



Fall-Nr.: B 2017/189
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 21.11.2019
Entscheiddatum: 28.02.2019

Entscheid Verwaltungsgericht, 28.02.2019

Bauen ausserhalb der Bauzone, Art. 24c RPG. Bestehende freistehende landwirtschaftliche Ökonomiebauten, die am 1. Juli 1972 bereits weitgehend funktionslos gewesen sind, d.h. nicht mit einer gewissen Intensität zu Wohn- oder Gewerbebezwecken umgenutzt worden waren, fallen nicht in den Anwendungsbereich von Art. 24c RPG. Die im konkreten Fall vorgenommene umfassende Erneuerung ist nicht bewilligungsfähig, und das Gebäude ist abzubrechen (Verwaltungsgericht, B 2017/189). Die gegen dieses Urteil erhobene Beschwerde ans Bundesgericht wurde mit Urteil vom 8. April 2020 abgewiesen (Verfahren 1C_204/2019).

Entscheid vom 28. Februar 2019

Besetzung

Abteilungspräsident Eugster; Verwaltungsrichterin Zindel, Verwaltungsrichter Steiner;
Gerichtsschreiber Wehrle

Verfahrensbeteiligte

A.____

Beschwerdeführer,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Werner Ritter, Ritter Advokatur,
Im Forum, Bahnhofstrasse 24, Postfach 142, 9443 Widnau,

gegen



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

Vorinstanz,

und

Politische Gemeinde X.____

Beschwerdebeteiligte,

Gegenstand

Baugesuch (Umnutzung Stall in Bienenhaus / Projektänderung)

Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A. Das Grundstück Nr. 001, Grundbuch X.____, liegt in der Landwirtschafts- bzw. der Grünzone Naturschutz. Der nordöstliche, in der Grünzone liegende Grundstücksteil ist ein geschützter Trockenstandort; er wird von einer Pufferzone umrandet (vgl. kommunale Schutzverordnung vom 10. Dezember 1999). Gemäss kantonalem Richtplan (Teil V 31 – Vorranggebiete Natur und Landschaft) ist das Grundstück zudem Teil des Schongebiets "Zwischengebiet Verbindung Kreuzberg - Schlawitz" (Lebensraum bedrohter Arten; zum Ganzen vgl. www.geoportal.ch). Auf der Parzelle befand sich ein älterer, teilweise in Strickbauweise erstellter Weidstall (Vers.-Nr. 1). Nebst dem eigentlichen Stall bestand das Erdgeschoss aus einem Raum mit einfacher Sitzgelegenheit und Holzherd (Nordostecke; als "Hirtenzimmer" bezeichnet) und einem berg- bzw. westseitigen Lagerraum (Fotos in act. 12/9/1 und 2). Von Norden her führte eine niedrige Türe vom Vorraum in den Stall. Über dem Stall lag ein aus Rundhölzern mehrheitlich luftdurchlässig konstruierter Lagerraum für Dürrfutter und Streue. Dieser war über eine Leiter zu erreichen. Das Gebäude war im Jahr 1986 mehrheitlich mit Wellblech eingedeckt worden.



St.Galler Gerichte

A.____ war seit 2010 Pächter des im Eigentum von B.____ stehenden Grundstücks. Die Wiesenflächen (ohne das Gebäude) verlieh er am 5. August 2013 an C.____ zum unentgeltlichen landwirtschaftlichen Gebrauch. Am 10. September 2013 stimmte das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) der Sanierung der bestehenden Wasserfassung auf dem Grundstück zu (act. 12/9/23).

B. Am 13. Oktober 2014 reichte A.____ für B.____ ein mit "Unterhalt und Sanierung" bezeichnetes Baugesuch betreffend die Scheune ein (act. 12/9/37 mit Beilagen). Gegenstand waren – entgegen der Gesuchsbezeichnung – massive Eingriffe in die Bausubstanz, nämlich im Wesentlichen, den Aufenthaltsraum vom Vorraum in den ehemaligen Stall zu verlegen und damit erheblich zu vergrössern, die Stalltrennwand bergseits zu versetzen, diverse neue Fenster und eine Aussentüre gegen Süden einzubauen –die Türe an der Stelle des ehemaligen Mistauswurfs wurde in den Plänen tatsachenwidrig als bereits bestehend dargestellt– sowie die Raumhöhe des Erdgeschosses durch den Einbau eines neuen Zwischenbodens erheblich zu vergrössern. Geplant war ferner, im Aufenthaltsraum eine Küche mit Holzfeuerung einzubauen und in der Südwestecke des Gebäudes ein WC zu installieren. Mit raumplanungsrechtlicher Teilverfügung vom 9. Mai 2015 verweigerte das AREG die Zustimmung zum Baugesuch (act. 12/9/75). Es hielt fest, die Scheune geniesse keine erweiterte Besitzstandsgarantie nach Art. 24c des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700, RPG), weil sie auch nach dem 1. Juli 1972 noch landwirtschaftlich genutzt worden sei. Selbst wenn man die Anwendbarkeit von Art. 24c RPG bejahen würde, würden die baulichen Veränderungen, deren genauer Zweck unbekannt sei, eine unerlaubte wesentlich veränderte Nutzung der Baute ermöglichen (vgl. Art. 42 Abs. 3 lit. c der Raumplanungsverordnung, SR 700.1, RPV). Diese Verfügung blieb unangefochten.

C. Am 11. Juni 2015 reichte A.____ für B.____ ein Baugesuch betreffend Umnutzung des Weidstalls in ein Bienenhaus mit Schleuder-, Bearbeitungs- und Lagerraum ein (act. 12/9/79). Nebst Unterhaltsarbeiten an den Fassaden fänden an der Gebäudeform und -grösse keine Veränderungen statt. Aus den nachgereichten Projektplänen (vgl. act. 12/9/86 mit Beilagen) ergibt sich, dass der Boden des ehemaligen Stalles – nicht aber des Vorraumes – betonierte und der Zwischenboden zum Obergeschoss ersetzt werden sollte (act. 12/9/91 ff.). Im Obergeschoss sollte – als Anflugöffnung für die in



Magazinbeuten gehaltenen Bienen (vgl. act. 12/9/77) – ein Teil der Holzschindelfassade entfernt und durch eine bewegliche Holzjalousie ersetzt werden (Originalpläne in act. 12/19). Im Bereich des sog. "Hirtenzimmers" waren keine baulichen Massnahmen vorgesehen. Mit raumplanungsrechtlicher Teilverfügung vom 13. August 2015 stimmte das AREG dem Baugesuch zu und erteilte eine ordentliche Bewilligung nach Art. 16a Abs. 1 und Art. 22 Abs. 1 bis 3 RPG (act. 12/9/96). Es hielt fest, die Bienenhaltung sei in der Landwirtschaftszone zonenkonform und könne ideal in den bestehenden Stall integriert werden. Die Gemeinde wurde verpflichtet, im Grundbuch ein Zweckänderungsverbot und einen Widerrufsvorbehalt anmerken zu lassen.

D. Mit Schreiben vom 25. Februar 2016 ersuchte A.____ bei der Gemeinde X.____ um Bewilligung diverser Projektänderungen (vgl. act. 12/8/100 mit Planbeilagen), die im Wesentlichen einer Ausdehnung des bewilligten Bauvorhabens auf den Inhalt des ursprünglichen, nicht bewilligten Gesuchs gleichkamen. Neben diversen Eingriffen in die Substanz des Gebäudes (Einbau einer verglasten Tür in die Südfassade; Aufhebung des Tors in der Nordfassade, stattdessen Einbau eines Lichtbandes; Vergrösserung Fenster Ostfassade) soll insbesondere die heutige Hirtenstube in einen Geräteraum ungenutzt werden. Im Erdgeschoss des Strickbauteils (deklariert als "Bearbeitungsraum") sollen dafür ein Holzofen und ein Waschbecken installiert werden. Am ursprünglich geplanten Ort wollte A.____ wiederum ein WC und ein Lavabo einbauen, ferner im Freien unter Terrain einen Schmutzwassertank mit einem Fassungsvermögen von 3'000 Litern erstellen. Nicht explizit erwähnt, jedoch aus den Planunterlagen ersichtlich sind diverse Terrainveränderungen und Umgebungsgestaltungen (Stützmauer, Zufahrt).

Am 4. Juli 2016 stellte das AREG an einem Augenschein Abweichungen von den am 13. August 2015 bewilligten Plänen fest. A.____ hatte insbesondere tragende Strickwände entfernt und durch Neukonstruktionen ersetzt. Entlang der Scheune war eine Steinmauer errichtet, das Gelände war abgegraben und ein Zufahrtsweg mit Parkplatz erstellt worden (Aktennotiz und Fotos in act. 12/9/116). Auf dem Grundstück fand sich ferner ein befestigter Sitzplatz mitsamt Grillstelle und Holzunderstand. A.____ reichte daraufhin einen ersten Plansatz mit verschiedenen zusätzlichen Projektänderungen ein. Neben den Anpassungen an der Scheune sollten insbesondere der Grillplatz sowie der erweiterte Parkplatz zurückgebaut werden. Für den



St.Galler Gerichte

Bewirtschaftungsweg und einen Pflanzenlehrpfad stellte er ein separates Gesuch in Aussicht.

Gemäss den am 22. Juli 2016 nachgereichten Plänen ist Gegenstand des nachträglichen Baugesuchs nunmehr auch der Ersatz der nördlichen, westlichen sowie eines Teils der südlichen Aussenwand (alle bereits erstellt). Weiter projektiert bzw. teilweise bereits ausgeführt sind der Abbruch der Hirtenstube, eine Holzfeuerungsanlage, zusätzliche Fenster in der Nord-, Ost- und Südfassade, die Betonunterfangung des Anbaus sowie der Einbau eines Betonbodens im Erdgeschoss und eines neuen Holzbodens im Obergeschoss. Ferner soll die als Hangsicherung bezeichnete Steinmauer westlich der Scheune nachträglich bewilligt werden (act. 12/9/132 ff.).

Mit Verfügung vom 20. September 2016 verweigerte das AREG dem nachträglichen Baugesuch die Zustimmung und erwog, es sei Sache der zuständigen Gemeindebehörde, über die Wiederherstellung zu befinden. In der Sache hielt es fest, die vorgesehenen und zum Teil bereits ausgeführten Arbeiten überstiegen das für die Haltung von Bienen Erforderliche. Die von der im Jahr 2015 erteilten Bewilligung nicht gedeckten baulichen Massnahmen entsprächen nicht mehr dem Zweck der Nutzungszone und seien zonenfremd. Sie würden darauf schliessen lassen, dass das Gebäude zu Aufenthaltszwecken genutzt werden solle. Dafür spreche auch, dass A.____ die Idee der Bienenhaltung erst nach Abweisung eines ersten Baugesuchs entwickelt habe (act. 12/9/146). Das Amt für Natur, Jagd und Fischerei (ANJF) verfügte mit Blick auf den nicht bewilligten Parkplatz, der Eingriff in die geschützte Trockenwiese und die Pufferfläche werde nicht bewilligt, und der ursprüngliche Zustand sei – begleitet durch eine ökologisch geschulte Fachperson – bis Ende März 2017 möglichst weitgehend wiederherzustellen (vgl. act. 12/9/143). Der Gemeinderat der Gemeinde Sennwald eröffnete A.____ diese Verfügungen und bewilligte die Projektänderungen mit Beschluss vom 3. Oktober 2016 nicht (Ziff. 1). Er hielt fest, die ursprünglich erteilte Baubewilligung vom 31. August 2015 für die Nutzung der Scheune als Bienenhaus mit Lager- und Bearbeitungsraum seien weiterhin gültig und die Bauarbeiten seien nach diesen genehmigten Plänen auszuführen (Ziff. 5; vgl. act. 12/1).



E. Gegen diesen Beschluss des Gemeinderates erhob B.____ am 20. Oktober 2016 durch seinen Vertreter A.____ bzw. Rechtsanwalt Dr. Werner Ritter Rekurs beim Baudepartement. Er beantragte dessen Aufhebung und die Bewilligung des nachträglichen Baugesuchs. Eventualiter sei die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Das Bauvorhaben falle – entgegen den Ausführungen des AREG – in den Anwendungsbereich von Art. 24c RPG und sei dementsprechend zu bewilligen. Nachdem das Baudepartement am 30. März 2017 einen Augenschein durchgeführt hatte, wies es den Rekurs mit Entscheid vom 23. August 2017 ab, soweit es darauf eintrat. Gegenstand seien nur die Vorhaben, um deren Bewilligung ersucht worden sei. Der Abstellplatz und die Feuerstelle auf dem Grundstück seien nicht mehr Teil des Baugesuchs, weil A.____ diese Anlagen zurückbauen wolle; über deren nachträgliche Bewilligung bzw. die Wiederherstellung sei im Rahmen des Rekurses deshalb nicht zu befinden. In Bezug auf die Wiederherstellung des Weidstalls hob das Baudepartement Ziff. 4 des Gemeinderatsbeschlusses vom 3. Oktober 2016 auf und verfügte stattdessen: "Der rechtmässige Zustand ist wiederherzustellen, das heisst, die Scheune (Vers.-Nr. 1305) und die Steinmauer westlich davon sind vollständig abzubauen bzw. zurückzubauen." Für den Rückbau wurde eine Frist von drei Monaten ab Rechtskraft des Entscheids angesetzt.

F. Gegen diesen Entscheid erhob B.____ mit Eingabe vom 12. September 2017 Beschwerde beim Verwaltungsgericht mit den Anträgen, der Entscheid sei vollumfänglich aufzuheben (Ziff. 1); die kantonale Genehmigung sowie die Baubewilligung für das Bauvorhaben seien uneingeschränkt zu erteilen (Ziff. 2); eventualiter sei die Sache zur Neuurteilung im Sinne der Erwägungen des Baudepartements (recte: des Verwaltungsgerichts) an eine der Vorinstanzen zurückzuweisen (Ziff. 3); unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten des Kantons St. Gallen (Ziff. 4; act. 7).

Der Vorsteher des Baudepartements (Vorinstanz) beantragte in seiner Vernehmlassung vom 27. November 2017 die Abweisung der Beschwerde (act. 11). Die Politische Gemeinde X.____ (Beschwerdebeteiligte) verzichtete stillschweigend auf eine Vernehmlassung.



St.Galler Gerichte

B.____ ist am 27. August 2018 verstorben (vgl. act. 15). Das Eigentum am streitbetroffenen Grundstück ging in der Folge auf A.____ über. Dieser trat als Beschwerdeführer in das Verfahren ein (vgl. act. 19 und 20).

G. Am 28. Februar 2019 führte das Verwaltungsgericht auf dem streitbetroffenen Grundstück auf Antrag des Beschwerdeführers eine mündliche Verhandlung mit Augenschein durch. Die Verfahrensbeteiligten verzichteten auf die vorgängige Zustellung eines Protokolls.

Das Verwaltungsgericht stellte in tatsächlicher Hinsicht folgendes fest: Die Weidscheune verfügt über einen vollständig betonierten Boden. Der nördliche Teil der Ostwand, die Nordwand, die Westwand (bis unter den Firstbereich) und der westliche Teil der Südwand (bis auf Höhe des neu eingebauten Zwischenbodens) sind durch Neukonstruktionen ersetzt worden. Im ehemaligen Stall wurde entlang der Nord-, Ost- und Südwand eine zusätzliche Innenkonstruktion aus Holz erstellt (dahinter bzw. gegen aussen befindet sich die alte Strickkonstruktion), und die westliche Zwischenwand ist vollständig neu. Auf diesen Bauteilen und der neu erstellten westlichen Aussenwand liegt die Balkenlage des neu eingezogenen Zwischenbodens auf. Der Beschwerdeführer führte treffend aus, er habe in das Gebäude eine "Kiste" eingebaut. In das Obergeschoss führt eine neue Treppe. Der Dachstuhl ist im Bereich der Treppe auf die darunterliegende neue Zwischenwand abgestützt. Die östliche Firstkonstruktion liegt auf der alten Strickfassade auf. Die westliche Firstkonstruktion ist auf die in diesem Bereich vollständig erneuerten Bauteile der Süd-, West- und Nordwand abgestützt. Im Aussenbereich wurde festgestellt, dass entlang der West- und Südfassade eine Sickerleitung verbaut wurde. Sowohl der Abstell- als auch der Grillplatz mitsamt Holzlager sind noch nicht zurückgebaut worden. Auf dem Grundstück wurden diverse Hochstammobstbäume, zwei Edelkastanien und ca. dreissig Rebstöcke gepflanzt – letztere entlang des Waldrandes. Im Obergeschoss der Weidscheune waren sechs Bienenmagazine platziert, wobei nicht alle mit Bienenvölkern besetzt waren.

Auf die Ausführungen der Verfahrensbeteiligten in ihren schriftlichen Eingaben und am Lokaltermin, den angefochtenen Entscheid und die Akten wird – soweit wesentlich – in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.



Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:

1. Das Verwaltungsgericht ist zum Entscheid in der Sache zuständig (Art. 59^{bis} Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, VRP). Der Beschwerdeführer ist zur Beschwerdeerhebung befugt (Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerde wurde rechtzeitig erhoben und entspricht unter Berücksichtigung der Ergänzung vom 14. November 2017 formal und inhaltlich den gesetzlichen Voraussetzungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Auf die Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten.

2. Nicht einzutreten ist auf die Beschwerde, soweit der Beschwerdeführer darin den Abstell- bzw. Wendeplatz auf seinem Grundstück thematisiert (vgl. act. 7 S. 10). Das ANJF hat ihn zwar in seiner naturschutzrechtlichen Verfügung vom 12. September 2016 (act. 12/7 Beilage III) verpflichtet, den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen. Der Platz war aber – wie auch die Grillstelle und wie die Vorinstanz in E. 1.3 f. des Rekursentscheids zu Recht festgehalten hat – nur insofern Gegenstand des nachträglichen Baugesuchs, als der Beschwerdeführer in den Plänen vom 22. Juli 2016 deklariert hat, beides zurückzubauen (vgl. act. 12/7, Beilage V). Die Pflicht zur Wiederherstellung ist damit anerkannt. Es ist deshalb nicht ersichtlich, inwiefern der Beschwerdeführer durch die Verfügung des ANJF – abgesehen von den Wiederherstellungsmodalitäten, gegen die er sich aber im Rekursverfahren nicht gewehrt hat – überhaupt materiell beschwert worden ist (vgl. Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Vorinstanz ist diesbezüglich zu Recht nicht auf den Rekurs eingetreten. Soweit der Beschwerdeführer in der Folge behauptete (vgl. z.B. act. 12/14), der besagte Platz stehe im Gemeingebrauch und sei Teil der P.____-Strasse (Gemeindestrasse 3. Klasse), ist er in diesem Verfahren, das das Baugesuch nach den Plänen vom 22. Juli 2016 (d.h. mitsamt Wiederherstellung des Platzes) zum Gegenstand hat, nicht zu hören. Nur nebenbei sei erwähnt, dass die Beschwerdebeteiligte ein beim Baudepartement hängiges Gesuch um Genehmigung eines entsprechenden Teilstrassenplans mangels Erfolgsaussichten inzwischen zurückgezogen hat (vgl. act. 9/13 und Aktennotiz in act. 22). Unbeachtlich ist in diesem Zusammenhang auch das Vorbringen an der mündlichen Verhandlung, der Platz bestehe seit Längerem und er sei nicht der einzige



seiner Art entlang der P.____-Strasse. Es ist folglich Aufgabe der Beschwerdebeteiligten, die Wiederherstellung des Platzes gemäss Verfügung vom 12. September 2016 und der Grillstelle gegebenenfalls zu vollziehen.

3. Der erstinstanzliche Entscheid der Beschwerdegegnerin erging am 20. September 2016 und damit vor Inkrafttreten des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1, PBG) am 1. Oktober 2017 (nGS 2017-049). Auf das vorliegend strittige Bauvorhaben bleibt somit das bis 30. September 2017 gültige Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz; nGS 32-47, BauG, Neudruck September 2004, nGS 39-91, in der Fassung vom 1. Januar 2015) anwendbar, soweit das neue Recht für den Baugesuchsteller nicht günstiger ist (Art. 173 PBG).

4. Streitig ist im Wesentlichen, ob die am 25. Februar 2016 bzw. 22. Juli 2016 als Projektänderung beantragten und mehrheitlich bereits ausgeführten baulichen Massnahmen am Weidstall bewilligt werden können (E. 5) bzw. ob und inwieweit die Vorinstanz zu Recht die Wiederherstellung angeordnet hat (E. 6).

5. Der Beschwerdeführer beruft sich – wie er an der mündlichen Verhandlung erneut dargelegt hat – ausschliesslich auf Art. 24c RPG. Er macht geltend, beim Bauvorhaben handle es sich um eine zulässige Erneuerung bzw. teilweise Änderung einer bestimmungsgemäss nutzbaren zonenwidrigen Baute.

5.1. Art. 24c RPG schützt bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, grundsätzlich in ihrem Bestand (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). Dies gilt auch für landwirtschaftliche Wohnbauten sowie angebaute Ökonomiebauten, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugesbietes im Sinne des Bundesrechts wurde (Abs. 3). Die massgebliche Rechtsänderung, welche dazu geführt hat, dass eine Baute oder Anlage im Sinne von Abs. 1 nicht mehr zonenkonform ist, ist in der Regel das Inkrafttreten des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes am 1. Juli 1972 (BGer 1C_312/2016 vom



3. April 2017 E. 2.1; 1C_488/2010 vom 8. September 2011 E. 2.3, in: ZBI 113/2012 S. 271).

Seit der Gesetzesrevision vom 23. Dezember 2011 (AS 2012 5535; BBI 2011 7083 7097; in Kraft seit 1. Nov. 2012), mit der Abs. 3 eingefügt wurde, besteht die Möglichkeit des Wiederaufbaus nach freiwilligem Abbruch nicht mehr nur für Bauten, die durch eine Plan- oder Rechtsänderung zonenwidrig geworden sind, sondern auch für landwirtschaftliche Wohnbauten und angebaute Ökonomiebauten, die rechtmässig erstellt oder geändert wurden, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugesbietes im Sinne des Bundesrechts wurde (vgl. BGer 1C_301 und 303/2016 vom 4. Januar 2017 E. 2.1). Zu beurteilen ist hier aber ein allein stehendes, unbewohntes Ökonomiegebäude, weshalb Art. 24c Abs. 3 RPG nicht anwendbar ist (Art. 41 Abs. 2 RPV).

5.2. Als Folge der Ausdehnung des sachlichen Geltungsbereichs von Art. 24c RPG auf altrechtliche landwirtschaftliche Wohnbauten sowie daran angebaute Ökonomiebauten entfällt bei solchen die Suche nach der Nutzungsart vor dem 1. Juli 1972.

Entsprechende Erhebungen sind nur noch für allein stehende Ökonomiebauten erforderlich: Wurden sie schon vor dem 1. Juli 1972 nachweisbar nichtlandwirtschaftlich, also etwa für gewerbliche Zwecke genutzt, so ist Art. 24c RPG anwendbar, andernfalls nicht (R. Muggli, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG, Bauen ausserhalb der Bauzone, Zürich 2017, Art. 24c RPG N 20). Nach dem im öffentlichen Verfahrensrecht geltenden Untersuchungsgrundsatz (Art. 12 Abs. 1 VRP) obliegt die Ermittlung des Sachverhaltes den Behörden; diese müssen in ihren Archiven nach sachdienlichen Hinweisen über die Nutzung der Baute im Zeitpunkt der Zuweisung zu einer Nichtbauzone suchen. Lässt sich eine frühere zonenwidrige Nutzung nicht nachweisen, kommt Art. 24c RPG nicht zur Anwendung. Die Folgen der Beweislosigkeit trägt der Gesuchsteller, der deshalb ein Interesse hat, an der Sachverhaltsermittlung mitzuwirken (vgl. Muggli, a.a.O., Art. 24c RPG N 20; zur Mitwirkungspflicht allgemein vgl. Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, 2. Aufl. 2003, Rz. 601 ff. und 608 f.).

5.3. Im Rahmen der vom Beschwerdeführer vorgetragenen Kritik ist zu entscheiden, ob die Scheune am 1. Juli 1972 bereits zonenfremd genutzt worden ist; diesfalls käme sie



in Genuss der erweiterten Besitzstandsgarantie gemäss Art. 24c RPG. Ferner ist – nachdem die Vorinstanz dies in den Augen des Beschwerdeführer zu Unrecht verneint hat – zu klären, ob das Gebäude vor Beginn der Bauarbeiten noch bestimmungsgemäss nutzbar gewesen ist.

5.4. Die Vorinstanz verwies zunächst auf die Vollzugsempfehlungen des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE (Bewilligungen nach Art. 24c RPG: Änderungen an zonenwidrig gewordenen Bauten und Anlagen, Ziff. 3.3.2, www.are.admin.ch). Vermutungsweise gelte der landwirtschaftliche Ökonomieteil – die Vollzugshilfe behandelt an der zitierten Stelle offensichtlich die mit der Wohnbaute zusammengebauten Ökonomiegebäude gemäss Art. 24c Abs. 3 RPG – grundsätzlich als nicht zonenfremd genutzt. Diese Vermutung könne widerlegt werden, wenn per 1. Juli 1972 eine konstante systematische und intensive zonenfremde Nutzung nachgewiesen werde. Landwirtschaftliche Ökonomieräume in Scheunen, Stallungen, Remisen und dergleichen zählen nach Auffassung der Vorinstanz solange nicht zum per 1. Juli 1972 zonenfremd genutzten Bestand, als sie nicht nachweislich vor diesem Zeitpunkt umgenutzt worden seien. Der Leerstand solcher Bauten oder Bauteile ändere nichts an deren vermutungsweise zonenkonformen Nutzung.

Eine vorbestehende zonenwidrige Nutzung der Weidscheune sei konkret zu verneinen. Sie sei insbesondere stets landwirtschaftlich geschätzt und formell nie umgenutzt worden. Der temporäre Aufenthalt von B.____ sel. bzw. dessen Vater belege noch nicht, dass sich Personen regelmässig und länger in der Weidscheune aufgehalten hätten. Dass sich insbesondere während der Sömmerung in den Sommermonaten oder für die Waldbewirtschaftung sporadisch Personen in der Scheune aufgehalten hätten, ändere an der rein landwirtschaftlichen Nutzung der Baute ebenso wenig wie die inhaltlich nicht konkretisierte Bestätigung des Gemeindepräsidenten. Dieser komme ohnehin wenig Gewicht zu, weil dieser das Vorhaben begrüsse. Vor diesem Hintergrund erübrige sich die beantragte Parteibefragung von B.____, der sich im Übrigen bereits schriftlich geäußert habe. Auch eine Befragung anderer noch lebender Angehöriger verspreche keinen Erkenntnisgewinn.

5.5. Der Beschwerdeführer erblickt in dieser Beweiswürdigung zunächst eine Verletzung seines Anspruchs auf rechtliches Gehör. Statt die Beweise abzunehmen



bzw. selbständig zu ermitteln und zu würdigen, habe die Vorinstanz in E. 2.1.5 des angefochtenen Entscheids lediglich festgehalten, die vorgelegten Beweise (für eine Umnutzung) seien ungenügend, weil sie bereits in die ablehnende Verfügung des AREG vom 9. Mai 2015 eingeflossen seien.

5.5.1. Der Grundsatz der Gewährung des rechtlichen Gehörs, wie er in Art. 15 Abs. 1 VRP und Art. 29 Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (SR 101, BV) verankert ist, verlangt, dass die Behörde rechtzeitig und formrichtig angebotene erhebliche und taugliche Beweismittel abzunehmen hat (BGE 137 II 266 E. 3.2; Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 988; vgl. auch P. Sutter, in: Auer/Müller/Schindler [Hrsg.], Kommentar Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren, 2. Aufl. 2018, Art. 33 N 1). Der Anspruch auf rechtliches Gehör steht aber, wie der Beschwerdeführer selbst einräumt, einer vorweggenommenen Beweiswürdigung nicht entgegen. Das Gericht kann vielmehr auf die Abnahme von Beweisen verzichten, wenn es aufgrund bereits vorhandener Beweise seine Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür annehmen kann, seine Überzeugung werde durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert (sog. "antizipierte Beweiswürdigung"; statt vieler vgl. z.B. VerwGE B 2017/205 vom 11. Dezember 2018 mit Hinweis auf BGE 134 I 140 E. 5.3, 130 II 425 E. 2.1 und BGer 2C_276/2011 vom 10. Oktober 2011 E. 2.1, nicht publ. in: BGE 137 II 393). Die Behörde verfügt demnach bei der Beurteilung der Tauglichkeit und Erheblichkeit von Beweismitteln über ein gewisses Ermessen, das insbesondere nach prozessökonomischen Gesichtspunkten auszuüben ist (zum Verwaltungsverfahren des Bundes vgl. Sutter, a.a.O., Art. 33 N 2 mit Hinweis auf VPB 2005 Nr. 78 E. 5; ferner BGE 130 II 473 E. 2.3 und Kölz/Häner/Bertschi, Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes, 3. Aufl. 2013, Rz. 469).

5.5.2. Der Beschwerdeführer hat in seiner Rekursergänzung vom 5. Dezember 2016 (act. 12/5) ausgeführt, bisher seien sämtliche Verfahrensbeteiligten davon ausgegangen, dass die Weidscheune am 1. Juli 1972 landwirtschaftlich genutzt worden sei. Ergänzende Abklärungen hätten nun ergeben, dass der damalige Eigentümer C.____ seinen Landwirtschaftsbetrieb bereits um 1953 aufgegeben habe. Sein Land habe er verpachtet, allerdings ohne das Gebäude, welches – mangels Eignung für die weitere landwirtschaftliche Nutzung – bereits damals hätte umgebaut werden müssen. Die streitbetroffene Weidscheune sei in der Folge für den



Eigengebrauch als Lagerraum sowie als Unterstand mit Aufenthaltsmöglichkeit bei der Bewirtschaftung des Waldes genutzt worden. Zum Beweis reichte der Beschwerdeführer der Vorinstanz einen Brief von B.____ vom 21. März 2015 (act. 12/5/1), ein E-Mail des Gemeindepräsidenten vom 2. April 2015 (act. 12/5/2) und eine (undatierte und nicht unterzeichnete) Bestätigung der Zimmereigenossenschaft Zürich ein (act. 12/5/3). Als weitere Beweise bot er je eine schriftliche Auskunft der Einwohnerämter X.____ und Zürich, die Edition eines AHV-Kontoauszugs von C.____, die Zeugenbefragung weiterer Angehöriger von C.____ (namentlich nicht genannt) sowie eine Parteibefragung bzw. Beweisaussage von B.____ an (act. 12/5 S. 7).

5.5.3. Die Vorinstanz argumentierte, die Rechtsauffassung des Beschwerdeführers sei nicht neu, seine Darlegungen seien bereits in der Verfügung des AREG vom 9. Mai 2015 (act. 12/9/75) gewürdigt worden.

Das AREG hat das damalige Baugesuch in der Tat nach den Kriterien von Art. 24c RPG geprüft, und zwar gestützt auf genau jene Tatsachenvorbringen, die der Beschwerdeführer im Rekurs- und jetzt im Beschwerdeverfahren wiederholt hat. Es handelt sich dabei also – anders als in den Rekurs- und Beschwerdeeingaben behauptet – nicht um Gesichtspunkte, die im Rekursverfahren erstmals zu prüfen gewesen wären. Das AREG hielt in der zitierten Verfügung in der Sache fest, nur weil der Weidstall als Lagerraum und als Unterstand bei der Waldbewirtschaftung genutzt worden sei, könne nicht auf eine zonenfremde Nutzung geschlossen werden. Die Scheune sei durch den Eigentümer stets im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung seines landwirtschaftlichen Grundstücks genutzt worden (E. 3.c).

Nebst dem führte die Vorinstanz in E. 2.1.6 des angefochtenen Entscheids aus, weder sei das Gebäude je formell zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken umgenutzt worden, noch sei belegt, dass sich Personen regelmässig und länger darin aufgehalten hätten. Der Nachweis für eine konstante systematische und intensive zonenfremde Nutzung zum Referenzzeitpunkt könne nicht erbracht werden. Sodann begründete die Vorinstanz, weshalb auf die Erhebung weiterer Beweise verzichtet werden könne.

5.5.4. Was der Beschwerdeführer als Gehörsverletzung rügt, ist nichts weiter als eine Frage der materiellen Rechtsanwendung. Die Vorinstanz hat – wie zuvor schon das



AREG – vollumfänglich auf die Tatsachenbehauptung des Beschwerdeführers abgestellt (wonach die Weidscheune nach Verpachtung des Grundstücks für den Eigengebrauch als Lagerraum sowie als Unterstand mit Aufenthaltsmöglichkeit bei der Bewirtschaftung des Waldes genutzt worden sei), diese aber materiell-rechtlich nicht in seinem Sinne gewürdigt. Die Sachverhaltsdarstellung des Beschwerdeführers ist also unbestritten. Weshalb hierzu weitere Beweise hätten abgenommen werden müssen, ist nicht ersichtlich. Das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers wurde jedenfalls nicht verletzt.

5.5.5. Weil die Tatsachendarstellung des Beschwerdeführers auch im Beschwerdeverfahren von keiner Seite angezweifelt wird, erübrigen sich weitere Erhebungen hierzu. Auf die Abnahme der erneut beantragten Beweise (vgl. act. 7 S. 9) kann ohne weiteres verzichtet werden. An der mündlichen Verhandlung legte der Beschwerdeführer dar, bis in das Jahr 1957 seien durch seinen Onkel C.____ im Stall gelegentlich Ziegen gehalten worden. Der damalige Eigentümer habe aber in der Folge die Landwirtschaft aufgegeben, weil diese "zu wenig zum Leben, aber zu viel zum Sterben" abgeworfen habe und sei in Zürich als Zimmermann tätig gewesen. Seine Freizeit habe er stets in X.____ verbracht. Nebst dem streitbetroffenen Gebäude sei C.____ Eigentümer von vier weiteren abgelegenen Weidställen gewesen, darüber hinaus habe er mehrere Wohnhäuser besessen. Sämtliche seiner Gebäude habe er bis ins hohe Alter, d.h. auch noch nach dem Jahr 1972, stets gut unterhalten. So sei etwa mit Hilfe des heutigen Beschwerdeführers das Dach des streitigen Gebäudes im Jahr 1986 mit Blech gedeckt worden. Im Gegensatz zu seinem Landwirtschaftsland habe C.____ keines der darauf befindlichen Gebäude verpachtet; man habe insbesondere das Vorliegende aus Gründen des Tierschutzes und wegen der immer grösser gezüchteten Rinder gar nicht mehr landwirtschaftlich nutzen können. Die Familie sei oft auf diesem Grundstück gewesen; das "Hirtenzimmer" sei für Pausen und die Scheune zum Lagern der Werkzeuge genutzt worden.

5.6. Zu entscheiden ist, wie die beschriebene Nutzung der Weidscheune zum Referenzzeitpunkt rechtlich zu qualifizieren ist.

5.6.1. Eine (gesetzliche) Vermutung für die fortdauernde zonenkonforme Nutzung leerstehender landwirtschaftlicher Ökonomiebauten existiert – wie der



Beschwerdeführer zu Recht geltend macht – nicht. Es ist indessen – wie in E. 3.2 hiervor dargestellt – nachzuweisen, dass die Bewilligungsvoraussetzungen von Art. 24c RPG erfüllt sind. Konkret ist unter anderem der Nachweis zu erbringen, dass die Weidscheune am 1. Juli 1972 bereits zonenfremd genutzt worden ist. Als Gesuchsteller trägt der Beschwerdeführer die Folgen der Beweislosigkeit.

5.6.2. In einem Urteil vom 3. Oktober 2017 (1C_171/2017) befasste sich das Bundesgericht mit einer allein stehenden, zum Referenzzeitpunkt angeblich bereits nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Scheune. Es bestätigte die Auffassung des Verwaltungsgerichts des Kantons Schwyz, wonach ein derartiges Gebäude allein aufgrund der fehlenden Nutzung nicht zu einem nicht mehr landwirtschaftlichen Gebäude werde, und dass selbst die temporäre Nutzung einer ansonsten ungenutzten Scheune als Lager keine zonenfremde Wohnnebennutzung bedeute.

5.6.3. Die Vorinstanz setzte eine gewisse Intensität und Dauerhaftigkeit der nichtlandwirtschaftlichen Nutzung zum Referenzzeitpunkt voraus. Der temporäre Aufenthalt der Grundeigentümerfamilie ("Unterstand") und die Nutzung als Geräteraum für land- und forstwirtschaftliche Arbeitswerkzeuge bedeutet nach ihrer Auffassung keine Umnutzung zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken. Hiergegen spreche auch der Umstand, dass das Grundstück mitsamt Gebäude bis heute stets landwirtschaftlich geschätzt worden sei.

5.6.4. Mit dieser zutreffenden Argumentation setzte sich der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde nicht auseinander. Er betonte lediglich, das Gebäude sei am 1. Juli 1972 nicht mehr landwirtschaftlich nutzbar gewesen, weil der Stall für Grossvieh zu niedrig und zu dunkel gewesen sei. Weder eine Jauchegrube noch ein Mistlager seien vorhanden gewesen, und der Heustock sei zu klein gewesen, um Tiere damit länger zu versorgen. Deshalb habe die Scheune C.____ nur mehr als nichtlandwirtschaftliches Aufenthalts-, Arbeits- und Lagergebäude gedient, wenn er in X.____ geweidet und die anstehenden Arbeiten auf seinem Grundstück – namentlich im Wald – erledigt habe (act. 7, S. 8 f.). Der Beschwerdeführer unterstreicht mit dieser Darstellung selbst, dass das Gebäude mit Aufgabe des Landwirtschaftsbetriebes in den 1950er Jahren im Wesentlichen funktionslos geworden ist. Hierfür spricht auch der Zustand und die karge Einrichtung im fotografisch dokumentierten Ursprungszustand. Wenn das



Gebäude in der Folge noch gelegentlich genutzt wurde, so stand dies im Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Grundstück, auf dem es sich befindet. Von einer systematischen nichtlandwirtschaftlichen, zonenwidrigen Nutzung – etwa zu gewerblichen oder wohnlichen Zwecken – kann nicht ausgegangen werden. Vielmehr handelt es sich konkret um eine funktionslos gewordene, altrechtliche landwirtschaftliche Baute, wie dies für viele derartige Weidscheunen zutrifft. Das grosse affektive Interesse an der Erhaltung des Gebäudes, wie es vom vormaligen Eigentümer C.____ und nunmehr vom Beschwerdeführer an den Tag gelegt wurde bzw. wird, kann daran nichts ändern. Dass keine intensivere zonenfremde Nutzung vorhanden war, widerspiegelt sich auch in den Unterlagen der Gebäudeversicherung.

Art. 24c RPG ist auf diesen Baubestand nicht anwendbar. Die Auffassung des Beschwerdeführers sprengt den Anwendungsbereich dieser Bestimmung. Sie hätte zur Folge, dass alle zum Referenzzeitpunkt nicht mehr oder nur noch gelegentlich benutzten (ehemals) landwirtschaftlichen Bauten von der erweiterten Besitzstandsgarantie profitieren würden.

5.6.5. Zwar könnte aus dem Wortlaut von Art. 16b Abs. 1 RPG ("Bauten und Anlagen, die nicht mehr zonenkonform verwendet werden und für die eine Nutzung im Sinne der Artikel 24-24e nicht zulässig ist, dürfen nicht mehr benutzt werden") gefolgert werden, mit Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung – auch Leerstand – würden sämtliche ehemals landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen zonenfremd. Aus der Botschaft des Bundesrates zur Teilrevision des RPG (Botschaft vom 22. Mai 1996, BBl 1996 III 513 ff., 535), mit der Art. 16b RPG neu eingefügt wurde, ergibt sich jedoch, dass diese Bestimmung nur für jene landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen gilt, die in Anwendung der revidierten Bestimmungen – d.h. seit dem 1. September 2000 – bewilligt worden sind. Art. 16b Abs. 1 RPG hat jedenfalls nicht zur Folge, dass sämtliche Bauten und Anlagen, deren landwirtschaftliche Nutzung vor dem 1. Juli 1972 aufgegeben worden ist und die in diesem Zeitpunkt ungenutzt waren, als nicht mehr zonenkonform im Sinne von Art. 24c Abs. 1 RPG gelten.

5.7. Die Vorinstanz hat – als weiteres Argument gegen die Anwendbarkeit von Art. 24c RPG – festgehalten, die Weidscheune sei vor Beginn der Bauarbeiten nicht mehr bestimmungsgemäss nutzbar gewesen.



5.7.1. Bestimmungsgemäss nutzbar gemäss Art. 24c Abs. 1 RPG ist eine Baute nach der Rechtsprechung dann, wenn der Eigentümer durch einen angemessenen Unterhalt das fortbestehende Interesse an der Weiternutzung dokumentiert hat. Dies äussert sich darin, dass sie gemessen an ihrer Zweckbestimmung betriebstüchtig ist und die tragenden Konstruktionen mehrheitlich intakt sind (vgl. BGer 1C_356/2010 vom 21. Februar 2011, E. 2.3 mit Hinweisen; 1C_125/2012 und 1C_137/2012 vom 30. Oktober 2012 E. 2 mit Hinweisen; VerwGE B 2014/182 vom 27. April/25. Mai 2016 E. 3.2, www.gerichte.sg.ch, bestätigt in BGer 1C_301/2016 und 1C_303/2016 vom 4. Januar 2017 E. 2.2 ff.).

5.7.2. Die Vorinstanz verwies in dieser Hinsicht auf Aussagen des Beschwerdeführers selbst (E. 2.1.9 des angefochtenen Entscheids). Nach Beginn der Bauarbeiten habe sich laut diesem gezeigt, dass weitere bauliche Massnahmen notwendig seien. Die ohne Bewilligung vorgenommene Erneuerung von Grundmauern, Balken und Wänden sei aus Gründen der Statik und der Gebäudesicherheit zwingend erforderlich gewesen. Aufgrund des beschädigten Leistenschirms auf der Wetterseite seien tragende Balken marode gewesen. Es habe keine andere Lösung gegeben, als die entsprechenden Teile zu erneuern.

Der Umfang dieser Erneuerungen habe sich am Augenschein bestätigt. Es seien erhebliche Eingriffe in die Substanz des Gebäudes erfolgt. Rund die Hälfte der Aussenwände sei vollständig ersetzt, die Fundamente und die Balkenkonstruktion erneuert und verstärkt worden. Zwar machten die noch vorhandenen ursprünglichen Teile der Weidescheune keinen äusserst auffälligen Eindruck, doch müsse gestützt auf die Ausführungen des Beschwerdeführers davon ausgegangen werden, dass die Scheune im Zeitpunkt dieser Eingriffe nicht mehr bestimmungsgemäss nutzbar gewesen sei. Nachdem er grosse Teile eigenmächtig habe ersetzen lassen, ohne diese zuvor von den Behörden untersuchen zu lassen oder wenigstens zu dokumentieren, könnten seine (nun gegenteiligen) Vorbringen nachträglich nicht mehr zuverlässig überprüft werden.

5.7.3. Der Beschwerdeführer entgegnet, die Weidscheune sei sehr wohl noch bestimmungsgemäss nutzbar gewesen. Er beruft sich dazu unter anderem auf die Gebäudeschätzung, worin die Weidscheune aber mit einem erheblichen Minderwert



taxiert ist. Die Statik der ersetzten Wände habe lediglich nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprochen. Sie seien daher auf Empfehlung der beteiligten Handwerker ersetzt worden. An der mündlichen Verhandlung führte er aus, es seien lediglich die bekannten Schwachstellen dieser Gebäudetypologie saniert worden. Der Beschwerdeführer beantragt in diesem Zusammenhang unter anderem eine Expertise und die Einvernahme der beteiligten Unternehmer als Zeugen.

5.7.4. Der Beschwerdeführer verkennt die Tragweite seiner früheren Aussagen, die sich ohne Zweifel auf die beim Umbau zutage getretene ursprüngliche Bausubstanz bezogen. Noch in der Rekursergänzung liess er ausführen, die Erneuerung der Grundmauern und der Wände sei aus Gründen der Statik und der Gebäudesicherheit zwingend erforderlich gewesen (act. 12/5 S. 6). Am Rekursaugenschein führte sein Rechtsvertreter selbst aus, man habe Schwachstellen am Stall beheben müssen. Wenn der Bretterschirm auf der Wetterseite kaputt sei, würden auch die von diesem geschützten Balken schwach werden. Daher seien "Verstärkungen" notwendig geworden (act. 12/11, Ziff. 2, 4 und 5).

Die Aussenwände gehören – insbesondere bei einem Strickbau – zu den tragenden Elementen. Die sog. "Verstärkungen" sind im konkreten Fall auf den Ersatz rund der Hälfte der – offenbar witterungsbedingt geschwächten – Aussenwände hinausgelaufen. Wo die Aussenwände nicht ersetzt wurden, hat der Beschwerdeführer innerhalb der bestehenden Bausubstanz eine zusätzliche tragende Innenkonstruktion errichtet. Das Obergeschoss und teilweise auch der Dachstuhl stützen sich auf neue tragende Bauteile ab. Wie die Vorinstanz zutreffend festgehalten hat, können die nunmehr gegenläufigen und widersprüchlichen Vorbringen nicht mehr überprüft werden, und zwar auch nicht mehr mit den vom Beschwerdeführer beantragten Beweismitteln. Die tragende Bausubstanz ist in weiten Teilen eigenmächtig entfernt und vernichtet worden, ohne dass sie zuvor von den Behörden untersucht oder wenigstens dokumentiert worden wäre (vgl. dazu die ähnlichen Sachverhalte in BGer 1C_301/2016 und 1C_303/2016 vom 4. Januar 2017 E. 2.4 und VerwGE B 2016/127 vom 23. Mai 2018 E. 5.5, www.gerichte.sg.ch). Soweit der Beschwerdeführer geltend macht, das gewählte Vorgehen entspreche gängiger Praxis (act. 7 S. 9), ist er darauf hinzuweisen, dass im konkreten Fall massiv und jedenfalls nicht gutgläubig von den eigenen Plänen – darin ist jedenfalls die neue Innenkonstruktion ("Kiste") nicht ersichtlich – und der



St.Galler Gerichte

Baubewilligung abgewichen worden ist und ihm durch die Vereitelung von Beweisen keine Vorteile entstehen dürfen. Die Tatbestandsvoraussetzung der bestimmungsgemässen Nutzbarkeit ist damit ebenfalls nicht erfüllt, und das Baugesuch wäre auch aus diesem Grund abzuweisen.

5.8. Der Beschwerdeführer macht sodann geltend, die baulichen Massnahmen der "Projektänderung" seien aus Gründen der Sicherheit, der Hygiene und zur Verbesserung der Arbeitsbedingungen für die Bienenzucht und –haltung angezeigt gewesen (act. 7 S. 5).

Das AREG hat zwar die Umnutzung des Weidstalles in ein Bienenhaus – mit untergeordneten baulichen Massnahmen – als zonenkonform bewilligt. Ausnahmsweise (wegen der bereits bestehenden Bausubstanz) wurde dabei auch der Einbau eines einfachen Schleuderraums zugelassen (vgl. den zutreffenden Hinweis auf die Vollzugsrichtlinien des AREG in E. 2.2.4 des angefochtenen Entscheids). Wie die Vorinstanz zu Recht festgehalten hat, sprengen die geplanten und teilweise ausgeführten Baumassnahmen den Rahmen des Zulässigen; sie sind nicht im Sinne von Art. 16a Abs. 1 RPG zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung nötig. An der mündlichen Verhandlung führte das AREG überzeugend aus, für die Bienenhaltung werde ein Platzbedarf von 0.6 m² pro Bienenvolk veranschlagt. Sei ein Schleuderraum zusätzlich angezeigt, werde diese Fläche um maximal einen Drittel erweitert. Weil der Beschwerdeführer selbst davon ausgeht, ein Bienenhaus mit den projektierten Dimensionen und Eigenschaften sei in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform (act. 7 S. 18), erübrigen sich weitere Bemerkungen hierzu.

5.9. Zu Recht als nicht bewilligungsfähig hat die Vorinstanz sodann die Steinmauer entlang des Gebäudes beurteilt. Entgegen der Darstellung des Beschwerdeführers haben sich die Rückhaltekräfte dieser Blockmauer auf eine frühere Hangrutschung nicht stabilisierend ausgewirkt (vgl. die Aktennotiz des Büros für Technische Geologie AG vom 9. Oktober 2017 in act. 9/12). Dass diese im Hinblick auf künftige, kleine oberflächliche Verschiebungen als zweckmässig beurteilt wurde, ist unerheblich, weil die zu schützende Weidescheune ohnehin abubrechen ist (vgl. E. 6). Die Steinmauer ist mit anderen Worten weder zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung notwendig noch positiv standortgebunden im Sinne von Art. 24 RPG.



6. Nachdem feststeht, dass der Rekursentscheid in Bezug auf die Verweigerung der Baubewilligung nicht zu beanstanden ist, bleibt über die von der Vorinstanz angeordneten Wiederherstellungsmassnahmen zu befinden.

6.1. Die Beschwerdebeteiligte verfügte am 3. Oktober 2016, die ursprünglich erteilte Baubewilligung vom 31. August 2015 für die Nutzung der Scheune als Bienenhaus mit Lager- und Bearbeitungsraum sei weiterhin gültig und die Bauarbeiten seien nach den genehmigten Plänen auszuführen (vgl. act. 12/1). Die Vorinstanz hat dies angesichts der bereits erfolgten Eingriffe in die Bausubstanz der Scheune als untauglich beurteilt. Nach einer Wiederherstellung dieser Eingriffe könne die verbleibende Bausubstanz nicht mehr sinnvoll genutzt werden. Die illegale Erneuerung eines grossen Teils der Scheune sowie die Erstellung einer Steinmauer seien keine geringfügige Abweichung vom Erlaubten. Es handle sich um eine gesetzwidrige Ausweitung der besiedelten Fläche, deren Tolerierung die Glaubwürdigkeit der Raumplanung und des Rechtsstaates korrumpieren würde. Dies gelte umso mehr, weil dem Beschwerdeführer nach seinen vorgängigen Anfragen an das AREG habe klar sein müssen, dass unter den gegebenen Umständen nur eine Umnutzung in ein Bienenhaus mit geringfügigen baulichen Anpassungen in Frage komme. Insbesondere sei ein Teil der nun eigenmächtig ausgeführten und beantragten baulichen Massnahmen mit rechtskräftiger Verfügung vom 9. Mai 2015 bereits ausdrücklich abgelehnt worden. Bauliche Veränderungen seien indessen auch noch nach dem Augenschein mit dem AREG im Sommer 2016 vorgenommen worden. Weil die Anordnungen der Beschwerdebeteiligten keine konkreten Rückbaumassnahmen beinhalteten, nicht mehr umsetzbar und damit untauglich seien, müssten diese aufsichtsrechtlich aufgehoben bzw. ersetzt werden. In Frage komme einzig der vollständige Rückbau der Weidscheune, denn diese ohne die illegal erstellten Bauteile zu belassen, mache bautechnisch keinen Sinn und würde das geschützte Landschaftsbild verunstalten. Für einen Abbruch spreche auch das Verhalten des heutigen Beschwerdeführers. Die Wahrscheinlichkeit, dass die Scheune alsbald zu Aufenthaltszwecken benutzt würde, sei erheblich. Darauf deuteten auch die Grillstelle und der erweiterte Parkplatz hin. Der vollständige Abbruch der Weidscheune sei verhältnismässig. Dies gelte auch für die offensichtlich nicht bewilligungsfähige und angeblich zum Schutz der Scheune errichtete Steinmauer, deren Zweck mit dem Abbruch des Gebäudes sowieso



dahinfallende. Für die Bewirtschaftung des ohnehin verpachteten Wieslandes sei keine Baute erforderlich (vgl. Dispositiv-Ziffer 2 des angefochtenen Entscheids).

6.2. Statt sich mit dieser Begründung auseinanderzusetzen, beschränkte sich der Beschwerdeführer in der Beschwerdebegründung auf wortwörtliche Wiederholungen aus seinen Eingaben an die Vorinstanz (vgl. act. 7 S. 20 Ziff. 29-30 und act. 12/17 Ziff. 8, 11 und 12). Mit dem verfügten Abbruch des Weidstalles befasste er sich überhaupt nicht. Er führte lediglich aus, nach einem Rückbau der neu erstellten Grundmauern und Wände könne das Gebäude nicht mehr in der vorgesehenen Weise genutzt werden (act. 7 S. 11 und 19 f.). Er bringt vor, dass die Weidscheune auch mit den zusätzlichen baulichen Massnahmen nur als Bienenhaus und Geräteschuppen und damit nicht anders als bewilligt genutzt werden könne. Jegliche Rückbaumassnahmen würden dazu führen, dass die Nutzung des zur Scheune gehörenden Landes, insbesondere der ökologisch wertvollen Teile, sehr stark erschwert würden. Nach Abbruch der Blockmauer würde die Scheune Schaden nehmen, weil der Hang oberhalb ins Rutschen käme. Damit anerkennt der Beschwerdeführer im Wesentlichen die diesbezüglichen Ausführungen der Vorinstanz (vgl. E. 6.1 hiervor).

Aus diesen Vorbringen ergibt sich in diesem Punkt keine den gesetzlichen Anforderungen genügende Begründung der Beschwerde (Art. 64 in Verbindung mit Art. 48 Abs. 1 VRP). Eine blossige Wiederholung vorinstanzlicher Eingaben ist gleichzusetzen mit pauschalen Verweisen auf solche, was praxisgemäss abgelehnt wird (Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 921 f.). Die Vorbringen des Beschwerdeführers setzen sich mit dem angefochtenen Entscheid bzw. mit der Begründung, weshalb die Wiederherstellungsmassnahmen verschärft wurden, in keiner Weise auseinander. Auf die Beschwerde ist diesbezüglich mangels ausreichender Begründung nicht einzutreten.

6.3. Der angefochtene Entscheid ist ohnehin auch in diesem Punkt nicht zu beanstanden.

6.3.1. Die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands oder eines Abbruchs stellt eine Eigentumsbeschränkung dar. Ein Eingriff in die Eigentumsgarantie (Art. 26 Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft, SR



101, BV) ist verfassungsrechtlich nur zulässig, wenn er auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist (Art. 36 BV).

Die gesetzliche Grundlage für den Eigentumseingriff findet sich in Art. 130 Abs. 2 BauG. Nach diesem kann die zuständige Gemeindebehörde – bzw. unter Umständen auch die Aufsichtsbehörde (vgl. E. 3.8.1 des angefochtenen Entscheids) – die Entfernung oder die Abänderung rechtswidrig ausgeführter Bauten und Anlagen sowie die Wiederherstellung des früheren Zustandes verfügen, wenn die Ausführung den gesetzlichen Vorschriften oder den genehmigten Plänen nicht entspricht oder sonst ein unrechtmässiger Zustand geschaffen wurde. Art. 159 PBG ist für den Beschwerdeführer nicht günstiger und gelangt damit nicht zur Anwendung (vgl. Art. 173 PGB und die einleitenden Bemerkungen in E. 3 hiervor).

6.3.2. Aus dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit ergibt sich, dass eine Abbruchverfügung nur erlassen werden darf, wenn diese Massnahme bei objektiver Betrachtung die einzig geeignete ist, um einen aktuellen baurechtswidrigen Zustand zu beseitigen. Sie hat zu unterbleiben, wenn die Abweichung von den Bauvorschriften nur geringfügig ist, wenn der Abbruch nicht im öffentlichen Interesse liegt oder wenn die berührten öffentlichen Interessen den Schaden, der einem Eigentümer aus dem Abbruch erwächst, in keiner Weise zu rechtfertigen vermögen. 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 Zustandes erhöhtes Gewicht beimessen und die dem Bauherrn allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Mass berücksichtigen (vgl. B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 1211; P. Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Aufl. 2016, S. 358 ff. mit Hinweisen; BGE 123 II 255 E. 4a, 111 Ib 224 E. 6b; GVP 1982 Nr. 17; BGer 1C_730/2013 vom 4. Juni 2014 E. 8.3 ff.).

6.3.3. Der angefochtene Entscheid entspricht diesen Grundsätzen. Nachdem die ursprüngliche Bausubstanz in weiten Teilen eigenmächtig entfernt worden ist, führt ein teilweiser Rückbau nicht zu einem rechtmässigen Zustand. Unzutreffend ist, dass die Weidscheune auch mit den zusätzlichen baulichen Massnahmen nur als Bienenhaus



und Geräteschuppen und damit nicht anders als bewilligt genutzt werden könnte. Die eigentlichen Vorkehren zur Bienenhaltung beschränkten sich auf das Entfernen einiger Fassadenteile und das Aufstellen von – ohne weiteres wieder entfernbaren – Bienenmagazinen auf dem erneuerten Heuboden der Weidscheune. Das als Schleuderraum deklarierte, nun fast vollständig erneuerte Erdgeschoss könnte ohne weiteres über kurz oder lang auch oder ausschliesslich Aufenthaltszwecken dienen. Dies ergibt sich bereits aus der eigentümlichen Bewilligungsgeschichte – aufgrund dieser ist der Beschwerdeführer klarerweise nicht gutgläubig –, aus den vorgenommenen Installationen und aus den hohen Investitionskosten, die sich alleine mit der Haltung von wenigen Bienenvölkern nicht erklären lassen. Namentlich lag der Schwerpunkt der baulichen Massnahmen nicht dort, wo die Bienen effektiv gehalten werden sollen, sondern im Erdgeschoss, dem bei der bewilligten Bienenhaltung nur eine Hilfsfunktion zukommen würde. Die blosser Entfernung der illegal errichteten Bauteile ist nicht möglich, weil das Gebäude ansonsten einstürzen würde. Davon geht auch der Beschwerdeführer aus. Der Abbruch des gesamten Gebäudes ist damit geeignet und erforderlich, um das im öffentlichen Interesse liegende Ziel zu erreichen. Auch die Verhältnismässigkeit im engeren Sinn ist gegeben. Der Abbruch der jahrelang wenig benutzten und nun massiv umgestalteten bzw. in wesentlichen Teilen neu aufgebauten Weidscheune ist insbesondere auch deshalb zumutbar, weil die Investitionen des Beschwerdeführers nicht gutgläubig erfolgten. Inwiefern die Bewirtschaftung des Grundstücks dadurch gefährdet ist, ist nicht ersichtlich. Dieses wird zu einem grossen Teil seit Jahrzehnten anderweitig – d.h. ohne die Weidscheune – landwirtschaftlich genutzt, und die Steiflächen werden vom Beschwerdeführer lediglich einmal im Jahr von Hand gemäht. Die hierfür benötigten Gerätschaften können ohne Weiteres über die Strasse herangeschafft werden, und das Erntegut wird nicht in die Scheune eingelagert. Weil mit dem Abbruch der Scheune auch der angebliche Zweck der hangseitigen Stützmauer dahinfällt, hat die Vorinstanz ebenfalls zu Recht deren Beseitigung angeordnet. Es wird gegebenenfalls Sache der Beschwerdebeteiligten sein, den Wiederherstellungsentscheid (auch gegen den Willen des Beschwerdeführers) zu vollziehen.

7. (...)



Demnach erkennt das Verwaltungsgericht zu Recht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2. Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 4'000 bezahlt der Beschwerdeführer. Der Kostenvorschuss von CHF 3'000 wird angerechnet.
3. Das Begehren des Beschwerdeführers um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

Der Abteilungspräsident

Der Gerichtsschreiber

Eugster

Wehrle