



Fall-Nr.: 23-7374
Stelle: Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz: Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum: 24.10.2024
Entscheiddatum: 15.07.2024

BUDE 2024 Nr. 059

Baurecht, Art. 22, 24c und 24e RPG, Art. 42 und 42b RPV.

Grundvoraussetzung für eine Bewilligung nach Art. 24e RPG (hobbymässige Tierhaltung) bildet das Halten eigener Tiere. Die Nutzung eines unbewohnten Gebäudes durch eine Drittperson oder die Haltung von fremden Tieren werden von Art. 24e RPG hingegen nicht erfasst (Erw. 5.1.4). Sind bei einem altrechtlich zonenfremd genutzten Wohngebäude die quantitativen Obergrenzen für Flächenerweiterungen nach Art. 42 Abs. 3 RPV überschritten, ist die Identität in jedem Fall nicht mehr gewahrt (Erw. 5.2.2). Das Identitätserfordernis gilt zudem auch in Bezug auf bauliche Umgebungsgestaltungen (Erw. 5.2.5). Abweisung des Rekurses. // (Gegen diesen Entscheid wurde Beschwerde beim Verwaltungsgericht erhoben.)

BUDE Nr. 59 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



23-7374

Entscheid Nr. 59/2024 vom 15. Juli 2024

Rekurrenten

A.____

gegen

Vorinstanz

Gemeinderat Z.____ (Entscheid vom 29. September 2023)

Betreff

Baugesuch (Diverse Umbauten, Sanierungen und Erweiterungen)



Sachverhalt

A.

a) A.____, Z.____, sind Eigentümer von den Grundstücken Nrn. 001 und 002, Grundbuch Z.____, an der M.____strasse in Z.____. Die Grundstücke liegen gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Z.____ vom 14. Juni 1994 in der Landwirtschaftszone. Das Grundstück Nr. 001 ist mit dem Wohnhaus Vers.-Nr. 003 sowie dem Pferdestall Vers.-Nr. 004 überbaut. Auf dem östlich angrenzenden Grundstück Nr. 002 befindet sich der Hirschunterstand Vers.-Nr. 005.

b) Die Grundstücke sind von Süden her über die M.____strasse (Gemeindestrasse 2. Klasse) erschlossen. Ausgehend von der M.____strasse verläuft in Richtung Osten entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen die N.____strasse (Gemeindestrasse 3. Klasse).

B.

a) Mit Schreiben vom 1. Dezember 2020 reichten A.____ bei der Politischen Gemeinde Z.____ eine Zusammenstellung diverser Bauvorhaben ein und ersuchten um Beurteilung, für welche Arbeiten ein ordentliches Baugesuch einzureichen sei. Das Gesuch umfasste folgende bauliche Massnahmen:

Pferdestall Vers.-Nr. 004:

- Verlängerung des nördlichen Vordachs um 2 m zum Unterstellen von landwirtschaftlichen Geräten
- Sanierung der bestehenden Mistgrube
- Errichten eines Brennholzlagers auf der Südseite des Pferdestalls

Wohnhaus Vers.-Nr. 003:

- Anbringen eines Parabolspiegels auf dem Dach
- Errichten eines freistehenden Unterstands auf der Südseite des Wohnhauses
- Erstellen einer Rankhilfe im Garten (Höhe 3,4 m, Tiefe 1,45 m)

Diverses:

- Sanierung der Quellfassung auf dem Grundstück Nr. 002
- Abstellen eines Wohnanhängers/Event-/Erholungsmobils

b) Am 28. Dezember 2020 teilte der Gemeinderat A.____ mit, dass sämtliche der eingereichten Vorhaben baubewilligungspflichtig seien. Zudem habe man festgestellt, dass sie einige Bauten und Anlagen bereits errichtet hätten. Es sei deshalb unverzüglich, spätestens jedoch bis zum 15. Januar 2021, ein Baugesuch einzureichen.

c) Mit Schreiben vom 12. Januar 2021 teilten A.____ dem Gemeinderat mit, dass der Vorbescheid so nicht akzeptiert werde. Ihr Anliegen sei von der zuständigen kantonalen Stelle zu prüfen.

d) Mit Vorbescheid vom 3. August 2021 orientierte die Bauverwaltung A.____ über das Resultat der Vorprüfung. Es handle sich bei den



Bauvorhaben mit Ausnahme der Sanierung der Quelfassung, der Installation des Parabolspiegels sowie der Errichtung der Rankhilfe um baubewilligungspflichtige Tatbestände. Aufgrund des bereits im Grundbuch eingetragenen Verbots der baulichen Nutzungserweiterung seien jedoch keinerlei Erweiterungen an den Gebäuden mehr möglich. Die bereits Erstellten Bauten und Anlagen seien zurückzubauen, resp. zu entfernen. Sollten die Grundeigentümer mit dem Resultat der Vorprüfung nicht einverstanden sein, hätten sie unverzüglich ein ordentliches Baugesuch mit entsprechenden Planunterlagen einzureichen.

e) Mit Schreiben vom 25. August 2021 forderten A.____ die Bauverwaltung dazu auf, die bereits eingereichten Vorhaben im Rahmen eines ordentlichen Baugesuchsverfahrens zu behandeln. Es werde unter Beizug des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) ein rekursfähiger Entscheid gewünscht.

f) Mit E-Mail vom 1. September 2021 bestätigte die Bauverwaltung gegenüber den Gesuchstellern, die zur Vorprüfung eingereichten Unterlagen würden neu als Baugesuch behandelt und forderte gleichzeitig weitere Unterlagen ein.

g) Mit E-Mail vom 25. November 2021 erkundigte sich die Bauverwaltung erneut nach den fehlenden Unterlagen und forderte zusätzlich die Ergänzung des Baugesuchs mit der bereits realisierten Erweiterung des Sitzplatzes beim Wohnhaus Vers.-Nr. 003 sowie der ebenfalls bereits durchgeführten Anpassung des Tierunterstands Vers.-Nr. 005.

h) Am 5. Januar 2022 reichten A.____ bei der Politischen Gemeinde Z.____ das Baugesuchsformular K4 sowie einen Situationsplan ein. Eine Ergänzung des Baugesuchs fand nicht statt.

i) Innert der Auflagefrist vom 14. bis 27. Januar 2022 erhob B.____, Z.____, Einsprache gegen das Bauvorhaben und beantragte die Abweisung des Baugesuchs. Der ehemalige Pferdestall sei zu einer Lagerhalle umgebaut worden und bei der Mistgrube handle es sich um einen Pool. Zudem werde seit Monaten unzulässigerweise Mist auf der freien Wiese gelagert. Mit separatem Schreiben vom 25. Januar 2022 monierte der Einsprecher zudem diverse unbewilligte Bauten und Anlagen auf den Grundstücken der Gesuchsteller. So sei unter anderem der Sitzplatz beim Wohnhaus Vers.-Nr. 003 vergrössert worden und auf der Liegenschaft befänden sich diverse Kleinbauten wie ein Partywagen sowie ein Saunawagen.

j) Mit Schreiben vom 16. Februar 2022 beantragten A.____ die Abweisung der Einsprache. Gemäss Schreiben der Gemeinde vom 3. August 2021 bedürften die Errichtung der Rankhilfe, die Sanierung der Quelfassung sowie die Montage der Parabolantenne keiner Bau-



bewilligung. Die Mistgrube werde lediglich saniert und dem ursprünglichen Zweck zugeführt. Die weiteren Anschuldigungen seien nicht Gegenstand des Baugesuchs.

k) Auf Nachforderung des AREG hin, reichten A.____ am 18. März 2022 weitere Unterlagen ein.

l) Mit raumplanungsrechtlicher Teilverfügung vom 13. September 2022 verweigerte das AREG die Zustimmung für das Bauvorhaben. Es handle sich beim Wohnhaus Vers.-Nr. 003 sowie dem Pferdestall Vers.-Nr. 004 um zonenfremd genutzte Bauten nach Art. 24 ff. des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (SR 700; abgekürzt RPG). Mit raumplanungsrechtlicher Teilverfügung vom 19. Juni 2021 sei bereits festgehalten worden, dass das Grundstück Nr. 001 mit dem Ersatzbau des Wohnhauses sowie der Ökonomiebauten im Jahr 1985 massiv übernutzt worden sei. Deshalb sei mit raumplanungsrechtlicher Teilverfügung vom 19. Juni 2021 auch ein Verbot der baulichen Nutzungserweiterung verfügt worden. Der Errichtung der Rankhilfe, der Montage des Parabolspiegels sowie der Quellsanierung könne als teilweise Änderung zwar noch zugestimmt werden, jedoch sei das Baugesuch gesamthaft zu beurteilen. In der Summe würden die einzelnen baulichen Massnahmen dazu führen, dass die Identität des Wohnhauses Vers.-Nr. 003 nicht mehr gewahrt bliebe, weshalb keine Zustimmung erteilt werden könne. Dasselbe gelte für die baulichen Massnahmen am Pferdestall Vers.-Nr. 004. Die Sanierung der Mistplatte, wäre nach Art. 24e RPG für die hobbymässige Tierhaltung zwar noch zulässig, hingegen seien sowohl die Vordachverlängerung als auch die Errichtung des Unterstands nicht bewilligungsfähig.

m) Mit E-Mail vom 21. Oktober 2022 zog B.____ die Einsprache gegen das Bauvorhaben zurück.

n) Am 21. Juli 2023 erliess der Gemeindepräsident eine Baueinstellungsverfügung betreffend das Grundstück Nr. 001. Anlässlich eines Augenscheins am 25. Mai 2023 sei festgestellt worden, dass der Wohnanhänger – in der Verfügung als Gartenhaus bezeichnet – bereits auf dem Grundstück Nr. 001 abgestellt worden sei und als Besenbeiz betrieben werde. Weiter seien bereits diverse Holzpaletten mit Brennholz aufgestapelt und mit einem Wellblech überdeckt worden. Sämtliche Arbeiten seien vollumfänglich einzustellen und die Nutzung des Gartenhauses als allfällige Besenbeiz bis zum Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung zu unterlassen. Gegen diesen Beschluss erhoben A.____ am 28. Juli 2023 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement. In der Folge widerrief der Gemeindepräsident die Einstellungsverfügung mit Beschluss vom 11. September 2023 und der Rekurs (Verfahren-Nr. 23-5767) wurde als gegenstandlos abgeschrieben.

o) Mit Beschluss vom 29. September 2023 verweigerte der Gemeinderat Z.____ gestützt auf die raumplanungsrechtliche



Teilverfügung des AREG die Baubewilligung und ordnete den Rückbau der bereits realisierten Bauten und Anlagen an.

C.

Gegen diesen Beschluss erhoben A.____ mit Schreiben vom 11. Oktober 2023 Rekurs beim Bau- und Umweltsdepartement. Mit Rekursergänzung vom 17. November 2023 sowie korrigierter und ergänzender Eingabe vom 20. November 2023 wird sinngemäss die Aufhebung des Entscheids des Gemeinderates Z.____ vom 29. September 2023 sowie die Erteilung der Baubewilligung für die bewilligungsfähigen Teile des Baugesuchs beantragt. Zur Begründung wird geltend gemacht, das Baugesuch enthalte durchaus bewilligungsfähige kleine Projekte. Es sei deshalb nicht nachvollziehbar, weshalb die zustimmungsfähigen Bestandteile des Gesuchs nicht einfach bewilligt und lediglich die nicht zustimmungsfähigen Bestandteile abgelehnt worden seien. Das Baugesuch als Ganzes abzulehnen würde bedeuten, dass der laufende Gebäudeunterhalt sowie die Einhaltung von Tierschutz- und Gewässerschutzvorschriften nicht mehr möglich wären. Die Sanierung der Mistwürfe sowie der Quellfassung, die Montage des Parabolspiegels sowie das Aufstellen der Rankhilfe seien bewilligungsfähig. Der Wohnanhänger sei nach Art. 136 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG) nicht einmal bewilligungspflichtig. Auf die Erstellung des Unterstands südlich beim Wohnhaus Vers.-Nr. 003 werde hingegen verzichtet und auch das bereits erstellte Holzlager werde zurückgebaut. Provisorische Unterstände würden entgegen des Beschlusses der Vorinstanz jedoch keine existieren. Gemeint seien wahrscheinlich Verschläge für die Lagerung von Brennholz. Diese würden aus stapelbaren und beweglichen Paletten sowie einer Wellblechabdeckung bestehen. Schliesslich sei festzuhalten, dass der Sitzplatz nicht erweitert, sondern lediglich begradigt und von starkem Überwuchs befreit worden sei. Falls erforderlich könne ein angepasster Situationsplan eingereicht werden. Auf eine erneute Baueingabe sei hingegen zu verzichten.

D.

a) Mit Vernehmlassung vom 11. Januar 2024 beantragt die Vorinstanz, den Rekurs abzuweisen. Zur Begründung wird geltend gemacht, den Rekurrenten sei im Vorfeld aufgezeigt worden, welche Bestandteile bewilligungsfähig seien und welche nicht. Trotz dieser Rückmeldung hätten die Rekurrenten bewusst sämtliche Bestandteile als ganzes Baugesuch eingereicht. Zur Abklärung des Sachverhaltes, insbesondere im Hinblick auf die provisorischen Bauten und Anlagen, werde ein Augenschein beantragt.

b) Mit Stellungnahme vom 13. Februar 2024 beantragt das AREG, der Rekurs sei abzuweisen und verweist zur Begründung im Wesentlichen auf die raumplanungsrechtliche Teilverfügung vom 13. September 2022. Beim Wohnhaus Vers.-Nr. 003 handle es sich um ein vor dem Referenzzeitpunkt 1. Juli 1972 erstelltes Wohnhaus, welches nach Art. 24c RPG beurteilt werden könne. Mit dem erfolgten Ersatz-



bau im Jahr 1984/1985, der Projektänderung aus dem Jahr 1985 sowie den baulichen Massnahmen im Jahr 2012 sei sämtliches Erweiterungspotential ausgeschöpft worden. Aktuelle Berechnungen würden sogar aufzeigen, dass eine Erweiterung über das zulässige Mass hinaus erfolgt sei. Im Grundbuch sei deshalb ein Verbot der baulichen Nutzungserweiterung angemerkt worden. Diese bereits vorgenommenen Änderungen seien bei der Beurteilung des vorliegenden Bauvorhabens ebenfalls zu berücksichtigen. Die Veränderungen auf den Grundstücken (Gebäude samt deren Umgebung), welche seit dem Referenzzeitpunkt 1. Juli 1972 stattgefunden haben, müssten als Ganzes betrachtet werden. Vorliegend habe das AREG die Zustimmung zum Bauvorhaben trotz einer wohlwollenden Prüfung verweigert, da die Identität aufgrund der geplanten baulichen Massnahmen und unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Ausschöpfung des höchstzulässigen Erweiterungspotenzials nicht mehr gewahrt bliebe.

c) Mit ergänzender Stellungnahme vom 22. Februar 2024 teilt das AREG zusätzlich mit, dass weder in den Vorakten, noch im Rahmen des strittigen Baugesuchs eine vertiefte Abklärung betreffend die hobbymässige Tierhaltung stattgefunden habe. Eine solche wäre für die Beurteilung der Bewilligungsfähigkeit der geplanten Mistlagerung jedoch nötig gewesen. Gemäss den Daten in der landwirtschaftlichen Datenbank «Agricola» seien rund 0,9 Hektaren auf den beiden Grundstücken Nrn. 001 und 002 an den Landwirt C. ____, Z. ____, verpachtet. Die Rekurrenten seien in der landwirtschaftlichen Datenbank zudem weder als Hobbytierhalter noch mit einem landwirtschaftlichen Betrieb erfasst. Entgegen den Ausführungen aus der raumplanungsrechtlichen Teilverfügung vom 13. September 2022 könnte auch der Sanierung der Mistlagerung keine Zustimmung nach Art. 24e RPG erteilt werden.

d) Mit Stellungnahme vom 7. März 2024 teilen die Rekurrenten mit, das Bauvorhaben diene ja gerade dazu, die Voraussetzungen für eine eigene Tierhaltung zu schaffen. Ohne Instandsetzung der Anlagen sei keine Tierhaltung möglich bzw. zulässig. Mit dem Bauvorhaben könnten die bereits bewilligten Bauten und Anlagen zeitgemäss unterhalten und an die heutigen tierschutz- sowie umweltrechtlichen Vorschriften angepasst werden. In der Zwischenzeit werde die Wiese zur Vermeidung von Verbuschungen unentgeltlich Dritten zur Verfügung gestellt.

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 Einer näheren Betrachtung bedürfen der Anfechtungs- und der Streitgegenstand. Anfechtungsgegenstand ist stets die Verfügung, die ein bestimmtes Rechtsverhältnis regelt. Streitgegenstand (im Anfechtungsverfahren) ist das durch die Verfügung geregelte Rechtsverhältnis, allerdings nur insoweit, als es im Verfahren noch umstritten ist (CAVELTI/VÖGELI, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St.Gallen, St.Gallen 2003, N 478 und 579; BDE 2015 Nr. 69 Erw. 2.1). Anfechtungsgegenstand des vorliegenden Rekurses bildet der vorinstanzliche Entscheid vom 29. September 2023. Die Rekurrenten führen in ihrer Rekursbegründung vom 20. November 2023 aus, dass aufgrund des abschlägigen Bauentscheids der Vorinstanz auf die Errichtung des freistehenden Unterstands südlich beim Wohnhaus Vers.-Nr. 003 verzichtet werde. Das bereits erstellte Holzlager soll ebenfalls wieder abgebaut werden. Mit anderen Worten akzeptieren die Rekurrenten den vorinstanzlichen Entscheid in diesen Punkten. Der Streitgegenstand reduziert sich somit um diese beiden Bestandteile des Baugesuchs, weshalb nachfolgend nicht weiter darauf einzugehen ist.

1.3 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.

Am 1. Oktober 2017 ist das PBG in Kraft getreten und das Baugesetz vom 6. Juni 1972 (nGS 8, 134; abgekürzt BauG) aufgehoben worden (Art. 172 Bst. a PBG). Der erstinstanzliche Baubewilligungsentscheid erging am 29. September 2023. Mithin sind vorliegend grundsätzlich die Bestimmungen des PBG anwendbar, sofern sie gemäss Anhang zum Kreisschreiben «Übergangsrechtliche Bestimmungen im PBG» vom 8. März 2017 (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017/I/1) als unmittelbar anwendbar erklärt werden. Im Übrigen gelangen weiterhin das Baugesetz und das entsprechende Baureglement zur Anwendung.

3.

Die Vorinstanz beantragt mit Vernehmlassung vom 11. Januar 2024 die Durchführung eines Augenscheins.

3.1 Nach Art. 12 Abs. 1 VRP ermittelt die Behörde oder das von ihr beauftragte Verwaltungsorgan den Sachverhalt und erhebt die Beweise von Amtes wegen durch Befragen von Beteiligten, Auskunftspersonen und Zeugen, durch Beizug von Urkunden, Amtsberichten



und Sachverständigen, durch Augenschein sowie auf andere geeignete Weise. Sind zur Wahrung des öffentlichen Interesses keine besonderen Erhebungen nötig, so sind nur die von den Beteiligten angebotenen und die leicht zugänglichen Beweise über erhebliche Tatsachen aufzunehmen (Art. 12 Abs. 2 VRP). Der Augenschein ist die unmittelbare sinnliche Wahrnehmung von Tatsachen durch die entscheidende Instanz. Er dient der unmittelbaren Wahrnehmung von (in der Regel streitigen) Tatsachen und/oder dem besseren Verständnis des Sachverhalts. Ob ein Augenschein durchzuführen ist, liegt im pflichtgemässen Ermessen der urteilenden Instanz. Ergibt sich eine Tatsache zweifelsfrei aus den Akten, so braucht sie nicht durch einen Augenschein überprüft zu werden. Dies gilt auch für unbestrittene Behauptungen, sofern eine Nachprüfung nicht durch öffentliche Interessen geboten erscheint (B. MÄRKLI, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Praxiskommentar, Zürich/St.Gallen 2020, Art. 12 N 50; CAVELTI/VÖGELI, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St.Gallen, 2. Aufl., St.Gallen 2003, Rz. 966; BDE Nr. 37/2021 vom 3. Mai 2021 Erw. 3.1; BUDE Nr. 113/2023 vom 18. Dezember 2023 Erw. 2.1).

3.2 Die entscheidenden tatsächlichen Verhältnisse ergeben sich vorliegend vollständig aus den Baugesuchsakten und –plänen sowie den übrigen Verfahrensakten. Entsprechend kann auf einen Augenschein verzichtet werden.

4.

Die Rekurrenten machen geltend, das Baugesuch enthalte mehrere für sich bewilligungsfähige Projekte, für welche eine Bewilligung hätte erteilt werden müssen. Das Baugesuch als Ganzes abzulehnen würde bedeuten, dass der laufende Gebäudeunterhalt sowie die Einhaltung von Tierschutz- und Gewässerschutzvorschriften verunmöglicht würden.

4.1 Der Baugesuchsteller bestimmt den Umfang des Baugesuchs mit seiner Eingabe an die Gemeinde (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2012/IV/6; GVP 1998 Nr. 9 mit Hinweisen). Die zuständige Behörde hat danach das umschriebene Bauprojekt aufgrund der öffentlichen Bauvorschriften sowie weiterer zu beachtender öffentlich-rechtlicher Normen zu prüfen und nach Massgabe des Ergebnisses dieser Prüfung die Baubewilligung zu erteilen oder diese zu verweigern. Der Entscheid der Baubewilligungsbehörde darf grundsätzlich nur als Gesamtentscheid ergehen. Sich auf einzelne Fragen beschränkende blosse «Teilbaubewilligungen» widersprechen diesem Grundsatz. Die Baubewilligungsbehörde hat lediglich die Wahl, das Baugesuch als Ganzes gutzuheissen – sei es unverändert oder mit Nebenbestimmungen – oder aber abzuweisen. Mit Nebenbestimmungen dürfen nur Bauhindernisse von untergeordneter Bedeutung beseitigt werden (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2005/I/6 und 2006/I/4; BDE Nr. 7/2019 vom 25. Februar 2019 Erw. 2.2).



4.2 Am 1. Dezember 2020 reichten die Rekurrenten bei der Bauverwaltung Unterlagen zu mehreren Bauvorhaben ein und ersuchten vorfrageweise um eine Beurteilung der Baubewilligungspflicht. Auf die aus Sicht der Rekurrenten unbefriedigende Rückmeldung der Bauverwaltung, wonach sämtliche Bestandteile baubewilligungspflichtig seien, baten die Rekurrenten um erneute Prüfung der Unterlagen unter Einbezug des AREG. Auf die negative Vorprüfung hin forderten die Rekurrenten mit Schreiben an die Bauverwaltung vom 25. August 2021 unmissverständlich einen «rekursfähigen» Entscheid über sämtliche eingereichte Bauvorhaben. Schliesslich reichten die Rekurrenten mit Schreiben vom 5. Januar 2022 den nachgeforderten Situationsplan sowie das Baugesuchsformular K4 ein, ohne dabei eine Anpassung des Baugesuchs vorzunehmen. Das Baugesuch, über welches die Bauverwaltung zu befinden hatte, umfasste somit sämtliche bis dato eingereichten Baugesuchsbestandteile. Die Vorinstanz hatte somit nur die Möglichkeit, das Baugesuch als Ganzes mit oder ohne Nebenbestimmungen gutzuheissen oder aber gesamthaft abzuweisen. Die Vorinstanz hat das Baugesuch somit zu Recht gesamthaft beurteilt. Nachfolgend ist zu prüfen, ob die Baubewilligung zu Recht verweigert wurde.

5.

Die Rekurrenten erachten die Sanierung des Mistwurfs und der Quellfassung, die Installation des Parabolspiegels am Wohnhaus Vers.-Nr. 003 sowie das Aufstellen der Rankhilfe als bewilligungsfähig. Das Abstellen des Wohnanhängers sei mit Verweis auf Art. 136 Abs. 2 Bst. e und f PBG zudem nicht einmal baubewilligungspflichtig.

5.1 Die Rekurrenten sind der Ansicht die Sanierung des Mistwurfs beim Pferdestall Vers.-Nr. 004 sei aus umweltschutztechnischen Gründen zwingend notwendig und deshalb bewilligungsfähig. Ohne Instandsetzung des Mistwurfs sei keine Tierhaltung möglich.

5.1.1 Als mögliche Bestimmung für die geplante Sanierung des Mistwurfs kommt Art. 24e RPG in Betracht, welche seit 1. Mai 2014 die hobbymässige Tierhaltung ausserhalb der Bauzonen regelt. Voraussetzung für eine Bewilligung nach Art. 24e RPG für bauliche Massnahmen in unbewohnten Gebäuden oder Gebäudeteilen ist, dass diese den Bewohnerinnen und Bewohnern einer nahe gelegenen Wohnbaute zur hobbymässigen Tierhaltung dienen, eine tierfreundliche Haltung gewährleisten und dass sie in ihrer Substanz noch erhalten sind. Neue Aussenanlagen werden bewilligt, soweit sie für eine tiergerechte Haltung notwendig sind. Im Interesse einer tierfreundlichen Haltung können solche Anlagen grösser als die gesetzlichen Mindestmasse dimensioniert werden, soweit dies mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar ist und die Anlage reversibel erstellt wird. Bewilligungen nach diesem Artikel dürfen jedoch nur erteilt werden, wenn die Voraussetzungen von Art. 24d Abs. 3 RPG erfüllt sind; die Baute oder Anlage also für den bisherigen Zweck nicht mehr benötigt wird, für die vorgesehene Nutzung geeignet ist und keine Ersatzbaute zur Folge hat, die nicht notwendig ist, die äussere Erscheinung und die



bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben, höchstens eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung notwendig ist und sämtliche Infrastrukturkosten, die im Zusammenhang mit der vollständigen Zweckänderung der Bauten und Anlagen anfallen, auf deren Eigentümer überwältzt werden, die landwirtschaftliche Bewirtschaftung des umliegenden Grundstücks nicht gefährdet ist und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (BDE Nr. 53/2019 vom 27. September 2019 Erw. 5.4.1).

5.1.2 Art. 42b Abs. 3 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (SR 700.1; abgekürzt RPV) präzisiert, dass nur so viele Tiere gehalten werden dürfen, wie die Bewohnerinnen und Bewohner der nahe gelegenen Wohnbaute selber betreuen können. Massgebend ist dabei nicht nur, dass die Tierhalter genügend Erfahrung haben, sie müssen auch körperlich und zeitlich in der Lage sind, die Tiere selber zu betreuen. Eine weitere Einschränkung besteht darin, dass die hobby-mässige Tierhaltung als Erweiterung der Wohnnutzung der nahe gelegenen Wohnbaute gilt (Art. 42b Abs. 1 RPV). Dies hat zur Folge, dass sie an allfällige Möglichkeiten zur Erweiterung der Wohnbaute nach Art. 42 Abs. 3 RPV anzurechnen ist (Art. 42b Abs. 2 RPV; VerwGE B 2016/193 vom 23. Mai 2018 Erw. 3.2.). Eine Freizeittierhaltung bei einer nahegelegenen altrechtlichen zonenfremden Wohnbaute ist mit anderen Worten nur möglich, wenn die gesamte Erweiterung bezüglich der anrechenbaren Bruttogeschossfläche als auch bezüglich der Gesamtfläche (Summe von anrechenbarer Bruttogeschossfläche und Brutto-Nebenfläche) weder 30 Prozent noch 100 m² überschreiten; die Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden nur halb angerechnet (BDE Nr. 53/2019 vom 27. September 2019 Erw. 5.4.2).

5.1.3 Mit ergänzender Stellungnahme vom 22. Februar 2024 führte das AREG aus, dass der geplanten Sanierung der Mistlagerung entgegen der raumplanungsrechtlichen Teilverfügung vom 13. September 2022 auch bei einer Einzelbetrachtung keine Zustimmung in Aussicht gestellt werden könne. Die Rekurrenten seien in der landwirtschaftlichen Datenbank AGRICOLA weder als Hobbytierhalter noch mit einem landwirtschaftlichen Betrieb erfasst. Hingegen seien rund 0,9 ha der Grundstücke Nrn. 001 und 002 an den Landwirt C.____ verpachtet. Eine Zustimmung nach Art. 24e RPG falle aufgrund der fehlenden Tierhaltung ausser Betracht. Die Rekurrenten machen hingegen geltend, die geplanten baulichen Massnahmen würden gerade dazu dienen, eine tier- und umweltschutzgerechte Haltung von Tieren erst zu ermöglichen.

5.1.4 Die Rekurrenten verkennen, dass die Haltung eigener Tiere eine Grundvoraussetzung für eine Bewilligung nach Art. 24e RPG i.V.m. Art. 42b RPV darstellt. Dies wird bereits in Art. 24e Abs. 1 RPG statuiert, indem bauliche Massnahmen an unbewohnten Gebäuden oder Gebäudeteilen lediglich bewilligt werden, wenn sie Bewohnern oder Bewohnerinnen einer nahe gelegenen Wohnbaute zur hobby-



mässigen Tierhaltung dienen. Die Nutzung eines unbewohnten Gebäudes durch eine Drittperson oder die Haltung von fremden Tieren werden von Art. 24e RPG hingegen nicht umfasst (R. MUGGLI, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, Zürich/Basel/Genf 2017, Art. 24e N 11 f.). Gemäss Abklärungen des AREG halten die Rekurrenten derzeit keine eigenen Tiere und haben einen überwiegenden Teil der Weidflächen an einen Landwirt verpachtet. Die Rekurrenten bestreiten diesen Umstand nicht und bestätigen sogar, dass die Weidflächen derzeit einem Dritten überlassen werden. Sie weisen lediglich in genereller Weise darauf hin, dass zukünftig eine «Selbstnutzung» stattfinden soll. Jedoch liegt kein konkretes Konzept über eine zukünftige hobby-mässige Tierhaltung vor. Im Gegenteil ist gemäss AGRICOLA fast das gesamte Weideland an einen ortsansässigen Landwirt verpachtet. Eine Bewilligung nach Art. 24e RPG fällt somit mangels Nachweis einer tatsächlichen und beabsichtigten hobby-mässigen Tierhaltung ausser Betracht. Der Sanierung der Mistplatte steht – wie nachfolgend noch aufgezeigt wird – zudem entgegen, dass die Liegenschaft aufgrund früherer Bauvorhaben mittlerweile massiv übernutzt ist.

5.2 Die Rekurrenten sind der Ansicht, dass sowohl die Sanierung der Quellfassung, die Installation des Parabolspiegels am Wohnhaus Vers.-Nr. 003 sowie das Aufstellen der Rankhilfe bewilligungsfähig seien.

5.2.1 Beim Wohnhaus Vers.-Nr. 003 handelt es sich unbestrittenermassen um eine Baute im Sinn von Art. 24c RPG. 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. Nach Abs. 2 dieser Bestimmung können solche Bauten und Anlagen erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind. Abs. 3 erweitert diese sogenannte «erweiterte Besitzstandsgarantie» auf landwirtschaftliche Wohnbauten sowie angebaute Ökonomiebauten, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets im Sinn des Bundesrechts wurde. Allerdings müssen gemäss Abs. 4 Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern. Schliesslich bleibt nach Abs. 5 in jedem Fall die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten (BUDE Nr. 21/2024 vom 1. März 2024 Erw. 2.1).

5.2.2 Der Bundesrat hat in Art. 42 RPV die zulässigen Änderungen im Sinn von Art. 24c Abs. 2 RPG konkretisiert. Nach Art. 42 Abs. 1 RPV sind Änderungen zulässig, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt; Verbesserungen gestalterischer Art sind zulässig. Ob die Identität der Baute oder Anlage im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist unter



Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen (Art. 42 Abs. 3 erster Satz RPV). In jedem Fall gelten folgende Regeln: Innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens darf die anrechenbare Bruttogeschossfläche nicht um mehr als 60 Prozent erweitert werden, wobei das Anbringen einer Aussenisolation als Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens gilt (Art. 42 Abs. 3 Bst. a RPV). Unter den Voraussetzungen von Art. 24c Abs. 4 RPG kann eine Erweiterung ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens erfolgen; die gesamte Erweiterung darf in diesem Fall sowohl bezüglich der anrechenbaren Bruttogeschossfläche als auch bezüglich der Gesamtfläche (Summe von anrechenbarer Bruttogeschossfläche und Brutto-Nebenfläche) weder 30 Prozent noch 100 m² überschreiten; die Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden nur halb angerechnet (Art. 42 Abs. 3 Bst. b RPV). Eine Überschreitung der in Art. 42 Abs. 3 Bst. a und b RPV verankerten quantitativen Obergrenzen führt dazu, dass die Identität in jedem Fall nicht mehr gewahrt bleibt (R. MUGGLI, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, Zürich/Basel/Genf 2017, Art. 24c N 34). Fehlt es an der Identität, so liegt eine vollständige Änderung vor und die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG fällt ausser Betracht. Massgeblicher Vergleichszustand ist der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Zuweisung zum Nichtbaugebiet befand (Art. 42 Abs. 2 RPV). Damit soll sichergestellt werden, dass die maximal zulässigen Änderungs- und Erweiterungsmöglichkeiten zwar möglicherweise in mehreren Etappen, insgesamt aber nur einmal ausgenutzt werden können. Wurden z.B. die nach Art. 42 Abs. 3 RPV höchstens zulässigen Erweiterungsmöglichkeiten durch eine frühere Baubewilligung ausgeschöpft, sind keine zusätzlichen Erweiterungen mehr möglich (Urteil des Bundesgerichtes 1C_480/2019 und 1C_481/2019 vom 16. Juli 2020 Erw. 4.1 mit Hinweisen; Urteil des Bundesgerichtes 1C_572/2020 vom 30. November 2021 Erw. 6.3; vgl. auch BDE Nr. 63/2021 vom 30. September 2021 Erw. 5.3; BUDE Nr. 45/2022 vom 24. Mai 2022 Erw. 5.4).

5.2.3 Nach Art. 42 Abs. 4 RPV darf eine Baute oder Anlage nur wiederaufgebaut werden, wenn sie im Zeitpunkt der Zerstörung oder des Abbruchs noch bestimmungsgemäss nutzbar war und an ihrer Nutzung ein ununterbrochenes Interesse besteht. Das Gebäudevolumen darf sodann nur so weit wiederaufgebaut werden, dass es die nach Art. 42 Abs. 3 RPV zulässige Fläche umfassen kann. Wie bei der teilweisen Änderung einer bestehenden Baute muss auch bei einem allfälligen Wiederaufbau die Identität oder Wesensgleichheit der ursprünglichen Baute gewahrt bleiben. Dazu gehören die Beachtung der maximalen Erweiterungsgrenzen sowie der strengen Einschränkungen bei Veränderungen des äusseren Erscheinungsbildes nach Art. 24c Abs. 4 RPG (R. MUGGLI, a.a.O., Art. 24c N 39).

5.2.4 Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Wahrung der Identität der Baute ist vorliegend der 1. Juli 1972, als mit dem



Inkrafttreten des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigungen vom 8. Oktober 1971 (AS 1972 950) erstmals eine klare Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet eingeführt wurde (BDE Nr. 85/2020 vom 25. September 2020 Erw. 3.2.1). Zum damaligen Zeitpunkt befanden sich auf dem Grundstück Nr. 001 das Wohnhaus Vers.-Nr. 326, die angebaute Scheune Vers.-Nr. 327, das Hühnerhaus Vers.-Nr. 306 sowie die Remise Vers.-Nr. 553. In den Jahren 1984/85 wurden die erwähnten Bauten abgebrochen und im Gegenzug das heute bestehende Wohnhaus Vers.-Nr. 003 sowie der Pferdestall Vers.-Nr. 004 errichtet. Mit raumplanungsrechtlicher Teilverfügung vom 19. Juni 2012 stellte das AREG fest, dass das zulässige Erweiterungspotential nach Art. 42 RPV mit dem bewilligten Ersatzbau vollständig ausgeschöpft wurde, resp. die Liegenschaft nach den heute geltenden Bestimmungen massiv übernutzt sei. Die damalige Berechnung ergab, dass mit dem Ersatzbau die aBGF um 37 % und die Gesamtfläche (aBGF + BNF) im Vergleich zum Vorbestand sogar um 61 % erweitert wurde. Aus diesem Grund verfügte das AREG ein Verbot der baulichen Nutzungserweiterung. Darüber hinaus wurde in der damaligen Teilverfügung vom 19. Juni 2012 festgehalten, dass im Dachstock über den bewilligten Zustand hinaus eine Wohnflächenerweiterung von 5 m² anrechenbarer Bruttogeschossfläche stattgefunden habe, aufgrund der Geringfügigkeit jedoch auf eine Wiederherstellung verzichtet werden könne.

5.2.5 Mit Verweis auf die obengenannte bundesgerichtliche Rechtsprechung ist die Identität resp. die Wesensgleichheit aufgrund der bereits bestehenden massiven Überschreitung der quantitativen Obergrenzen nach Art. 41 Abs. 3 Bst. b RPV bereits heute nicht mehr gewahrt. Hinzu kommt, dass über das bewilligte Mass hinaus eine zusätzliche Erweiterung der Wohnflächen im Dachgeschoss stattgefunden hat. Aufgrund dieser Umstände können keine weiteren flächenmässigen Erweiterungen oder zusätzliche Veränderungen am Wohnhaus Vers.-Nr. 003 vorgenommen werden. Das Identitätserfordernis gilt zudem auch in Bezug auf bauliche Umgebungsgestaltungen, denn die Zielsetzung, den schleichenden Verlust des Charakters landwirtschaftlich geprägter Landschaften zu verhindern, hat auch bezüglich der Umgebungsgestaltung zu gelten (Urteil des Bundesgerichtes 1C_572/2020 vom 30. November 2021 Erw. 7.4; BUDE Nr. 45/2022 vom 24. Mai 2022 Erw. 5.3). Somit kann sowohl der Rankhilfe als auch der Quellfassungssanierung als Elemente der Umgebungsgestaltung ebenfalls keine Zustimmung erteilt werden.

5.3 Die Rekurrenten rügen weiter, das Abstellen des Wohnanhängers sei nach Art. 136 Abs. 2 Bst. e und f PBG gar nicht baubewilligungspflichtig.

5.3.1 Nach Art. 22 Abs. 1 RPG dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Die Baubewilligungspflicht soll es der Behörde ermöglichen, das Bauprojekt in Bezug auf die räumlichen Folgen vor der Ausführung auf die Überein-



stimmung mit der raumplanerischen Nutzungsordnung und der übrigen einschlägigen Gesetzgebung zu überprüfen. Massstab dafür ist die Frage, ob mit der Realisierung des Vorhabens im Allgemeinen, nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge, so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht. Der bundesrechtliche Begriff der bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen umfasst mindestens jene künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen, die in bestimmter fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Vorstellung über die Nutzungsordnung zu beeinflussen, sei es, dass sie den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen. Als Bauten gelten im Allgemeinen ober- oder unterirdische Gebäude oder gebäudeähnliche Objekte sowie Fahrnisbauten, die über nicht unerhebliche Zeiträume ortsfest verwendet werden. Als Anlagen werden hingegen eher Einrichtungen bezeichnet, die das Gelände oder den umliegenden Raum verändern und weniger wegen ihrer konstruktiven Anlage baubewilligungspflichtig sind. Nicht bewilligungspflichtig sind nach Art. 22 Abs. 1 RPG bauliche Kleinvorhaben, die nur ein geringes Ausmass haben und weder öffentliche noch nachbarliche Interessen berühren. Darunter fallen zum Beispiel bauliche Veränderungen im Innern von Gebäuden oder für kurze Zeit aufgestellte Fahrnisbauten (wie z.B. Zelte oder Wohnwagen), Gehege für Kleintiere, kleinere Gartenteiche, kleinere Fahrradunterstände oder andere Anlagen, die keine nennenswerten Einflüsse auf Raum, Erschliessung und Umwelt bewirken. Wesentlich für die Frage der Bewilligungspflicht ist aber nicht nur das Vorhaben selbst, sondern auch die Art und die Empfindlichkeit der Umgebung, in der dieses realisiert werden soll. Der bundesrechtliche Begriff der bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen kann von den Kantonen konkretisiert und erweitert, nicht aber enger gefasst werden. Die Kantone können nicht von der Bewilligungspflicht ausnehmen, was nach Art. 22 RPG einer Bewilligung bedarf oder – mit anderen Worten – es ist ihnen nicht verwehrt, die Kleinstbauten, welche von Bundesrechts wegen keiner Bewilligungspflicht unterstehen, näher zu bezeichnen, solange sie dabei den von Art. 22 RPG vorgegebenen Rahmen respektieren (BUDE Nr. 10/2022 vom 2. Februar 2022 Erw. 3.1; BUDE Nr. 79/2021 vom 2. Dezember 2021 Erw. 3.1 mit Hinweisen).

5.3.2 Der kantonale Gesetzgeber sieht in Art. 136 Abs. 1 PBG als Grundsatz vor, dass Erstellung, Änderung und Beseitigung von Bauten und Anlagen der Bewilligung bedürfen. Soweit die baupolizeilichen und übrigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten sind, bedarf das Aufstellen von Wohnwagen und dergleichen ausserhalb von bewilligten Camping- und Abstellplätzen von weniger als drei Monaten je Kalenderjahr nach Art. 136 Abs. 2 Bst. e PBG in der Bauzone keiner Baubewilligung. Art. 136 Abs. 2 PBG bezieht sich nach dem klaren Wortlaut lediglich auf Bauvorhaben innerhalb der Bauzone. Ausserhalb der Bauzone gelten die bundesrechtlichen Mindestvorschriften nach Art. 22 Abs. 1 RPG (M. MÖHR, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen,



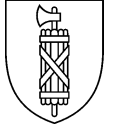
Basel 2020, Art. 136 N 12). Die Rekurrenten können sich somit von vorneherein nicht auf den Ausnahmekatalog von Art. 136 Abs. 2 PBG berufen. Darüber hinaus könnte Art. 136 Abs. 2 Bst. e PBG wohl auch innerhalb der Bauzone nicht auf den vorliegenden «Wohnanhänger» angewendet werden, da dieser bis auf die Bodenplatte und die Achse nichts mehr mit dem ursprünglichen Wohnanhänger Typ «Knaus Azur 425» gemeinsam hat. Gemäss der in den Baugesuchunterlagen beigelegten Kopie des annullierten Fahrzeugausweises wurde der ursprüngliche Wohnanhänger (1. Inverkehrsetzung im Jahr 1988) im Jahr 2013 ausgelöst und in der Folge vollständig zu einem Gartenhaus mit überdeckter Sitzgelegenheit umgebaut. Die Vorinstanz ist deshalb bei der Bezeichnung des Anhängers folgerichtig von einem «mobilen Gartenhaus» ausgegangen. Auch die Rekurrenten bezeichnen den Anhänger in den Gesuchunterlagen als «Wohnanhänger/Event-/Erholungsmobil». Bei der nachfolgenden Prüfung, ob der Anhänger nach Art. 22 Abs. 1 RPG baubewilligungspflichtig ist, wird dieser als mobiles Gartenhaus bezeichnet.

5.3.3 Die Rekurrenten führen in ihrer Rekursbegründung vom 20. November 2023 aus, dass das mobile Gartenhaus auf bewilligten Plätzen geparkt, nach Bedarf verschoben und als solche für Freizeitaktivitäten genutzt werden kann. Den Akten des Rekursverfahrens Nr. 23-5767 kann entnommen werden, dass das mobile Gartenhaus zumindest zeitweise auch auf Holzstützen abgestellt wird (Beilage Nr. 1 zur Baueinstellungsverfügung vom 21. Juli 2023). Somit kann festgehalten werden, dass sich das mobile Gartenhaus über einen längeren Zeitraum auf den Grundstücken der Rekurrenten befindet, wesentlich in Erscheinung tritt und somit Auswirkungen auf Raum und Umwelt hat. Dabei ist es unerheblich ob das Gartenhaus auf Stützen abgestellt oder an einem Zugfahrzeug angehängt ist. Ebenfalls vermag auch das Umstellen des Gartenhauses auf verschiedene Standorte auf den Grundstücken nichts an der Baubewilligungspflicht zu ändern. Unabhängig davon, ob das Gartenhaus nun als klassisches Gartenhaus mit Lagerfunktion, oder als «Besenbeiz» genutzt wird, ist die Baubewilligungspflicht somit zu bejahen.

5.3.4 Als Bewilligungstatbestand für das mobile Gartenhaus käme vorliegend einzig Art. 24c RPG in Frage. Eine zusätzliche Erweiterung oder Anpassung des Wohnhauses Vers.-Nr. 003 fällt jedoch aufgrund der massiven Übernutzung der Liegenschaft von vorneherein ausser Betracht, weshalb sich weitere Ausführungen zur Bewilligungsfähigkeit erübrigen. Die Errichtung des mobilen Gartenhauses ist nicht bewilligungsfähig.

6.

6.1 Weiter rügen die Rekurrenten, die von der Vorinstanz erwähnten provisorischen Unterstände würden gar nicht existieren. Es handle sich dabei nur um Paletten mit Brennholz, welche mit einem Wellblech abgedeckt seien.



6.2 Hinsichtlich den provisorischen Unterständen besteht offensichtlich ein Missverständnis seitens der Rekurrenten. So handelt es sich bei den in Ziff. 2 des vorinstanzlichen Entscheids erwähnten provisorischen Unterständen einerseits um den bereits errichteten Teil des Holzlagers auf der Südseite des Pferdestalls Vers.-Nr. 004 und andererseits tatsächlich um die überdachten Paletten auf dem Vorplatz, welche gemäss den eingereichten Baugesuchsunterlagen im neuen Brennholzlager beim Pferdestall Vers.-Nr. 004 integriert werden sollen. Die Rekurrenten haben bereits den Rückbau des Brennholzlagers in Aussicht gestellt, weshalb sich weitere Ausführungen diesbezüglich erübrigen.

7.

7.1 Die Rekurrenten machen zudem geltend, dass der Sitzplatz entgegen der Beurteilung der Vorinstanz nicht erweitert worden sei. Der angeblich bis zu 5-mal vergrösserte Sitzplatz sei lediglich ein verzweifeltes Konstrukt des Einsprechers gewesen, dieser habe seine Einsprache jedoch zurückgezogen. Der bestehende Sitzplatz sei lediglich begradigt, von starkem Überwuchs befreit und wieder mit Platten belegt worden. Es hätten keine Veränderungen stattgefunden. Die geforderte Entfernung sei absurd.

7.2 Entgegen der Ausführungen der Rekurrenten wird unter Beizug aktueller Luftbilder ersichtlich, dass zwischen den Jahren 2019 und 2022 tatsächlich eine Erweiterung des Sitzplatzes stattgefunden hat. Die vorgenommenen Anpassungen gehen deutlich über das Mass einer einfachen «Entwucherung» und Ertüchtigung des bestehenden Sitzplatzes hinaus und sind somit klar baubewilligungspflichtig.



Links: Orthofoto 2019; Rechts: Orthofoto 2022; beide abgerufen unter www.geoportal.ch

Die Bauverwaltung hat die Rekurrenten somit zu Recht mit E-Mail vom 25. November 2021 dazu aufgefordert, das hängige Baugesuch um die Erweiterung des Sitzplatzes zu ergänzen. Aufgrund der ausbleibenden Unterlagen zur Sitzplatzenerweiterung, resp. der Weigerung der Rekurrenten diesbezüglich ein Baugesuch einzureichen, entschied die



Vorinstanz folgerichtig direkt über die Wiederherstellung der Sitzplatzerweiterung. Eine eingehende Prüfung der Bewilligungsfähigkeit musste dabei zu Recht nicht mehr erfolgen, da eine nachträgliche Bewilligung aufgrund der massiven Übernutzung der Liegenschaft von vorneherein ausgeschlossen erschien (Urteil des Bundesgerichtes 1C_303/2022 vom 12. Juni 2023 Erw. 3; WALDMANN, in: Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, 2016, Rz. 6.6). Die Vorinstanz hat den Rückbau des Sitzplatzes somit zu Recht verfügt.

8.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Vorinstanz das Baugesuch zu Recht als Ganzes beurteilt und die Baubewilligung aufgrund der massiven Übernutzung des Grundstücks Nr. 001 folgerichtig verweigert hat. Die Übernutzung der Liegenschaft führt dazu, dass die Identität des Wohnhauses Vers.-Nr. 003 sowie der Umgebung bereits mit dem bewilligten Zustand nicht mehr gewahrt ist. Hinzu kommt, dass auf den Grundstücken Nrn. 001 und 002 ein unrechtmässiger Zustand herrscht, da die Wohnfläche im Dachgeschoss über das bewilligte Mass hinaus erweitert worden ist. Der Rekurs erweist sich deshalb als unbegründet und ist abzuweisen. Aus den Verfahrensakten ergibt sich weiter, dass offensichtlich über den Verfahrensgegenstand hinaus Bautätigkeiten auf den Grundstücken stattgefunden haben. So wurde unter anderem der Hirschunterstand Vers.-Nr. 005 baulich angepasst (vgl. Beilage Nr. 1 zur Einsprache B.____ vom 25. Januar 2022 [act. d Vorakten]), im Bereich des Wohnhauses Vers.-Nr. 003 Umgebungsgestaltungen vorgenommen (vgl. Beilage Nr. 4 zur Rekursbegründung der Rekurrenten vom 25. August 2023 im Rekursverfahren Nr. 23-5767) und ein weiteres – offensichtlich beheiztes – Gartenhaus errichtet (vgl. Beilage Nr. 5 zur Einsprache B.____ vom 25. Januar 2022 [act. e Vorakten]). Es ist Aufgabe der Baubewilligungsbehörde dafür zu sorgen, dass auch diesbezüglich der rechtmässige Zustand wiederhergestellt wird.

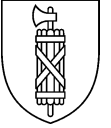
9.

9.1 Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Entscheidegebühr 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 den Rekurrenten zu überbinden.

9.2 Der von den Rekurrenten am 3. November 2023 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist anzurechnen.

10.

Weder die Rekurrenten noch die Vorinstanz stellen ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten, weshalb darüber nicht zu befinden ist.



Entscheid

1.

Der Rekurs von A.____, Z.____, wird abgewiesen.

2.

a) A.____ wird eine Entscheidgebühr von Fr. 3'000.– auferlegt.

b) Der am 3. November 2023 von A.____ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird angerechnet.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungspräsidentin