

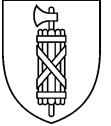


Fall-Nr.:	24-7214
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	25.08.2026
Entscheiddatum:	13.05.2026

BUDE 2026 Nr. 028

Art. 91 Abs. 1 Bst. c, 108, 108 und 159 PBG. Bei der Beurteilung der Bestandesgarantie ist zunächst zu prüfen, ob die bestehende Baute oder Anlage überhaupt rechtmässig erstellt worden ist (Erw. 7.2). Der zu beurteilende Sitzplatz, welcher sich vollumfänglich im Waldabstand befindet, wurde im Jahr 1985 von der kommunalen Baubehörde ohne die erforderliche kantonale Zustimmung bewilligt. Eine Berufung auf Art. 109 Abs. 2 PBG für die vorgenommene Erweiterung des Sitzplatzes im Waldabstand ist somit nicht möglich (Erw. 7.3). Selbst unter Annahme eines rechtmässigen Vorbestands wäre das Bauvorhaben nachträglich nicht bewilligungsfähig, da die Sitzplatzerweiterung und dauerhafte Versiegelung bis unmittelbar an den Waldrand eine wesentliche Verstärkung des rechtswidrigen Zustands darstellt (Erw. 7.4.3). Eine Ausnahmbewilligung nach Art. 108 PBG ist ebenfalls nicht möglich, da der Rekurrent keine besonderen Umstände geltend macht, die eine Abweichung von der regelkonformen Bauweise rechtfertigen würde. Im Gegenteil stehen dem Vorhaben öffentliche Interesse entgegen (Erw. 8.4). Die öffentlichen Interessen (Einhaltung Bauordnung / Waldschutz) überwiegen die finanziellen Interessen des Rekurrenten, weshalb die vollständige Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nicht zu beanstanden ist (Erw. 9.4). Abweisung des Rekurses. //
(Gegen diesen Entscheid wurde Beschwerde beim Verwaltungsgericht erhoben.)

BUDE 2026 Nr. 28 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



24-7214

Entscheid Nr. 28/2026 vom 13. Mai 2026

Rekurrent

A.____
vertreten durch S.____, Rechtsanwalt

gegen

Vorinstanz

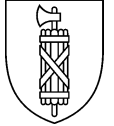
Gemeinderat Z.____ (Entscheid vom 1. Oktober 2024)

Rekursgegnerinnen und
Rekursgegner 1 – 6

B.____
C.____
[...]
G.____
alle vertreten durch F.____, Rechtsanwalt

Betreff

Wiederherstellungsverfügung (Erneuerung Plattenbelag, Erweiterung Sitzplatz und Erstellung Gartenhaus)



Sachverhalt

A.

a) A.____ ist Eigentümer von Grundstück Nr. 001, Grundbuch Z.____, an der M.____strasse in Z.____. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Z.____ vom 15. März 2013 in der Wohnzone W3. Es ist mit dem Wohngebäude Vers.-Nr. 002, welches Teil einer grösseren Wohnüberbauung ist, überbaut.

b) Das Grundstück Nr. 001 liegt zudem im Perimeter des Überbauungsplans M.____ vom 2. Mai 1980 im Teilbaugebiet «A». Gemäss Ziff. 3.1 der besonderen Vorschriften (besV) richtet sich die Bauweise (Lage der Bauten, Gebäudeabmessungen, Abstände) im Teilbaugebiet «A» nach dem Projekt vom 25. August 1978. Die Baugebiete sind durch Baulinien gegenüber dem Freihaltegebiet sowie dem Wald durch Baulinien begrenzt.

B.

a) Aufgrund einer Meldung wurde das Bausekretariat der Politischen Gemeinde Z.____ darauf aufmerksam gemacht, dass auf Grundstück Nr. 001 ohne Bewilligung Bauarbeiten (insbesondere Erstellung Gartenhaus, Hangsicherung sowie Terrassengestaltung) innerhalb des Waldabstands vorgenommen wurden.

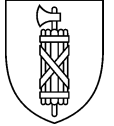
b) Mit Präsidialentscheid vom 16. Oktober 2023 verfügte der Gemeindepräsident der Politischen Gemeinde Z.____ im Wesentlichen, dass die unbewilligten Bauarbeiten auf dem Grundstück Nr. 001 unverzüglich einzustellen seien (Baustopp) und forderte den Grundeigentümer dazu auf ein entsprechendes Baugesuch einzureichen. Mit Rekursentscheid Nr. 109/2023 vom 7. Dezember 2023 trat das Bau- und Umweltdepartement auf den dagegen erhobenen Rekurs vom 23. Oktober 2023 mangels fristgerechter Leistung des Kostenvorschusses nicht ein.

c) Mit Schreiben vom 22. Dezember 2023 reichte A.____, vertreten durch S.____, Rechtsanwalt, ein Baugesuch für die Erstellung eines Gartenhauses, die Erneuerung des Plattenbelags auf dem bestehenden Sitzplatz sowie die Erweiterung desselben ein, stellte jedoch gleichzeitig ein Feststellungsbegehren hinsichtlich der Baubewilligungspflicht der vorgenommenen Arbeiten.

d) Mit Verfügung vom 12. Januar 2024 stellte der Gemeinderat Z.____ fest, dass die Bauarbeiten baubewilligungspflichtig seien. Der am 29. Januar 2024 dagegen erhobene Rekurs wurde in der Folge zurückgezogen.

C.

a) Innert der Auflagefrist vom 5. bis 18. Juni 2024 erhoben B.____ und Mitunterzeichner, vertreten durch F.____, Rechtsanwalt, privat- und öffentlichrechtliche Einsprache gegen das Bauvorhaben. Sie



rügten unter anderem eine unzulässige Unterschreitung des Waldabstands von 10 m sowie in privatrechtlicher Hinsicht ein Verstoss gegen eine grundbuchgesicherte privatrechtliche Vereinbarung zwischen den Eigentümern der umliegenden Grundstücke.

b) Mit Teilverfügung vom 6. September 2024 verweigerte das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) die Zustimmung zur Ausnahmegewilligung betreffend Unterschreitung des Waldabstands. Zur Begründung führte die Amtsstelle aus, dass sowohl eine Vermehrung als auch eine Verstärkung der Rechtswidrigkeit vorliegen würde. Zudem seien keine besondere Umstände ersichtlich, die einen Härtefall begründen würden. Im Gegenteil stünden dem Vorhaben öffentliche Interesse entgegen, weshalb auch aus forstlicher Sicht keine nachträgliche Zustimmung erteilt werden könne.

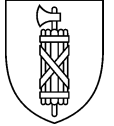
c) Mit Beschluss vom 1. Oktober 2024 hiess der Gemeinderat Z.____ die öffentlich-rechtliche Einsprache gegen das Bauvorhaben gut und verweigerte die nachträgliche Baubewilligung für die Neuerstellung des Gartenhauses sowie die vorgenommenen Erweiterungen des Sitzplatzes. Die Erneuerung des Plattenbelags auf dem bestehenden Sitzplatz wurde als Unterhaltsmassnahme und somit als nicht baubewilligungspflichtig beurteilt. Gleichzeitig ordnete der Gemeinderat Z.____ die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands an und verfügte den Rückbau der Sitzplatzerweiterung inkl. Gartenmauern und Terrainveränderungen sowie des Gartenhauses. Die privatrechtliche Einsprache wurde auf den Zivilweg verwiesen.

D.

Gegen diesen Beschluss erhob A.____ durch seinen Rechtsvertreter mit Schreiben vom 16. Oktober 2024 Rekurs beim Bau- und Umweltsdepartement. Es werden folgende Anträge gestellt:

1. In Gutheissung des Rekurses sei die Wiederherstellungsverfügung betreffend Ziff. 1, Ziff. 2 lit. a, Ziff. 3 bis und mit Ziff. 8 auf dem Grundstück Nr. 001, M.____strasse 26 vom 1. Oktober 2024 aufzuheben.
2. Die Ausnahmegewilligung sei zu erteilen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen inkl. MwSt. zulasten der privaten Rekursgegner / des Staates.

Zur Begründung wird in formeller Hinsicht geltend gemacht, die Vorinstanz habe zu Unrecht auf die Vornahme eines Augenscheins verzichtet und somit den Untersuchungsgrundsatz verletzt. Es werde im Rekursverfahren erneut um die Durchführung eines Augenscheins ersucht. Darüber hinaus habe der Rekurrent gestützt auf die telefonische Auskunft des Bauverwalters, wonach die Erteilung der Bewilligung eine reine Formsache sei, darauf vertrauen dürfen, dass tatsächlich



eine Bewilligung erteilt werde. Materiell sei festzuhalten, dass das Vorhaben keine Beeinträchtigung des angrenzenden Waldes zur Folge habe und eine Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Waldabstands zu erteilen sei. Beim Gartenhaus handle es sich lediglich um eine Fahrnisbaute, welche keine Vermehrung der Rechtswidrigkeit zur Folge habe. Zudem sei das Gartenhaus auf einem ohnehin bereits begradigten Terrain erstellt worden. Der Rekurrent dürfe in Ausübung der Eigentumsgarantie den bestehenden Terrassenplatz verschönern und u.a. darauf ein Gartenhaus aufstellen. Es bestehe kein öffentliches Interesse am Rückbau. Die Gartenmauern seien lediglich als Ersatz für die alte Stützmauer aus Eichenbalken erstellt worden. Gleiches gelte für die Mauern mit Holzbrüstung, welche lediglich im zulässigen Mass erneuert und mit Farbanstrich verschönert worden seien. Ungesehen davon wäre es dem Rekurrenten ohnehin zugestanden, auch neue Gartenmauern und Holzbrüstungen zur Verschönerung seines Gartens zu erstellen, da diese den Wald in keiner Weise beeinträchtigen würden. Schliesslich habe der Rekurrent lediglich die bestehenden Sitzplätze begradigt und mit Steinplatten belegt, was ebenfalls eine zulässige Verschönerung des Gartens darstelle. Weiter habe die Vorinstanz nicht hinreichend umschrieben, in welchem Mass der Rückbau erfolgen müsse, womit es für den Rekurrenten unklar sei, was genau zurückzubauen sei. Schliesslich werde darauf hinzuweisen, dass der unterliegende Nachbar im Waldabstand zwei Satellitenschüsseln aufgestellt habe. Diesbezüglich habe die Vorinstanz nicht interveniert, weshalb sie sich dem Rekurrenten gegenüber willkürlich verhalte. Aufgrund der dargelegten Argumente könne die Wiederherstellungsverfügung auch nicht mehr als verhältnismässig erachtet werden. Das öffentliche Interesse an der Einhaltung des Waldabstands könne nicht geltend gemacht werden, wenn alle Nachbarn die Waldabstandslinie ebenfalls nicht einhalten würden. Die privaten Interessen an der Nutzung des Gartens würden das öffentliche Interesse an der Einhaltung des Waldabstandes überwiegen. Die Wiederherstellung stelle eine übermässige Einschränkung der Eigentumsgarantie dar.

E.

a) Mit Vernehmlassung vom 20. November 2024 beantragt die Vorinstanz, den Rekurs abzuweisen. Zur Begründung wird geltend gemacht, entgegen den Schilderungen des Rekurrenten sei es der Rekurrent gewesen, der einen vereinbarten Augenscheintermin abgesagt und in der Folge keinen Augenscheintermin gewünscht habe. Weiter ergebe sich aus den alten Baubewilligungsunterlagen aus dem Jahr 1985 sowie den vom Rekurrenten eigens eingereichten Baugesuchsunterlagen eindeutig, welcher Teil als bestehend und welcher als neu gelte.

b) Mit Vernehmlassung vom 25. November 2024 beantragen die Rekursgegnerinnen und Rekursgegner durch ihren Rechtsvertreter, den Rekurs unter Kostenfolge abzuweisen. Zur Begründung wird geltend gemacht der Rekurrent habe mit seiner Bautätigkeit die Rechtswidrigkeit massiv verstärkt. Das Gartenhaus könne nicht als Fahrnisbaute bezeichnet werden. Zudem sei die natürliche Fläche begradigt

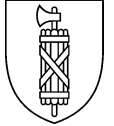


und betoniert worden und somit nicht als vorbestehend zu betrachten. Weiter könne nicht von einem Ersatz gleichartiger Mauern gesprochen werden, seien diese doch höher und könnten problemlos noch weiter erhöht werden. Es werde vermutet, dass mit den neuen Mauern das Hauptgebäude hätte erweitert werden sollen. Weiter seien die vorbestehenden Eichenbalken nie bewilligt worden. Von einem reinen Ersatz der bestehenden Anlage könne nicht gesprochen werden, es handle sich um eine unzulässige Ausweitung derselben. Das Argument der Verschönerung des Gartens sei unerheblich und es sei nicht ersichtlich, womit sich eine Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Waldabstandes rechtfertigen liesse. Die Vorinstanz habe den Rückbau zu Recht verfügt. Für die Beurteilung unerheblich seien die Verhältnisse bei irgendwelchen Nachbarn.

c) Mit Vernehmlassung vom 13. Januar 2025 führt das AREG aus, der bereits vorbestehende Teil des Sitzplatzes liege fast gesamthaft im bereits reduzierten Waldabstand von 10 m, weshalb die bestehende Rechtswidrigkeit bereits erheblich sei. Beim Gartenhaus handle es sich um eine grundsätzlich bewilligungspflichtige Klein- bzw. Nebenbaute. Da der Wald- und Grenzabstand unterschritten werde, stelle sich für das Vorhaben auch nicht die Frage der Bewilligungsfreiheit nach Art. 136 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG). Das gesamte Vorhaben gehe über die Bestandesgarantie hinaus und sei als Neubaute/Neuanlage zu beurteilen. Es lägen keine besonderen Verhältnisse vor, welche eine Ausnahmegewilligung nach Art. 108 PBG rechtfertigen würden. Weder handle es sich um einen Härtefall noch sei aus Gründen der Topografie, der Form oder Lage des Baugrundstückes eine derartige Erweiterung des Sitzplatzes inkl. Neuerstellung eines Gartenhauses erforderlich. Weiter bestätige das Kantonsforstamt (KFA) dass es sich um einen ökologisch wertvollen Waldstandort handle. Aufgrund dieser Ausgangslage dürfe der Wald und der Waldabstandsbereich nicht noch zusätzlich bedrängt werden.

d) Mit Schreiben vom 7. März 2026 reicht die Vorinstanz auf Nachforderung der Rekursinstanz hin die Akten zur ursprünglichen Baubewilligung der Überbauung M.____ ein.

e) Am 14. März 2025 nimmt der Rekurrent Stellung zu den eingereichten Vernehmlassungen. Die kantonalen Amtstellen sowie die Vorinstanz würden irrigerweise davon ausgehen, dass der Sitzplatz erweitert worden sei, dabei handle es sich lediglich um eine flächenneutrale Umgestaltung. Anhand des Kaufvertrags aus dem Jahr 1983 lasse sich unschwer entnehmen, dass der rechtswidrig gerügte Sitzplatz bereits dannzumal bestand hatte. Der Sitzplatz unterliege somit der Bestandesgarantie nach Art. 109 PBG. Weiter ergebe sich aus den Ausführungen des KFA nicht, inwiefern das unbeheizte Gartenhaus zu einer Beeinträchtigung des Waldes führen solle. Ergänzend werde nochmals darauf hingewiesen, dass das Gartenhaus in seiner Dimensionierung gar nicht baubewilligungspflichtig wäre. Das Vorhaben habe keine Verstärkung oder



Vermehrung der Rechtswidrigkeit zur Folge. Zur Klärung des Sachverhalts sei zwingend unter Beizug eines Geometers ein Augenschein durchzuführen. Schliesslich sei darauf hinzuweisen, dass eine Verletzung des Gleichheitsgebots vorliege, da beim unterliegenden Nachbarn die im Waldabstand gesetzten Satellitenschüsseln von der Vorinstanz stillschweigend gebilligt würden, beim Rekurrenten hingegen interveniert werde. Zudem sei der Umstand, dass der Keller des unterhalb liegenden Grundstücks Nr. 618 ebenfalls den Waldabstand verletze, durch die Vorinstanz ebenfalls nie gerügt worden. Seitens der Vorinstanz liege eine offensichtlich Ungleichbehandlung vor.

F.

a) Das Bau- und Umweltdepartement führte am 26. Mai 2025 in Anwesenheit der Verfahrensbeteiligten sowie je eines Vertreters vor Ort einen Augenschein durch.

b) Mit Eingabe vom 21. Juli 2025 lässt sich der Rekurrent zum Augenscheinprotokoll vernehmen. Er weist ausdrücklich darauf hin, dass anlässlich des Augenscheins sowohl von ihm, als auch von Rekursgegnern bestätigt worden sei, dass das Terrain bei den neu wiederhergestellten Sitzplätzen (inkl. Platz für Whirlpool) ursprünglich eben gewesen sei, im Laufe der Jahre jedoch unter der dahinterliegenden Stützmauer Erde durchgerutscht sei. Aus dem Protokoll gehe weiter zu wenig hervor, dass sowohl der Rekurrent als auch sein Rechtsvertreter mehrfach darauf hingewiesen hätten, dass die Stützmauer gegen unten bis hinter das Gartenhaus bestehend gewesen sei. Schliesslich würde auch seine Aussage fehlen, wonach der frühere Bauverwalter offensichtlich ohne Kenntnis der notwendigen Unterlagen und ohne Durchführung eines Augenscheins den Entscheid gefällt habe.

c) Mit E-Mail von 18. August 2026 reichte der Rechtsvertreter der Rekursgegnerin, Claudia Dorothea Pilkhan-Trox, Z.____, nachträglich eine Erklärung von G.____, ein, wonach diese als Erwerber der Liegenschaft M.____ 28 anstelle der früheren Eigentümerin in das Verfahren eintreten würden.

G.

a) Mit Schreiben vom 4. September 2025 wies der Verfahrensleiter die Verfahrensbeteiligten darauf hin, dass eine nochmalige Prüfung der Akten ergeben hätte, dass es der ursprünglichen Baubewilligung für den Sitzplatz vom 6. Dezember 1985 an der notwendigen kantonalen Zustimmung mangle und die Baubewilligung, zumindest bezüglich der Bauten und Anlagen im Waldabstand keine Rechtswirkung haben entfalten können. Es werde beabsichtigt, diesen Umstand bei der weiteren Bearbeitung des Rekurses zu berücksichtigen.

b) Mit Stellungnahme vom 24. September 2025 bestreitet der Rekurrent, dass die kantonale Zustimmung zur damaligen Verfügung vom Jahr 1985 fehlen solle. Die Zustimmung sei vermutungsweise im



Rahmen der Überschwemmung des Gemeindearchivs verloren gegangen. Der fehlende Verweis auf eine solche kantonale Genehmigung in der erwähnten Verfügung stelle ebenfalls keinen Beweis dafür dar, dass eine kantonale Zustimmungsverfügung fehlen würde. Erneut werde darauf hingewiesen, dass die Arbeiten lediglich auf dem bestehenden Sitzplatz selbst vorgenommen worden seien.

c) Auf Nachfrage der Rekursinstanz hin, teilt das AREG mit Schreiben vom 20. Oktober 2025 mit, dass weder in der Aktenablage im Büro noch im Amtsarchiv eine Zustimmung zur Unterschreitung des Waldabstands für die mit Baubewilligung vom 6. Dezember 1985 bewilligten baulichen Massnahmen habe gefunden werden können.

H.

a) Mit Schreiben vom 22. April 2026 ersucht der Rekurrent um Akteneinsicht. Mit weiterem Schreiben vom 27. April 2026 fordert er die Rekursinstanz dazu auf, das Augenscheinprotokoll um seine Ausführungen aus dem Schreiben vom 21. Juli 2025 zu ergänzen.

b) Mit Schreiben vom 28. April 2026 teilte der Verfahrensleiter dem Rekurrenten erneut mit, dass eine förmliche Korrektur des Augenscheinprotokolls nicht vorgesehen sei, seine Anmerkungen und Ergänzungen aus dem Schreiben vom 21. Juli 2025 aber selbstverständlich im Verfahren berücksichtigt würden.

c) Mit Stellungnahme vom 1. Mai 2026 macht der Rekurrent geltend, dass die fehlende Ergänzung des Augenscheinprotokolls eine Gehörsverletzung sowie ein Verstoss gegen den Untersuchungsgrundsatz darstelle. Erneut werde darauf hingewiesen, dass der Rekurrent seinen Sitzplatz und damit auch den Gartenbereich nicht erweitert habe. Dieser bestehe im gleichen Ausmass (Länge und Breite), wie er ihn erworben habe und sich aus den Akten zu seinem Grundstück ergebe.

I.

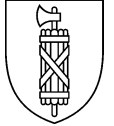
Auf die weiteren Ausführungen der Verfahrensbeteiligten in den vorgenannten Eingaben wird – soweit erforderlich – in den Erwägungen eingegangen.

Erwägungen

1.

1.1 Die Zuständigkeit des Bau- und Umweltsdepartementes 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 – mit Ausnahme der nachfolgenden Ausführungen – einzutreten.

1.3 Der Rekurrent bringt wiederholt vor, dass das Vorhaben nicht baubewilligungspflichtig sei. Er verkennt jedoch, dass die Frage nach der Baubewilligungspflicht nicht Gegenstand dieses Verfahrens ist. Mit Feststellungsverfügung vom 12. Januar 2024 hat die Vorinstanz bereits über die Baubewilligungspflicht entschieden. Der dagegen erhobene Rekurs wurde mit Schreiben vom 15. Mai 2024 zurückgezogen, womit die Feststellungsverfügung vom 12. Januar 2024 in Rechtskraft erwachsen ist. In der Folge hat die Vorinstanz das Baubewilligungsverfahren anhand der vom Rekurrent eingereichten Baugesuchsunterlagen durchgeführt, welche unter anderem auch die von ihm geltend gemachten baubewilligungsfreien Bauten und Anlagen umfassen. Soweit sich der Rekurrent mit der Baubewilligungspflicht des Vorhabens auseinandersetzt, kann diesbezüglich nicht auf den Rekurs eingetreten werden.

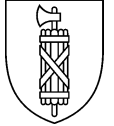
2.

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 Einsprache- und Baubewilligungsentscheid erging am 1. Oktober 2024. 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.

Der Rekurrent macht in formeller Hinsicht geltend, die Vorinstanz sowie die kantonalen Amtsstellen hätten zu Unrecht auf die Durchführung eines Augenscheins verzichtet und somit den Sachverhalt nicht hinreichend abgeklärt.

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. Nur wo sich eine Tatsa-



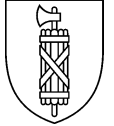
che nicht anders abklären lässt, wird eine Verpflichtung zur Durchführung eines Augenscheins bejaht. Ergibt sich eine Tatsache dagegen zweifelsfrei aus den Akten, so braucht sie nicht durch einen Augenschein überprüft zu werden. Dies gilt auch für unbestrittene Behauptungen, sofern eine Nachprüfung nicht durch öffentliche Interessen geboten erscheint. Tatsachen aber, vor allem umstrittene, deren umfassende Feststellung und Würdigung eine eigene Wahrnehmung erheischen, sind in Augenschein zu nehmen (B. MÄRKLI, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Praxiskommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege [VRP], Zürich/St.Gallen 2020, Art. 12 N 50 ff.; BUDE Nr. 28/2024 vom 28. März 2024 Erw. 6; BUDE Nr. 98/2024 vom 6. Dezember 2024 Erw. 3.1).

3.2 Vorliegend ergab sich der rechtserhebliche Sachverhalt vollständig aus den Verfahrensakten und den Baubehörden waren die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort bekannt. Anhand der Bauakten sowie dem eingereichten Fotomaterial konnte eine Überprüfung des Vorhabens ohne Weiteres erfolgen. Wie nachfolgend noch aufgezeigt wird, ist die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz sowie der kantonalen Amtsstellen hinsichtlich den getätigten baulichen Massnahmen nicht zu beanstanden. Die diesbezügliche Rüge des Rekurrenten ist unbegründet.

4.

Der Rekurrent beanstandet, die Vorinstanz habe den Vertrauensgrundsatz verletzt, indem der ehemalige Bauverwalter dem Rekurrenten sowie seinem damaligen Handwerker vorgängig mitgeteilt habe, dass die Erteilung einer Baubewilligung lediglich eine Formsache sei, der Gemeinderat schlussendlich jedoch den Bauabschlag und die Wiederherstellung verfügt habe.

4.1 Der in der Bundesverfassung verankerte Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 9 BV) gebietet ein loyales und vertrauenswürdiges Verhalten im Rechtsverkehr. Er ist für die Beziehung unter Privaten wie für das Verhältnis zwischen dem Gemeinwesen und den Privaten elementar, gilt jedoch auch im Verhältnis zwischen Gemeinwesen. Für den Bereich des öffentlichen Rechts bedeutet er, dass die Behörden und die Privaten in ihren Rechtsbeziehungen gegenseitig aufeinander Rücksicht zu nehmen haben. Der Grundsatz von Treu und Glauben wirkt sich im Verwaltungsrecht vor allem in zweifacher Hinsicht aus. Erstens verleiht er in Form des sogenannten Vertrauensschutzes Privaten einen Anspruch auf Schutz ihres berechtigten Vertrauens in das bestimmte Erwartungen begründende Verhalten der Behörden. Der Vertrauensschutz will im Sinn der Rechtsstaatsidee die Privaten gegen den Staat schützen. Zweitens verbietet der Grundsatz von Treu und Glauben sowohl den staatlichen Behörden wie auch den Privaten, sich in ihren öffentlichen Rechtsbeziehungen widersprüchlich oder rechtsmissbräuchlich zu verhalten (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN: Allgemeines Verwaltungsrecht, Zürich, 8. Auflage, Zürich/St.Gallen 2020, Rz. 620 ff.). Zwischen den Grundsätzen des Vertrauensschutzes und der Rechtssicherheit besteht eine enge Verwandtschaft (BGE 135 V



201, 208). Der Vertrauensschutz im Sinn der Rechtssicherheit und der Vertrauensschutz im Sinn des Grundsatzes von Treu und Glauben sind jedoch nicht identisch (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 625).

4.2 Der Vertrauensschutz bedarf einer Vertrauensgrundlage. Darunter ist das Verhalten eines staatlichen Organs zu verstehen, das bei den betroffenen Privaten bestimmte Erwartungen auslöst (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 627). Vorausgesetzt ist weiter, dass die Person, welche sich auf den Vertrauensschutz beruft, berechtigterweise auf diese Grundlage vertrauen durfte und gestützt darauf nachteilige Dispositionen getroffen hat, die sie nicht mehr rückgängig machen kann (VerwGE B 2021/8 vom 12. Juli 2021 Erw. 3.3). Wer somit die Fehlerhaftigkeit der Vertrauensgrundlage gekannt hat oder bei gehöriger Sorgfalt hätte erkennen müssen, kann sich nicht auf den Vertrauensschutz berufen (BGE 138 I 49 Erw. 8.3.2; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 659). Selbst bei Vorliegen sämtlicher Voraussetzungen müsste der Vertrauensschutz im Rahmen einer Interessenabwägung gegen allfällige entgegenstehende öffentliche Interessen überwiegen. Die Interessenabwägung im Einzelfall bleibt daher vorbehalten und bildet eine Schranke des Vertrauensschutzes (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 664; BUDE Nr. 110/2023 vom 13. Dezember 2023 Erw. 4.2).

4.3 Der Rekurrent macht geltend, dass der Bauverwalter der Vorinstanz ihm sowie einem Bauarbeiter telefonisch mitgeteilt habe, dass die Erteilung der Baubewilligung reine Formsache sei. Hierzu beantragt der Rekurrent die Befragung des Bauarbeiters und reicht entsprechende Erklärungen ein (act. 12 und 13 der Beilagen zur Rekurserklärung vom 16. Oktober 2024). Die Vorinstanz teilte mit Vernehmlassung vom 20. November 2024 mit, dass diese Aussagen bestritten würden. Auf eine diesbezügliche Klärung des Sachverhalts kann vorliegend jedoch von vorneherein verzichtet werden. Der Rekurrent verkennt, dass er das Baugesuch nicht gestützt auf eine vorgängige Zusicherung seitens des Bauverwalters eingereicht hat, sondern aufgrund seiner gesetzlichen Pflicht zur nachträglichen Einreichung eines Baugesuchs dazu verpflichtet war. Er hätte das Baugesuch somit ohnehin einreichen müssen. Weiter fehlt es an dem vorstehend erwähnten Erfordernis der nachteiligen Dispositionen. Entgegen den Schilderungen des Rekurrenten hatte er die baulichen Massnahmen zum damaligen Zeitpunkt bereits ausgeführt und nicht erst auf Aussage des Bauverwalters hin. Schliesslich würde es auch an einer geeigneten Vertrauensgrundlage mangeln, könnte doch eine mündlich geäusserte Aussage des Bauverwalters nicht eine Baubewilligung, welche vom Gemeinderat erteilt wird, vorwegnehmen. Selbst wenn eine entsprechende Aussage somit getätigt worden wäre, könnte sich der Rekurrent nicht auf den Vertrauensschutz berufen, weshalb weitere Sachverhaltsabklärungen obsolet sind. Der Rekurs ist diesbezüglich unbegründet und auf entsprechende Sachverhaltsabklärungen kann verzichtet werden.

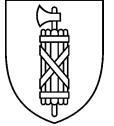


5.

Der Rekurrent macht geltend, die Vorinstanz sowie das AREG hätten den massgeblichen Sachverhalt falsch ermittelt, so habe er lediglich den bestehenden Sitzplatz erneuert und keine Erweiterungen getätigt. Der Sitzplatz sei zudem lediglich begradigt und mit Steinplatten belegt worden. Die erstellten Mauern würden die alte Stützmauer aus Eichenbalken ersetzen und das Geländer beim bestehenden Sitzplatz habe er lediglich frisch gestrichen. Das gesamte Terrain der Sitzplätze sei im bisherigen Bestand weder in der Länge noch der Breite verändert, sondern lediglich erneuert worden. Auch das Gartenhaus sei auf eine bestehende Sitzplatzfläche abgestellt worden, welche lediglich begradigt und betoniert worden sei.

5.1 Das umstrittene Bauvorhaben lässt sich – in Übereinstimmung mit der Vorinstanz – in drei Bereiche unterteilen. Die Erneuerung des Plattenbelags des bestehenden Sitzplatzes, die Erweiterung desselben gegen Norden um zwei Sitzplätze inkl. Gartenmauern und Terrainveränderungen (Sitzplatz Nrn. 1 und 2) sowie die Neuerstellung des Gartenhauses mit Sitzplatz und Mauer samt Holzbrüstung inkl. Terrainveränderung.

5.2 Sowohl die Vorinstanz als auch das AREG halten fest, dass es sich bei den gegen Norden erstellten, aufgesetzten Sitzplatzerweiterungen Nrn. 1 und 2 (inkl. Gartenmauern) sowie dem Gartenhaus inkl. Sitzplatz und Mauer mit Holzbrüstung und Terrainveränderung allesamt um Erweiterungen und nicht um den Ersatz bestehender Anlagen handelt. Diese Beurteilung ist entgegen der Ansicht des Rekurrenten nicht zu beanstanden. So ist es der Rekurrent selbst, welcher im von ihm eingereichten Grundrissplan 1:200 vom 20. Dezember 2023 die obengenannten Erweiterungen klar als Erweiterung darstellt (rot: Neu, schwarz: Bestand). Entsprechend umschreibt er auch die getätigten baulichen Massnahmen. So führt der Rekurrent selbst aus, dass er z.B. die Fläche beim Gartenhaus begradigt und betoniert habe. Dasselbe gilt für die beiden Sitzplatzerweiterungen gegen Norden. So habe der Rekurrent gemäss eigenen Schilderungen das Terrain zuerst begradigen müssen, danach habe er die erhöhten Sitzplätze errichtet und mit Mauern versehen. Er macht hingegen nicht geltend – und es geht aus den Akten auch nicht hervor – dass die versiegelte Sitzplatzfläche bereits früher im heutigen Ausmass bestand. Auch die vom Rekurrenten eigens eingereichten Fotoaufnahmen zeigen auf, dass von einer Erweiterung der Sitzplatzfläche auszugehen ist (vgl. act. 7 der Beilagen zur Rekuserklärung vom 16. Oktober 2024 sowie act. 17 und 18 der Beilagen zur Stellungnahme des Rekurrenten vom 14. März 2025). Nichts anderes gilt für die Stützmauer gegen Süden, für welche der Rekurrent ebenfalls geltend macht, dass diese bereits früher bis hinter das Gartenhaus gereicht hätte. Auf dem vorhandenen Fotomaterial (vgl. oben) sind in diesem Bereich lediglich in einem kleinen Bereich mit einem Drahtgeflecht versehene Steine erkennbar, wobei sich daraus nicht ergibt, ob diese überhaupt eine stützende Funktion hatten. Selbst wenn dies bejaht werden könnte, entspricht der Vorbestand weder in der Materialisierung noch der Dimensionierung der



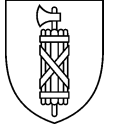
heutigen massiv betonierten, mit einem Geländer versehenen und bis zum Gartenhaus reichende Stützmauer. Die Unterlagen zeigen somit klar auf, dass der Sitzplatz in Übereinstimmung mit der vorinstanzlichen Sachverhaltsermittlung lediglich im Umfang, der vom Rekurrenten in den Baugesuchsunterlagen eigens eingezeichneten Fläche «Bestand» hatte. Dies stimmt im Übrigen auch mit den früheren Bauakten überein, wie nachfolgend noch aufzuzeigen ist. Die Rüge ist somit unbegründet und der Rekurs abzuweisen.

6.

Schliesslich macht der Rekurrent in formeller Hinsicht wiederholt geltend, dass das Augenscheinprotokoll der Rekursinstanz vom 26. Mai 2025 mit seinen Anmerkungen zu ergänzen sei. Die unterlassene Berichtigung stelle eine Gehörsverletzung sowie einen Verstoß gegen den Untersuchungsgrundsatz dar.

6.1 Der Anspruch auf rechtliches Gehör dient einerseits der Sachaufklärung und stellt andererseits ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht der Beteiligten dar. Sein Umfang richtet sich primär nach kantonalem Recht und subsidiär nach Art. 29 Abs. 2 BV. Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt unter anderem, dass die Behörde die Vorbringen des vom Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen tatsächlich hört, sorgfältig und ernsthaft prüft und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Daraus folgt auch die grundsätzliche Pflicht der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Der Bürger soll wissen, warum die Behörde entgegen seinem Antrag entschieden hat (BUDE Nr. 92/2022 vom 10. Oktober 2022 Erw. 4.1). Nach der Rechtsprechung muss die Begründung des angefochtenen Entscheids so abgefasst sein, dass gegebenenfalls eine sachgerechte Anfechtung des Entscheids ermöglicht wird. Allerdings bedeutet dies nicht, dass sich die Behörde ausdrücklich mit jeder tatbestandlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzen muss; vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken (VerwGE B 2018/52 vom 27. Februar 2019 Erw. 2.2.3 mit Hinweisen; BUDE Nr. 49/2024 vom 6. Juni 2024 Erw. 4.1; BUDE Nr. 8/2026 vom 17. Februar 2026 Erw. 5.1).

6.2 Der Rekurrent geht irrtümlich davon aus, dass seine Einwände gegen das Augenscheinprotokoll ohne Berichtigung desselben keine Berücksichtigung im Rekursentscheid finden würden. Ein Anspruch auf förmliche Berichtigung des Augenscheinprotokolls besteht jedoch nicht und es ist auch nicht ersichtlich, inwiefern daraus eine Verletzung des Gehörsanspruchs entstehen könnte. Die Einwände des Rekurrenten zum Augenscheinprotokoll wurden zu den Akten genommen, den anderen Verfahrensbeteiligten zur Kenntnis gebracht und – wie den vor- und nachstehenden Erwägungen entnommen werden kann – im Entscheid sorgfältig und ernsthaft geprüft. Die diesbezügliche Rüge der Gehörsverletzung ist somit unbegründet. Mit Verweis auf die vorstehenden Ausführungen (vgl. Erw. 5.2) ist ebenfalls festzuhalten, dass kein Verstoß gegen den Untersuchungsgrundsatz ersichtlich ist. Die Vorbringen des Rekurrenten erweisen sich als unbegründet.



7.

Der Rekurrent rügt in materieller Hinsicht, die Baubewilligung sowie die Zustimmung zur Ausnahmegewilligung nach Art. 109 Abs. 1 und 2 PBG seien zu Unrecht verweigert worden. Das Bauvorhaben sei bewilligungsfähig und eine Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Waldabstands hätte erteilt werden müssen.

7.1 Gemäss Art. 109 Abs. 1 PBG ist der Bestand und die Erneuerung von formell rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften oder Plänen widersprechen, gewährleistet. Umbauten, Zweckänderungen und Erweiterungen sind zulässig, soweit dadurch die Rechtswidrigkeit weder vermehrt noch wesentlich verstärkt wird. Keine Verstärkung der Rechtswidrigkeit liegt vor, wenn Bauten und Anlagen ohne Vergrösserung des umbauten Raums umgebaut oder in ihrem Zweck geändert werden, sowie beim Anbringen einer Wärme- und Schalldämmung (Art. 109 Abs. 2 PBG). Gemäss den Gesetzgebungsmaterialien weicht Art. 109 PBG in den eben zitierten Absätzen im Wesentlichen nicht von der Bestandes- und Erweiterungsgarantie des früheren Baugesetzes ab (vgl. Art. 77^{bis} BauG). Neu wird ergänzend ausdrücklich festgehalten, dass baurechtswidrige Bauten zusätzlich mit einer Wärme- und Schallisolation versehen werden können, auch wenn dies zu einer Verminderung der Abstände oder zur Überschreitung der Höhen-, Längen- oder Dichtevorschriften führen könne. Weitere Neuerungen werden nicht erwähnt (Botschaft und Entwurf der Regierung zum Planungs- und Baugesetz vom 11. August 2015, in: ABI 2015, S. 2497; BDE Nr. 43/2021 vom 11. Juni 2021 Erw. 4.1).

7.2 Zunächst ist zu überprüfen, ob Art. 109 PBG vorliegend überhaupt zur Anwendung gelangt, resp. von einer Erweiterung einer formell rechtmässig erstellten Baute oder Anlage auszugehen ist. Der Rekurrent, die Vorinstanz sowie das AREG gehen übereinstimmend davon aus, dass (zumindest) ein Teil des Sitzplatzes als formell rechtmässig bestehende Anlage im Sinn der Bestandesgarantie gemäss Art. 109 Abs. 2 PBG zu beurteilen ist. Ob diese Auffassung zutrifft, erscheint fraglich:

7.2.1 Das Grundstück Nr. 001 liegt im Perimeter des Überbauungsplans M.____ vom 2. Mai 1980. Gemäss dem Überbauungsplan M.____ richtete sich die Bauweise im Teilbaugebiet «A» nach dem Projekt vom 25. August 1978. Das entsprechende Projekt wurde am 25. Juni 1980 vom Gemeinderat Z.____ bewilligt und beinhaltete ein Terrassenhaus mit zehn Wohnungen. Die dazugehörigen Projektunterlagen zeigen im Bereich des heutigen Grundstücks Nr. 001 lediglich eine Türe zum östlichen Bereich zwischen Überbauung und Wald sowie eine rund 3 m lange Stützmauer direkt angrenzend zum Wohngebäude Vers.-Nr. 002 (vgl. Archivdossier A, act. 2.6.6, 2.10.6 sowie 2.11.5). Auch unter Berücksichtigung der damals eher rudimentär ausgearbeiteten Planunterlagen zur Umgebungsgestaltung ist festzuhalten, dass der von den Verfahrensbeteiligten geltend gemachte Vorbestand nicht Bestandteil der Baubewilligung vom 25. Juni 1980 war.



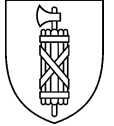
7.2.2 Den noch vorliegenden Bauakten der Vorinstanz kann entnommen werden, dass die damalige Bauherrschaft im Nachgang diverse Abweichungen vom bewilligten Projekt «Schanze» vorgenommen hatte, welche in der Folge durch den Gemeinderat in separaten Bauentscheiden behandelt werden mussten. Gemäss Bauentscheid zur Schluss-Baukontrolle vom 6. Dezember 1985 nahm der Gemeinderat am 4. Mai 1984 (Fassadengestaltung), am 19. Juli 1984 (Fenster- und Sonnenstoren), am 4. Oktober 1984 (Heizungskammer und Rauchzügen sowie Wintergarten für die Wohnung Nr. 3) sowie am 4. April 1985 (Umgebungsgestaltung) Stellung. Darüber hinaus wurden mit Entscheid vom 6. Dezember 1985 unter anderem auf der Ostseite des Osttrakts zwei neue Terrassen/Sitzplätze mit Stützmauern für die Häuser 8 und 9b bewilligt.

7.2.3 Mit Bauentscheid vom 4. April 1985 wurden insbesondere die Gartengestaltung sowie die Bepflanzung von Betonmauern geregelt. Für den Bereich zwischen der Überbauung und dem Buchenhochwald im Osten wurde festgehalten, dass die künftige Bepflanzung und Gestaltung der waldnahen Situation gut anzupassen seien. Die Halde sei mit standortgerechten, schattenliebenden Pflanzen zu begrünen. Der beiliegende Umgebungsplan 1:100 vom 17. Januar 1984 (vgl. Archivdossier B, act. 2.4) zeigt östlich des Wohntrakts Nr. 9B, welcher der heutigen Wohnung des Rekurrenten entspricht, einen Sitzplatz mit südlichen Stützmauern.

7.2.4 Der Grundrissplan Ebene 4 (rev. Baueingabe) 1:100 vom 16. März 1984, welcher von der Vorinstanz bereits ins Recht gelegt wurde und mutmasslich Bestandteil der Bewilligung vom 6. Dezember 1985 bildete, zeigte östlich des Wohntrakts Nr. 9B ebenfalls einen Sitzplatz, welcher jedoch lediglich rudimentär handschriftlich vermerkt worden ist (vgl. Archivdossier C, act. 4.5.4). Erkennbar ist zudem eine Stützmauer. Der Sitzplatz sowie die Mauer stimmen jedoch hinsichtlich Dimensionierung nicht mit dem Sitzplatz gemäss dem Umgebungsplan 1:100 vom 17. Januar 1984 (rev. 06.08.84) überein.

Auf den ebenfalls vorhandenen Ansichten «Südfassade Teil Ost» sowie «Ostfassade Teil Ost» 1:100 vom 16. März 1984 (rev. am 7. August 1984) ist die Stützmauer ebenfalls erkennbar (vgl. Archivdossier C, act. 4.7.7 sowie 4.7.8)

7.2.5 Gemäss Art. 91 Abs. 1 Bst. c PBG haben Bauten und Anlagen gegenüber Wäldern ab der Stockgrenze einen Mindestabstand von 15 m einzuhalten. Mit dem Waldabstand soll der Wald erhalten und vor natürlicher oder menschlicher Zerstörung bewahrt werden. Gleichzeitig soll der Waldabstand die Bewohnerinnen und Bewohner von Bauten vor Schatten und Windwurf schützen und den Waldrand als Teil des Landschaftsbilds erhalten. Schliesslich soll der Waldabstand eine zweckmässige Bewirtschaftung und Erschliessung des Walds ermöglichen, Waldbrände verhüten und die ökologisch wertvollen Waldränder erhalten. Der Wald wird immer dann beeinträchtigt, wenn eine oder mehrere der im Gesetz genannten Schutzfunktionen des Walds



ernsthaft gefährdet erscheinen und eine solche Beeinträchtigung wahrscheinlich zu erwarten ist. Eine aktuelle und konkrete Gefährdung muss nicht vorliegen. Dieser Grundsatz ist insbesondere bei der Erteilung genereller Ausnahmegewilligungen in Nutzungsplänen oder bei der Bewilligung individueller Ausnahmen zu beachten (W. RITTER, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 91 N 3 f.). Eine Ausnahmegewilligung im Einzelfall gestützt auf Art. 108 Abs. 1 PBG bedarf der Zustimmung der zuständigen kantonalen Stelle, d.h. gemäss Art. 8 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (sGS 731.11) des AREG.

7.2.6 Das seit dem 1. August 1972 in Vollzug befindliche Baugesetz kannte bereits einen Waldabstand für Bauten. Bereits mit dem I. Nachtragsgesetz zum Baugesetz, das seit dem 1. September 1983 in Vollzug war, hatte der Gesetzgeber den Waldabstand – damals noch 25 m – auch auf Anlagen ausgeweitet. Dies deshalb, weil sich die Erkenntnis durchgesetzt hatte, dass auch Anlagen durchaus geeignet sind, den Wald zu beeinträchtigen (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2003/II/13). Ausnahmegewilligungen im Sinne von Art. 77 Abs. 2 des Baugesetzes bedurften schon damals der Zustimmung der zuständigen kantonalen Behörde. Nach ständiger Rechtsprechung der Rekursinstanz entfalten kommunale Baubewilligungen, welche ohne die erforderliche Zustimmung oder Genehmigung durch die kantonale Behörde erteilt wurden, grundsätzlich keine Rechtswirkung (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2001/III/30).

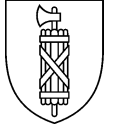
7.2.7 Die Baubewilligung für die Projektänderungen und den Sitzplatz erging am 6. Dezember 1985 und somit nach Inkrafttreten des I. Nachtragsgesetzes zum Baugesetz. Somit bedurfte die Projektänderung aufgrund der Unterschreitung des Waldabstandes durch den Sitzplatz sowie die Stützmauer einer Ausnahmegewilligung und somit einer kantonalen Genehmigung. Weder den eingereichten Vorakten noch dem Bauentscheid vom 6. Dezember 1985 lässt sich jedoch entnehmen, dass eine entsprechende Zustimmung seitens der kantonalen Behörde eingeholt worden wäre. So setzt sich der Entscheid auch in keiner Weise mit der Unterschreitung des Waldabstandes auseinander. Auf Aufforderung der Rekursinstanz hin, teilte das AREG mit Schreiben vom 20. Oktober 2025 zudem mit, dass weder in der Aktenablage im Büro als auch im AREG-Archiv eine entsprechende Zustimmung zur Unterschreitung des Waldabstands auffindbar sei. Es ist somit davon auszugehen, dass die Baubewilligung vom 6. Dezember 1985 mangels kantonalen Zustimmung keine Rechtswirkung entfalten konnte und es sich beim Sitzplatz somit nicht um eine formell rechtmässig erstellte Anlage handelt. Daran vermag auch der vom Rekurrenten eingereichte Kaufvertrag vom 27. Dezember 1983 nichts zu ändern, stellt dieser doch lediglich einen privatrechtlichen Vertrag dar, der keine Baubewilligung zu ersetzen vermag.



7.3 Zusammengefasst kann das Projekt des Rekurrenten, welches den geltenden Vorschriften widerspricht, nicht gestützt auf die Bestandesgarantie im Sinn von Art. 109 Abs. 2 PBG bewilligt werden, da der Sitzplatz formell nie rechtmässig bewilligt wurde. So fehlt es an der notwendigen kantonalen Zustimmung zur Baubewilligung vom 6. Dezember 1985 für die Unterschreitung des Waldabstands. Die Anwendung von Art. 109 PBG ist im vorliegenden Fall somit von vorneherein ausgeschlossen.

7.4 Selbst wenn im vorliegenden Fall beim Sitzplatz von einer rechtmässig erstellten Anlage im Sinn von Art. 109 Abs. 2 PBG ausgegangen werden könnte, wäre – in Übereinstimmung mit der Vorinstanz – bei der Beurteilung der vorgenommenen Erweiterungen von einer unzulässigen Verstärkung der Rechtswidrigkeit auszugehen, welche einer Bewilligung entgegenstehen würde.

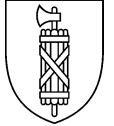
7.4.1 Eine Vermehrung der Rechtswidrigkeit im Sinn von Art. 109 Abs. 2 PBG liegt vor, wenn die Änderung zu einer Verletzung zusätzlicher Vorschriften führt, z.B. neben der bestehenden Verletzung des Grenzabstands auch noch eine Verletzung der Ausnützungsziffer zur Folge hat. Eine Verstärkung der Rechtswidrigkeit liegt vor, wenn eine bereits verletzte Vorschrift in noch stärkerem Ausmass verletzt wird, indem z.B. ein bereits unterschrittener Grenzabstand noch weiter unterschritten oder – selbst wenn er gleichbleibt – durch zusätzliche Bauteile unterschritten wird. Gemäss Art. 109 Abs. 2 PBG ist es somit beispielsweise möglich, ein Gebäude, das den geltenden Abstandsvorschriften widerspricht, aufzustocken, falls die Aufstockung hinsichtlich der Abstandsverletzung zu keiner wesentlichen Verstärkung der Rechtswidrigkeit führt und mit den übrigen Vorschriften (Gebäudehöhe, Geschosszahl usw.) vereinbar ist. Möglich ist es beispielsweise auch, ein im Waldabstand liegendes Gebäude durch einen Anbau auf der waldabgewandten Seite zu ergänzen, weil dieser Anbau zu keiner wesentlichen Verstärkung der Rechtswidrigkeit in Bezug auf den verletzten Waldabstand führt. Nicht durch Art. 109 Abs. 2 PBG gedeckt ist dagegen zum Beispiel der Ausbau eines bestehenden Gebäudes, wenn dadurch die schon überschrittene Ausnützungsziffer noch zusätzlich wesentlich überschritten oder der Ausbau zu einer Verletzung zusätzlicher Vorschriften führen würde. Wann die Verstärkung der Rechtswidrigkeit wesentlich ist, beurteilt sich grundsätzlich anhand zweier Kriterien, zum einen nach der Schwere der Verletzung des Schutzzwecks der Norm und zum anderen nach dem Ausmass, in dem ein bestehender rechtswidriger Gebäude- oder Anlage- teil erweitert werden soll. Unwesentlich ist eine Verstärkung der Rechtswidrigkeit nur, wenn weder der Schutzzweck der Norm erheblich beeinträchtigt noch die Erweiterung des bestehenden rechtswidrigen Teils für sich allein oder zusammen mit dem weiteren Gebäude als bedeutsam bezeichnet werden muss. Ist die bestehende Rechtswidrigkeit bereits erheblich, kann eine an sich wenig bedeutende Erweiterung bereits dazu führen, dass die Verstärkung der Rechtswidrigkeit insgesamt als wesentlich bezeichnet werden muss (VerwGE B 2010/106 vom 26. Januar 2011 Erw. 5.1 ff. mit Hinweisen; BDE



Nr. 51/2021 vom 16. Juli 2021 Erw. 4.2). Zur Beurteilung, ob die geplante Erweiterung zu einer wesentlichen Verstärkung der Rechtswidrigkeit führt, ist auf jenen Bereich der Baute abzustellen, der die Baute materiell rechtswidrig macht (GVP 2001 Nr. 95; BDE Nr. 43/2021 vom 11. Juni 2021 Erw. 4.4; BUDE Nr. 22/2024 vom 4. März 2024 Erw. 3.2).

7.4.2 Das AREG hielt in seiner Teilverfügung vom 6. September 2024 fest, das Vorhaben habe sowohl eine unzulässige Verstärkung als auch Vermehrung der Rechtswidrigkeit zur Folge. Die Verstärkung der Rechtswidrigkeit resultiere durch die Erweiterung des Sitzplatzes sowie dessen Ergänzung durch zusätzliche Bauteile (Mauern bei den Sitzplätzen Nrn. 1 und 2). Es handle sich nicht mehr um ein Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung. Weiter liege eine Vermehrung der Rechtswidrigkeit vor, da das Gartenhaus auch den für Kleinbauten geltende Grenzabstand von 3 m zum Grundstück Nr. 152 unterschreite. Der Rekurrent stellt sich demgegenüber auf den Standpunkt, das Gartenhaus sei eine Fahrnisbaute nach Art. 677 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (SR 210; abgekürzt ZGB), welches unbeheizt und leicht versetzbar sei. Es beeinträchtige keine Schutzfunktion des Walds und führe deshalb nicht zu einer Verstärkung der Rechtswidrigkeit. Eine Vermehrung der Rechtswidrigkeit sei ebenfalls nicht ersichtlich, da das Gartenhaus bereits auf der bestehenden Sitzplatzfläche errichtet worden sei, welche bereits den Grenzabstand unterschreite. Auch die Sitzplätze Nr. 1 und 2 seien auf der bestehenden Sitzplatzfläche errichtet worden, sie hätten ebenfalls keine Verstärkung der Rechtswidrigkeit zur Folge. Das Vorhaben könne somit nach Art. 109 Abs. 1 PBG bewilligt werden.

7.4.3 Vorweg ist darauf hinzuweisen, dass die Verfahrensbeteiligten verkennen, dass das erstellte Gartenhaus ohnehin nicht als Erweiterung des Sitzplatzes gemäss Art. 109 PBG beurteilt werden könnte. Das Gartenhaus stellt eine eigenständige neue Baute dar und nicht etwa eine nach Art. 109 Abs. 2 PBG zu beurteilende Erweiterung des Sitzplatzes (vgl. VerwGE B 2024/44 vom 6. März 2025 Erw. 3.3.3). Eine Bewilligung nach Art. 109 Abs. 2 PBG wäre für das Gartenhaus bereits auch aus diesem Grund nicht möglich. Die Beurteilung des AREG in Bezug auf die Verstärkung der Rechtswidrigkeit durch die Vergrösserung des Sitzplatzes wäre demgegenüber nicht zu beanstanden. Der Sitzplatz liegt bereits heute fast vollständig innerhalb des bereits reduzierten Waldabstands von 10 m und unterschreitet diesen teilweise massiv. Somit wäre die bereits bestehende Rechtswidrigkeit des Sitzplatzes als erheblich zu beurteilen, womit bereits eine wenig bedeutende Erweiterung bereits zu einer wesentlichen Verstärkung der Rechtswidrigkeit führen würde. Dies ist vorliegend aufgrund der zusätzlichen Bodenversiegelung sowie der Ergänzung des Sitzplatzes durch Mauern eindeutig gegeben. Ergänzend ist in Übereinstimmung mit den Ausführungen der Rekursgegnerinnen und Rekursgegner darauf hinzuweisen, dass die Mauern der Sitzplätze Nrn. 1 und 2 nicht als rechtmässigen Ersatz der dahinterliegenden



Hangverbauung aus Holz gelten können. Einerseits wurden diese gemäss den vorliegenden Vorakten ebenfalls nie bewilligt und andererseits dienen die neu erstellten Mauern nicht als Ersatz der bestehenden Hangsicherung sondern der Begrenzung der Sitzplätze, wie der Rekurrent selbst mit Schreiben vom 22. Dezember 2023 an die Vorinstanz noch geltend gemacht hatte (vi-act. 13). Somit wäre eine Erweiterung des Sitzplatzes – sofern von einem formell rechtmässig erstellten Vorbestand ausgegangen werden könnte – gestützt auf Art. 109 Abs. 2 PBG ebenfalls nicht möglich.

8.

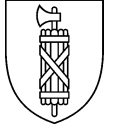
Der Rekurrent macht geltend, die Vorinstanz hätte für das Vorhaben eine Ausnahmegewilligung nach Art. 108 PBG erteilen müssen.

8.1 Die Baubehörde kann im Einzelfall mit Erteilung einer Ausnahmegewilligung von Vorschriften des PBG oder des Baureglements abweichen, wenn besondere Verhältnisse vorliegen oder die Durchsetzung der Vorschrift unzweckmässig und unbillig wäre (Art. 108 Abs. 1 PBG). Die Ausnahmegewilligung ist nach Art. 108 Abs. 2 PBG zulässig, wenn sie:

- a) nicht gegen den Sinn und Zweck der Vorschrift verstösst;
- b) keine überwiegenden öffentlichen Interessen verletzt;
- c) die Nachbarschaft nicht unzumutbar benachteiligt.

Besondere Verhältnisse liegen insbesondere dann vor, wenn aufgrund einer nachträglichen Wärmedämmung von Aussenwänden und Dach die Baumassenziffer über- oder der Grenzabstand unterschritten wird (Art. 108 Abs. 3 PBG).

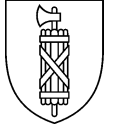
8.2 Art. 108 PBG ist unmittelbar anwendbar (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017/II/1), weshalb die bisherige Bestimmung von Art. 77 BauG nicht mehr zur Anwendung gelangt. Im Wesentlichen entspricht die Bestimmung jedoch der Praxis zum früheren Art. 77 BauG (M.E. LOOSER, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 108 N 1). Für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung sind besondere Verhältnisse – was gleichbedeutend ist wie eine «Ausnahmesituation» – erforderlich. Allgemeine Gründe, die sich praktisch immer anführen lassen, stellen keine besonderen Verhältnisse dar und sind nicht zu berücksichtigen (BUDE Nr. 61/2024 vom 15. Juli 2024 Erw. 7.3; VerwGE B 2010/105 vom 16. Dezember 2010 Erw. 4.4.3). Gefordert ist ein positives öffentliches Interesse (z.B. Gründe der Hygiene, des Verkehrs, der Feuersicherheit oder der architektonischen und ortsplanerischen Gestaltung), welches geradezu die Realisierung des Bauvorhabens in der nicht regelkonformen Ausgestaltung verlangt. Gemäss Botschaft und Entwurf der Regierung vom 11. August 2015 zum PBG (ABI 2015, S. 2496) sollen mit der Ausnahmegewilligung Härten, Unbilligkeiten und Unzulänglichkeiten vermieden werden, die sich daraus ergeben, dass die Anwendung der Allgemeinordnung aussergewöhnlichen Gegebenheiten nicht Rechnung trägt. Es



geht um offensichtlich ungewollte Wirkungen einer Vorschrift. Erweist sich die Durchsetzung einer Vorschrift als unzweckmässig oder unbillig, so muss auch von besonderen Verhältnissen gesprochen werden. Die Ausnahmegewilligung darf aber nicht dazu eingesetzt werden, generelle Gründe zu berücksichtigen, die sich praktisch immer anführen lassen. Auf diesem Weg würde ansonsten materiell das Gesetz geändert werden (KAISER/MANSER, in: Ehrenzeller/Engeler [Hrsg.], Handbuch Heimatschutzrecht, Zürich/St.Gallen 2020, § 6 N 38 ff.; BUDE Nr. 76/2024 vom 17. September 2024 Erw. 6.2).

8.3 Besondere Umstände liegen nach Ansicht des Rekurrenten darin vor, dass mit den baulichen Massnahmen lediglich eine Verschönerung des Gartens stattfinden würde, welche keine Schutzfunktion des angrenzenden Waldes zur Folge hätte. Die Rekursgegnerinnen und Rekursgegner hingegen führen aus, es sei nicht ersichtlich, womit sich vorliegend eine Ausnahmegewilligung rechtfertigen würde. Das Gartenhaus sowie die Sitzplatzerweiterung könnten nicht mehr als Bagatellen beurteilt werden. Das AREG verweigerte mit Teilverfügung vom 13. Januar 2023 die Zustimmung zur Ausnahmegewilligung, da vorliegend keine besonderen Verhältnisse vorliegen würden. Weder handle es sich um einen Härtefall noch sei aus Gründen der Topografie, der Form oder Lage des Baugrundstückes eine derartige Erweiterung des Sitzplatzes inkl. Neuerstellung eines Gartenhauses erforderlich. Zudem stünden dem Bauvorhaben auch überwiegende öffentliche Interessen (Beeinträchtigung der angrenzenden Waldfläche) entgegen.

8.4 Den Vorbringen des Rekurrenten können keine Umstände entnommen werden, welche das Vorliegen von besonderen Verhältnissen begründen oder die Realisierung des Bauvorhabens in der nicht regelkonformen Ausgestaltung verlangen würden. Weder liegt ein Härtefall vor, noch ist das Baugrundstück derart gelagert, dass der Sitzplatz aufgrund der Lage zwingend im Waldabstand errichtet werden müsste. In Übereinstimmung mit dem AREG ist zudem festzuhalten, dass dem Vorhaben überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen. Vorliegend wurde der Waldabstand mit dem Überbauungsplan M.____ vom 2. Mai 1980 bereits auf das noch heute geltende Mindestmass von 10 m gemäss Art. 91 Abs. 2 Bst. c PBG reduziert. Der Sitzplatz unterschreitet den bereits auf das Minimum reduzierten Waldabstand nochmals deutlich und hat eine zusätzliche Bodenversiegelung im ökologisch wertvollen Waldrand zur Folge. Die Ausführungen des Kantonsforstamtes zeigen zudem auf, dass es sich bei der angrenzenden Waldfläche um einen sog. typischen Turinermeister-Lindenwald handelt, der einen ökologisch wertvollen Waldstandort darstellt (vgl. Waldstandortskarten St.Galler Berggebiet 1:5'000, Bericht 009, Januar 2005, S. 51). Zudem seien warme und sonnenexponierte Schutthänge im Wald gute Lebensräume für Reptilien. Schliesslich sei das Waldareal auch als Schutzwald vor Naturgefahren ausgeschieden (vgl. Waldentwicklungsplanung Kanton St.Gallen «WEP 010, 1:25'000 vom 22. Juni 20215»). Der Rekurrent erkennt, dass die baulichen Massnahmen nicht per se eine aktuelle und konkrete Gefährdung zur



Folge haben müssen. Es reicht bereits, wenn eine Schutzfunktion des Walds ernsthaft gefährdet erscheint und eine solche Beeinträchtigung wahrscheinlich zu erwarten ist (vgl. Erw. 7.2.5). Solche Beeinträchtigungen sind bei der Erstellung von Bauten und Anlagen innerhalb des Waldabstands, die unmittelbar an das Waldareal hin reichen und eine dauerhafte Versiegelung des Bodens zur Folge haben, ohne Weiteres zu erwarten. Das AREG hat die Zustimmung für eine Ausnahmegewilligung nach Art. 108 PBG somit zu Recht verweigert und die Rügen sind diesbezüglich unbegründet.

9.

Als Zwischenfazit ist somit festzuhalten, dass das AREG eine Zustimmung für eine Ausnahmegewilligung nach Art. 108 und Art. 109 PBG zu Recht verweigert hat, weshalb auch der negative Bauentscheid der Vorinstanz nicht zu beanstanden ist. Zu prüfen bleibt jedoch, ob die angeordnete Wiederherstellung der baulichen Massnahmen zu Recht erfolgt ist. Der Rekurrent bestreitet die Verhältnismässigkeit der angeordneten Wiederherstellungsmassnahmen.

9.1 Der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kommt massgebendes Gewicht für den ordnungsgemässen Vollzug des Raumplanungsrechts zu. Formell rechtswidrige Bauten, die auch nachträglich nicht legalisiert werden können, müssen grundsätzlich beseitigt werden (BGE 136 II 359 Erw. 6 mit Hinweisen). Davon geht auch der direkt anwendbare Art. 159 Abs. 1 Bst. d PBG aus: wird durch die Errichtung von Bauten und Anlagen ohne Bewilligung oder auf andere Weise ein unrechtmässiger Zustand geschaffen, wird die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verfügt. Die Anordnung des Abbruchs bereits erstellter Bauten kann jedoch nach den allgemeinen Prinzipien des Verfassungs- und Verwaltungsrechts ausgeschlossen sein. Dazu gehört namentlich der in Art. 5 Abs. 2 und Art. 36 Abs. 3 BV festgehaltene Grundsatz der Verhältnismässigkeit. Letzterer verlangt, dass eine Massnahme für das Erreichen des im öffentlichen oder privaten Interesse liegenden Ziels geeignet und erforderlich ist und sich für die Betroffenen in Anbetracht der Schwere der Grundrechtseinschränkung als zumutbar erweist (Urteil des Bundesgerichtes 1C_653/2023 vom 13. Mai 2025 Erw. 7.1.; BGE 140 I 2 Erw. 9.2.2 mit Hinweisen). Nach dem Verhältnismässigkeitsgrundsatz kann die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unterbleiben, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder nicht im öffentlichen Interesse liegt. Gleiches gilt, wenn der Bauherr in gutem Glauben angenommen hat, die von ihm ausgeübte Nutzung stehe mit der Baubewilligung im Einklang, sofern ihre Fortsetzung nicht schwerwiegenden öffentlichen Interessen widerspricht (Urteil des Bundesgerichtes 1C_61/2018 vom 13. August 2018 Erw. 3.1; BGE 132 II 21 Erw. 6 mit Hinweisen; BUDE Nr. 74/2025 vom 23. Oktober 2025 Erw. 7.1).

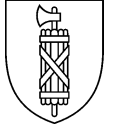
9.2 Für die Beurteilung der Verhältnismässigkeit der Wiederherstellungsverfügung ist zunächst festzuhalten, dass der Rekurrent sich nicht auf seinen guten Glauben berufen kann. Knüpft das öffentliche



Recht an den Begriff der Gutgläubigkeit an, kann – sofern keine analog anwendbare Bestimmung zu finden ist – auf die Regelung von Art. 3 ZGB zurückgegriffen werden (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., N 252). Wer bei der gebotenen Aufmerksamkeit, wie sie nach den Umständen von ihm verlangt werden darf, nicht gutgläubig sein konnte, ist nicht berechtigt, sich auf den guten Glauben zu berufen (Art. 3 Abs. 2 ZGB; Urteil des Bundesgerichtes 1C_198/2018 vom 19. Februar 2019 Erw. 2.6). Bei der Frage nach Wiederherstellungsmassnahmen ist eine Berufung auf den Gutglaubensschutz nur möglich, wenn die Bauherrschaft bei zumutbarer Aufmerksamkeit und Sorgfalt annehmen durfte, sie sei zur Bauausführung berechtigt (BUDE Nr. 114/2023 vom 18. Dezember 2023 Erw. 7.2.1; vgl. CH. KÄGI, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 159 N 15 f. mit Hinweisen). Vom Rekurrenten konnte erwartet werden, dass er sich vor Ausführung seines Bauvorhabens mit den grundlegendsten Normen des Baurechts auseinandersetzt. Er musste wissen, dass es sich bei derartigen Eingriffen in die Umgebung um ein baubewilligungspflichtiges Bauvorhaben handelt oder er hätte sich zumindest bei der Baubehörde erkundigen müssen. Des Weiteren musste der Rekurrent Kenntnis vom Baureglement und den für sein Grundstück geltenden Bauvorschriften haben. Mit Verweis auf die vorstehenden Ausführungen zum Vertrauensschutz ist zudem darauf hinzuweisen, dass der Rekurrent die baulichen Massnahmen nicht aufgrund einer behördlichen Auskunft getätigt hat, sondern aus eigenem Antrieb. Erst nach erfolgter Meldung der illegalen Bautätigkeit hat das fragliche Telefonat stattgefunden, wobei offengelassen werden kann ob die Aussage, wonach die Erteilung der Baubewilligung lediglich Formsache sei, tatsächlich so getätigt worden ist (vgl. Erw. 4.3). Das Vorliegen von Gutgläubigkeit ist daher zu verneinen.

9.3 Auf die Verhältnismässigkeit kann sich jedoch auch eine Bauherrschaft berufen, die nicht gutgläubig gehandelt hat. Sie muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, namentlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baulichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimessen und die der Bauherrschaft allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen (Urteil des Bundesgerichts 1C_653/2023 vom 13. Mai 2025 Erw. 7.2; BGE 132 II 21 Erw. 6.4; BUDE Nr. 74/2025 vom 23. Oktober 2025 Erw. 7.3).

9.4 Das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung der baulichen Ordnung und dem gesetzmässigen Zustand ist gross. Die baulichen Massnahmen wurden ohne Baubewilligung durchgeführt und sind formell rechtswidrig. Zudem sind die Baute und die Anlagen mit Verweis auf die vorstehenden Ausführungen auch materiell rechtswidrig und nicht bewilligungsfähig. Die Argumentation des Rekurrenten, dass die Wiederherstellung rein aufgrund der Bewilligungsfähigkeit nach Art. 109 PBG unverhältnismässig sei, ist somit nicht stichhaltig.



Wie vorstehend erwogen, stehen dem Vorhaben zudem öffentliche Interessen entgegen. Die Rechtswidrigkeit ist damit keineswegs derart gering, dass sie hinter den persönlichen, finanziellen Interessen des Rekurrenten zurücktreten würden. Die öffentlichen Interessen (Einhaltung der Bauordnung / Waldschutz) überwiegen somit die finanziellen Interessen des Rekurrenten. Zudem kann – in Übereinstimmung mit den vorinstanzlichen Ausführungen – die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes auch nicht mit milderer Mitteln als dem Rückbau wiederhergestellt werden. Die Wiederherstellungsverfügung vom 1. Oktober 2024 erweist sich als verhältnismässig. Die diesbezügliche Rüge des Rekurrenten ist ebenfalls unbegründet.

10.

Schliesslich macht der Rekurrent geltend, die Vorinstanz verstosse gegen das Gleichbehandlungsgebot und handle willkürlich, da diese bei ihm interveniert und nun sogar die Wiederherstellung angeordnet habe, bei seinen Nachbarn jedoch keine Massnahmen ergriffen worden seien. So habe der unterliegende Nachbar im Waldabstand zwei Satellitenschüsseln installiert, was von der Gemeinde nie beanstandet worden sei.

10.1 Aus dem in Art. 8 Abs. 1 BV verankerten Rechtsgleichheitsgebot lässt sich kein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht ableiten (BGE 132 II 485 Erw. 8.6), es sei denn, es liege eine ständige rechtswidrige Praxis einer rechtsanwendenden Behörde vor und die Behörde gebe zu erkennen, sie gedenke auch in Zukunft nicht, von der rechtswidrigen Praxis abzuweichen (BGE 136 I 65 Erw. 5.6 mit Hinweisen, VerwGE B 2021/8 vom 12. Juli 2021 Erw. 2.1). Der Grundsatz der Gesetzmässigkeit der Verwaltung geht dem Rechtsgleichheitsgebot bzw. dem Anspruch auf Gleichbehandlung aber in der Regel vor. Da indessen das Gebot der rechtsgleichen Rechtsanwendung verlangt, Gleiches nach Massgabe seiner Gleichheit gleich und Ungleiches nach Massgabe seiner Ungleichheit ungleich zu behandeln (BGE 131 I 91 Erw. 3.4), kann ein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht von vornherein nur bestehen, wenn die Unterschiede in den Sachverhalten keine unterschiedliche Behandlung rechtfertigen (BDE Nr. 42/2020 vom 12. Mai 2020 Erw. 4.3). Mit dem Rechtsgleichheitsgebot eng verbunden ist das in Art. 9 BV verankerte Willkürverbot. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtes liegt Willkür in der Rechtsanwendung vor, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft (u.a. Urteil des Bundesgerichtes 1C_348/2019 vom 27. April 2020 Erw. 1.2; BGE 140 III 167 Erw. 2.1; 144 I 113 Erw. 7.1; je mit Hinweisen; BUDE Nr. 17/2022 vom 23. Februar 2022 Erw. 9.1).

10.2 Inwiefern vorliegend ein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht vorliegen sollte, wird vom Rekurrenten nicht vorgebracht. Aus den Akten sind keine Anhaltspunkte erkennbar, wonach die Vorinstanz



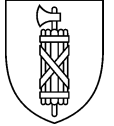
die Absicht hätte, die Bestimmungen zum Waldabstand zukünftig gegenüber anderen Bauherren nicht in rechtsgleicher Weise anzuwenden. Die Vorinstanz wurde aufgrund einer Meldung auf die illegale Bautätigkeit aufmerksam gemacht und intervenierte im Rahmen ihrer baupolizeilichen Tätigkeit. Die angeblich rechtswidrigen Zustände auf dem Nachbargrundstück wurden der Baubehörde erst im Rahmen des Rekursverfahrens zur Kenntnis gebracht, resp. kann den Akten nicht entnommen werden, noch wird es vom Rekurrenten geltend gemacht, dass eine unbewilligte Unterschreitung des Waldabstands von der Vorinstanz generell akzeptiert werde. Nach den vorstehenden Ausführungen kann aus den vorliegenden Akten weder Willkür noch ein Verstoss gegen die Rechtsgleichheit erblickt werden. Das Argument, wonach bei angenommener Rechtsunwirksamkeit zum Bestand des rekurrentischen Sitzplatzes dasselbe aus Gründen der rechtsgleichen Behandlung auch für die Nachbarn gelten müsse, vermag kein Verstoss gegen das Gleichbehandlungsverbot zu begründen. So wurde auch die Vorinstanz erstmals mit Schreiben vom 4. September 2025 von der Rekursinstanz auf die festgestellten formellen Mängel hingewiesen. Die Vorinstanz ist jedoch unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen im Rahmen ihrer baupolizeilichen Tätigkeiten dazu verpflichtet, den Sachverhalt in Bezug auf die Einhaltung des Waldabstands gesamthaft nochmals zu überprüfen, sowohl in Bezug auf den als bestehend betrachteten Teil des Sitzplatzes auf dem Grundstück des Rekurrenten, als auch hinsichtlich sämtlicher Grundstücke entlang des Waldareals.

11.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Vorinstanz die Baubewilligung und das AREG die Zustimmung zur Erteilung der Ausnahmbewilligung zu Recht verweigert haben. Einerseits hat die Vorinstanz den Sachverhalt im Hinblick auf die getätigten baulichen Massnahmen des Rekurrenten korrekt festgestellt. Andererseits fehlt eine kantonale Zustimmung für den mit Baubewilligung vom 6. Dezember 1985 erstellten Sitzplatz, weshalb eine Ausnahmbewilligung gestützt auf Art. 109 PBG von vorneherein entfällt. Selbst bei Annahme eines Vorbestandes könnte die Ausnahmbewilligung nicht erteilt werden, da von einer Verstärkung der Rechtswidrigkeit auszugehen wäre. Weiter entfällt mangels Ausnahmesituation sowie entgegenstehender öffentlicher Interessen die Erteilung einer Ausnahmbewilligung gestützt auf Art. 108 PBG. Die angeordnete Wiederherstellungsverfügung erweist sich ebenfalls als verhältnismässig, überwiegt doch das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands die finanziellen Interessen des Rekurrenten. Schliesslich liegt auch kein Verstoss gegen das Gleichbehandlungsgebot vor. Der Rekurs erweist sich deshalb als unbegründet und ist abzuweisen.

12.

12.1 Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Entscheidgebühr 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.

12.2 Der vom Rekurrenten am 21. Oktober 2024 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist anzurechnen.

13.

Der Rekurrent sowie die Rekursgegnerinnen und Rekursgegner 1 – 6 stellen ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

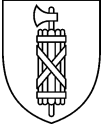
13.1 Im Rekursverfahren werden ausseramtliche Kosten entschädigt, soweit sie auf Grund der Sach- und Rechtslage notwendig und angemessen erscheinen (Art. 98 Abs. 2 VRP). Die ausseramtliche Entschädigung wird den am Verfahren Beteiligten nach Obsiegen und Unterliegen auferlegt (Art. 98^{bis} VRP). Die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung (SR 272) finden sachgemäss Anwendung (Art. 98^{ter} VRP).

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

13.3 Die Rekursgegner 1 – 6 obsiegen mit ihren 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).

13.4 Vorliegend ist zu beachten, dass der Rechtsvertreter der Rekursgegner 1 – 6 unter anderem auch in eigener Sache prozessiert (Rekursgegner 5). In eigener Sache prozessierende Anwälte werden im Hinblick auf den Anspruch auf ausseramtliche Entschädigung gleich behandelt wie Parteien ohne Rechtsvertretung (R. HIRT, Die Regelung der Kosten nach st.gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, Lachen/St.Gallen 2004, S. 200). Solche haben grundsätzlich mangels eines besonderen Aufwands keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98^{ter} VRP in Verbindung mit Art. 95 Abs. 3 Bst. c ZPO). Dass ihnen gleichwohl ersatzfähige Kosten für Umtriebe erwachsen, ist ungewöhnlich und bedarf deshalb einer besonderen Begründung. Die Rekursgegner 5 haben vorliegend nicht begründet, inwiefern ihnen ersatzfähige Kosten für besondere Umtriebe erwachsen sein sollten; solche Gründe sind auch nicht ersichtlich. Entsprechend haben sie keinen Anspruch auf eine zusätzliche Umtriebsentschädigung. Das Begehren der Rekursgegner 5 um Zusprache einer ausseramtlichen Entschädigung ist deshalb abzuweisen.

13.5 Weil keine Kostennote vorliegt, ist die ausseramtliche Entschädigung für die Rekurrenten 1,2,3,4 und 6 in Anwendung von Art. 6 in Verbindung mit Art. 22 der Honorarordnung (sGS 963.75; abgekürzt HonO) ermessensweise auf Fr. 3'250.– festzulegen; sie ist vom Rekurrenten zu bezahlen.



Entscheid

1.

Der Rekurs von A.____ wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

2.

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

b) Der am 21. Oktober 2024 von A.____ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird angerechnet.

3.

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

b) Das Begehren von F.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

c) Das Begehren von B.____, C.____, D.____, E.____ sowie G.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. A.____ entschädigt B.____, B.____, D.____, E.____ sowie G.____ ausseramtlich mit insgesamt Fr. 3'250.–.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin