



Fall-Nr.: B 2008/86
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 24.03.2009
Entscheiddatum: 24.03.2009

Urteil des Verwaltungsgerichts vom 24. März 2009

Bau- und Planungsrecht, Art. 22 Abs. 1 RPG (SR 700), Art. 78 Abs. 2 lit. g BauG (sGS 731.1). Voraussetzungen, unter welchen die bauliche Umgestaltung eines Gartens bewilligungspflichtig ist. Art. 24c RPG, Art. 42 Abs. 1 RPV (SR 700.1). Voraussetzungen, unter welchen ein mit einer Vielzahl von baulichen Elementen "möblierter" Aussenbereich die Identität eines altrechtlichen Wohnhauses nicht wahrt und wichtigen Anliegen der Raumplanung widerspricht. Art. 130 Abs. 2 BauG. Es ist zulässig, den Rückbau von an sich nicht bewilligungspflichtigen Gestaltungselementen anzuordnen, jedenfalls soweit, bis die Identität der Baute anhand einer Gesamtbeurteilung im wesentlichen gewahrt ist (Verwaltungsgericht, B 2008/86).

Anwesend: Präsident Prof. Dr. U. Cavelti; Verwaltungsrichter Dr. E. Oesch-Frischkopf, lic. iur. A. Linder, Dr. B. Heer, lic. iur. A. Rufener; Gerichtsschreiberin lic. iur. R. Haltinner-Schillig

In Sachen

M. S.,,

Beschwerdeführer,

vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. O.,

gegen



Baudepartement des Kantons St. Gallen, Lämmli brunnenstrasse 54, 9001 St. Gallen,

Vorinstanz,

und

Politische Gemeinde A.,

Beschwerdegegnerin,

betreffend

Neubau Gewächshaus und Gartengestaltung,
Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands

hat das Verwaltungsgericht festgestellt:

A./ A. S., A., ist Eigentümerin des 2'491 m² grossen Grundstücks Nr. 770, Grundbuch A.. Gemäss Zonenplan der Politischen Gemeinde A. vom 21. März 2000 liegt die Parzelle in der Landwirtschaftszone. Südlich des Grundstücks Nr. 770 verläuft die R-strasse, eine Gemeindestrasse 1. Klasse. Auf der Westseite schliesst eine Flurstrasse, eine Gemeindestrasse 3. Klasse, an die Parzelle an.

Der nordwestliche Teil des Grundstücks ist mit einem Garagengebäude (Assek.-Nr. 611) und dem südöstlich daran anschliessenden Wohnhaus (Assek.-Nr. 602) überbaut. Im östlichen Teil des Grundstücks befindet sich eine Gartenanlage, die folgendes umfasst: überdachte Cheminéeanlage, Schwimmteich mit Brücke, befestigtes Wegsystem mit Terrassen und Plätzen, mit Stellriemen eingefasster



Gemüsegarten mit befestigten Gartenwegen, Gewächshaus mit Anbauten (Volière, Hühnerstall, Geräteraum). Im südlichen Teil des Grundstücks, zwischen der Gartenanlage und der R-strasse, erstreckt sich auf einer Länge von rund 50 m ein rund 10 m breiter Abstellplatz, der mit mehreren Fahrzeugunterständen und Hochregallagern belegt ist. Im südöstlichen Teil der Parzelle grenzt die Gartenanlage an die R-strasse.

a) Am 26. Oktober 1989 erteilte der Gemeinderat A. M. S., dem Ehemann der Grundeigentümerin, die Baubewilligung für die Verlängerung der bestehenden Stützmauer und die Erstellung eines Lager- und Abstellplatzes mit offenem Unterstand, nachdem das Amt für Umweltschutz (AFU; heute Amt für Umwelt und Energie) diesem Vorhaben zugestimmt hatte. Gleichzeitig hielt der Gemeinderat fest, nach Rechtskraft der Baubewilligung werde folgende Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt: "Verbot der baulichen Nutzungserweiterung für die Parzelle Nr. 770". Die Anmerkung ist am 4. Dezember 1989 im Grundbuch eingetragen worden.

b) Am 3. Juli 1991 erteilte der Gemeinderat A. M. S. die Baubewilligung für die Erhöhung des Dachs des Garagengebäudes (Assek.-Nr. 611) und den Einbau eines Magazins (Ziff. 1) und erklärte die Verfügung des AFU vom 19. Juni 1991 zum integrierenden Bestandteil des Entscheids (Ziff. 2). Gleichzeitig hielt der Gemeinderat fest, nach Rechtskraft der Baubewilligung werde folgende Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt: "Beschränkung der baulichen Nutzungserweiterung für Grundstück Nr. 770" (Ziff. 4). Die Anmerkung ist am 30. Juli 1997 im Grundbuch eingetragen worden.

c) Am 9. November 1994 verweigerte der Gemeinderat A. die Baubewilligung für bereits erstellten Wohnraum im Obergeschoss des Garagengebäudes, nachdem das AFU am 15. September 1994 mitgeteilt hatte, der Erteilung einer Baubewilligung könnte nicht zugestimmt werden. Es wurde angeordnet, die Wohnung dürfe nicht bewohnt werden. Im Postskriptum wurde M. S. darauf hingewiesen, zur Zeit werde das Baugesetz (sGS 731.1, abgekürzt BauG) revidiert und der ursprüngliche Zustand sei wiederherzustellen, wenn auch auf Grund der neuen Rechtsgrundlagen keine Bewilligung erteilt werden könne. Gemäss Stellungnahme des Amtes für Raumentwicklung (ARE; heute Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, AREG) vom 11. April 2003 (Ziff. 1) und Entscheid des Gemeinderates A. vom 29. August 2006



(Ziff. III. 1) wurde die Änderung des Dachgeschosses bzw. der geschaffene Raum (97.72 m²) später als "Wohn-Nebennutzung" (Abstellraum und Estrich) bewilligt.

d) In der Folge standen Abbruch, Wiederaufbau und Erweiterung eines an das Wohnhaus (Assek.-Nr. 602) angebauten überdachten Sitzplatzes zur Diskussion. Am 11. April 2003 teilte das ARE der Bauverwaltung A. mit, der Abbruch des am Wohnhaus angebauten Sitzplatzes (3.20 m x 3.90 m) und dessen Ersatz durch einen einseitig offenen Neubau (4.60 m x 7.55 m) sei gestützt auf Art. 24c des Raumplanungsgesetzes (SR 700, abgekürzt RPG) in Verbindung mit Art. 42 Abs. 1 bis 3 der Raumplannungsverordnung (SR 700.1, abgekürzt RPV) nicht bewilligungsfähig, weil auf Grund der bereits konsumierten Nutzflächenerweiterung (97.72 m² im Garagengebäude) keine Reserve für Erweiterungen bestehe. Am 22. April 2003 teilte die Gemeindekanzlei A. M. S. mit, dem Baugesuch könne nicht entsprochen werden. Gleichzeitig wurde er darauf hingewiesen, dass auf dem Grundstück Nr. 770 ein "Gartenhaus" ohne Baubewilligung erstellt worden sei und dass dieses ebenfalls der "Grenze der Nutzflächenerweiterung" unterliege, weshalb keine Baubewilligung in Aussicht gestellt werden könne.

Am 27. Juli 2006 erteilte das ARE die Zustimmung zur Baubewilligung "im Sinn der Erwägungen" für den "Neubau einer dreiseitig geschlossenen Sitzplatzüberdachung mit einer Grundfläche von 16 m². Diese Baute soll eine vorbestadene mehrseitig geschlossene Überdachung, die eine Grundfläche von 13 m² umfasst, ersetzen. Das Vorhaben führt demnach zu einer Erweiterung der zonenfremd genutzten Wohnfläche von 3 m²." Das ARE hat sodann festgehalten, anlässlich des Augenscheins sei festgestellt worden, dass der Garten umgestaltet worden sei, ohne dass eine Baubewilligung erteilt worden wäre. M. S. sei sich bewusst, dass die Errichtung von Bauten und Anlagen (Terrassierung des Geländes, Anlegen von Teichen und Wegen, Errichtung eines Gartenhauses) bewilligungspflichtig sei. Am 29. August 2006 erteilte der Gemeinderat A. die Baubewilligung für die "Sitzplatzüberdachung" und erklärte die Verfügung des ARE vom 27. Juli 2006 zum integrierenden Bestandteil des Entscheids (Ziff. 5). Nach den Erwägungen zum Entscheid des Gemeinderats wurde indessen der Ersatz des bestehenden Sitzplatzes (3.20 m x 3.90 m) durch einen bereits erstellten Anbau (4.60 m x 7.55 m) bewilligt.



B./ Am 28. September 2006 reichte M. S. mit Zustimmung der Grundeigentümerin ein Baugesuch für ein Gewächshaus, ein Biotop und für die Umgestaltung der Gartenanlage ein. Das Gesuch lag in der Zeit vom 5. Oktober bis 19. Oktober 2006 öffentlich auf, und es wurden keine Einsprachen erhoben. Am 25. Januar 2007 verweigerte das ARE die nachträgliche Zustimmung zur Errichtung eines Gartenhauses, einer Teichanlage samt Brücke und diversen Wegen und Treppen im Sinn der Erwägungen (Ziff. 1). Sodann wurde die zuständige Gemeindebehörde aufgefordert, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands anzuordnen (Ziff. 2). Am 27. Februar 2007 lehnte es der Gemeinderat A. im Sinn der Erwägungen ab, die Baubewilligung zu erteilen (Ziff. 1), und wies die Bauherrschaft an, den rechtmässigen Zustand bis spätestens 30. Juni 2007 wiederherzustellen.

C./ Am 15. März 2007 erhob M. S. gegen den Entscheid des Gemeinderats A. vom 27. Februar 2007 und gegen die Verfügung des ARE vom 25. Januar 2007 Rekurs beim Baudepartement. Er stellte die Rechtsbegehren, die angefochtenen Entscheide seien aufzuheben und es sei ihm die Baubewilligung gemäss Gesuch vom 28. September 2006 zu erteilen. Am 16. April 2008 wies das Baudepartement den Rekurs ab (Ziff. 1) und setzte M. S. für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands eine Frist von sechs Monaten ab Rechtskraft des Entscheids (Ziff. 4). Sodann wurde der Gemeinderat A. eingeladen, die Verfügung vom 9. November 1994 betreffend Baubewilligung des widerrechtlich erstellten Wohnraums auf dem Garagengebäude (Vers. Nr. 611) zu vollziehen und die Nutzung des Wohnraums wirksam zu verhindern (Ziff. 5).

D./ Am 30. April 2008 erhob M. S. gegen den Entscheid des Baudepartements vom 16. April 2008 Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Innert erstreckter Frist stellte er am 23. Mai 2008 folgende Rechtsbegehren: Der Entscheid des Baudepartements vom 16. April 2008 sei aufzuheben, ebenso wie der Entscheid des Gemeinderats A. vom 27. Februar 2007 und die Verfügung des ARE vom 25. Januar 2007 (Ziff. 1). Das Baugesuch Nr. 22/2006 betreffend Neubau Gewächshaus und Umgebungsgestaltung sei zu bewilligen (Ziff. 2). Eventuell sei die Streitsache zur Bewilligungserteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen (Ziff. 3). Das Baudepartement nahm am 13. Juni 2008 Stellung und beantragte, die Beschwerde sei abzuweisen. Am 4. Juli 2008 teilte der Gemeinderat A. mit, er halte an der Vernehmlassung, die er im Rahmen des Rekursverfahrens gemacht habe, fest. Danach erachtet der Gemeinderat die



St.Galler Gerichte

Veränderung der Gartenanlage als grundsätzlich mit dem Erfordernis der Identitätswahrung vereinbar. Am 22. August 2008 machte M. S. von der Möglichkeit Gebrauch, sich zu neuen tatsächlichen und rechtlichen Argumenten zu äussern.

Das Verwaltungsgericht hat einen Augenschein an Ort und Stelle durchgeführt. Die Verfahrensbeteiligten wurden dazu eingeladen und erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme.

Darüber wird in Erwägung gezogen:

1. Die Sachurteilsvoraussetzungen sind von Amtes wegen zu prüfen:

1.1. Das Verwaltungsgericht ist zum Entscheid in der Sache befugt (Art. 59bis Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, abgekürzt VRP). Sodann ist M. S. unter Vorbehalt von Ziff. 1.2. hienach zur Beschwerde legitimiert (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Weiter wurden die Beschwerde vom 30. April 2008 und ihre Ergänzung vom 23. Mai 2008 innert Frist eingereicht, und sie entsprechen formal und inhaltlich den gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP).

1.2. Nach Art. 59bis Abs. 2 lit. a Ziff. 1 VRP ist die Beschwerde im Bereich der Staatsaufsicht unzulässig, wenn nicht Verletzung der Autonomie geltend gemacht wird, wozu ein Privater nicht befugt ist. Die Staatsaufsicht bestimmt sich nach Art. 228 ff. des Gemeindegesetzes (sGS 151.1, abgekürzt GG; vgl. dazu Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, St. Gallen 2003, Rz. 514). Nach Art. 228 Abs. 1 GG stehen die Gemeinden unter der Aufsicht des Staates. Der Staatsaufsicht untersteht nach Art. 229 Abs. 1 GG u.a. die Tätigkeit der Behörden. Dementsprechend kann die aufsichtsrechtliche Anweisung an eine Gemeinde, eine rechtskräftige Wiederherstellungsverfügung zu vollziehen, vom zur Wiederherstellung verpflichteten Grundeigentümer nicht angefochten werden (GVP 2006 Nr. 78).

Der Beschwerdeführer stellt (auch) den Antrag, Ziff. 5 des Entscheids des Baudepartements vom 16. April 2008 sei aufzuheben, und macht in diesem Zusammenhang u.a. geltend, es sei fraglich, ob das Rekursverfahren betreffend Gewächshaus und Gartengestaltung der richtige Rahmen für aufsichtsrechtliche



Anordnungen an den Gemeinderat sei. Mit Ziff. 5 des angefochtenen Entscheids lädt die Vorinstanz den Gemeinderat A. ein, die Verfügung vom 9. November 1994 betreffend Baubewilligung des widerrechtlich erstellten Wohnraums im Garagengebäude (Assek.-Nr. Nr. 611) zu vollziehen und die Nutzung des Wohnraums wirksam zu verhindern. Dabei handelt es sich nicht um eine verbindliche Anordnung gegenüber dem Beschwerdeführer im Sinn von Art. 59bis Abs. 1 VRP, die er mit Beschwerde anfechten könnte (vgl. Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 550 mit Hinweisen). Vielmehr wird der Gemeinderat A. damit aufgefordert, seinem Entscheid vom 9. November 1994 Nachachtung zu verschaffen. Wenn der Gemeinderat die Anweisung der Vorinstanz befolgt, hat der Beschwerdeführer die Möglichkeit, die Vollzugsanordnungen mit den zur Verfügung stehenden Rechtsmitteln anzufechten.

1.3. Auf die Beschwerde ist im Sinn der Erwägungen einzutreten.

2. Gegenstand des Verfahrens bilden das im östlichen Teil des Grundstücks Nr. 770 erstellte freistehende Gewächshaus mit diversen Anbauten (überdachte Volière, kleiner Hühnerstall, Geräteraum) sowie die Gestaltung des Gartens mit Schwimmteich und darüber führender Brücke, befestigten Wegen und Plätzen.

3. Der Beschwerdeführer wirft der Vorinstanz in verschiedener Hinsicht vor, sie habe den Sachverhalt unrichtig festgestellt, indem sie dem angefochtenen Entscheid Sachverhaltselemente zu Grunde lege, die nicht Gegenstand des Verfahrens seien.

3.1. Der Beschwerdeführer bemängelt, die Vorinstanz sei in ihrem auch an ihn gerichteten Schreiben vom 12. September 2007 (S. 3) davon ausgegangen, die von einem Mitarbeiter des ARE anlässlich des Augenscheins angesprochene Gesamtbetrachtung "in Bezug auf die Umgebungsgestaltung und das Gewächshaus" sei nicht notwendig. Eine losgelöste Beurteilung dieser Bauten und Anlagen sei ohne weiteres möglich. Die Frage, inwiefern die Erweiterungen des Wohn- und Garagegebäudes, die Abstellplätze, Unterstände und Hochregallager rechtmässig seien, müsse gegebenenfalls in einem weiteren Verfahren beurteilt werden.

Abgesehen davon, dass diese Aussage keine Sachverhaltsfeststellungen beinhaltet, sondern zum Ausdruck bringt, wie Bauten und Anlagen auf dem Grundstück Nr. 770



rechtlich zu beurteilen seien, entstammt sie nicht dem angefochtenen Entscheid. Es handelt sich um die Meinungsäusserung des mit der Instruktion des Rekursverfahrens betrauten juristischen Mitarbeiters der Vorinstanz, die dieser mit einem Schreiben an den Rekurrenten, die Beschwerdegegnerin und das ARE zum Ausdruck gebracht hat.

3.2. Der Beschwerdeführer rügt weiter, die vom Vertreter des ARE anlässlich des Rekursaugenscheins vertretene Auffassung, wonach die Nutzung der Aufbauten über der Garage in die Beurteilung miteinzubeziehen sei, sei haltlos und suggeriere zu Unrecht, dass er sich widerrechtlich verhalte, weil diese Räume zu Wohnzwecken genutzt würden.

Der Vertreter des ARE hat anlässlich des Rekursaugenscheins festgestellt, die Räume im Garagengebäude seien objektiv bewohnbar, obschon sie lediglich zur Wohn-Nebennutzung (Abstellraum, Estrich) bewilligt worden seien. Die Frage, ob die Räume tatsächlich zu Wohnzwecken genutzt werden, hat er demgegenüber offen gelassen. Zutreffend ist zwar, dass die Vorinstanz die Beschwerdegegnerin angewiesen hat, die Wohnnutzung wirksam zu verhindern (vgl. Ziff. 1.2. hievore). Im Zusammenhang mit der Beurteilung der Bewilligungsfähigkeit des Gewächshauses und der baulich strukturierten Gartenanlage war die effektive Nutzung der Räume im Garagengebäude indessen ohne Belang.

3.3. Zusammenfassend ergibt sich somit, dass die Beschwerde unbegründet ist, soweit geltend gemacht wird, der angefochtene Entscheid beruhe auf einem unrichtig festgestellten Sachverhalt.

4. Der Beschwerdeführer hält sinngemäss dafür, die bauliche Umgestaltung des zur Diskussion stehenden Gartenbereichs sei als Ganzes nicht bewilligungspflichtig, weil sie, abgesehen vom Gewächshaus und vom Teich mit Brücke, durch nicht bewilligungspflichtige Gestaltungselemente verwirklicht worden sei.

4.1. Nach Art. 22 Abs. 1 RPG dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Der für den Umfang der Bewilligungspflicht massgebende Begriff der Bauten und Anlagen wird im Bundesrecht nicht näher umschrieben (Waldmann/Hänni, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 22 RPG N 9,



BGE 113 Ib 315 E. 2b, 119 Ib 226 E. 3a, 123 II 259 E. 3). Für die Beurteilung der Bewilligungspflicht ist entscheidend, ob mit dem Vorhaben so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht. Die Bewilligungspflicht soll der Behörde die Möglichkeit verschaffen, das Bauprojekt vor seiner Ausführung auf die Übereinstimmung mit der raumplanerischen Nutzungsordnung und der übrigen einschlägigen Gesetzgebung zu überprüfen (B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 855 mit Hinweisen).

Nach ständiger bundesgerichtlicher Rechtsprechung gelten als Bauten und Anlagen im Sinn von Art. 22 Abs. 1 RPG auch "jene künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen, die in bestimmter fester Beziehung zum Erdboden stehen und die Nutzungsordnung zu beeinträchtigen vermögen, weil sie entweder den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen" (grundlegend BGE 113 Ib 314 E. 2b S. 315 f.; vgl. auch BGE 123 II 256 E. 3 S. 259, 120 Ib 379 E. 3c S. 383 f., 118 Ib 49 E. 2a S. 52; Waldmann/Hänni, a.a.O., Art. 22 RPG N 10 mit zahlreichen Hinweisen; Heer, a.a.O., Rz. 855 mit Hinweisen; Chr. Bandli, Bauen ausserhalb der Bauzonen, Diss. Bern 1989, S. 99 ff. mit Hinweisen).

Der bundesrechtliche Begriff der Bauten und Anlagen kann von den Kantonen weiter, nicht aber enger gefasst werden. In diesem Sinn können die Kantone nicht von der Bewilligungspflicht ausnehmen, was nach Art. 22 RPG einer Bewilligung bedarf (Waldmann/Hänni, a.a.O., Art. 22 RPG N 13 mit Hinweisen). Nach Art. 78 Abs. 2 lit. g BauG unterstehen insbesondere auch "eingreifende Veränderungen des Geländes" der Bewilligungspflicht.

4.2. Anlässlich des Augenscheins des Verwaltungsgerichts hat sich die Feststellung der Vorinstanz bestätigt, wonach der zur Diskussion stehende Teil des Gartens des Wohn- und Garagenhauses im eigentlichen Sinn "möbliert" worden ist, was offensichtlich eine Vielzahl von zum Teil erheblichen baulichen Massnahmen bedingte. Das Gelände wirkt insgesamt künstlich gestaltet und zugemauert. Auf relativ engem Raum wurden Mauern errichtet, Wege gepflästert, Treppen errichtet, Plätze befestigt, Beete mit Stellriemen erstellt und Beleuchtungskörper installiert. Zu diesem optisch mit künstlichen



Einrichtungen stark strukturierter Geländeabschnitt gehören zudem ein freistehendes Gewächshaus mit Anbauten, das eine Fläche von 25 m² aufweist und auch als Gartenhaus dienen kann, sowie ein rund 100 m² grosser aus zwei Teilen bestehender Teich mit Brücke, der auf Grund seiner Ausgestaltung zumindest teilweise zum Schwimmen genutzt werden kann. Die Ufer des Teichs sind mit Bollensteinen und künstlichen Löffelsteinen hart befestigt worden. Der Beschwerdeführer stellt sodann nicht in Abrede, dass der Garten der Liegenschaft vor seiner baulichen Umgestaltung im Jahr 1999 bzw. in der ersten Hälfte des Jahres 2000 aus Terrasse, Rasenflächen, Blumen- und Gemüsebeeten und einem Gartencheminée bestand. Zudem wurde in diesem Bereich Kleintierhaltung betrieben. Es handelte sich somit um einen unbefestigten ortsüblichen Garten, der nicht nur die Identität der Liegenschaft wahrte, sondern der sich zudem gut in die unüberbaute, mehrheitlich landwirtschaftlich genutzte Umgebung einfügte. Die bauliche Umgestaltung eines derartigen Geländeabschnitts, der zu einem Wohn- und Garagenhaus in der Landwirtschaftszone gehört, in eine aus künstlichen Elementen bestehende Freifläche mit einem Schwimmteich von beträchtlicher Grösse stellt eine eingreifende Veränderung des Geländes dar.

4.3. Soweit der Beschwerdeführer geltend machen will, die bauliche Umgestaltung des Gartens sei im Sinn von Art. 22 Abs. 1 RPG und Art. 78 Abs. 2 lit. g BauG als Ganzes nicht bewilligungspflichtig, erweist sich die Beschwerde somit ebenfalls als unbegründet.

5. Der Beschwerdeführer stellt nicht in Frage, dass einzig eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG zur Diskussion steht. Beim Wohn- und Garagegebäude, das in der Landwirtschaftszone liegt, handelt es sich nach übereinstimmender Auffassung des Beschwerdeführers und der Vorinstanz um eine "altrechtliche Baute". Nach Art. 41 RPV ist Art. 24c RPG anwendbar auf Bauten und Anlagen, die seinerzeit in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht erstellt oder geändert wurden, durch die nachträgliche Änderung von Erlassen oder Plänen jedoch rechtswidrig geworden sind. Für den Stichtag zur Bestimmung der "altrechtlichen" Bauten und Anlagen ist in erster Linie auf das Inkrafttreten des früheren Gewässerschutzgesetzes, also auf den 1. Juli 1972, abzustellen. Nach diesem Stichtag erstellte Bauten und Anlagen fallen nur dann in den Anwendungsbereich von Art. 24c RPG, wenn sie auf Grund einer



Zonenplanänderung von der Bauzone in eine Nichtbauzone gelangten (BGE 129 II 396 E. 4.2.1 S. 398 und Waldmann/Hänni, a.a.O., Art. 24c RPG N 4 je mit Hinweisen).

Nach Art. 24c RPG sind bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Abs. 1). Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind (Abs. 2 Satz 1).

Änderungen an Bauten und Anlagen, auf die Art. 24c RPG anwendbar ist, müssen zudem mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar sein (Art. 24c Abs. 2 Satz 2 RPG). Diese Formel verweist auf die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), mit denen das Bauvorhaben im Einklang stehen muss (Waldmann/Hänni, a.a.O., Art. 24c RPG N 22). Nach Art. 1 Abs. 1 RPG sorgen Bund, Kantone und Gemeinden dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt wird. Sie stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab und verwirklichen eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung. Sie achten dabei auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft. Nach Art. 1 Abs. 2 RPG unterstützen sie mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere auch die Bestrebungen, die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft zu schützen (lit. a). Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden achten nach Art. 3 Abs. 1 und Abs. 2 RPG auf den Grundsatz, wonach die Landschaft zu schonen ist.

6. Der Beschwerdeführer rügt, das ARE habe sich widersprüchlich verhalten, weil es der Baubewilligung zur Sitzplatzüberdachung am 27. Juli 2006 zugestimmt habe, ohne das Gewächshaus und die Gartengestaltung, die zu diesem Zeitpunkt bereits erstellt gewesen seien, als entscheidend relevant einzustufen. Dies wäre erforderlich gewesen, zumal diese Behörde die Würdigung der gesamten Umstände bzw. die "Gesamtbeurteilung" aller der Erweiterung des Wohn- und Garagegebäudes dienenden Bauten und Anlagen fordere.



Zutreffend ist, dass die Frage, ob die Identität der Baute oder Anlage durch die Änderung im Wesentlichen gewahrt bleibt, unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen ist (Art. 42 Abs. 3 Satz 1 RPV). Gegenstand des Verfahrens, in dessen Verlauf die raumplanerische Teilverfügung des ARE vom 27. Juli 2006 ergangen ist, war indessen ausschliesslich die Sitzplatzüberdachung. Das ARE hatte somit nur bezüglich der Bewilligungsfähigkeit dieser Erweiterung des Wohn- und Garagengebäudes eine Gesamtbeurteilung vorzunehmen. Es hat denn auch festgestellt, "der Neubau einer dreiseitig geschlossenen Sitzplatzüberdachung mit einer Grundfläche von 16 m²" liege bezüglich seiner Fläche im zulässigen Rahmen und wahre die Identität der Baute und ihrer Umgebung. An dieser Beurteilung ändert nichts, dass der Verfügung des ARE (Ziff. 6 der Erwägungen) entnommen werden kann, anlässlich des Augenscheins sei festgestellt worden, dass der Garten der Liegenschaft ohne Bewilligung umgestaltet worden sei. Das Gewächshaus und die baulich gestaltete Gartenanlage, die Gegenstand des Baugesuches sind, das der Beschwerdeführer in der Folge eingereicht hat, nachdem ihn das ARE dazu aufgefordert hatte, waren ihrerseits nach den Vorgaben von Art. 24c RPG und Art. 41 sowie Art. 42 RPV daraufhin zu prüfen, ob sie die Identität des Wohn- und Garagengebäudes, wie es am 1. Juli 1972 bestanden hatte, im Wesentlichen wahren.

Der Vorwurf, das ARE hätte das Gerätehaus und die umgestaltete Gartenanlage im Rahmen der raumplanerischen Teilverfügung vom 27. Juli 2006 betreffend die Sitzplatzüberdachung in die Beurteilung miteinbeziehen müssen, erweist sich somit als unbegründet.

7. Der Beschwerdeführer macht weiter geltend, die Frage, ob das Gewächshaus und die Gartengestaltung mit Schwimmteich die Identität des Wohn- und Garagengebäudes einschliesslich seiner Umgebung in den wesentlichen Zügen wahre, hätte nicht geprüft werden dürfen. Er begründet dies damit, diese Bauten und Anlagen seien im Jahr 1999 und in der ersten Hälfte des Jahres 2000 erstellt worden, somit vor dem 1. September 2000, als die revidierte Fassung des RPG (AS 2000 II 2042) und die totalrevidierte RPV (AS 2000 II 2047) in Vollzug gesetzt worden seien. Art. 24 Abs. 2 aRPG, der zu jener Zeit anwendbar gewesen sei, und das damals geltende kantonale Recht hätten das Kriterium der "Identität" nicht gekannt.



Das Bundesgericht hat mehrfach festgehalten, dass Art. 24c RPG, in Vollzug seit dem 1. September 2000, inhaltlich im Wesentlichen Art. 24 Abs. 2 aRPG entspricht, weshalb die bisherige Rechtsprechung zum zulässigen Mass der Änderung bzw. Erweiterung weiter gelte (BGE 127 II 215 E. 3b S. 219; Urteil 1A.186/2004 vom 12. Mai 2005 E. 6.3.2 und Urteil 161/2004 vom 1. Februar 2005 E. 3.1). Die bundesgerichtliche Rechtsprechung zu Art. 24 Abs. 2 aRPG kannte keine starre quantitative Begrenzung, sondern stellte darauf ab, ob die Änderung bei einer Gesamtbetrachtung von untergeordneter Bedeutung sei; hinsichtlich Umfang, äusserer Erscheinung sowie Zweckbestimmung musste die Wesensgleichheit der Baute gewahrt werden und durften keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, Erschliessung und Umwelt geschaffen werden. Eine Erweiterung war in der Regel nicht mehr zulässig, wenn die nutzbare Fläche und die Kubatur um ein Drittel oder mehr zunahmen, wobei auf die realen, nach den gesamten Umständen objektiv nutzbaren Flächen und Rauminhalte abzustellen war (BGE 127 II 215 E. 3a S. 218 f. mit Hinweis auf BGE 112 Ib 94 E. 3 S. 98 f.). Massgebend waren demnach nicht einzelne Merkmale, sondern alle raumwirksamen Elemente im Zusammenwirken (Urteil 1A.186/2004 vom 12. Mai 2005).

Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers muss die Frage, ob bauliche Vorkehrungen die Identität einer "altrechtlichen Baute" wahren, somit auch nach dem vor dem 1. September 2000 geltenden Recht geprüft werden, weshalb sich die Beschwerde in dieser Hinsicht ebenfalls als unbegründet erweist.

8. Der Beschwerdeführer stellt sich weiter auf den Standpunkt, das freistehende Gewächshaus und die Gartengestaltung würden im Rahmen der nach Art. 42 Abs. 3 lit. a und b RPV in der Fassung vom 4. Juli 2007, in Vollzug seit dem 1. September 2007 (AS 2007 III 3641), vorgesehenen flächenmässigen Erweiterungsmöglichkeiten liegen, weshalb das neue, mildere Ordnungsrecht anzuwenden sei. Er begründet dies damit, neu werde auf die Begrenzung von Nebenflächen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens verzichtet. Aus diesem Grund seien die Nebenflächen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens, welche bei den bisherigen Bauvorhaben angerechnet worden seien, auszuklammern. Demzufolge könne das Gewächshaus mit einer Grundfläche von 25 m², das ebenfalls einer Nebennutzung diene, unter dem



Gesichtspunkt des räumlichen Erweiterungspotentials bewilligt werden. Falls bestritten, sei dies mittels Expertise zu belegen.

8.1. Änderungen an Bauten und Anlagen, auf die Art. 24c RPG anwendbar ist, sind nach Art. 42 Abs. 1 RPV zulässig, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Verbesserungen gestalterischer Art sind zulässig. Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität ist nach Art. 42 Abs. 2 RPV der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Erlass- oder Planänderung befand.

Nach Art. 42 Abs. 3 RPV in der Fassung vom 28. Juni 2000 ist die Frage, ob die Identität der Baute oder Anlage im Wesentlichen gewahrt bleibt, wie nach heutigem Recht unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen. Sie ist jedenfalls dann nicht mehr gewahrt, wenn: die zonenwidrig genutzte Fläche um mehr als 30 Prozent erweitert wird. Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden nur zur Hälfte angerechnet (lit. a); oder die zonenwidrig genutzte Fläche innerhalb oder ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens um insgesamt mehr als 100 m² erweitert wird (lit. b).

Seit 1. September 2007 gelten bezüglich der Wahrung der Identität der Baute oder Anlage in jedem Fall folgende Regeln: Innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens darf die anrechenbare Bruttogeschossfläche nicht um mehr als 60 Prozent erweitert werden (Art. 42 Abs. 3 lit. a RPV). Ist eine Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens nicht möglich oder nicht zumutbar, so kann sie ausserhalb erfolgen; die gesamte Erweiterung darf in diesem Fall weder 30 Prozent der zonenwidrig genutzten Fläche noch 100 m² überschreiten; die Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden nur halb angerechnet (Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV).

8.2. Zutreffend ist, dass die bisher in Art. 42 Abs. 3 lit. a und b RPV enthaltenen Grenzen für jene Fälle erheblich gelockert worden sind, in denen die Erweiterung vollständig innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens stattfindet: sowohl die Begrenzung der Nebenflächen als auch die Begrenzung der Erweiterung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (aBGF) auf maximal 100 m² wurde fallen



gelassen (lit. a). Für Erweiterungen, die zumindest teilweise ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens erfolgen, gelten die bisherigen Grenzen weiter, mit der Ausnahme, dass Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens auch an die absolute Grenze von 100 m² nur halb anzurechnen sind. Dafür wird neu explizit gesagt, dass Erweiterungen wenn möglich und zumutbar innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens zu erfolgen haben (lit. b). Hintergrund der Differenzierung zwischen lit. a und lit. b ist das Bestreben, keine bestehenden Räume vollständig ungenutzt lassen zu müssen und trotzdem keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf Raum und Umwelt zu bewirken (Bundesamt für Raumentwicklung (Hrsg.), Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 4. Juli 2007, Version 1.1 vom 9. Juli 2007, S. 8, abrufbar unter www.are.admin.ch neues Fenster). Es besteht indessen kein Anspruch auf eine Vergrösserung im geschilderten Umfang. Vielmehr muss die Wahrung der Identität unter Würdigung der gesamten Umstände beurteilt werden (P. Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltrecht, 4. Aufl. Bern 2002, § 10 Fn. 594).

8.3. Entgegen der Annahme des Beschwerdeführers hat die Vorinstanz dem angefochtenen Entscheid Art. 42 Abs. 3 lit. a und b RPV in der Fassung vom 4. Juli 2007, das aus seiner Sicht mildere Verordnungsrecht, zu Grunde gelegt (vgl. dazu Ziff. 2.3 der Erwägungen). Was das flächenmässige Erweiterungspotential der Liegenschaft anbetrifft, wird dort indessen lediglich ausgeführt, es sei durch die in den Jahren 1987 bis 2006 bewilligten Bauvorhaben vollständig ausgeschöpft und dasselbe gelte, wenn die frühere Fassung dieser Vorschrift angewendet werde. Eine nähere Begründung fehlt. In ihrer Vernehmlassung vom 13. Juni 2008 hält die Vorinstanz in diesem Zusammenhang nur fest, die Rechtsänderung betreffe lediglich die flächenmässigen Erweiterungsmöglichkeiten in und am bestehenden Gebäudevolumen, weshalb sie im vorliegenden Fall keine Auswirkungen habe.

Das ARE hat das flächenmässige Erweiterungspotential im Zusammenhang mit der raumplanungsrechtlichen Teilverfügung vom 25. Januar 2007 gestützt auf die Vorgaben Art. 42 Abs. 3 RPV in der Fassung vom 28. Juni 2000 berechnet und Art. 61 Abs. 2 BauG sachgemäss angewendet. Nach den unbestritten gebliebenen Feststellungen des ARE beträgt die am 1. Juli 1972 vorhandene zonenwidrig genutzte Fläche (anrechenbare Bruttogeschossfläche und Brutto-Nebenflächen) 336 m² (100 %). Die



nach diesem Zeitpunkt erfolgten Erweiterungen (inkl. Gewächshaus, das zur Diskussion steht, aber ohne Gartenanlage mit Schwimmteich) belaufen sich auf 125 m² bzw. 37.2 %, weshalb das Erweiterungskontingent in quantitativer Hinsicht überschritten ist.

8.4. Die Frage, ob das Gewächshaus und der Schwimmteich in seiner heutigen Ausgestaltung das Erweiterungskontingent nach Art. 42 Abs. 3 RPV in der Fassung vom 4. Juli 2007 ebenfalls sprengen, kann indessen offen bleiben und auf die Erstellung der beantragten Expertise kann verzichtet werden. Wie noch zu zeigen sein wird (vgl. Ziff. 9 hienach), hat das Verwaltungsgericht anlässlich seines Augenscheins festgestellt, dass das Gewächshaus, aber auch die mit vielen baulichen Elementen "möblierte" Aussenfläche mit Teich mangels Identitätswahrung, aber auch weil sie den wichtigen Anliegen der Raumplanung widersprechen, nicht bewilligungsfähig sind. Beim freistehenden Gewächshaus handelt es sich zudem um eine Nebenbaute (vgl. dazu Heer, a.a.O., Rz. 689). Neu erstellte Nebenbauten gelten in der Regel als Neubauten, die nicht unter Art. 24c RPG fallen [VerwGE vom 12. Februar 2008 i.S. M. und E.D., zur Zeit abrufbar unter www.gerichte.sg.ch **neues Fenster** mit Hinweis auf Bundesamt für Raumentwicklung (Hrsg.), Bewilligungen nach Art. 24c RPG; Änderungen an zonenwidrig gewordenen Bauten und Anlagen, in: Erläuterungen zur RPV und Empfehlungen für den Vollzug 2000/2001, S. 8 ff., zur Zeit abrufbar unter www.are.admin.ch]. Dementsprechend können Nebenbauten unter dem Gesichtspunkt von Art. 24c RPG nur ausnahmsweise bewilligt werden, wenn verschiedene Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind, was vorliegend nicht der Fall ist.

9. Der Beschwerdeführer stellt sich weiter auf den Standpunkt, das Gewächshaus und die Umgestaltung des Gartens würden die Identität des Wohn- und Garagengebäudes wahren, das bereits vor dem Jahr 1972 der Wohn- und Gewerbenutzung gedient habe, zumal er bereit sei, die "Schwimmfähigkeit" des Teichs durch bauliche Massnahmen und Bepflanzung zu unterbinden, so dass er die Flächenbilanz nicht mehr belaste. Er begründet dies damit, es sei unerheblich, ob der Aussenbereich der Liegenschaft lediglich aus einem Rasen mit Blumenbeeten bestehe, oder ob zusätzlich ein Biotop mit Brücke, Gemüsebeete mit Stellriemen, eine Gartenbeleuchtung und Wege angelegt würden. Sodann seien auch unter dem Gesichtspunkt der Identitätswahrung Eingriffe erlaubt, die sich positiv auf das Erscheinungsbild der zu erweiternden Baute oder Anlage auswirken würden. Dies sei vorliegend der Fall. Unter Verwendung von



St.Galler Gerichte

einheimischem Material sei ein Garten gestaltet worden, wie er heute üblich sei und das Biotop, das durch Dachwasser gespiesen werde, sei ökologisch wertvoll. Weil auf den Einsatz von Chemikalien verzichtet werde, sei neuer Lebensraum für Tiere (Frösche, Kröten, Molche, Schnecken, Fische, Flusskrebse, Insekten) entstanden. Demzufolge sei der Teich auch mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar. Das erweiterte Biotop verursache keine Immissionen und beeinträchtige die Nachbarschaft nicht.

Anlässlich seines Augenscheins stellte das Verwaltungsgericht fest, dass das freistehende Gewächshaus als solches, aber auch die bauliche Umgestaltung der zur Diskussion stehenden Gartenfläche die ursprüngliche Identität des Wohn- und Garagengebäudes und dessen Umgebung, wie sie am 1. Juli 1972 bestanden, im Wesentlichen nicht wahren. Das Gewächshaus und die stark strukturierte, künstlich wirkende Anlage werden im Verhältnis zur Liegenschaft und zum ländlichen Umfeld als Fremdkörper wahrgenommen (vgl. dazu auch Ziff. 4.2. hievor). Hinzu kommt, dass der Teich nach den glaubhaften Ausführungen des Vertreters der Abteilung Natur- und Landschaftsschutz des ARE (heute: des Amtes für Natur, Jagd und Fischerei) anlässlich des Rekursaugenscheins vom 21. Juni 2007 aus ökologischer Sicht nicht besonders wertvoll ist. Danach schafft die Ausgestaltung mit Bollensteinen und künstlichen Löffelsteinen sowie mit Platten auf dem Grund keinen natürlichen und damit wertvollen Lebensraum. Die Fachperson führte sodann aus, der Teich sei nicht an ein Wald- oder Heckengebiet angeschlossen, weshalb er keine Vernetzungsfunktion habe. An dieser Beurteilung ändert nichts, dass der Beschwerdeführer geltend macht, das Gewächshaus ersetze ein Gerätehaus samt angebautem Kaninchenstall, Hühnerställe und eine Volière. Wie dargelegt, ist als Stichtag der 1. Juli 1972 massgebend, und es ist unbestritten geblieben, dass sich zu diesem Zeitpunkt auf dem Grundstück Nr. 770 lediglich das Wohn- und Garagengebäude befunden hat. Gemäss Protokoll des Rekursaugenscheins vom 21. Juni 2007 hat der Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang sodann ausgesagt, er habe den östlichen Teil des Grundstücks, dessen Umgestaltung zur Diskussion steht und wo sich das Gewächshaus befindet, im Jahr 1980 gekauft, weshalb sämtliche Bauten und Anlagen in diesem Bereich nach diesem Zeitpunkt erstellt worden seien. Lediglich eine an die Garage angrenzende Volière, die heute nicht mehr bestehe, und eine Cheminéeanlage seien zwischen 1970 und 1980 gebaut worden. Auf Grund der Luftaufnahmen aus den



Jahren 1972, 1978, 1984, 1990 und 1996, die sich in den Akten des AREG befinden, ergibt sich ebenfalls, dass der östliche Teil des Grundstücks zum massgebenden Zeitpunkt im Jahr 1972 als Wiesland genutzt worden ist. Im übrigen waren die Kleinbauten, auf die sich der Beschwerdeführer beruft, nie Gegenstand eines Baubewilligungsverfahrens. Sie haben deshalb keinen Bestandesschutz genossen und selbst wenn dies der Fall gewesen wäre, wäre dieser mit ihrem Abbruch erloschen.

Zusammenfassend ergibt sich somit, dass der Beschwerde auch in dieser Hinsicht nicht stattzugeben ist. Das Gewächshaus und die mit vielen künstlichen Elementen zugemauerte Gartenfläche mit Teich sind gestützt auf Art. 24c RPG nicht bewilligungsfähig, weil ihr Erscheinungsbild die Identität des Wohn- und Garagengebäudes und dessen Umgebung, wie sie am 1. Juli 1972 bestand, im Wesentlichen nicht wahrt. Ausserdem ist die massive bauliche Gestaltung des Aussenbereichs des Wohn- und Garagengebäudes mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung nicht vereinbar, namentlich weil damit das Prinzip der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet verletzt wird.

10. Zu prüfen ist weiter, ob der Beschwerdeführer zu Recht verpflichtet worden ist, den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen. Nach dem angefochtenen Entscheid muss er das Gewächshaus vollständig zurückbauen, die befestigten Wege und Plätze und die über den Teich führende Brücke entfernen, den Teich auffüllen und die gesamte betroffene Fläche mit einer Wiese begrünen.

10.1. Nach Art. 130 Abs. 2 BauG kann der Gemeinderat die Entfernung oder die Abänderung rechtswidrig ausgeführter Bauten und Anlagen sowie die Wiederherstellung des früheren Zustands verfügen. Können Bauten und Anlagen aufgrund materieller Rechtswidrigkeit auch nachträglich nicht bewilligt werden, folgt daraus somit nicht notwendigerweise, dass sie abgebrochen werden müssen. Vielmehr sind in jedem Fall die allgemeinen verfassungsrechtlichen Grundsätze, insbesondere das öffentliche Interesse und die Verhältnismässigkeit, welche in Art. 5 Abs. 2 der Bundesverfassung (SR 101) ausdrücklich verankert sind, zu berücksichtigen (BGE 132 II 25 mit Hinweis; Heer, a.a.O., Rz. 1210 mit Hinweis; Chr. Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Diss. Zürich 1991, Rz. 660 ff. und VerwGE vom 24. April 2003 i.S. T. und A. B.).



Vor dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit hält ein Grundrechtseingriff stand, wenn er zur Erreichung des angestrebten Ziels geeignet und erforderlich ist und das verfolgte Ziel in einem vernünftigen Verhältnis zu den eingesetzten Mitteln, d.h. den zu seiner Verwirklichung notwendigen Freiheitsbeschränkungen, steht. Ist eine Abweichung vom Gesetz jedoch gering und vermögen die berührten allgemeinen Interessen den Schaden, der dem Eigentümer durch den Abbruch entstünde, nicht zu rechtfertigen, ist ein Beseitigungsbefehl unverhältnismässig (Urteil des Bundesgerichts vom 13. April 2007 i.S. O. und Chr. G., 1P.708/710/2006 mit Hinweisen; vgl. auch BGE 123 II 248 E. 4 und Heer, a.a.O., Rz. 1211 mit Hinweisen). Auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit kann sich auch der bösgläubige Bauherr berufen. Er muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, namentlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baurechtlichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimessen und die dem Bauherrn allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Mass berücksichtigen (BGE 132 II 40 und VerwGE vom 27. Februar 2007 i.S. S. H. mit Hinweis auf VerwGE vom 14. September 2006 i.S. O. N. und S. AG mit weiteren Hinweisen).

10.2. Der Beschwerdeführer stellt sich auf den Standpunkt, es sei unverhältnismässig zu verlangen, dass er den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen habe.

10.2.1. Der Beschwerdeführer begründet dies vorab damit, die Wege, die Plätze und die Brücke über den Teich seien für sich allein nicht bewilligungspflichtig, weshalb ihr Rückbau nicht angeordnet werden könne.

Wie dargelegt, ist die neugestaltete Gartenfläche als Ganzes mit all ihren künstlichen Elementen eine bewilligungspflichtige Anlage, die als Erweiterung des Wohn- und Garagenhauses nicht bewilligt werden kann, weil sie dessen Identität nicht wahrt. Demzufolge kann nicht nur der Rückbau von als solche bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen - im konkreten Fall des Gewächshauses und des Teichs in seiner heutigen Ausgestaltung - verlangt werden, sondern auch derjenige von nicht bewilligungspflichtigen Gestaltungselementen, jedenfalls soweit, bis die Identität anhand einer Gesamtbeurteilung im Wesentlichen gewahrt ist. Es wird Sache der



St.Galler Gerichte

Beschwerdegegnerin sein, im Rahmen eines Rückbauprojekts konkret festzulegen, welche an sich nicht bewilligungspflichtigen Elemente zurückzubauen sind.

10.2.2. Der Beschwerdeführer macht weiter geltend, die Vorinstanz suggeriere, er habe einen Schwimmteich von rund 100 m² gebaut, obschon nur in einem kleinen Teil davon geschwommen werden könne. Sodann sei die Wasseroberfläche des Teichs infolge von Bepflanzungen kleiner als rund 100 m² und im Verhältnis zur Grösse des Gartens zudem von untergeordneter Bedeutung. Es sei deshalb unverhältnismässig zu verlangen, der ganze Teich müsse zugeschüttet werden, zumal er bereit sei, die "Schwimmfähigkeit" durch bauliche Massnahmen und Bepflanzung zu verunmöglichen.

Unbestritten ist, dass der Teich in seiner heutigen Ausgestaltung und Tiefe für sich allein bewilligungspflichtig ist. Anlässlich des Augenscheines des Verwaltungsgerichts hat sich sodann bestätigt, dass er ein wesentliches Element der neugestalteten nicht bewilligungsfähigen Gartenanlage ist und dass er sich optisch nicht in den ländlichen Raum einfügt, in dem er sich befindet. Sodann durfte der Beschwerdeführer unter dem Gesichtspunkt des Vertrauensschutzes nicht davon ausgehen, es sei ohne weiteres zulässig, den Garten des in der Landwirtschaftszone gelegenen Wohn- und Garagenhauses mit baulichen Massnahmen vollständig umzugestalten und in diesem Zusammenhang einen zumindest teilweise "beschwimmbaren" Teich von beträchtlicher Grösse zu erstellen. Er hat das Risiko in Kauf genommen, den Teich wieder auffüllen zu müssen.

Im Gegensatz zur Auffassung des Beschwerdeführers ist es deshalb im öffentlichen Interesse gerechtfertigt und verhältnismässig zu verlangen, dass der Teich zugeschüttet und dass die Fläche anschliessend in ihren ursprünglichen Zustand zurückversetzt bzw. begrünt wird. Dies schliesst nicht aus, dass ein kleiner Gartenteich, der die Identität des Wohn- und Garagenhauses wahrt, im Rahmen eines Rückbauprojekts für die ganze Anlage als rechtlich zulässig erklärt werden kann.

10.2.3. Bezüglich der Verpflichtung zum Rückbau des Gewächshauses macht der Beschwerdeführer geltend, die von der Vorinstanz angeführten Entscheide des Bundesgerichts würden andere Sachverhalte betreffen und seien deshalb im



vorliegenden Fall nicht von Bedeutung. Es stehe weder die Missachtung von Gebäudehöhen und Grenzabständen zur Diskussion, noch die Zweckentfremdung von Bauten und Anlagen, sondern lediglich eine Gartengestaltung. Hinzu komme, dass das Gewächshaus Kleintierställe und Volièren ersetze, die beseitigt worden seien.

Wie ausgeführt, weist das Gewächshaus eine Fläche von 25 m² auf und ist auch als Gartenhaus nutzbar. Sodann durfte der Beschwerdeführer ebenso wenig wie bezüglich der Gartengestaltung annehmen, er sei berechtigt, das in der Landwirtschaftszone gelegene Wohn- und Garagenhaus mit einem freistehenden Gebäude dieser Grössenordnung zu ergänzen. An dieser Beurteilung ändert nichts, dass er sich darauf beruft, es seien Kleintierställe ersetzt worden (vgl. dazu E. 9 hievor). Somit erweist es sich ebenfalls als verhältnismässig, zu verlangen, dass das Gewächshaus vollständig abgebrochen wird.

10.2.4. Sodann ist das öffentliche Interesse am Rückbau des Gewächshauses und der einzelnen Elemente der Gartenarchitektur im Gegensatz zur Auffassung des Beschwerdeführers nicht zuletzt aus präjudiziellen Gründen erheblich, zumal von einer geringfügigen Abweichung vom Erlaubten nicht gesprochen werden kann. Der Beschwerdeführer wirft der Vorinstanz in diesem Zusammenhang zu Unrecht vor, ihre Ausführungen seien "Allgemeinplätze" bzw. durch die Gartengestaltung werde weder das Prinzip der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet noch das Gebot der haushälterischen Nutzung des Bodens verletzt. Zutreffend ist zwar, dass ein Garten mit kleinem Teich zu einer Wohnnutzung, die ausserhalb der Bauzone stattfindet, gehören kann. Im Gegensatz zur Auffassung des Beschwerdeführers steht es indessen nicht im Belieben der Eigentümer und Bewohner, den Garten nach den persönlichen Wünschen und Bedürfnissen umzugestalten und zu verbauen, zumal bauliche Vorkehrungen in der Landwirtschaftszone nur unter den restriktiven Vorgaben des Raumplanungsrechts zulässig sind. Wie dargelegt, sind sowohl das Gewächshaus als auch das baulich mit künstlichen Elementen gestaltete Wasserbecken ohne Baubewilligung erstellt worden. Sie sind zudem nicht bewilligungsfähig, weil sie die Identität des Wohn- und Garagenhauses in keiner Weise wahren und mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung nicht vereinbar sind.



10.3. Zusammenfassend ergibt sich somit, dass dem Beschwerdeführer auch hinsichtlich der ihm auferlegten Pflicht zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nicht gefolgt werden kann. Das öffentliche Interesse am Abbruch des Gewächshauses und am Rückbau der Gartenanlage überwiegt gegenüber seinem privaten Interesse am Weiterbestand der illegal erstellten Bauten und Anlagen.

11. Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beschwerde abzuweisen ist, soweit darauf eingetreten werden kann.

Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidegebühr von Fr. 3'000.-- ist angemessen (Ziff. 382 des Gerichtskostentarifs, sGS 941.12). Sie wird mit dem Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet.

Ausseramtliche Entschädigungen sind nicht zuzu-sprechen (Art. 98 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 98bis VRP).

Demnach hat das Verwaltungsgericht

zu Recht erkannt:

1./ Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

2./ Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 3'000.-- bezahlt der Beschwerdeführer unter Verrechnung mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe.

3./ Ausseramtliche Kosten werden nicht entschädigt.

V. R. W.



Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Versand dieses Entscheides an:

- den Beschwerdeführer (durch Rechtsanwalt lic. iur. O.)
- die Vorinstanz
- die Beschwerdegegnerin
- das Bundesamt für Raumentwicklung, 3003 Bern

am:

Rechtsmittelbelehrung:

Sofern eine Rechtsverletzung nach Art. 95 ff. BGG geltend gemacht wird, kann gegen diesen Entscheid gestützt auf Art. 82 lit. a BGG innert 30 Tagen nach Eröffnung beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde erhoben werden.