



Fall-Nr.:	25-2533
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	21.08.2026
Entscheiddatum:	03.07.2026



BUDE 2026 Nr. 039

Baurecht, Art. 16a, Art. 22 Abs. 1 und Art. 24d RPG, Art. 34 und Art. 42a RPV, Art. 159 Abs. 1 PBG, Art. 15 Abs. 2 VRP. Nach Art. 159 Abs. 1 PBG kann die zuständige Gemeindebehörde die Entfernung oder Abänderung rechtswidrig erstellter Bauten und Anlagen sowie die Wiederherstellung des früheren Zustands verfügen, wenn die Ausführung den gesetzlichen Vorschriften oder den genehmigten Plänen widerspricht oder sonst ein unrechtmässiger Zustand geschaffen wird. Wiederherstellungsmassnahmen setzen voraus, dass ein formell unrechtmässiger Zustand gegeben ist. Vorliegend ergibt sich zusammenfassend, dass für den Sitzplatz mit Betonplatte und Metallkonstruktion samt Lagerplatz für Gartenmöbel, die Befestigung der den Sitzplatz umgebenden Böschung mit Granitblöcken, die Blocksteinmauer samt Zaun mit Doppelstabgitterelementen, die Luft-Wasser-Wärmepumpe sowie die Garagentore und Einteilung der Scheune keine Baubewilligung vorliegt. Damit besteht auf dem Grundstück der Rekurrentin, welches in der Landwirtschaftszone liegt, ein formell unrechtmässiger Zustand (Erw. 4). Zu prüfen war vorliegend einzig, ob die von der Vorinstanz angeordneten Wiederherstellungsmassnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands genügen oder ob sie weitergehende Massnahmen hätte verfügen müssen. Auch im verwaltungsinternen Beschwerdeverfahren gilt zum Teil das Dispositionsprinzip. Dieser Grundsatz wird aber durch das Oficialprinzip einschränkt: Die Rechtsmittelinstanz ist nicht oder nur beschränkt an die Parteibeglehen gebunden. Eine Änderung zu Ungunsten der Rekurrentin darf aber nur erfolgen, sofern der Betroffenen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wurde. Vorliegend sind weitere Wiederherstellungsmassnahmen erforderlich. Die Angelegenheit ist daher hinsichtlich der Abweichungen betreffend die Scheune (Raumaufteilung/ Garagentore), der Luft-Wasser-Wärmepumpe sowie der vergrösserten Gartenfläche zur Prüfung weiterer Wiederherstellungsmassnahmen an die Vorinstanz zurückzuweisen (Erw. 6 und 7). // (Gegen diesen Entscheid wurde Beschwerde beim Verwaltungsgericht erhoben.)

BUDE 2026 Nr. 39 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



25-2533

Entscheid Nr. 39/2026 vom 3. Juli 2026

Rekurrentin

A.____,
vertreten durch lic.iur. Klaus Schmuki, Rechtsanwalt, Tan-
nenstrasse 14, 9000 St.Gallen

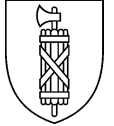
gegen

Vorinstanz

Gemeinderat Z.____ (Entscheid vom 26. März 2025)

Betreff

Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands



Sachverhalt

A.

a) A.____, Z.____, ist Eigentümerin von Grundstück Nr. 001, Grundbuch Z.____, in Z.____. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Z.____ vom 26 Januar 1984 in der Landwirtschaftszone. Es ist mit dem Wohnhaus Vers.-Nr. 002 und der Scheune Vers.-Nr. 003 überbaut.

[...]

(Ausschnitt Zonenplan kommunale Darstellung Gde; Quelle: Geoportal)

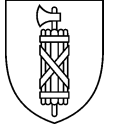
b) Der Gemeinderat Z.____ erteilte am 3. Januar 1983 dem vormaligen Grundeigentümer des Grundstücks Nr. 001 die Baubewilligung für den Neubau einer Scheune (Vers.-Nr. 003) und am 27. Mai 1987 die Baubewilligung für den Neubau eines Zweifamilienhauses (Vers.-Nr. 002).

c) Mit Baugesuch vom 3. Juli 2003 ersuchte die ehemalige Eigentümerin des Grundstücks Nr. 001 um Bewilligung eines An- und Umbaus am Wohnhaus (Vers.-Nr. 002) und der Erweiterung der Scheune (Vers.-Nr. 003).

d) Mit Verfügung vom 12. November 2003 stimmte das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) dem Bauvorhaben gestützt auf Art. 16a des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (SR 700 ; abgekürzt RPG) zu. Am 1. Dezember 2003 erteilte der Gemeinderat Z.____ die Baubewilligung für den An- und Umbau des Wohnhauses sowie die Erweiterung der Scheune. Zusätzlich erfolgte die Anmerkung «Verbot Erweiterung landwirtschaftlicher Wohnraum» als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch. Die Baubewilligung erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

Teil der Baubewilligung waren folgende baulichen Massnahmen (Pläne: Stallumbau Grundriss, gezeichnet 8. Oktober 2003, Korrektur-eingabe 2, Situation und Grundrisse, rev. 31. Oktober 2003, Korrektur-eingabe 2, Fassaden und Schnitt, rev. 31. Oktober 2003):

- Umbau Scheune in Laufstall für Rinder mit Erweiterung Auslauf
- Neue Einteilung der Scheune (neuer Raum für Traktor/Werkstatt in südwestlicher Ecke mit Garagentor sowie ein neuer Raum für Kleingeräte in westlicher Hälfte der Scheune)
- Erdgeschoss Wohnhaus: Erweiterung mit Anbau für Wohnraum und Schopf für Gartengeräte
- Obergeschoss Wohnhaus: Erweiterung mit Terrassenanbau oberhalb des neu entstehenden Wohnraums und Estrichecke
- Ungedeckter Sitzplatz vor Erweiterungsbau, Umgebung gegen Osten mittels Böschung gestaltet und Biotop südlich bzw. südwestlich des Sitzplatzes



e) Mit Baugesuch vom 24. Juni 2022 ersuchten B.____ und A.____ um die Erteilung einer Baubewilligung für die Installation einer Photovoltaik-Anlage an der Fassade. Für dieses Bauvorhaben erteilte der Gemeinderat Z.____ – unter Zustimmung des AREG zum Bauvorhaben – am 21. Februar 2023 die Baubewilligung.

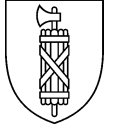
f) Im Rahmen der Bearbeitung des Baugesuchs vom 24. Juni 2022 stellte das AREG fest, dass seit der Baubewilligung vom 1. Dezember 2003 zusätzliche bewilligungspflichtige bauliche Massnahmen umgesetzt wurden, für die keine Bewilligung vorliege. Am 17. März 2023 fand deshalb vor Ort unter Teilnahme der Gemeinde und des AREG ein Augenschein statt. Gemäss Protokoll vom 18. April 2023 wurden verschiedene Abweichungen von den mit der Baubewilligung vom 1. Dezember 2003 bewilligten Plänen festgestellt.

- Überdachung des Sitzplatzes mit einer Metall-Glaskonstruktion auf einer Betonplatte; Lagerplatz für Gartensachen unterhalb des Sitzplatzes; Ermöglichung eines Fensters durch Abgrabung im Untergeschoss
- Erstellung einer Granitsteinmauer auf einer Folie und Kies-schicht um das Grundstück Nr. 002 mit einem Zaun aus Doppelstabgitterelementen
- Vergrösserung der Gartenfläche gegen Süden und Osten
- Installation einer freistehenden Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Einbau des Garagentors bei der Scheune südlich statt westlich; ein privater Lagerplatz hinter der Garage mit zwei Autos; Nutzung des Raums für Werkzeuge und Kleingeräte durch A.____ und den landwirtschaftlichen Pächter; Einbau neuer Wände im Innenbereich und veränderte Nutzung der Räume; Raum mit Dieseltanks für landwirtschaftliche Fahrzeuge hinter dem kleinen, braunen Garagentor an der Westfassade; drei braune Garagentore an der Westfassade

Die Gemeinde forderte A.____ auf, für sämtliche baubewilligungspflichtigen Abweichungen ein nachträgliches Baugesuch einzureichen.

g) Am 13. Juli 2023 reichte A.____ ein nachträgliches Baugesuch für die Sitzplatz- und Gartengestaltung, die Luft-Wasser-Wärmepumpe und die Nutzungsänderungen betreffend die Scheune ein.

h) Mit raumplanungsrechtlicher Teilverfügung vom 23. November 2023 verweigerte das AREG die Zustimmung zu den baulichen Massnahmen und der nichtlandwirtschaftlichen Nutzung. Zur Sicherung des Verbots der baulichen Nutzungserweiterung des Wohnhauses und der Zweckänderung der Scheune ordnete es als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zulasten des Grundstücks Nr. 001 ein «Verbot der baulichen Nutzungserweiterung beim Wohnhaus nach der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (SR 700.1; abgekürzt RPV)» sowie ein «Zweckänderungsverbot der Scheune nach RPV» zur Anmerkung im Grundbuch als «Beschränkungen, Auflagen und Bedin-

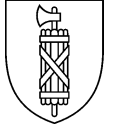


gungen nach RPV» an. Zur Begründung wurde bezüglich der Sitzplatz- und Gartengestaltung sowie der Luft-Wasser-Wärmepumpe ausgeführt, das Wohnhaus sei rechtmässig nach dem 1. Juli 1972 erstellt worden. Vorliegend handle es sich um ein zonenfremdes Vorhaben. Veränderungen seien im Rahmen von Art. 24d Abs. 1 und 3 RPG i.V.m. Art. 42a Abs. 1 und Art. 43a RPV möglich. Mit der Gartengestaltung und den baulichen Massnahmen beim Sitzplatz (Bodenplatte mit Fenstereinbau) seien umfangreiche Veränderungen am Gebäude und Gebäudeinnern und vor allem an dessen Umgebung vorgenommen worden. Die Veränderungen überschritten den zulässigen Rahmen. Einem Ersatz der wärmetechnischen Anlage könnte grundsätzlich zugestimmt werden. Jedoch bestehe auf dem Grundstück ein unrechtmässiger Zustand und es sei eine Gesamtbetrachtung vorzunehmen. Sämtliche getätigten Massnahmen seien in keiner Weise für eine zeitgemässe Wohnnutzung notwendig. Die Voraussetzungen nach Art. 24d Abs. 1 und 3 RPG i.V.m. Art. 42a Abs. 1 und Art. 43a RPV seien nicht gegeben. Die Identität der Baute werde umfassend verändert und bleibe nicht gewahrt. Im Weiteren beurteile sich der Umbau der Scheune und die Nutzung zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken nach Art. 24a RPG. Der Pächter benötige die Scheune für die aktuelle und künftige Bewirtschaftung. Eine Umnutzung der Scheune zu Wohnnebenflächen des Wohnhauses erschwere die landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Die Zweckänderung zugunsten der Wohnnebennutzung überschreite den Rahmen nach Art. 24a RPG. Auch diene der Umbau der Scheune nicht landwirtschaftlichen Zwecken (Art. 16a RPG), wodurch keine ordentliche Bewilligung möglich sei. Gemäss den Planunterlagen verzichte der Pächter auf rund die Hälfte der Nutzfläche der Scheune. Die bereits erfolgten Umbauten dienten der Wohnnebennutzung des Wohnhauses. Der Bedarf an Nutzflächen für eine landwirtschaftliche Nutzung bestehe somit in konkludenter Weise nicht. Das Bauvorhaben sei weder betriebsnotwendig noch angemessen dimensioniert und entspreche nicht dem Zweck der Nutzungszone.

i) Mit Schreiben vom 12. Juni 2024 an A.____ führte der Gemeinderat Z.____ aus, in seiner raumplanungsrechtlichen Teilverfügung vom 12. November 2023 gelange das AREG zum Schluss, dass für das nachträgliche Baugesuch keine Zustimmung erteilt werden könne. Da auf dem Grundstück Nr. 001 ein unrechtmässiger Zustand bestehe, sei zu prüfen, ob und in welchem Umfang gegebenenfalls Massnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu prüfen seien. Ihr werde deshalb das rechtliche Gehör zu den vorläufig vorgesehenen Wiederherstellungsmassnahmen gewährt.

j) Am 21. Januar 2025 zog A.____ das Baugesuch vom 13. Juli 2023 zurück, da – wie aus dem beigelegten Foto ersichtlich sei – seit den Jahren 2004/2005 keine Bauarbeiten mehr stattgefunden hätten.

B.



Mit Beschluss vom 26. März 2025 verpflichtete der Gemeinderat Z. ____ A. ____, auf Grundstück Nr. 001 den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen und dafür die Sitzplatzüberdachung (Metall-Glaskonstruktion) auf der Südseite des Wohnhauses Vers.-Nr. 002 vollständig zu entfernen sowie die den Sitzplatz süd- und ostseitig umgebende Granitsteinmauer vollständig zu entfernen und durch eine natürlich gestaltete Böschung zu ersetzen, welche die ostseitig offenen Zugänge zu dem unter dem Sitzplatz liegenden Lagerraum einschliesslich des Fensters vollständig überdecke. Weiter wurde sie angewiesen, die den weiteren Gartenbereich umgebende Granitsteinmauer sowie den darauf erstellten Doppelstab-Gitterzaun samt darunter liegender Folie und Kiesschicht vollständig zu entfernen und die betroffene Bodenfläche zu renaturieren. Sodann wurde ihr untersagt, die Scheune Vers.-Nr. 003 weiterhin für nicht landwirtschaftliche Zwecke zu nutzen oder Dritten dafür zur Verfügung zu stellen. Das Nutzungsverbot werde im Grundbuch angemerkt. Mit der Umsetzung der verfügten Wiederherstellungsmassnahmen müsse spätestens zwei Wochen nach Rechtskraft des vorliegenden Beschlusses begonnen werden und sämtliche Wiederherstellungsmassnahmen müssten spätestens am 31. Oktober 2025 umgesetzt und abgeschlossen sein. Im Unterlassungsfall erfolge die Umsetzung der Wiederherstellungsmassnahmen auf dem Weg der Ersatzvornahme.

Zur Begründung führte der Gemeinderat aus, ein Vergleich des aktuellen Bau- und Nutzungszustands des Wohnhauses, der Scheune sowie der Umgebung mit der Baubewilligung vom 1. Dezember 2003 zeige, dass die anlässlich des Augenscheins vom 17. März 2023 als Abweichungen festgestellten baulichen Massnahmen darin nicht enthalten seien. Sie bildeten nie Gegenstand eines Baubewilligungsverfahrens. Solche Ausbauten und Nutzungsänderungen bedürfen einer Baubewilligung mit Zustimmung des AREG. Eine solche Zustimmung liege nicht vor, weshalb bezüglich der festgestellten Planabweichungen ein unrechtmässiger Zustand bestehe. Die in Abweichung vom im Jahr 2003 bewilligten Zustand sei erheblich. Nachdem A. ____ das Baugesuch vom 4. Juli 2023 zurückgezogen habe, sei es Sache der Gemeinde, die zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands erforderlichen Massnahmen festzulegen. Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands erfordere die Entfernung der Sitzplatzüberdachung auf der Südseite des Wohnhauses. Überdies sei die Granitsteinmauer, die den Sitzplatz süd- und ostseitig umgebe, zu entfernen und durch eine natürlich gestaltete Böschung zu ersetzen, welche auch die ostseitig offenen Zugänge zu dem unter dem Sitzplatz liegenden Lagerraum einschliesslich des Fensters überdecke. Weitergehend sei die den weiteren Gartenbereich umgebende Granitsteinmauer samt dem darauf erstellten Doppelstab-Gitterzaun mit darunter liegender Folie und Kiesschicht zu entfernen und die betroffene Bodenfläche zu renaturieren. Bezüglich der an der Scheune vorgenommenen baulichen Massnahmen an der Fassade sowie im Innenbereich werde auf die Verfügung weiterer Massnahmen verzichtet. Werde die Scheune nur noch durch den landwirtschaftlichen Pächter genutzt, sei eine solche Nutzung auch mit den ohne Bewilligung veranlassten baulichen



Massnahmen zonenkonform möglich. Dafür sei im Gegenzug die weitere nichtlandwirtschaftliche Nutzung – insbesondere die Nutzung als privater Autoabstellplatz und als privater Lagerraum – zu unterbinden und das Nutzungsverbot im Grundbuch anmerken zu lassen. Ferner wäre es unverhältnismässig, die Entfernung der Luft-Wasser-Wärmepumpe zu verlangen, da sie gemäss AREG nachträglich bewilligungsfähig wäre, wenn nicht insgesamt ein unrechtmässiger Zustand bestehen würde. Es sei nicht zu verkennen, dass die angeordneten Massnahmen einen gewissen Aufwand verursachten. Allerdings sei zu beachten, dass das AREG bereits in seiner raumplanungsrechtlichen Teilverfügung vom 12. November 2003 ein Verbot der Wohnraumerweiterung zulasten von Grundstück Nr. 001 angeordnet hatte. A.____ müsse daher bewusst gewesen sein, dass sie für darüberhinausgehende baulichen Massnahmen mit keiner Zustimmung rechnen konnte. Die öffentlichen Interessen an der Wiederherstellung seien höher zu gewichten als die Interessen von A.____ an einem Verzicht auf die Umsetzung der Wiederherstellungsmassnahmen.

C.

a) Gegen diesen Beschluss erhob A.____ durch ihren vormaligen Rechtsvertreter mit Schreiben vom 9. April 2025 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement. Es werden folgende Anträge gestellt:

Es sei die Wiederherstellungsverfügung in allen Ziffern 1 bis 6 aufzuheben, unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

Zur Begründung wird geltend gemacht, der Eintrag im Grundbuch betreffend ein Nutzungsverbot der Scheune für nichtlandwirtschaftliche Zwecke sei unnötig. Von Gesetzes wegen sei die Nutzung von Scheunen beschränkt. Hinsichtlich des Wohnhauses seien die Akten der Vorinstanz lückenhaft. Die Mutmassung der Vorinstanz, die Rekurrentin habe im Nachgang zur Baubewilligung vom 1. Dezember 2003 abweichende bauliche Massnahmen realisiert, sei unzutreffend. Die Vorinstanz könne nicht belegen, dass die Sitzplatzüberdachung unbillig erfolgt sei. Die Böschungsgestaltung um den Sitzplatz sei notwendig gewesen und bewilligt. Anlässlich der verschiedenen Bauabnahmen sei nie etwas gegen die Böschung moniert worden. Der Doppelstab-Gitterzaun sei nicht bewilligungspflichtig.

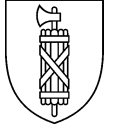
b) Mit Rekursergänzung vom 8. Mai 2025 stellt die Rekurrentin, neu vertreten durch lic.iur. Klaus Schmuki, Rechtsanwalt, St.Gallen, folgende Anträge:

1. Ziffer 1 bis 6 des Beschlusses [IV. Entscheid Gemeinderat Z.____ vom 26.03.2025] seien aufzuheben.
2. Ev. sei die Sache zur neuen Entscheidung an den Gemeinderat Z.____ zurückzuweisen [Art. 56 Abs. 2 VRP]

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge.



In verfahrensrechtlicher Hinsicht wird ausgeführt, der Gemeinderat werde ersucht, den angefochtenen Beschluss in Wiedererwägung zu ziehen und ersatzlos aufzuheben. Deshalb werde beantragt, das vorliegende Rekursverfahren bis zum Entscheid über das Wiedererwägungsgesuch zu sistieren. Zur materiellen Begründung wird geltend gemacht, die im angefochtenen Entscheid aufgeführten Feststellungen des AREG seien falsch. Im Vergleich zu den für das Bauvorhaben im Jahr 2003 massgeblichen und genehmigten Plänen seien keine rechtsrelevanten Veränderungen vorgenommen worden (Baubewilligung 1. Dezember 2003). Die Bauarbeiten seien im Frühjahr 2004 abgenommen worden. Die einzige Veränderung seit dem Jahr 2004 bestehe darin, dass eine Luft-Wasser-Wärmepumpe installiert worden sei. Weiter sei der ehemalige Holzzaun durch einen Doppelstab-Gitterzaun ersetzt worden. Bei diesem Ersatz handle es sich nicht um ein baubewilligungspflichtiges Vorhaben. Aus den eingereichten Fotos aus den Jahren 2004 und 2005 gehe hervor, dass der heutige Zustand – mit Ausnahme des Aussenzauns und der Gebietsabgrenzung – mit demjenigen nach der Bauabnahme im Jahr 2004 identisch sei. Die Beanstandungen (Lager unter der Betonplatte, Metall-Glaskonstruktion auf der Betonplatte, Granitsteinmauer um das Wohnhaus als Abschluss des Sitzplatzes, Abgrabung für ein Fenster im Untergeschoss) erschienen bei Beachtung der Korrektur eingabe 2 Fassaden und Schnitt sowie unter Beachtung der Fotodokumentation 2004/05 in einem anderen Licht. Dass der Bereich unter der Betonplatte, der als Abstellplatz diene, offen sei, sei logisch. Die Betonplatte müsse statisch gestützt werden. Die Behauptung, die Abgrabung hätte ein Fenster im Untergeschoss ermöglicht, basiere auf fehlerhafter Planbeurteilung. Das dortige Fenster habe schon immer bestanden. Die Bauten seien zudem im Jahr 2004 vom damaligen Bausekretär abgenommen worden. In Bezug auf die Scheune sei zwar zutreffend, dass die Ausführung insbesondere im Süden (Garage und Technikräume) nicht in allen Teilen der Baubewilligung (Plan vom 8. Oktober 2003) entspreche. Die Abweichungen seien indes unbedeutend, als eine Mischnutzung bestehe. Sowohl der Pächter als auch die Rekurrentin seien berechtigt, den Raum für Kleingeräte, Werkzeuge und Reparaturen zu nutzen. Die Scheune sei ferner nicht verpachtet, sondern dem Pächter zum Gebrauch überlassen. Dass eine Garage mit einem Sektionaltor an der Süd- statt an der Westfassade erstellt worden sei, sei nicht zu beanstanden. Weitergehend sei amtsnotorisch, dass Eigentümerinnen und Eigentümer von landwirtschaftlichen Liegenschaften ihre Privatfahrzeuge im Bereich der Ökonomiebauten einstellten. Die Einlassung von drei Garagentoren an der Westfassade habe keine Veränderung zur Folge, zumal diese Gegenstand des Fassaden- und Schnittplans vom 31. Oktober 2003 gewesen seien (bewilligt am 12. November bzw. 24. November 2003). Darüber hinaus sei die Beanstandung störend, dass im Innenbereich der Scheune neue Wände eingebaut worden seien. Das sei insoweit zutreffend, als bei der Bauausführung im Jahr 2004 die sog. Technikräume und die Garage in Abgrenzung zum originären Stallbereich mit Brandschutzwänden einwandfrei versehen wurden. Dies zu beanstanden, sei ein Schildbürgerstreich. Das von der Gemeinde aufgeführte Baugesuch vom 4. Juli



2023 sei kein technisch und rechtlich basiertes Baugesuch gewesen, sondern eine Erläuterung des bestehenden Zustands im Vergleich zur Situation im Jahr 2003/2004. D.____ habe in blosser Erläuterung und dem Wunsch der Vorinstanz entsprechend, die Pläne gemäss Korrektureingabe 2, Fassaden und Schnitt (bewilligt am 12. November 2003 bzw. 24. November 2003) am 1. Juli 2023 in der Darstellung plausibilisiert. In der Teilverfügung des AREG vom 23. November 2023 sei von falschen Voraussetzungen ausgegangen worden. Das AREG habe im Vorfeld dieser Verfügung die Akten 2003/2004 mit Erläuterung vom 2. Juli 2023 nicht geprüft. Mit dem Rückzug des Baugesuchs am 4. Juli 2023, welches keines gewesen sei, sei lediglich dargetan worden, dass keine unrechtmässigen Tatbestände vorgelegen hätten. Sodann seien die Voraussetzungen für den Erlass einer Wiederherstellungsverfügung nicht gegeben. Der Sitzplatz mit Betonplatte und Metallkonstruktion samt Lagerplatz für Gartenmöbel sowie die Befestigung der den Sitzplatz umgebenden Böschung mit Granitblöcken seien baubewilligungskonform ausgeführt und abgenommen worden. Der Ersatz des Zauns durch einen Zaun mit Doppelstabgitterelementen sei nicht baubewilligungspflichtig gewesen. Die Luft-Wasser-Wärmepumpe sei nicht Gegenstand des Wiederherstellungsverfahrens. Die Garagentore und die Einteilung der Scheune seien unrichtig dargestellt worden und ebenfalls nicht Gegenstand der Wiederherstellung. Es werde bestritten, dass in Abweichung der Baubewilligung vom 3. Juli 2003 gebaut worden sei. Die angeordneten Wiederherstellungsmassnahmen seien widerrechtlich. Weitergehend sei auch das Nutzungsverbot unzulässig. Da die Voraussetzungen für eine Wiederherstellung nicht gegeben seien, erübrigten sich Ausführungen zur Verhältnismässigkeit.

c) Mit Eingabe vom 12. Mai 2025 hält die Rekurrentin durch ihren Rechtsvertreter ergänzend zur Rekursbegründung vom 8. Mai 2025 fest, dass die Vorinstanz in ihrer Verfügung von einer Granitsteinmauer ausgehe. Bei der Mauer handle es sich aber um eine Kalksteinmauer. Aus dem zusätzlich eingereichten Foto gehe überdies hervor, dass der heutige Zustand betreffend Vorplatz und Kalksteinummauerung bereits bei der Ausführung im Jahr 2004 bestanden habe.

d) Mit Vernehmlassung vom 18. Juni 2025 beantragt die Vorinstanz die Abweisung des Rekurses und verweist zur Begründung auf den angefochtenen Entscheid. Bezüglich des von der Rekurrentin eingereichten Wiedererwägungsgesuchs sei am 16. Juni 2025 entschieden worden, dieses nicht anhand zu nehmen.

e) Mit Vernehmlassung vom 18. Juli 2025 beantragt das AREG, den Rekurs unter Kostenfolge abzuweisen. In seiner Begründung verweist das AREG auf die raumplanungsrechtliche Teilverfügung vom 23. November 2023. Diese sei der Rekurrentin bekannt. In der Teilverfügung sei ausführlich dargelegt worden, was baubewilligungspflichtig sei und dass baubewilligungspflichtige Massnahmen ohne Bewilligung erfolgt seien und in ihrer Gesamtheit nicht bewilligungsfähig seien.



Neue Zaunanlagen um zonenfremd genutzte Bauten seien in landschaftlicher Hinsicht und in Bezug auf die Identität der Umgebung zu beurteilen. Für das Wohnhaus der Rekurrentin sei im Grundbuch nach den letzten baulichen Massnahmen im Jahr 2003 ein Verbot der baulichen Nutzungserweiterung angemerkt worden. Damit sei sämtliches Änderungsmass ausgeschöpft worden und keine Veränderungen auf dem Grundstück betreffend die Wohn- und Wohnnebennutzung mehr möglich. Für den Ersatz des Zauns sei folglich keine Zustimmung mehr möglich. Die Wiederherstellung müsse auch für diese Anlage erfolgen. Überdies gelte auch der Heizungsersatz als baubewilligungspflichtige Massnahme. Dadurch dass die Ausseneinheit der Wärmepumpe freistehend und nicht im körperlichen Zusammenhang mit der Hauptbaute errichtet worden sei, sei keine Zustimmung möglich. Ein Vergleich der Luftbilder im Geoportal würde die Veränderungen der Umgebung mit einer erweiterten Gartenanlage seit dem Jahr 2004 deutlich aufzeigen. Zwischen 2013 und 2019 seien über die bewilligten Pläne hinaus ohne Bewilligung neue Anlagen erstellt worden. Die Luftbilder zeigten deutlich, dass die Gartenanlage nicht nur gegen Süden, sondern auch gegen Osten erweitert worden sei. Eine solche Erweiterung sei baubewilligungspflichtig. Dass damit verbunden vermutlich auch Änderungen am Wohngebäude Vers.-Nr. 002 erfolgt seien (Ausbau Untergeschoss) führe zu weiteren baubewilligungspflichtigen Massnahmen. Sodann hätten auch beim Ökonomiegebäude Vers.-Nr. 003, welches gemäss der Rekurrentin von ihr und ihrem Pächter genutzt werde, eine Zweckänderung sowie bauliche Massnahmen stattgefunden. Hierfür sei nie ein Baugesuch eingereicht worden bzw. das nachgereichte Baugesuch sei zurückgezogen worden. Die baulichen Massnahmen und die Nutzung seien daher unrechtmässig. Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb die Rekurrentin zuerst ein nachträgliches Baugesuch einreiche für die baulichen Massnahmen und die Zweckänderung und sich nun auf den Standpunkt stelle, die Massnahmen seien entweder nicht bewilligungspflichtig oder bestünden rechtmässig.

D.

a) Mit Schreiben vom 24. Juli 2025 teilt der Verfahrensleiter den Verfahrensbeteiligten mit, dass er in Betracht ziehe, bei der Vorsteherin des Bau- und Umweltdepartementes eine reformatio in peius bzw. weitere Massnahmen (bspw. die Rückweisung zur erneuten Prüfung der baulichen Massnahmen für eine zonenkonforme Nutzung im Rahmen eines weiteren Wiederherstellungsverfahrens) zu beantragen. Hierzu gewährte er der Rekurrentin das rechtliche Gehör.

b) Mit Stellungnahme vom 5. September 2025 führt die Rekurrentin durch ihren Rechtsvertreter aus, die baulichen Massnahmen an der Fassade sowie im Innenbereich der Scheune seien nicht Gegenstand des Verfahrens. Hinsichtlich der Scheune sei lediglich das erweiterte Nutzungsverbot relevant. Ebenso sei die Luft-Wasser-Wärmepumpe nicht Verfahrensgegenstand. Da sich die Vorinstanz nicht habe vernehmen lassen, sei davon auszugehen, dass sie der Argumentation in der Rekursbegründung nichts entgegenzusetzen habe. Entgegen der Auffassung des AREG habe sie hinlänglich dargetan, dass die Baute



mit Ausnahme des neuen Aussenzauns, dem im Jahr 2003 bewilligten und abgenommenen Zustand entspreche. Dass, wie vorliegend, Natursteinmauern beförderliche Biotope für Kleintiere usw. seien, sei zu respektieren. Zudem würden in der Scheune den Jahreszeiten entsprechend Falken- und Schwalbenkolonien hausen. Zwar sei die Wärmepumpe nicht Gegenstand des Verfahrens. Trotzdem sei anzumerken, dass respektiert werden sollte, dass sie ihren Energiebedarf mit erneuerbaren Energien decke. Die Ökonomiebaute sei dem Pächter weitgehend zur landwirtschaftlichen Nutzung zum Gebrauch (Gebrauchsleihe) überlassen. Darüber hinaus sei eine reformatio in peius in Bezug auf Tatbestände, die nicht Gegenstand des Wiederherstellungsverfahrens seien, rechtlich ausgeschlossen.

E.

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

Erwägungen

1.

1.1 Die Zuständigkeit des Bau- und Umweltdepartementes ergibt sich aus Art. 43^{bis} des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP).

1.2 Die Frist- und Formerfordernisse von Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 VRP sind erfüllt. Die Rekursberechtigung ist gegeben (Art. 45 VRP). Auf den Rekurs ist einzutreten.

2.

Am 1. Oktober 2017 ist das Planungs- und Baugesetz (sGS 731.1; abgekürzt 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 Wiederherstellungsentscheid erging am 26. März 2025. 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.

In verfahrensrechtlicher Hinsicht beantragt die Rekurrentin die Sistierung des vorliegenden Rekursverfahrens bis zum Abschluss des Entscheids der Gemeinde über das Wiedererwägungsgesuch.

Wie die Vorinstanz ausführt, wurde das Wiedererwägungsgesuch gemäss Beschluss vom 16. Juni 2025 nicht anhand genommen. Der Antrag ist damit gegenstandslos geworden.



4.

Die Rekurrentin bringt vor, seit der Baubewilligung aus dem Jahr 2003 seien keine baubewilligungspflichtigen Vorhaben mehr umgesetzt worden. Die Voraussetzungen für den Erlass einer Wiederherstellungsverfügung seien nicht gegeben.

4.1 Nach Art. 159 Abs. 1 PBG kann die zuständige Gemeindebehörde die Entfernung oder Abänderung rechtswidrig erstellter Bauten und Anlagen sowie die Wiederherstellung des früheren Zustands verfügen, wenn die Ausführung den gesetzlichen Vorschriften oder den genehmigten Plänen widerspricht oder sonst ein unrechtmässiger Zustand geschaffen wird. Ist die materielle und formelle Rechtswidrigkeit gegeben, besteht grundsätzlich ausreichender Anlass zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Das ergibt sich aus dem Legalitätsprinzip (B. HEER, St.Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, N 1018, 1205). In der Regel ist das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands gegeben, da das Interesse an der Einhaltung der baurechtlichen Grundordnung und an der konsequenten Verhinderung baurechtswidriger Bauten und Anlagen generell gross ist. Dies gilt besonders für illegale Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, wo deren Bestand nicht nur gegen das Gleichbehandlungsgebot, sondern zusätzlich auch gegen zentrale Grundsätze der Raumplanung, namentlich gegen das Prinzip der Trennung von Bau- und Nichtbaugelände und gegen das Gebot der haushälterischen Nutzung des Bodens verstösst. Wiederherstellungsmassnahmen sind unter anderem dann unverhältnismässig, wenn das Ziel mit einem weniger schweren Eingriff erreicht werden kann oder wenn die Abweichung vom Gesetz gering ist und die berührten allgemeinen Interessen den Schaden, der der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer durch den Abbruch entstünde, nicht zu rechtfertigen vermögen. Eine Berufung auf den Gutgläubenschutz ist nur möglich, wenn die Bauherrschaft bei zumutbarer Aufmerksamkeit und Sorgfalt annehmen durfte, sie sei zur Bauausführung berechtigt (vgl. CH. KÄGI, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Bausetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 159 N 15 f. mit Hinweisen).

4.2 Die Rekurrentin bringt mit ihrer Argumentation sinngemäss vor, dass auf ihrem Grundstück kein formell unrechtmässiger Zustand vorliege und deshalb kein Grund für Wiederherstellungsmassnahmen bestehe. Der Sitzplatz mit Betonplatte und Metallkonstruktion samt Lagerplatz für Gartenmöbel sowie die Befestigung der den Sitzplatz umgebenden Böschung mit Granitblöcken seien baubewilligungskonform ausgeführt und abgenommen worden. Der Ersatz des Zauns durch einen Zaun mit Doppelstabgitterelementen sei nicht baubewilligungspflichtig gewesen. Die Luft-Wasser-Wärmepumpe sowie die Garagentore und die Einteilung der Scheune seien nicht Gegenstand des Wiederherstellungsverfahrens.

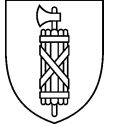


4.3 Wiederherstellungsmassnahmen setzen voraus, dass ein formell unrechtmässiger Zustand gegeben ist. Dies ist nachfolgend zu prüfen.

4.3.1 Hinsichtlich des Zauns, der die Gartenfläche umgibt, ist vorab zu beurteilen, ob dieser der Baubewilligungspflicht unterliegt. Nach Art. 22 Abs. 1 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (SR 700; abgekürzt RPG) dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Die Baubewilligungspflicht soll es der Behörde ermöglichen, das Bauprojekt in Bezug auf die räumlichen Folgen vor der Ausführung auf die Übereinstimmung mit der raumplanerischen Nutzungsordnung und der übrigen einschlägigen Gesetzgebung zu überprüfen. Der bundesrechtliche Begriff der bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen umfasst mindestens jene künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen, die in bestimmter fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Vorstellung über die Nutzungsordnung zu beeinflussen, sei es, dass sie den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen. Nicht bewilligungspflichtig sind nach Art. 22 Abs. 1 RPG bauliche Kleinvorhaben, die nur ein geringes Ausmass haben und weder öffentliche noch nachbarliche Interessen berühren. Der bundesrechtliche Begriff der bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen kann von den Kantonen konkretisiert und erweitert, nicht aber enger gefasst werden (vgl. ausführlich BUDE Nr. 79/2021 vom 2. Dezember 2021 Erw. 3.1).

Der Ersatz des Holzzauns durch eine Blocksteinmauer mit einem Zaun mit Doppelstabgitterelementen ist im Licht der vorstehend aufgeführten Rechtsprechung klarerweise als raumwirksam und damit als bewilligungspflichtig zu betrachten. Entgegen der rekurrentischen Auffassung wurde nicht nur ein Holzzaun ersetzt. Es handelt sich vielmehr um eine massive bauliche Massnahme in der Landwirtschaftszone, an deren Überprüfung ein öffentliches Interesse besteht. Daran ändert nichts, dass die Blocksteinmauer samt Zaun als Ersatz für einen alten Holzzaun erstellt wurde. Dabei handelt es sich klarerweise nicht um blossen Unterhalt, der gegebenenfalls von der Bewilligungspflicht ausgenommen sein könnte. Eine Baubewilligung liegt hierfür nicht vor, weshalb diesbezüglich ein formell rechtswidriger Zustand gegeben ist.

4.3.2 Ferner bringt die Rekurrentin vor, die Luftwasser-Wärmepumpe sowie die Garagentore und die Einteilung der Scheune seien nicht Gegenstand der Wiederherstellung. Entgegen der Auffassung der Rekurrentin sind sämtliche baulichen Massnahmen auf ihrem Grundstück, die die Vorinstanz im Rahmen der angefochtenen Verfügung auf ihre Rechtmässigkeit beurteilt hat, Teil des vorliegenden Wiederherstellungsverfahrens. Dazu gehören auch die Luft-Wasser-Wärmepumpe sowie die Einteilung und die Garagentore der Scheune. Mithin ist nachfolgend zu prüfen, ob und in welchem Umfang weitergehend – nebst der das Grundstück umgebenden Blocksteinmauer samt Zaun mit Doppelstabgitterelementen – in Abweichung von der Baubewilli-



gung vom 1. Dezember 2003 bewilligungspflichtige Bauvorhaben realisiert wurden. Ein Vergleich zwischen der Baubewilligung vom 1. Dezember 2003 (samt zugehörigen Plänen) und den Feststellungen anlässlich des Augenscheins vom 17. März 2023 ergibt, dass offenkundig abweichend von der erteilten Baubewilligung vom 1. Dezember 2003 mehrere (bewilligungspflichtige) bauliche Massnahmen umgesetzt wurden. So wurde ein gedeckter Sitzplatz auf einer Betonplatte umgeben von einer Granitsteinmauer erstellt. Darunterliegend befindet sich ein Lagerplatz für Gartensachen samt Fenster. Zudem wurde eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit einer freistehenden Ausseneinheit erstellt. Darüber hinaus fanden auch an der Scheune Vers.-Nr. 003 verschiedene Umbaumassnahmen statt. An der Südfassade wurde ein Garagentor eingebaut. Dahinterliegend befindet sich ein privater Lagerplatz. Auch bestehen neu ein Raum für Werkzeuge und Kleingeräte zur privaten und landwirtschaftlichen Nutzung sowie ein Raum für Dieseltanks für landwirtschaftliche Nutzung. Im Innenbereich wurden ferner neue Wände eingebaut. Schliesslich wurden an der Westfassade drei Garagentore eingebaut.

4.3.3 Für die vorgenannten bewilligungspflichtigen baulichen Massnahmen wurde bis zum heutigen Zeitpunkt keine Baubewilligung eingeholt bzw. das nachträgliche Baugesuch vom 13. Juli 2023 wurde von der Rekurrentin zurückgezogen. Geradezu gesucht wirkt das Vorbringen der Rekurrentin, beim Baugesuch aus dem Jahr 2023 habe es sich nicht um ein eigentliches Baugesuch gehandelt, sondern vielmehr um eine Plausibilisierung der Baugesuchspläne aus dem Jahr 2003. Die Rekurrentin hat mittels offiziellen Formulars im Jahr 2023 – wie von der Vorinstanz gefordert – ein Baugesuch eingereicht und damit ein Baubewilligungsverfahren eingeleitet. Selbst wenn sie im Jahr 2023 kein Baugesuch eingereicht haben sollte, erklärt sich nicht, woraus sich die Unterschiede zwischen der Baubewilligung vom 1. Dezember 2003 und den Feststellungen am Augenschein vom 17. März 2023 ergeben, zumal auch zwischen den Baugesuchsunterlagen aus dem Jahr 2003 und den zurückgezogenen Baugesuchsunterlagen aus dem Jahr 2023 offensichtlich Unterschiede bestehen, bei denen es sich nicht um Plausibilisierungen handelt. Auch kann sie sich nicht darauf berufen, dass der Bauverwalter die Bauarbeiten im Jahr 2004 abgenommen hat. Die Bauabnahme hat nicht zur Folge, dass nicht bewilligte Bauvorhaben abgesegnet bzw. indirekt bewilligt werden. Baubewilligungspflichtige Vorhaben haben vielmehr ein Baubewilligungsverfahren zu durchlaufen. Der Bauverwalter hat keine Kompetenz, im Rahmen der Bauabnahme zusätzliche Bauarbeiten zu bewilligen. Eine Zeugenbefragung von D. ___ und Karl Hardegger (ehemaliger Bausekretär) bzw. das Einholen einer Auskunft ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich. Ebenso wenig ist die Befragung der in den Jahren 2003 und 2004 beteiligten Bauunternehmen erforderlich. Die Abweichungen von der Baubewilligung vom 1. Dezember 2003 lassen sich ohne Weiteres aus den verfügbaren Akten feststellen. Der rekurrentische Antrag ist abzuweisen.



4.3.4 Aus dem Ausgeführten ergibt sich folglich zusammenfassend, dass für den Sitzplatz mit Betonplatte und Metallkonstruktion samt Lagerplatz für Gartenmöbel, die Befestigung der den Sitzplatz umgebenden Böschung mit Granitblöcken, die Blocksteinmauer samt Zaun mit Doppelstabgitterelementen, die Luft-Wasser-Wärmepumpe sowie die Garagentore und Einteilung der Scheune keine Baubewilligung vorliegt. Damit besteht auf dem Grundstück der Rekurrentin ein formell unrechtmässiger Zustand.

5.

Weiter würde für die Anordnung von Wiederherstellungsmassnahmen vorausgesetzt werden, dass die realisierten baulichen Massnahmen, für die keine Baubewilligung vorliegt, materiell rechtswidrig sind. Zu den materiellrechtlichen Ausführungen der Vorinstanz sowie des AREG nimmt die Rekurrentin indes keine Stellung. In ihrer Argumentation beschränkt sie sich einzig darauf, vorzubringen, dass kein formell unrechtmässiger Zustand gegeben sei. Wie vorstehend erwogen, liegt ein solcher indes vor. Es erübrigt sich deshalb, vorliegend im Einzelnen darauf einzugehen, und es wird auf die zutreffenden Ausführungen der Gemeinde und des AREG verwiesen, zumal nicht erkennbar ist, dass die materielle Beurteilung zu beanstanden wären. Ebenso wenig äussert sich die Rekurrentin weitergehend zur Verhältnismässigkeit der verfügbaren Wiederherstellungsmassnahmen. Auch diesbezüglich bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Verhältnismässigkeitsprüfung der Vorinstanz unzureichend erfolgt ist. Entsprechend kann hinsichtlich der Verhältnismässigkeit ebenfalls auf die angefochtene Verfügung verwiesen werden. Anzumerken bleibt lediglich, dass es unberücksichtigt bleiben muss, dass durch den angeordneten Abbruch geschaffener Wert vernichtet wird. Wer ohne Baubewilligung baut, tut dies auf eigenes Risiko, auch auf die Gefahr hin, die Baute bzw. Anlage nachträglich beseitigen zu müssen (vgl. BUDE Nr. 43/2022 vom 24. Mai 2022 Erw. 6.3).

6.

Zu prüfen bleibt angesichts der vorstehenden Ausführungen einzig, ob die von der Vorinstanz angeordneten Wiederherstellungsmassnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands genügen oder ob sie weitergehende Massnahmen hätte verfügen müssen. So verzichtete sie auf Rückbaumassnahmen im Zusammenhang mit der Luft-Wasser-Wärmepumpe, der Scheune und der Gartengestaltung. Mithin ist zu beurteilen, ob die angeordneten Massnahmen zu ergänzen sind.

6.1 Auch im verwaltungsinternen Beschwerdeverfahren gilt zum Teil das Dispositionsprinzip. Dieser Grundsatz wird aber durch das Offizialprinzip einschränkt: Die Rechtsmittelinstanz ist nicht oder nur beschränkt an die Parteibeglehen gebunden (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., N 987; vgl. Art. 56 VRP). Eine Änderung zu Ungunsten der Rekurrentin darf aber nur erfolgen, sofern der Betroffenen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wurde (Art. 15 Abs. 2 VRP). Die Rekursinstanz hat die Rekurrentin ausdrücklich auf diese Möglichkeit



hingewiesen und ihr Gelegenheit gegeben, sich dazu vernehmen zu lassen.

6.2 Das Wohnhaus Vers.-Nr. 002 wurde nach dem 1. Juli 1972 erstellt und basierend auf der Baubewilligung vom 1. Dezember 2003 in grossem Mass erweitert. Da die Rekurrentin selbst nicht Landwirtin ist, mithin keine landwirtschaftliche Wohnnutzung vorliegt, sind die vorliegend strittigen baulichen Massnahmen betreffend die Luft-Wasser-Wärmepumpe und die Gartengestaltung nach Art. 24d RPG i.V.m. Art. 42a RPV zu beurteilen.

6.3 Nach Art. 24d Abs. 1 RPG können in landwirtschaftlichen Wohnbauten, die in ihrer Substanz erhalten sind, landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen zugelassen werden. Dabei müssen die in Art. 24d Abs. 3 RPG genannten Voraussetzungen eingehalten werden. Insbesondere ist verlangt, dass die Baute für den bisherigen Zweck nicht mehr benötigt wird, für die vorgesehene Nutzung geeignet ist und keine Ersatzbaute. zur Folge hat, die nicht notwendig ist (Bst. a). Weiter müssen die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben (Bst. b). Im Rahmen von Art. 24d Abs. 1 und 3 RPG sind Erweiterungen nur zulässig, wenn sie für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder für eine energetische Sanierung notwendig sind (Art. 42a Abs. 1 RPV).

6.3.1 Hinsichtlich der Luft-Wasser-Wärmepumpe verzichtete die Vorinstanz in der angefochtenen Verfügung auf Wiederherstellungsmassnahmen. Das AREG verweist in seiner Stellungnahme vom 18. Juli 2025 auf die Teilverfügung vom 23. November 2023 und führt aus, die freistehende Ausseneinheit der Luft-Wasser-Wärmepumpe sei nicht bewilligungsfähig. Wie bereits vorstehend aufgezeigt, besteht auf dem Grundstück der Rekurrentin aufgrund der zahlreichen baulichen Massnahmen in Abweichung von der Baubewilligung vom 1. Dezember 2003 ein rechtswidriger Zustand. Bereits aus diesem Grund ist die Luft-Wasser-Wärmepumpe zum jetzigen Zeitpunkt nach Art. 24d Abs. 1 RPG nicht bewilligungsfähig. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Vorinstanz mit der am 1. Dezember 2003 erteilten Baubewilligung die Anmerkung «Verbot Erweiterung landwirtschaftlicher Wohnraum» als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch eintragen liess. Mit der Anmerkung im Grundbuch wurde damals behördlich festgestellt, dass das Ausbaupotential auf dem Grundstück Nr. 001 ausgeschöpft ist. Bauliche Veränderungen bzw. Erweiterungen sind auf dem rekurrentischen Grundstück daher ausgeschlossen. Der Ersatz einer heizungstechnischen Anlage wäre zwar nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Allerdings wäre es erforderlich, dass – unter dem Aspekt der Wahrung der Identität – die Ausseneinheit der Luft-Wasser-Wärmepumpe an der Fassade installiert wird und nicht freistehend ist. Eine freistehende Ausseneinheit käme – wenn überhaupt – nur dann in Frage, wenn aus sachlichen Gründen eine Montage an der Gebäudefassade nicht möglich ist. Solche Gründe sind den Akten nicht zu entnehmen. Unabhängig vom rechtswidrigen



Zustand auf dem Grundstück Nr. 001 wäre die Luft-Wasser-Wärmepumpe mit der freistehenden Ausseneinheit mithin nicht bewilligungsfähig. Vor diesem Hintergrund hätte die Vorinstanz deshalb nicht von vornherein auf Rückbaumassnahmen betreffend die Luft-Wasser-Wärmepumpe verzichten dürfen. Es ist deshalb erforderlich, ein erneutes Wiederherstellungsverfahren durchzuführen und Rückbaumassnahmen zu prüfen.

6.3.2 Im Schreiben vom 24. Juli 2025 wurde sodann darauf hingewiesen, dass in der angefochtenen Verfügung der Gemeinde keine Ausführungen zur vergrösserten Gartenfläche südlich und östlich des Gebäudes Vers.-Nr. 002 enthalten seien. Die Vorinstanz hat zwar zu Recht die Entfernung der den Gartenbereich umgebenden Steinmauer samt Zaun sowie die Renaturierung der Bodenfläche angeordnet. Indes hat sie die weiteren Anpassungen an der Gartenfläche nicht geprüft. Wie ein Abgleich der Luftaufnahmen zeigt, wurde zwischen 2004 und 2025 die Gartenfläche gegen Süden und Osten grossflächig erweitert. Insbesondere im Süden wurde ein zusätzlicher Platz (Kies oder Beton) erstellt. Zudem wurde östlich des Wohnhauses ein neuer Weg errichtet, der Richtung Scheune führt.

[...]

(Ausschnitt Orthofoto 2025; Quelle: Geoportal)

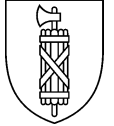
[...]

(Ausschnitt Orthofoto 2004; Quelle: Geoportal)

Die Vergrösserung der Gartenfläche und die damit einhergehenden baulichen Massnahmen wurden von der Vorinstanz in der angefochtenen Verfügung nicht beurteilt und allfällige Wiederherstellungsmassnahmen in diesem Zusammenhang nicht geprüft. Jedoch wäre auch bezüglich der vergrösserten Gartenfläche und die in diesem Zusammenhang vorgenommenen baulichen Veränderungen zu prüfen, ob diese materiell rechtmässig sind, und zwar nicht unter dem Aspekt einer zonenkonformen Nutzung, sondern es bräuchte eine Ausnahmebewilligung nach Art. 24d RPG. In Bezug auf die vergrösserte Gartenfläche wird die Vorinstanz ebenfalls ein erneutes Wiederherstellungsverfahren durchzuführen haben.

6.4 Hinsichtlich der an der Scheune vorgenommenen Veränderungen verzichtete die Vorinstanz auf die Anordnung von Rückbaumassnahmen. Sie geht davon aus, dass – aufgrund des verfügten Nutzungsverbots – nur noch eine landwirtschaftliche und damit zonenkonforme Nutzung möglich sei.

6.4.1 Die Zulässigkeit der durchgeführten baulichen Massnahmen an der Scheune unter dem Aspekt der zonenkonformen Nutzung ist allerdings nicht ohne Weiteres gegeben. Nach Art. 22 RPG dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden (Abs. 1). Voraussetzung einer Baubewilligung ist nach Art. 22 Abs. 2 Bst. a RPG unter anderem, dass Bauten und Anlagen dem



Zweck der Nutzungszone entsprechen. Wenn – wie vorliegend – ein Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone und damit ausserhalb der Bauzone betroffen ist, richtet sich die Zonenkonformität nach Art. 16a RPG. Gemäss Art. 16a Abs. 1 RPG sind Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone zonenkonform, wenn sie zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind. Der erweiterte Gehalt der Zonenkonformität ist in Art. 34 ff. RPV umschrieben. Gemäss Art. 34 Abs. 4 RPV darf die Bewilligung nur erteilt werden, wenn die Baute oder Anlage für die in Frage stehende Bewirtschaftung nötig ist (Bst. a), wenn der Baute oder Anlage am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Bst. b) und wenn der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann (Bst. c).

6.4.2 In seiner raumplanungsrechtlichen Teilverfügung vom 23. November 2023 betreffend das zurückgezogene Baugesuch ist das AREG zum Schluss gekommen, dass die umgesetzten Bauarbeiten an der Scheune nach Art. 16a RPG nicht bewilligungsfähig seien. Wie das AREG zutreffend festhält, waren die baulichen Massnahmen an der Scheune angesichts des (teilweisen) Nutzungsverzichts des Pächters an der Scheune für den landwirtschaftlichen Betrieb offenkundig nicht notwendig. Mithin hätte die Vorinstanz in der angefochtenen Verfügung nicht davon ausgehen dürfen, dass das Nutzungsverbot für nichtlandwirtschaftliche Zwecke für sich allein zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ausreichend ist. Vielmehr hätten darüber hinaus weitere Massnahmen geprüft werden müssen, da die Garagentore und die veränderte Raumaufteilung der Scheune nicht betriebsnotwendig und daher nicht zonenkonform sind. Ergänzend zum angeordneten Nutzungsverbot wird die Vorinstanz demnach auch bezüglich der Scheune ein weiteres Wiederherstellungsverfahren durchzuführen haben, in welchem insbesondere bauliche Rückbaumassnahmen zu beurteilen sein werden.

7.

Zusammenfassend ergibt sich, dass auf dem Grundstück der Rekurrentin ein formell und materiell unrechtmässiger Zustand besteht und die angeordneten Wiederherstellungsmassnahmen der Vorinstanz zu bestätigen sind. Der Rekurs der Rekurrentin ist daher abzuweisen. Darüber hinaus sind jedoch weitere Wiederherstellungsmassnahmen erforderlich. Die Angelegenheit ist daher hinsichtlich der Abweichungen betreffend die Scheune (Raumaufteilung/Garagentore), der Luft-Wasser-Wärmepumpe sowie der vergrösserten Gartenfläche zur Prüfung weiterer Wiederherstellungsmassnahmen, insbesondere baulicher Rückbaumassnahmen, an die Vorinstanz zurückzuweisen. Es erscheint sachgerecht, das zusätzlich erforderliche Wiederherstellungsverfahren innert drei Monaten seit Rechtskraft des vorliegenden Entscheids einzuleiten.

8.

8.1 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. 3'000.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die amtlichen Kosten der Rekurrentin zu überbinden.

8.2 Der am 15. April 2025 von der C.____ AG, Y.____, geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist anzurechnen.

9.

Die Rekurrentin stellt ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

9.1 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).

9.2 Da die Rekurrentin mit ihren Anträgen unterliegt, hat sie von vornherein keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Ihr Begehren ist deshalb abzuweisen.

Entscheid

1.

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

2.

Der Gemeinderat Z.____ wird im Sinn der Erwägungen angewiesen, hinsichtlich der vergrösserten Gartenfläche, der Luft-Wasser-Wärmepumpe sowie der Scheune Vers.-Nr. 003 auf dem Grundstück Nr. 001, Grundbuch Z.____, innert drei Monaten ab Rechtskraft des vorliegenden Entscheids ein erneutes Wiederherstellungsverfahren einzuleiten.

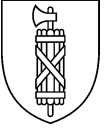
3.

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

b) Der am 15. April 2025 von der C.____ AG, Y.____, geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird angerechnet.

4.

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



Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin