



Fall-Nr.:	24-1354
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	22.05.2025
Entscheiddatum:	07.04.2025

BUDE 2025 Nr. 027

Baurecht, Art. 115 Abs. 1 Bst. g, Art. 116, Art. 118 ff. PBG. Die Überlagerung des vorliegenden Grundstücks mit einem Ortsbildschutzgebiet A im Rahmen der revidierten kommunalen Schutzverordnung ist gerechtfertigt.

Namentlich ist (auch) der Grün- bzw. Freiraum rund um das unbestrittenermassen bedeutende Einzelschutzobjekt für das Ortsbild ein wesentliches Merkmal, prägend sowie wertvoll und damit als Teil des Ortsbilds schützenswert. Die Überlagerung der gesamten, in der Grünzone gelegenen Grundstücksfläche (anstatt nur eines Teils bzw. eines Streifens) hält der Verhältnismässigkeitsprüfung stand. Abweisung des Rekurses.

BUDE 2025 Nr. 27 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



24-1354

Entscheid Nr. 27/2025 vom 7. April 2025

Rekurrent

A._____

in seiner Eigenschaft als Willensvollstrecker gemäss Art. 518 ZGB der
am 26. Februar 2024 verstorbenen B._____ sel.

gegen

Vorinstanz

Gemeinderat Z._____

Betreff

Schutzverordnung



Sachverhalt

A.

a) Die Erbengemeinschaft B.____ sel. (nachfolgend: Erbengemeinschaft), ist Eigentümerin von Grundstück Nr. 0001, Grundbuch Y.____-Z.____, in Z.____. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Z.____ vom 30. März 1984 in der Grünzone. Es ist mit mehreren Gebäuden überbaut, unter anderem mit dem Gebäude Vers.-Nr. 0002.

b) Die Erbengemeinschaft ist zudem auch Eigentümerin des nördlich an Grundstück Nr. 0001 angrenzenden Grundstücks Nr. 0003, welches der Wohnzone W2a zugeordnet ist.

c) Entlang der Grenze von Grundstück Nr. 0001 verlaufen südlich die X.____strasse (Kantonsstrasse), westlich die W.____strasse und die V.____strasse (beide Gemeindestrassen 2. Klasse) und nördlich der U.____weg (Weg 2. Klasse). Östlich liegen die Grundstücke Nrn. 0004 und 0005. Mitten durch das Grundstück Nr. 0001 verläuft auf der Nord-Südachse ein nicht klassierter Weg.

d) Das Gebäude Vers.-Nr. 0002 ist gemäss der kommunalen Schutzverordnung vom 15. Juli 1999 (nachfolgend SchutzV) als geschützte Einzelbaute erfasst (vgl. Art. 10 SchutzV). Die östlich gelegenen Gebäude Vers.-Nrn. 0006, 0007 und 0008 sind ebenfalls als geschützte Einzelbauten erfasst. Im Rahmen der Erhebungen zum Inventar der schützenswerten Ortsbilder Schweiz (ISOS) im Jahr 1984 wurde einerseits das Gebäude Vers.-Nr. 0002 als Baute Nr. 0009 erfasst und mit dem Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz) versehen und andererseits das Grundstück Nr. 0001 als Teil des Gebiets Nr. 0010 erfasst und mit dem Erhaltungsziel a (Erhalten der Beschaffenheit) versehen. Die östlich gelegene Baugruppe Nr. 0011 wurde als «Kreuzkirchgruppe» erfasst und mit dem Hinweis versehen, dass es sich um «verschiedene Einzelbauten unterschiedlicher Gestaltung, 15.-19.Jh.» handelt (vgl. ISOS-Inventarblatt «Z.____» aus dem Jahr 1984 abrufbar unter <https://www.sg.ch/kultur/denkmalpflege/Ortsbildschutz-ISOS/isos.html>, zuletzt besucht am 27. März 2025).

B.

a) Mit Beschluss vom 23. Januar 2019 erliess der Gemeinderat Z.____ die revidierte Schutzverordnung (nachfolgend revSchutzV) bestehend aus Schutzverordnungsplan, Schutzverordnungstext und Teilzonenplan R.____. In der revSchutzV wurden einerseits die bereits zuvor als Kulturobjekt ausgedehnten Gebäude Vers.-Nrn. 0002, 0006, 0007 und 0008 als schützenswerte Objekte von kantonaler Bedeutung eingestuft (vgl. Liste der geschützten Kulturobjekte gemäss Anhang der revSchutzV). Andererseits wurde auf Grundstück Nr. 0001 und weiteren, östlich gelegenen Grundstücken ein Ortsbildschutzgebiet A als Schutzgegenstand ausgedehnt (vgl. Art. 1 revSchutzV i.V.m. Schutzverordnungsplan). Die beiden Gebäude Vers.-Nrn. 0012



und 0013 auf Grundstück Nr. 0003 wurden im Schutzverordnungsplan mit einem Hinweis auf die im «Inventar Kulturgüterschutz» der Politischen Gemeinde Z.____ vom 22. Mai 2023 verzeichnete Objekt Nummer versehen, jedoch nicht als Schutzgegenstand bzw. Kulturobjekt ausgeschieden (vgl. Liste der geschützten Kulturobjekte im Anhang der revSchutzV). In diesem «Inventar Kulturgüterschutz» wurden die Gebäude Vers.-Nrn. 0012 und 0013 je mit der Schutzempfehlung «erhaltenswertes Objekt» versehen.

b) Innert der Auflagefrist vom 19. Februar bis 20. März 2019 erhoben unter anderem B.____ und C.____, (damals) beide Z.____, vertreten durch Dr.iur. Walter Locher, Rechtsanwalt, St.Gallen, Einsprache gegen die revSchutzV.

c) Am 7. November 2020 verstarb C.____.

C.

a) Aus den Einspracheverhandlungen resultierten zwei Änderungen an der revSchutzV betreffend die Flächenanteile des Naturschutzgebiets T.____ sowie die Schutzeinstufung der Spinnerei S.____. An der Ausscheidung der Ortsbildschutzgebiete wurden keine Änderungen vorgenommen.

b) Innert der Auflagefrist der zweiten Auflage (Änderungsaufgabe) vom 7. Juni bis 6. Juli 2022 wiederholte Dr.iur. Walter Locher für B.____ und C.____ sel. «der guten Ordnung halber» die bereits mit Einsprache vom 20. März 2019 vorgebrachten Anträge.

D.

a) Mit Beschluss vom 5. April 2023 setzte der Gemeinderat Z.____ die Schutzverordnung fest und wies die Einsprache von B.____ ab, soweit darauf eingetreten werden konnte.

b) Mit Verfügung vom 14. Dezember 2023 genehmigte das kantonale Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) den Teilzonenplan R.____ und die Schutzverordnung (unter Auflagen) und hob die bestehende Schutzverordnung vom 15. Juli 1999 auf.

c) Die Gemeinde Z.____ eröffnete den Entscheid des Gemeinderates vom 5. April 2023 (Einspracheentscheid B.____ und C.____), die Genehmigungsverfügung des AREG vom 14. Dezember 2023 sowie den Gesamtentscheid des Gemeinderates Z.____ betreffend Schutzverordnung und Teilzonenplan R.____ vom 14. Februar 2024 dem Rechtsvertreter von B.____ am 15. Februar 2024 als Gesamtentscheid.

E.

a) Gegen diese Beschlüsse erhob B.____ durch ihren Rechtsvertreter mit Schreiben vom 22. Februar 2024 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement.



b) Am 26. Februar 2024 verstarb B._____.

c) Mit Rekursergänzung vom 7. Mai 2024 stellt A._____ in seiner Eigenschaft als Willensvollstrecker gemäss Art. 518 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (SR 210; abgekürzt ZGB) von B._____ sel. in eigenem Namen und als Partei folgende Anträge:

1. Der Einspracheentscheid des Gemeinderats Z._____ gemäss Protokollauszug vom 5. April 2023, die Genehmigungsverfügung des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformationen des Kantons St.Gallen vom 14. Dezember 2023 bzw. der Gesamtentscheid des Gemeinderats Z._____ gemäss Protokollauszug vom 14. Februar 2024 seien aufzuheben.
2. Der Umgebungsschutz des Gebäude Vers.-Nr. 0002 auf Grundstück Nr. 0001, GB Y._____ – Z._____, sei westlich und östlich des Zufahrtsweges zu reduzieren, sodass beidseitig westlich der Kirche und östlich der V._____ eine Bautiefe von der Schutzverordnung ausgenommen ist.
3. Die Assekuranz-Nrn. 0012 und 0013 auf Grundstück Nr. 0003, GB Y._____ - Z._____, seien aus dem Schutzinventar zu entlassen.
4. Eventualiter sei die Angelegenheit zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zzgl. MWST).

Zur Begründung macht der Rekurrent zusammengefasst geltend, ihm stünden als Willensvollstrecker im Nachlass von B._____ sel. für die Verwaltung der Erbschaftswerte sämtliche Recht und Pflichten zu, insbesondere auch die Wahrnehmung der Rechte in öffentlich-rechtlichen Verfahren betreffend zum Nachlass gehörende Grundstücke. Aufgrund seiner gesetzlichen Stellung als Willensvollstrecker im Sinn von Art. 518 i.V.m. Art. 596 Abs. 1 ZGB wahre er die Nachlassrechte in eigenem Namen. Folglich sei er vorliegend als Willensvollstrecker in eigenem Namen als Partei zur Rekursführung legitimiert (mit Verweis unter anderem auf BGE 129 V 113 Erw. 4.2 und Urteil des Bundesgerichtes 1C_363/2020 vom 30. November 2020 Erw. 1.1). Inhaltlich wird vorgebracht, das mit der revSchutzV ausgeschiedene, sich unter anderem über Grundstück Nr.0001 erstreckende Ortsbildschutzgebiet A sei überdimensioniert. Die Wiese auf Grundstück Nr. 0001 und die darauf stehenden Obstbäume rund um die Gebäudegruppe seien weder ökologisch wertvoll noch schutzwürdig. Ein Umgebungs- bzw. Ortsbildschutz, welcher das gesamte Grundstück Nr. 0001 umfasse, verstosse gegen das Verhältnismässigkeitsprinzip. Namentlich sei ein Schutz in diesem Umfang weder erforderlich noch zumutbar. Für den Ortsbild- bzw. Umgebungsschutz des Gebäudes Vers.-Nr. 0002 genüge es, wenn der historische Bauerngarten südlich



des Gebäudes Vers.-Nr. 0002 als Schutzobjekt eingestuft und der Sichtbezug von der X.____-strasse (ab Ecke U.____-strasse/X.____-strasse bis Ecke Einfahrt Kirche/X.____-strasse) offenstehe. Ein solcher Sichtbezug auf das Gebäude Vers.-Nr. 0002 könne auch mit einer massvollen Bebauung im östlichen und westlichen Bereich des Grundstücks Nr. 0001 gewährleistet werden. Solange der Sichtbezug von der X.____-strasse zum Gebäude Vers.-Nr. 0002 und umgekehrt gewährleistet sei, werde das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

Ohne die beantragte Reduktion des Umgebungsschutzes wären die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit einer eigentlichen «Sonderlast» konfrontiert. In materieller Hinsicht stelle es einen wesentlichen Unterschied dar, ob ein Gebiet sowohl in der Grünzone liege als auch in der Schutzverordnung als Schutzgegenstand aufgenommen sei oder nur in der Grünzone liege. Die Gebäude Vers.-Nrn. 0012 und 0013 auf Grundstück Nr. 0003 seien nicht schutzwürdig. Mit deren Aufnahme in das Schutzinventar werde aber eine Schutzvermutung geschaffen und eine Bautätigkeit auf Grundstück Nr. 0003 faktisch wohl verunmöglicht. Die Aufnahme in das Schutzinventar stelle ein besonderer, nicht widergutzumachender Rechtsnachteil dar, weshalb die Aufnahme in das Schutzinventar anfechtbar sein müsse. Die Vorinstanz sei in diesem Punkt daher zu Unrecht nicht auf die Einsprache eingetreten.

F.

a) Mit Vernehmlassung vom 31. Mai 2024 beantragt die Vorinstanz die Abweisung des Rekurses und verweist zur Begründung auf die angefochtenen Entscheide.

b) Mit Stellungnahme vom 3. Juli 2024 führt die kantonale Denkmalpflege (KDP) aus, das neue Ortsbildschutzgebiet A trage dem aussergewöhnlichen Ensemble unterschiedlicher historischer Bauten Rechnung, sei fachlich gerechtfertigt und notwendig. Die Freifläche um das Gebäude Vers.-Nr. 0002 entspreche dem Charakter des Hauses und sei denkmalpflegerisch von Bedeutung. Eine Überbauung sei auf dem Grundstück Nr. 0003 möglich; dieser Teil sei im Rahmen einer Interessenabwägung vom Ortsbildschutz ausgenommen. Die Gemeinde Z.____ verfüge über kein Schutzinventar nach Art. 118 ff. des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG), sondern (nur) über ein Hinweisinventar. Der Inhalt des Hinweisinventars stelle die Fachmeinung zum Zeitpunkt der Inventarisierung dar und sei nicht anfechtbar. Die Forderung des Rekurrenten der Entlassung der Gebäude Vers.-Nrn. 0012 und 0013 aus dem Inventar sei daher gegenstandslos.

c) Mit Vernehmlassung vom 29. Juli 2024 führt das AREG aus, die Ausführungen der KDP in ihrer Stellungnahme vom 3. Juli 2024 würden die Genehmigung der angefochtenen Schutzverordnung vom 14. Dezember 2023 bekräftigen. Ergänzend hält das AREG fest, dass die Wahrung identitätsstiftender Freiräume im Siedlungsgefüge im



Kontext der Siedlungsentwicklung nach innen für eine nachhaltige Siedlungsqualität wichtig sei.

G.

a) Das Bau- und Umweltdepartement führte am 5. November 2024 in Anwesenheit der Verfahrensbeteiligten sowie einer Vertretung der KDP einen Augenschein durch.

b) Mit Eingabe vom 11. Dezember 2024 lässt sich die Vorinstanz zum Augenscheinprotokoll vernehmen und reicht weitere Belege für die historische Bedeutung des Gebäudes Vers.-Nr. 0002 als Wirtshaus ein. Mit Eingabe vom 23. Januar 2025 lässt sich der Rekurrent zum Augenscheinprotokoll vernehmen.

H.

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 mit Rekursergänzung vom 7. Mai 2024 (Antrag Nr. 3), die Gebäude Vers.-Nrn. 0012 und 0013 auf Grundstück Nr. 0003 seien «aus dem Schutzinventar zu entlassen». Mit der Aufnahme in das Schutzinventar sei eine Schutzvermutung geschaffen worden, aus welcher angesichts der geringen Schutzwürdigkeit der beiden Gebäude ein besonderer, nicht wiedergutzumachender Rechtsnachteil erwachse.

2.1 Am Augenschein präzisiert der Rekurrent, er hätte diesen Antrag in der Annahme gestellt, es handle sich um ein Schutzinventar nach Art. 118 ff. PBG. Die Vorinstanz hätte mit ihren Ausführungen im angefochtenen Entscheid Grund für diese Annahme und für den Rekurs diesbezüglich geschaffen. Der vorinstanzliche Entscheid sei daher mangelhaft. Mittlerweile gehe er – unter anderem aufgrund der Ausführungen der Vorinstanz und der KDP anlässlich des Augenscheins – demgegenüber davon aus, dass es sich (nur) um ein Inventar als Teil und Grundlage der Schutzverordnung handle, nicht um ein Schutzinventar nach Art. 118 ff. PBG. Es handle sich demnach um ein



Missverständnis betreffend die Rechtsnatur des Inventars, welches sich nun geklärt habe. Mit dem besagten Antrag habe er insbesondere nicht beabsichtigt, im Sinn einer Provokation nach Art. 116 PBG einen Entscheid über die Unterschutzstellung der Gebäude Vers.-Nrn. 0012 und 0013 zu erwirken. Da der Rekurrent den Antrag formell nicht zurückgezogen hat, ist die entsprechende Rüge nachfolgend dennoch zu prüfen.

2.2 Die Vorinstanz begründete das Nichteintreten auf den entsprechenden Antrag im vorinstanzlichen Verfahren im angefochtenen (Einsprache-)Entscheid damit, dass mit der Inventarisierung noch keine definitive, grundeigentümerverbindliche Unterschutzstellung vorliege. Über die allfällige grundeigentümerverbindliche Schutzwürdigkeit werde erst im Rahmen eines konkreten Bau- oder Abbruchgesuchs oder im Rahmen eines separaten Provokationsverfahrens gemäss Art. 116 PBG entschieden. Die beiden Bauten seien nicht in die Schutzverordnung aufgenommen worden. Das Inventar sei nicht anfechtbar. Am Augenschein ergänzte sie, beim besagten Inventar handle es sich (nur) um ein Grundlagenpapier als Teil der Schutzverordnung, welches die im Rahmen der Erarbeitung der Schutzverordnung gemachten Gedanken- und Entscheidungsvorgänge wiedergebe.

2.3 Die KDP führt mit Stellungnahme vom 3. Juli 2024 aus, beim besagten Inventar handle es sich nicht um ein Schutzinventar nach Art. 118 ff. PBG, sondern um ein Hinweisinventar, welches eine fachliche Grundlage für die rechtsverbindliche Schutzverordnung bilde. Sein Inhalt stelle die Fachmeinung zum Zeitpunkt der Inventarisierung dar und wäre nur bei fachlichen Fehlern (vorliegend nicht der Fall) anzupassen. Das Hinweisinventar sei nicht anfechtbar und die rekurrentische Forderung der Inventarentlassung daher gegenstandslos.

2.4 Das Schutzinventar nach PBG muss vom Departement des Innern genehmigt werden (vgl. Art. 120 Abs. 2 PBG i.V.m. Art. 10 Abs. 1 Bst. b der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz [sGS 731.11; abgekürzt PBV]). Ohne eine solche Genehmigung durch das Departement des Innern handelt es sich demgegenüber (lediglich) um ein Inventar (auch Ortsbild- oder Hinweisinventar genannt. Vgl. dazu. J. BEREUTER, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 118 N 3 und Art. 120 N 8).

2.4.1 Vorliegend wurde das besagte «Inventar Kulturgüterschutz» vom 22. Mai 2023 im Rahmen der Überarbeitung der Schutzverordnung erstellt. Es ist als «reine Sachverhaltsfeststellung» gedacht und soll einen «detaillierten Überblick über die vorhandenen baulichen und kulturhistorisch wertvollen und [...] interessanten Objekte» ermöglichen (vgl. Planungsbericht der Gemeinde Z.____ zur revSchutzV vom 22. Mai 2023, Ziff. 3.1 f.). Eine Genehmigung dieses Inventars durch die nach Art. 118 ff. PBG zuständige kantonale Stelle ist nicht erfolgt. Damit ist erstellt – und seit dem Augenschein auch unumstritten –, dass kein Schutzinventar im Sinn von Art. 118 ff. PBG vorliegt. Somit



ist vorliegend lediglich eine (Hinweis- bzw. Ortsbild-)Inventarisierung erfolgt, aber keine Erfassung in einem PBG-Schutzinventar.

2.4.2 Umstritten und nachfolgend genauer zu prüfen ist hingegen die Wirkung der erfolgten Inventarisierung. Der Rekurrent macht einen besonderen, nicht wiedergutzumachenden Rechtsnachteil geltend, da eine «vermeintliche Schutzwürdigkeit konstruiert» werde, welche z.B. in einem nachgelagerten Baubewilligungsverfahren faktisch nicht mehr beseitigt werden könne.

2.4.3 Die Positivwirkung sowohl eines Schutzinventars nach PBG wie auch eines (Hinweis- bzw. Ortsbild-)Inventars besteht nur – aber immerhin – in einem (behördenverbindlichen) Verdacht bzw. einer Vermutung der Schutzwürdigkeit. Ob inventarisierte Objekte unter Schutz zu stellen sind, wird entsprechend erst bei einem allfälligen Bauvorhaben oder auf Begehren des Grundeigentümers (Provokation) geprüft und danach allenfalls verbindlich festgelegt. Hingegen entfaltet nur ein genehmigtes Schutzinventar nach PBG, nicht aber das (Hinweis- bzw. Ortsbild-)Inventar, eine sog. Negativwirkung nach Art. 118 Abs. 2 PBG, welche darin besteht, dass nur im PBG-Schutzinventar enthaltene Objekte im Rahmen eines späteren Unterschutzstellungsverfahrens (Baubewilligungsverfahren, Erstellen der Schutzverordnung) unter eigentümerverbindlichen Schutz gestellt werden können (vgl. dazu J. BEREUTER, a.a.O., Art. 118 N 5 f.).

2.4.4 Vorliegend sind die Gebäude Vers.-Nrn. 0012 und 0013 weder in der geltenden SchutzV aus dem Jahr 1999 noch in der vorliegend angefochtenen revSchutzV als Schutzgegenstände erfasst (vgl. «Liste der geschützten Kulturobjekte» im Anhang der revSchutzV). Die beiden Bauten sind lediglich im (Hinweis- bzw. Ortsbild-)Inventar vom 22. Mai 2023 aufgeführt (vgl. dazu oben Erw. 2.4.1). Dies stellt – wie die Vorinstanz bereits im angefochtenen (Einsprache-)Entscheid richtigerweise festgehalten hat – keine grundeigentümerverbindliche Unterschutzstellung dar. Ob die beiden Gebäude Vers.-Nrn. 0012 und 0013 unter Schutz zu stellen sind, wird entsprechend erst in einem zweiten Schritt geprüft (vgl. zum Mechanismus oben Erw. 2.4.3). Inwiefern für den Rekurrenten daraus ein Rechtsnachteil resultiert, ist nicht ersichtlich; namentlich ist der Schutzverdacht – entgegen der rekurrentischen Vorbringen – nicht unumstösslich. Nicht jedes in einem Hinweisinventar erfasste, nach fachlichen Gesichtspunkten als wertvoll und interessant bezeichnete Objekte wird danach auch unter Schutz gestellt. Insbesondere hat die Vorinstanz vorliegend doch gerade darauf verzichtet, die Gebäude als Schutzgegenstände in die revSchutzV aufzunehmen oder das Ortsbildschutzgebiet auf die Gebäude Vers.-Nrn. 0012 und 0013 bzw. Grundstück Nr. 0003 zu erweitern.

2.5 Der rekurrentische Antrag auf Entlassung der Gebäude Vers.-Nrn. 0012 und 0013 aus dem (Hinweis- bzw. Ortsbild-)Inventar ist somit – sofern dieser aufgrund der Klärung des Missverständnisses über die Rechtsnatur des Inventars im Rahmen dieses Rekursverfahrens



nicht ohnehin gegenstandslos geworden ist – abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

2.6 Zwar ist dem Rekurrenten zuzustimmen, dass die Vorinstanz in den Erwägungen des angefochtenen Entscheids stellenweise fälschlicherweise von «Schutzinventar (Art. 118 PBG)» spricht anstelle von Inventar bzw. Hinweisinventar. Die Entscheidbegründung ist diesbezüglich somit nicht präzise, jedoch nicht ungenügend oder fehlend (eine Gehörsverletzung liegt daher nicht vor). Massgeblich ist nur das Dispositiv und dieses ist vorliegend korrekt (Abweisen der Einsprache so weit darauf eingetreten werden konnte; vgl. Dispositiv-Ziff. 3 i.V.m. Erw. 2.10 des Einspracheentscheids). Der Antrag des Rekurrenten auf Aufhebung des Gesamt- bzw. des Einspracheentscheids ist diesbezüglich daher ebenfalls abzuweisen.

3.

Der Rekurrent beantragt, dass der Beschluss der Vorinstanz betreffend Festsetzen des Ortsbildschutzgebiets A über das gesamte Grundstück Nr. 0001 aufzuheben und der Ortsbild- bzw. Umgebungsschutz des Einzelschutzobjekts Gebäude Vers.-Nr. 0002 westlich und östlich zu reduzieren sei.

3.1 Gemäss Art. 1 Abs. 1 PBG ist die Ortsplanung Sache der politischen Gemeinde. Unter Ortsplanung versteht das PBG die Ausarbeitung und den Erlass der baulichen Ordnung des Gemeindegebiets. Aufgabe der Ortsplanung ist es, Siedlung und Landschaft als Lebensraum der Bevölkerung am Ort zu gestalten (vgl. A. LINDER/R. VON RAPPARD-HIRT, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 1 N 1 mit Hinweisen). Die Instrumente der Ortsplanung sind der kommunale Richtplan sowie die kommunalen Nutzungspläne. Kommunale Nutzungspläne sind Rahmennutzungsplan (Zonenplan und Baureglement), Sondernutzungsplan und Schutzverordnung (vgl. Art. 1 Abs. 2 f. PBG). Im Rahmen der Gemeindeautonomie (vgl. Art. 50 Abs. 1 der Bundesverfassung [SR 101; abgekürzt BV]) ist es den Gemeinden insbesondere überlassen, unter mehreren recht- und zweckmässigen planerischen Lösungen die ihnen als richtig erscheinende zu wählen (vgl. A. LINDER/R. VON RAPPARD-HIRT, a.a.O., Art. 1 N 5 f.).

3.2 Das Ortsbild im Sinn von Art. 115 Abs. 1 Bst. g PBG ist die Erscheinungsform einer Gruppe von Bauten und Anlagen. Es handelt sich um Baugruppen, deren Einzelbauten sich einerseits zu einem Bild augenfälliger Geschlossenheit vereinen und andererseits in die Umgebung einordnen. Zu unterscheiden ist dabei zwischen dem inneren Ortsbild, z.B. Gassen- und Platzbild, und dem äusseren Ortsbild, z.B. Lage und Stellung in der Landschaft. Der Ortsbildschutz geht über den Schutz allfälliger, das Ortsbild prägender Einzelobjekte hinaus und soll das Gesamtbild einer Baugruppe wahren. Er befasst sich nur so weit mit dem Einzelobjekt, als es für das Erscheinungsbild der Gruppe gesamthaft von Bedeutung ist. Massnahmen zur Erhaltung von Einzelobjekten machen aber ihrerseits einen wesentlichen Bestandteil der



Ortsbildpflege aus. Die Vorschriften des Ortsbildschutzes reichen im Allgemeinen über den eigentlichen Denkmalschutz hinaus, da sie auch dort gelten, wo keine Denkmäler betroffen sind. Enger als jene des Denkmalschutzes erweisen sich Regelungen des Ortsbildschutzes insofern, als sie auf die äussere Erscheinung von Gebäuden und Gebäudegruppen gerichtet sind und somit das Innere nur insofern erfassen, als dieses nach aussen hin wirkt (J. BEREUTER, a.a.O., Art. 115 N 27; praktisch identisch bereits VerwGE B 2011/122 vom 1. Mai 2012 Erw. 3.2 zur früheren Regelung im Baugesetz vom 6. Juni 1972 [nGS 8, 134; abgekürzt BauG]). Entsprechend werden in Art. 5 Abs. 2 der eidgenössischen Verordnung über das Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (SR 451.12; abgekürzt VISOS) Ortsbilder als «Siedlungen in ihrer Gesamtheit» definiert, welche sowohl bebaute Bereiche mitsamt Strassen, Plätzen und zur Bebauung gehörenden Zwischenräumen erfassen als auch nicht bebaute, mit der Bebauung in einem räumlichen Zusammenhang stehende Bereiche wie Gärten, landschaftsarchitektonisch gestaltete Freiräume oder Kulturland. Einheitsstiftende Elemente, welche das zu schützende charakteristische Bild ausmachen, definieren und begrenzen das Schutzobjekt. Diese sind im Einzelnen aus vorliegenden historischen Siedlungsgrundrissen, Parzellenstrukturen, Wegführungen wie auch aus baulichen Formen, Strukturen, Funktionen und deren räumlichen Zusammenhängen sowie den historischen Entwicklungsschritten zu ermitteln (vgl. W. ENGELER, in: Ehrenzeller/Engeler [Hrsg.], Handbuch Heimatschutzrecht, Zürich/St.Gallen 2020, § 7 N 81; vgl. zum Ganzen ebenfalls BUDE Nr. 6/2025 vom 8. Januar 2025 Erw. 8.1; BUDE Nr. 2/2024 vom 8. Januar 2024 Erw. 4.1 i.V.m. VerwGE B 2024/10 vom 15. Mai 2024 Erw. 4).

3.3 Der Rekurrent bestreitet die Schutzwürdigkeit des Freiraums bzw. der Wiese rund um das Gebäude Vers.-Nr. 0002 auf Grundstück Nr. 0001.

3.3.1 Kanton und Gemeinde haben in ihrem Zuständigkeitsbereich diejenigen Objekte als schützenswerte Baudenkmäler zu bestimmen, die im Sinn einer qualifizierten Anforderung einen besonderen, herausragenden kulturellen Zeugniswert aufweisen. Ein Objekt muss für seine Entstehungszeit charakteristisch sowie Zeuge und Ausdruck einer bestimmten historischen Situation sein. Ein Objekt muss zudem ein unverzichtbarer Teil im System kulturhistorischer baulicher Bezugspunkte sein, aus denen sich grundlegende Aspekte der menschlichen Entwicklungsgeschichte in ihrer Vielfalt innerhalb eines räumlichen Gebiets nachvollziehen lassen (J. BEREUTER, a.a.O., Art. 115 N 25 und 28 mit Hinweisen).

3.3.2 Am Schutz von solchen herausragenden baulichen Objekten und Ensembles besteht ein öffentliches Interesse. Die Ermittlung des Besonderen, Herausragenden hat auf der Grundlage fachlicher Untersuchungen und Auswertungen anhand von vordefinierten Kriterien zu erfolgen (J. BEREUTER, a.a.O., Art. 115 N 28 mit Hinweis auf BGE 120 Ia 270 Erw. 4.a). Bei der Beurteilung der Schutzwürdigkeit darf sich



die Behörde nicht auf ihr subjektives Empfinden verlassen. Sie muss vielmehr nach objektiven und grundsätzlichen Gesichtspunkten urteilen (Y. HANGARTNER, Rechtsgrundlagen des Naturschutzes, in: ZBl 72 [1971], S. 258). Dabei sind die örtlichen Verhältnisse besonders in Betracht zu ziehen. In Frage kommen hierbei vorab die stilistische Eigenart und die Bedeutung für die örtlichen Verhältnisse. Massgebend für die Entscheidung ist die Überzeugung, die von einer Allgemeinheit getragen werden kann. Der Entscheidung über die Schutzwürdigkeit ist in den Anschauungen zu suchen, die durch weite Kreise getragen werden und Anspruch auf eine gewisse Allgemeingültigkeit erheben können. Dabei ist sowohl das durchschnittliche Empfinden eines Menschen zu beachten als auch die Beurteilung der Fachleute zu gewichten. Der Entscheidung hat die Meinung der Allgemeinheit und jene der Fachleute gebührend zu berücksichtigen und zwischen diesen Meinungen gegebenenfalls einen Ausgleich zu finden (vgl. BDE Nr. 53/2016 vom 7. November 2016 Erw. 3.2.1; Nr. 58/2008 vom 11. September 2008 Erw. 3.2.1; GVP 1997 Nr. 16 Erw. 3a, S. 38 f. mit Hinweisen; VerwGE B 2014/228 vom 24. November 2016 Erw. 4.3).

3.3.3 Die Vorinstanz führte im angefochtenen (Einsprache-)Entscheid zusammengefasst aus, die Wiese bzw. der Freiraum rund um das Gebäude Vers.-Nr. 0002 sei ebenfalls Teil des schützenswerten Ortsbilds. Die Erhaltung dieses Freiraums sei aus diversen Gründen wichtig. Namentlich seien Grünräume unter anderem von grosser Bedeutung, da sie wichtige Sichtbezüge aus den Quartieren in die Landschaft sicherstellten. Im Siedlungsgebiet von Z.____ gebe es nur noch wenige Grünräume wie den vorliegend betroffenen. Der vorliegende Grünraum stelle ein wesentliches Merkmal des Ortsbilds der Gemeinde Z.____ dar und sollte daher entsprechend inszeniert werden. Aus dem kommunalen sowie dem kantonalen Richtplan und dem entsprechenden ISOS-Inventarblatt resultiere eine Pflicht für die Gemeinde, (auch) den Freiraum um das Gebäude Vers.-Nr. 0002 zu erhalten. Vom Erhaltungsziel abweichende Eingriffe in im kantonalen Richtplan bezeichnete Ortsbilder dürften nur aufgrund einer Interessenabwägung vorgenommen werden (mit Hinweis auf VerwGE B 2019/165 vom 25. Juni 2020 Erw. 2.3). Vorliegend seien weder private noch öffentliche Interessen ersichtlich, welche einen Verzicht auf die Ausscheidung eines Ortsbildschutzgebiets auf dem gesamten Grundstück Nr. 0001 rechtfertigen würden. Eine Aufteilung dieses Grundstücks in einen geschützten und einen nicht geschützten Bereich sei nicht möglich, weil dies den Schutz der Umgebung sowie die Sichtbezüge ab der X.____-strasse von Westen und Osten her auf das Kulturobjekt beeinträchtigen könnte. Das neue Ortsbildschutzgebiet bedeute kein absolutes Bauverbot, sondern verlange lediglich eine strenge Rücksichtnahme auf die spezifischen Gegebenheiten und einen Schutz der vorhandenen baulichen und freiräumlichen Qualitäten. Die Bebaubarkeit werde vorliegend vordergründig nicht durch das Ortsbildschutzgebiet verhindert, sondern durch die Zuweisung zur Grünzone, welche gemäss Art. 17 BauG nicht überbaut werden dürfe.



3.3.4 Die KDP führt in ihrer Stellungnahme vom 3. Juli 2024 aus, die Freifläche rund um das Gebäude Vers.-Nr. 0002 entspreche dem Charakter des Hauses bäuerlicher Art und sei denkmalpflegerisch von Bedeutung. Ein über das gesamte Grundstück Nr. 0001 (und weitere, östlich gelegene Grundstücke) erstrecktes Ortsbildschutzgebiet sei fachlich gerechtfertigt und notwendig. Am Augenschein ergänzte die KDP zusammengefasst, die Grün- bzw. Freifläche, welche das Gebäude Vers.-Nr. 0002 umgebe, habe eine besondere Bedeutung für das Ortsbild; sie sei sowohl orts- und siedlungsgeschichtlich als auch sozial- und architekturhistorisch bedeutend. Denn vorliegend sei von Ort und Begebenheiten die Geschichte der Siedlungsentwicklung noch ablesbar. Das Gebäude Vers.-Nr. 0002 sei historisch unter der Woche als landwirtschaftlicher Betrieb und an Sonntagen als Treffpunkt bzw. als Wirtschaft genutzt worden, z.B. im Anschluss an den sonntäglichen Gottesdienst. Es sei die gesamte Fläche des Grundstücks Nr. 0001 für das Ortsbild von Bedeutung und schützenswert, da die Bebauung so gewachsen und diese typisch für ein Haus bäuerlicher Art sei. Das im Rahmen der Erhebungen zum ISOS festgelegte Erhaltungsziel A (Substanzerhalt) für die Baute Nr. 0009 und die Baugruppe Nr. 0011 sowie das für das Gebiet Nr. 0010 festgelegte Erhaltungsziel a (Erhalten der Beschaffenheit) würden sich auch auf Grünflächen wie Wiesland beziehen. Erhalten der Beschaffenheit bedeute im vorliegenden Fall Erhalten als Kulturland bzw. Freifläche. Dies erfordere (auch) ein Erhalten der für das Ortsbild wesentlichen Vegetation. Es handle sich vorliegend um ein einziges, längsausgerichtetes Ortsbild (nicht um mehrere separate), welches sich vom Gebäude Vers.-Nr. 0002 über die Kirche und die Kapelle und einem weiteren Kulturobjekt weiter östlich erstrecke.

3.3.5 Gemäss kantonalem Richtplan handelt es sich bei dem Gemeindegebiet «Kleinstadt / Flecken» um ein Ortsbild kantonalen Bedeutung. Eine genauere Einstufung oder Beurteilung bezüglich des Grundstücks Nr. 0001 respektive des Gebäudes Vers.-Nr. 0002 lässt sich weder der kantonalen Richtplankarte noch dem kantonalen Richtplanktext entnehmen. Gemäss dem Masterplan der Gemeinde Z.____ (Fortschreibung 2019) vom 13. Juni 2019 sind Sichtfenster als Grünräume zu bewahren. Das Siedlungsgebiet von Z.____ sei geprägt durch ausgewählte Sichtfenster in Form von grünen Siedlungsfenstern. Diese Grünräume stellten wertvolle Sichtbezüge aus den Quartieren in die Landschaft sicher. Die Grünzone mit dem Gebäude Vers.-Nr. 0002 sei zudem wesentliches Merkmal des attraktiven Ortsbilds der Gemeinde.

3.3.5.1 Aus den Akten ergibt sich, dass das Gebäude Vers.-Nr. 0002 ein bedeutendes und prominentes Holzhaus bäuerlicher Art ist, welches sich unter anderem durch seine freistehende Lage nordwestlich der Kreuzkirche auszeichnet. Die Bedeutung des Gebäudes Vers.-Nr. 0002 als solches und für das Ortsbild sind vorliegend auch nicht umstritten. Umstritten ist hingegen unter anderem die historische Nutzung des Gebäudes Vers.-Nr. 0002. Vorinstanz und KDP sind sich



einig, dass das Gebäude Vers.-Nr. 0002 historisch zumindest zeitweise als Wirtschaft genutzt worden ist. Als Beweis dafür reichte die Vorinstanz anlässlich des Augenscheins einen Auszug aus dem Schubiger Inventar aus dem Jahr 1975 ein. Der Rekurrent stellt die historische Nutzungsform als Wirtschaft zwar pauschal in Abrede, unterlässt es allerdings darzutun, aus welchen Gründen die überzeugende Darstellung der Vorinstanz und der KDP unzutreffend sein sollte. Die absolute Gewissheit über diese Art der Nutzung ist vorliegend aber auch nicht entscheidend relevant. Denn mit der KDP ist – unabhängig von einer allfälligen historischen Nutzung als Wirtshaus an den Sonntagen – von einem Bezug des Einzelschutzobjekts Gebäude Vers.-Nr. 0002 zu der östlich gelegenen Gruppe historischer Bauten auszugehen. Zwar wurde das Gebäude Vers.-Nr. 0002 im Rahmen der ISOS-Erhebungen 1974 nicht der Baugruppe Nr. 0011 zugeordnet, sondern dem Gebiet Nr. 0010. Die Baugruppe Nr. 0011 wurde im ISOS-Inventarblatt jedoch mit dem Hinweis versehen, dass es sich um «verschiedene Einzelbauten unterschiedlicher Gestaltung, 15.-19.Jh.», d.h. um eine hinsichtlich der Gestaltung und der Entstehungszeit nicht homogene Gruppe geistlicher und weltlicher historischer Bauten, handelt. Diese Kriterien treffen auch auf das Gebäude Vers.-Nr. 0002 zu. Örtlich schliesst sich das Gebäude Vers.-Nr. 0002 als viertes Einzelschutzobjekt unmittelbar an die drei Einzelschutzobjekte der ISOS-Baugruppe Nr. 0011 an. Am Augenschein hat sich eindrücklich bestätigt, dass die vier aufeinanderfolgenden Einzelschutzobjekte als eine Baugruppe wahrgenommen werden können; namentlich zeichnen sich alle vier Einzelbauten durch ihre geschichtliche und denkmalpflegerische Bedeutung, ihre prominente Lage und ihre Prägung des heutigen Landschaftsbilds aus. Die Ansicht der Vorinstanz und der KDP, dass es sich vorliegend um ein (nicht mehrere) Ortsbild handelt, welches sich vom Gebäude Vers.-Nr. 0002 über die Kirche und die Kapelle und ein weiteres Einzelschutzobjekt erstreckt, ist daher vertretbar.

3.3.5.2 Selbst wenn eine Einheit mit bzw. ein Bezug zu den östlich gelegenen Einzelschutzobjekten verneint würde, ist die von der Vorinstanz und der KDP vertretene hohe Bedeutung des Grün- und Freiraums rund um das Gebäude Vers.-Nr. 0002 für das Ortsbild nachvollziehbar. Namentlich ist mit der KDP davon auszugehen, dass für ein Haus bäuerlicher Art von einer solchen Grösse und Bedeutung eine dieses Haus umgebende, grosszügige Wiesen- bzw. landwirtschaftliche Fläche charakteristisch ist. Sie ist Zeugin der bäuerlichen Lebensweise und der Siedlungsstruktur von früher, als die Bebauung noch deutlich lockerer und landwirtschaftlich geprägt war. Der Augenschein hat weiter bestätigt, dass der Grün- bzw. Freiraum für das Ortsbild ein wesentliches Merkmal, prägend und wertvoll ist. Weiter hat sich bestätigt, dass aufgrund des Freiraums heute die Sichtbezüge auf die das Gebäude Vers.-Nr. 0002 in sämtliche Richtungen gewährleistet sind.

3.3.5.3 In beweisrechtlicher Hinsicht ist zu beachten, dass amtlichen Stellungnahmen von Fachstellen, die vom Gesetzgeber als sachkundige Beurteilungsinstanzen eingesetzt wurden, praxisgemäss ein



erhöhter Beweiswert zugemessen wird, sofern diese den Charakter einer amtlichen Expertise aufweisen. Weitere verwaltungsexterne Abklärungen sind nur bei Zweifeln an der Richtigkeit der Feststellungen in der amtlichen Beurteilung vorzunehmen (vgl. VerwGE B 2017/184 vom 13. Dezember 2018 Erw. 4.1; B 2023/124 vom 24. April 2024 Erw. 5.2.1). Konkrete Zweifel an der Richtigkeit der Feststellungen der KDP betreffend der Schutzwürdigkeit des Freiraums respektive der Erstreckung des Ortsbilds auf das gesamte Grundstück Nr. 0001 in ihrer schriftlichen Stellungnahme vom 3. Juli 2024 sowie ihren Ausführungen am Augenschein vom 5. November 2024 werden vorliegend weder geltend gemacht noch sind solche aus den konkreten Gegebenheiten ersichtlich.

3.3.6 Somit ist mit der KDP und der Vorinstanz davon auszugehen, dass auch der Grün- bzw. Freiraum schützenswert ist und zu Recht als Teil des Ortsbildschutzgebiets A als Schutzgegenstand ausgeschrieben worden ist.

3.4 Der Rekurrent rügt weiter, ein sich über das gesamte Grundstück Nr. 0001 erstreckendes Ortsbildschutzgebiet verstosse gegen das Verhältnismässigkeitsprinzip.

3.4.1 Vor dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit hält eine Massnahme stand, wenn sie zur Erreichung des angestrebten Ziels geeignet und erforderlich ist und das verfolgte Ziel in einem vernünftigen Verhältnis zu den eingesetzten Mitteln steht (BGE 128 I 3 Erw. 3e/cc mit Hinweisen; U. BEELER, Die widerrechtliche Baute, Zürich 1984, S. 67 f.). Die Zweckmässigkeit einer Massnahme ist zu bejahen, wenn sie für die Erreichung des angestrebten Ziels tauglich ist. Erforderlich ist sie, wenn sie im Hinblick auf das angestrebte Ziel nötig ist, wobei weder in sachlicher noch in räumlicher, zeitlicher oder personeller Hinsicht eine mildere Massnahme zur Verfügung stehen darf (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2004/III/23; 1998/II/5; BDE Nr. 44/2011 vom 15. September 2011 Erw. 4.1.2).

3.4.2 Nach Ansicht des Rekurrenten ist für den Ortsbildschutz nicht erforderlich, das gesamte Grundstück Nr. 0001 mit einem Ortsbildschutzgebiet zu überlagern; zwei Bautiefen entlang des westlichen und östlichen Grundstückrandes seien vom Ortsbildschutzgebiet auszunehmen, denn der ungehinderte Blick von der X.____-strasse auf das Kulturobjekt Gebäude Vers.-Nr. 0002 würde auch so gewahrt werden.

3.4.2.1 Dieser Argumentation ist entgegenzuhalten, dass der Ortsbildschutz nicht (allein) mit einem ungehinderten Sichtbezug auf ein (Kultur-)Objekt gewahrt wird. Wie oben gezeigt, dient der Ortsbildschutz auch dazu, das Gesamtbild einer schützenswerten Baugruppe inklusive Freiräume zu erhalten.

3.4.2.2 Eine Schutzwürdigkeit bedeutet noch nicht zwingend, dass Schutzmassnahmen angeordnet werden müssen. Vielmehr ist



eine Abwägung zwischen den Schutzinteressen und entgegenstehenden öffentlichen oder privaten Interessen vorzunehmen (BGE 147 II 125 Erw. 8). Der Rekurrent bezeichnet keine konkreten öffentlichen Interessen, welche die Schutzinteressen vorliegend überwiegen. Solche sind vorliegend auch nicht ersichtlich. Namentlich greifen bzw. überwiegen die öffentlichen Interessen des haushälterischen Umgangs mit dem Boden und die Verdichtung nicht. Denn das Grundstück Nr. 0001 befindet sich schon seit langer Zeit – seit über 40 Jahren (vgl. geltender Zonenplan Z.____, genehmigt am 30. März 1984) – in der Grünzone und damit einem Gebiet, das aufgrund kantonalen Rechts nicht überbaut werden darf (sog. «kantonale Bauverbotszone»). Vgl. dazu Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2002/II/13, Ziff. 1 und Art. 17 Abs. 1 BauG). Eine Überbauung des Grundstücks ist damit (derzeit) sowieso nicht zulässig. Gemäss aktuellem Stand der derzeit laufenden Ortsplanungsrevision wird das Grundstück auch künftig dem Grün- und Freihaltegebiet und damit einer Bauverbotszone zugewiesen sein (vgl. Mitwirkung kommunaler Richtplan vom 7. Mai 2021). Weiter ist zu berücksichtigen, dass die Überlagerung mit einem Ortsbildschutzgebiet allein – wie die Vorinstanz zu Recht sowohl im angefochtenen (Einsprache-)Entscheid geschrieben, wie auch am Augenschein erwähnt hat – nicht ein absolutes Bauverbot zur Folge hat. Bauliche Massnahmen auf Grundstück Nr. 0001 sind – rein aus denkmalpflegerischer bzw. ortsbildschutztechnischer Sicht betrachtet – grundsätzlich weiter zulässig, wenn die für die Unterschutzstellung des Ortsbilds wesentlichen Elemente bzw. jene Aspekte, die den Wert des Ortsbilds ausmachen, nicht beeinträchtigt werden. Auch sind keine überwiegenden privaten Interessen ersichtlich. Namentlich ist nicht ersichtlich, inwiefern der mit einem Ortsbildschutzgebiet überlagerte Freiraum bzw. dessen Erhalt eine «Sonderlast» darstellen sollte. Auch hier ist wiederum beachtlich, dass das gesamte Grundstück Nr. 0001 bereits heute (seit über 40 Jahren) einem Gebiet zugewiesen ist, welches nicht überbaut werden darf, und dies Stand heute auch künftig so sein wird und rein aufgrund der Überlagerung mit einem Ortsbildschutzgebiet kein eigentliches Bauverbot resultiert.

3.4.2.3 Somit ergibt sich, dass die Unterschutzstellung des gesamten Grundstücks Nr. 0001 als Teil des Ortsbildschutzgebiets A verhältnismässig ist.

4.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Vorinstanz den Freiraum rund um das Gebäude Vers.-Nr. 0002 zu Recht unter Ortsbildschutz gestellt hat. Der Rekurs erweist sich deshalb als unbegründet und ist abzuweisen.

5.

5.1 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. 3'500.– (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.

5.2 Der vom Rekurrenten am 12. April 2024 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist anzurechnen.

6.

Der Rekurrent stellt ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

6.1 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).

6.2 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 soweit darauf eingetreten werden kann.

2.

a) A.____ wird eine Entscheidgebühr von Fr. 3'500.– auferlegt.

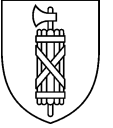
b) Der am 12. April 2024 von A.____ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird angerechnet.

3.

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

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungspräsidentin



Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Entscheid kann nach Art. 59^{bis} des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP) beim Verwaltungsgericht des Kantons St.Gallen, Webergasse 8, 9001 St.Gallen, innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Beschwerde erhoben werden.