



Fall-Nr.: B 2019/219
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 13.10.2020
Entscheiddatum: 29.08.2020

Entscheid Verwaltungsgericht, 29.08.2020

Bauen ausserhalb der Bauzonen / Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands, Art. 5 Abs. 2 und Art. 36 Abs. 3 BV, Art. 24c Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 RPG, Art. 41 Abs. 2 RPV, Art. 24e in Verbindung mit Art. 24d Abs. 3 RPG sowie Art. 42b sowie Art. 43a RPV, Art. 130 Abs. 2 BauG. Der vom Beschwerdeführer eigenmächtig vorgenommene Umbau einer Scheune für die hobbymässige Haltung von sieben Pferden hat sich nachträglich nicht als bewilligungsfähig erwiesen. Namentlich war nicht sichergestellt, dass die Bewohnerinnen und Bewohner der nahe gelegenen Wohnbaute die sieben Pferde selber betreuen können (E. 5-7). Sowohl der von der Beschwerdebeteiligten als auch der zusätzlich von der Vorinstanz angeordnete Rückbau sind verhältnismässig (E. 8), (Verwaltungsgericht, B 2019/219).

Entscheid vom 29. August 2020

Besetzung

Abteilungspräsident Eugster; Verwaltungsrichterin Zindel, Verwaltungsrichterin Reiter;
Gerichtsschreiber Bischofberger

Verfahrensbeteiligte

A.__,

Beschwerdeführer,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Werner Rechsteiner, FRT Rechtsanwälte & Notare, Unterer Graben 1, Postfach 637, 9001 St. Gallen,



St.Galler Gerichte

gegen

Baudepartement des Kantons St. Gallen, Lämmlibrunnenstrasse 54,
9001 St. Gallen,

Vorinstanz,

und

WWF Schweiz, Hohlstrasse 110, Postfach, 8010 Zürich,

Beschwerdegegnerin,

vertreten durch WWF-Regiobüro Thurgau-St. Gallen-Appenzell, Merkurstrasse 2,
Postfach 2341, 9001 St. Gallen, zusätzlich vertreten durch Rechtsanwältin
lic. iur. Franciska Hildebrand, advokata Rechtsanwältinnen, Engulgasse 2 / Marktplatz,
Postfach 42, 9004 St. Gallen,

sowie

Politische Gemeinde X.__, Gemeinderat,

Beschwerdebeteiligte,

Gegenstand

**Bauen ausserhalb der Bauzonen / Wiederherstellung des rechtmässigen
Zustands**

Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A.

A.__ ist seit 1. November 2013 Eigentümer der Parzelle Nr. 000__, Grundbuch X.__, im
Weiler B.__. Nach dem Zonenplan der Politischen Gemeinde X.__ ist dieses



St.Galler Gerichte

Grundstück der Landwirtschaftszone zugewiesen. Im Jahr 1985 wurde es vom landwirtschaftlichen Stammgrundstück abparzelliert. Laut dem kantonalen Richtplan befindet es sich im Landschaftsschutzgebiet E.__-F.__, im Geotop F.__ "X.__", im Gebiet mit lückigem Lebensraumverbund J.__-M.__-S.__ sowie X.__-K.__ und teilweise (Nordteil) innerhalb der Fruchtfolgeflächen. Im Übrigen liegt es im Bereich der regionalen Wildtierkorridore R.__-Z.__. Es ist mit dem Wohnhaus Assek.-Nr. 002__ mit angebauter Remise/Scheune Assek.-Nr. 003__ und der freistehenden Scheune Assek.-Nr. 004__ überbaut. Im nordöstlichen Bereich des Grundstücks innerhalb der Fruchtfolgeflächen besteht ein Allwetterauslauf mit einer Grundfläche von 875 m² (act. 7.1 resp. 11.1/14, act. 7.3 bzw. 11.2/19, 35, 152, www.geoportal.ch).

B.

Von 1984 bis 31. Oktober 2013 ergingen gegenüber D.__, dem Rechtsvorgänger von A.__, betreffend das Grundstück Nr. 000__ folgende Anordnungen:

- Am 27. Juli 1984 stimmte das damalige Amt für Wasser- und Energiewirtschaft nachträglich der zonenfremden Erweiterung des Wohnhauses Assek.-Nr. 002__ zu. Hingegen verweigerte es die nachträgliche Zustimmung zur Umwandlung der Scheune/Remise Assek.-Nr. 003__ in Pferdestallungen (act. 7.3/21-34).
- Am 11. Februar 1988 stimmte das damalige Amt für Umweltschutz nachträglich der Umnutzung der Scheune/Remise Assek.-Nr. 003__ in einen Pferdestall (sieben Pferdeboxen plus Sattelkammer im ehemaligen Rinderstall) für die hobbymässige Pferdehaltung zu. Gleichzeitig untersagte es D.__ eine gewerbliche Pferdehaltung. Keine nachträgliche Zustimmung erteilte es für den zwischenzeitlich erstellten Auslauf- und Sandplatz mit einer Grundfläche von rund 680 m² (act. 7.3/37-46).
- Am 6. November 2006 bewilligte der Gemeinderat X.__ gestützt auf die Zustimmung des damaligen Amtes für Raumentwicklung (ARE SG) vom 28. April 2006 nachträglich die Errichtung eines Sand- und Auslaufplatzes mit einer Fläche von maximal 300 m². Gleichzeitig ordnete er gemäss der Weisung unter Dispositiv-Ziffer 2 der Verfügung des ARE SG vom 28. April 2006 den Rückbau des bestehenden Auslauf- und Sandplatzes mit einer Grundfläche von 1'000 m² auf eine Fläche von 300 m² und den Rückbau der drei bestehenden Pferdeboxen in der Scheune Assek.-Nr. 004__ bis 30. September 2008 an. Auch forderte er D.__ auf, innert 30 Tagen nach Rechtskraft der Verfügung ein Baugesuch für einen Mistlagerplatz sowie für eine



St.Galler Gerichte

brandschutztechnische Nachrüstung nachzureichen (act. 7.3/47-53, 58-65). Den dagegen von D.___ am 22. November 2006 erhobenen Rekurs (act. 7.3/66, 70) schrieb das Baudepartement eigenen Angaben gemäss zuzufolge Rückzugs ab (nicht aktenkundig).

- Mit Entscheid vom 14. März 2011 bewilligte der Gemeinderat X.___ gestützt auf die raumplanungsrechtliche Teilverfügung des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) vom 24. November 2010 nachträglich die Umnutzung des Wohnhauses Assek.-Nr. 002__ (nichtlandwirtschaftliche Wohnnutzung), die Umnutzung der Scheunen Assek.-Nr. 003__ (Rückbau der bestehenden sieben Pferdeboxen, Nutzung als Kleintierstall) und Assek.-Nr. 004__ (Einbau von sieben Pferdeboxen für die hobbymässige Haltung von maximal sieben Pferden, Verstärkung der Scheunenbinder) sowie für einen neuen Standplatz der Mistmulde unter dem Vordach der Scheune Assek.-Nr. 004__. Hingegen verweigerte er die nachträgliche Bewilligung für den Unterstand an der Scheune Assek.-Nr. 003__ für die Pferdelaufmaschine und den Auslauf- bzw. Sandplatz mit einer Grundfläche von 875 m². Gleichzeitig ordnete er gemäss der Anweisung in Dispositiv-Ziff. 7 der Verfügung des AREG vom 24. November 2010 den Abbruch des Unterstandes, den Rückbau der (insgesamt zehn bestehenden) Pferdeboxen auf maximal sieben und erneut den Rückbau des Allwetterauslaufes auf eine Fläche von 300 m² bis 15. August 2011 an. Im Übrigen hatte das AREG mit Verfügung vom 24. November 2010 festgestellt, dass die Gebäude Assek.-Nrn. 002__-004__ nach dem 1. Juli 1972 bis August 1985 landwirtschaftlich genutzt worden seien (act. 7.3/80-128).

C.

Am 20. Februar 2014 beurteilte das AREG ein Gesuch von A.___ vom 7. Januar 2014 um Vorbescheid (act. 7.1/5/1, act. 7.3/130-147). Am 25. März 2014/3. April 2014 reichte A.___ ein Baugesuch für den Umbau und die Renovation der Scheune Assek.-Nr. 004__ sowie für Umgebungsarbeiten für die hobbymässige Haltung von sieben Pferden auf Parzelle Nr. 000__ ein. Während der öffentlichen Auflage vom 11. bis 24. April 2014 erhob die Stiftung WWF Schweiz, Zürich (nachfolgend: WWF), vertreten durch den Verein WWF-Regiobüro Thurgau-St. Gallen-Appenzell, Einsprache. Anlässlich eines Augenscheins mit Einspracheverhandlung vom 8. Juli 2015 stellte das AREG fest, dass in der Scheune Assek.-Nr. 004__ bereits zwei Böden, eine Sattelkammer, ein



Abladeraum und verschiedene Räume in den oberen Geschossen eingebaut worden waren. Am 14. /24. Juli 2015 reichte A.__ ergänzende Unterlagen resp. Korrekturen seines Baugesuchs nach. Am 17. August 2016/23. September 2016 wies der Gemeinderat X.__ die Einsprache der WWF kostenfällig ab (Dispositiv-Ziff. 1 des Einspracheentscheids vom 17. August 2016 [nachstehend: Einspracheentscheid]) und bewilligte das Bauvorhaben (Einbau sieben Pferdeboxen in Scheune Assek.-Nr. 004__, Erstellung Allwetter- bzw. Sandplatz mit einer Grundfläche von 800 m²) unter gleichzeitiger Eröffnung aller kantonalen Teilverfügungen, namentlich der raumplanungsrechtlichen Teilverfügung des AREG vom 29. Juni 2016 (nachstehend: Teilverfügung), teilweise (Bauabschlag für die zwei zusätzlich eingebauten Geschossdecken in der Scheune Assek.-Nr. 004__ und die Nutzung des ersten Ober- und des Dachgeschosses) als Gesamtentscheid (Dispositiv-Ziff. 2 f. des Einspracheentscheids in Verbindung mit der Baubewilligung vom 23. September 2016 [nachstehend: Baubewilligung] und Dispositiv-Ziff. 1b und 1c der Teilverfügung). Gleichzeitig ordnete er den Rückbau der Geschossdecken in der Scheune Assek.-Nr. 004__ sowie des Allwetterauslaufs auf eine Grundfläche von 800 m² bis 30. November 2016 an (Dispositiv-Ziff. 4 des Einspracheentscheids, Ziff. 16 f. der Nebenbestimmungen zur Baubewilligung und Dispositiv-Ziff. 2 und 4 der Teilverfügung). Das AREG hatte A.__ in der Teilverfügung zusätzlich verpflichtet (Dispositiv-Ziff. 5 f.), den westlich daran angrenzende Schotterbelag zu entfernen und die Fläche fachgerecht mit Humus zu rekultivieren sowie die Pferdeboxen in der Scheune Assek.-Nr. 003__ nach Bezug der Boxen in der Scheune Assek.-Nr. 004__ abzubauen (act. 7.1/5/2-29 und Pläne 01-07, act. 7.3/148-212).

D.

Dagegen rekurrerten A.__ am 6. Oktober 2016 (Verfahren Nr. 005__, act. 7.1/1) und die WWF am 10. Oktober 2016 (Verfahren Nr. 006__, act. 7.2/1) an das Baudepartement. Am 24. Mai 2017 führte das Departement einen Augenschein durch (act. 7.1/14). Am 4. April 2019 (act. 7.1/28) drohte der zuständige Sachbearbeiter der Rechtsabteilung des Baudepartements A.__ an, dem Departementsvorsteher voraussichtlich zu beantragen, seine Rechtsstellung zu verschlechtern (reformatio in peius). Mit Eingabe vom 26. April 2019 hielt die Politische Gemeinde X.__ fest, P.__ sei seit dem 26. Juni 2018 nicht mehr in B.__ 01__ (Wohnhaus Assek.-Nr. 002__ auf Parzelle Nr. 000__) gemeldet (act. 7.1/32, www.geoportal.ch). Am 8. und 28. Mai 2019 sowie



5. Juni 2019 teilte A.__ mit, er habe seinen Wohnsitz per 1. Mai 2019 von Q.__ nach X.__, B.__ 01__, verlegt und halte am Rekurs fest (act. 7.1/34, 36 und 38). Mit Entscheid vom 27. September 2019 (act. 2) vereinigte das Baudepartement die beiden Rekursverfahren (Dispositiv-Ziff. 1), wies den Rekurs von A.__ ab (Dispositiv-Ziff. 2a), hiess denjenigen der WWF gut (Dispositiv-Ziff. 2b), und hob die Baubewilligung (Dispositiv-Ziff. 3), Dispositiv-Ziff. 1 f. des Einspracheentscheids sowie Dispositiv-Ziff. 1b und 4 der Teilverfügung teilweise hinsichtlich des Umbaus der Scheune Assek.-Nr. 004__ mit Einbau von sieben Pferdeboxen sowie des Allwetterauslaufs mit einer Grundfläche von 800 m² auf und bestätigte den Bauabschlag für die beiden Obergeschosse (Dispositiv-Ziff. 3a-3c). überdies bestätigte es den angeordneten Rückbau der beiden Obergeschosse in der Scheune Assek.-Nr. 004__ innert sechs Monaten ab Rechtskraft des Entscheides (Dispositiv-Ziff. 3d). Zusätzlich ordnete es den Rückbau der im Jahr 2015 ohne Baubewilligung in diese Scheune eingebauten Balken- und Primärstrukturen oder den vollständigen Abbruch der Scheune innert derselben Frist an (Dispositiv-Ziff. 3e).

E.

Gegen den Entscheid des Baudepartements (Vorinstanz) vom 27. September 2019 erhob A.__ (Beschwerdeführer) durch seinen Rechtsvertreter am 14. Oktober 2019 Beschwerde beim Verwaltungsgericht mit dem Rechtsbegehren (act. 1), es seien Dispositiv-Ziffern 2-5 des angefochtenen Entscheids, Dispositiv-Ziffern 2-6 des Einspracheentscheids, Ziffer 16 der Nebenbestimmungen der Baubewilligung sowie Ziffern 1c und 2 der Teilverfügung unter Kosten- und Entschädigungsfolgen aufzuheben, der Rekurs der WWF (Beschwerdegegnerin) abzuweisen und die zwei Geschossdecken in der Scheune Assek.-Nr. 004__ zu bewilligen (Ziff. I/1-5 und 9). Eventualiter sei die Angelegenheit zu neuer Beurteilung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen (Ziff. I/6). Eventualiter sei der Rückbau des Allwetterplatzes auf 300 m² anzuordnen (Ziff. I/7). Eventualiter sei auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands betreffend die zwei Geschossdecken, die Sattelkammer sowie die Balken und Primärstruktur zu verzichten (Ziff. I/8). Mit Vernehmlassung vom 26. November 2019 schloss die Vorinstanz auf Abweisung der Beschwerde (act. 10). Mit Stellungnahme vom 23. Dezember 2019 beantragte die Politische Gemeinde X.__ (Beschwerdebeteiligte), es sei die Beschwerde teilweise gutzuheissen, soweit der Beschwerdeführer verpflichtet worden sei, die Balken- und



Primärstruktur der Scheune Assek.-Nr. 004__ zurückzubauen (act. 15). Am 30. Januar 2020 liess sich die Beschwerdegegnerin durch ihre Rechtsvertreterin vernehmen und beantragte, es sei die Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolge abzuweisen (act. 21). Mit Replik vom 14. Februar 2020 bestätigte der Beschwerdeführer seine und mit Duplik vom 20. Februar 2020 die Beschwerdegegnerin ihre Anträge und Ausführungen (act. 24 und 28). Mit Eingabe vom 20. April 2020 behielt der Beschwerdeführer das letzte Wort (act. 34).

Auf die Erwägungen des angefochtenen Entscheids und die Ausführungen der Verfahrensbeteiligten zur Begründung ihrer Anträge sowie die Akten wird, soweit wesentlich, in den Erwägungen eingegangen.

Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:

1.

Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist gegeben (Art. 59^{bis} Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege; sGS 951.1, VRP). Der Beschwerdeführer ist zur Erhebung des Rechtsmittels befugt (vgl. Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerde vom 14. Oktober 2019 (act. 1) erfolgte rechtzeitig und erfüllt die formellen und inhaltlichen Anforderungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 sowie Art. 48 Abs. 1 VRP). Auf die Beschwerde ist somit grundsätzlich einzutreten. Nicht einzutreten ist auf die Beschwerde, soweit (Antrag Ziff. I/3-5) die teilweise Aufhebung des Gesamtentscheides des Rates der Beschwerdebeteiligten vom 17. August 2016/23. September 2016 (act. 7.3/209 und 211) bzw. der Teilverfügung (act. 7.3/206) beantragt wird (Devolutiveffekt, vgl. dazu BGer 1C_560/2017 vom 17. Dezember 2018 E. 1.2 mit Hinweis auf BGE 134 II 142 E. 1.4). Ebenfalls nicht einzutreten ist auf die Beschwerde, soweit der Beschwerdeführer der Vorinstanz vorwirft, sie habe die im Rahmen der hobbymässigen Pferdehaltung zulässige Anzahl an Pferden auf Parzelle Nr. 000__ nicht festgelegt (act. 1, S. 17, 29-31 Ziff. III/B/20, 34 f., act. 24, S. 7 Ziff. III/13). Verfahrensgegenstand bildet das Baugesuch des Beschwerdeführers vom 25. März 2014/3. April 2014 (act. 7.3/148-153, 167-180), welches die hobbymässige Haltung von sieben Pferden umfasst. Die Frage, ob weniger als sieben Pferde hobbymässig auf dem Grundstück Nr. 000__ gehalten werden dürfen, ist einem allfälligen nachgelagerten Verfahren vorbehalten. Aus demselben Grund ist der Einwand der Beschwerdebeteiligten in ihrer Stellungnahme vom 23. Dezember 2019 (act. 15) nicht zu hören, eine landwirtschaftliche Nutzung der Scheune Assek.-Nr. 004__ sei durchaus wieder denkbar (vgl. zum "Nachschieben"



landwirtschaftlicher Betriebsnotwendigkeit auch VerwGE B 2019/158 vom 20. März 2020 E. 3.3.2 ff. und BGer 1C_514/2019 vom 2. April 2020 E. 3.2 mit Hinweis, siehe dazu auch Art. 24e Abs. 5 in Verbindung mit Art. 24d Abs. 3 lit. a des Bundesgesetzes über die Raumplanung, Raumplanungsgesetz; SR 700, RPG; Art. 43a lit. a und b der Raumplanungsverordnung; SR 700.1, RPV). Sodann hat im vorliegenden Verfahren weder die Beschwerdebeteiligte noch die Vorinstanz den kompletten Rückbau des bestehenden, 875 m² grossen Allwetterauslaufs angeordnet, wenngleich die Vorinstanz die Baubewilligung für den Allwetterauslauf mit einer Grundfläche von 800 m² aufgehoben und in Erwägung 6.5.5 des angefochtenen Entscheids die Verhältnismässigkeit des gänzlichen Rückbaus des Allwetterauslaufs bejaht hat (vgl. act. 2, S. 28-31, act. 7.3/209 und 211). Damit hat es mit dem von der Beschwerdebeteiligten bereits mit Verfügungen vom 14. März 2011 (act. 7.3/128) und 6. November 2006 (act. 7.3/65) angeordneten Rückbau des Allwetterauslaufs auf eine Grundfläche von 300 m² sein Bewenden (zutreffend: act. 21, S. 10 f. Ziff. III/B/7). Aus diesem Grund ist der diesbezügliche Eventualantrag des Beschwerdeführers (act. 1 Ziff. I/7) gegenstandslos (Art. 64 in Verbindung mit Art. 57 VRP).

2.

Der Beschwerdeführer stellt die Beweisanträge (act. 1, S. 3 f., 6, 8, 15, 18-22 Ziff. I/11, II/6, III/A/2, III/B/17, 22-25), es sei ein Augenschein durchzuführen und ihm sei vor Abschluss des Verfahrens erneut Akteneinsicht und Gelegenheit für eine abschliessende Stellungnahme zu gewähren.

2.1.

Auf die Durchführung eines Augenscheins (Art. 12 Abs. 1 VRP) kann in antizipierter Beweiswürdigung verzichtet werden. Es ist nicht ersichtlich, was ein Augenschein an zusätzlichem Erkenntnisgewinn bringen würde (vgl. dazu BGer 1C_435/2018 vom 15. Mai 2019 in BGE 145 I 250 nicht publizierte E. 4.4 mit Hinweisen, VerwGE B 2019/35; B 2019/36 vom 29. August 2019 E. 3.5.1 mit Hinweis und B. Märkli, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Praxiskommentar, Zürich/St. Gallen 2020, N 50 ff. zu Art. 12-13 VRP). Die entscheiderelevanten tatsächlichen Verhältnisse ergeben sich mit hinreichender Klarheit aus den Verfahrensakten, insbesondere aus dem Augenscheinprotokoll vom 24. Mai 2017 (act. 7.1/14, vgl. hierzu BGer 1C_13/2018 vom 13. März 2019 E. 3 mit Hinweisen), und dem Geoportal (www.geoportal.ch), welchem ein offizieller Anstrich anhaftet und welches im Internet leicht zugänglich ist (vgl. zu nicht beweisbedürftigen notorischen Tatsachen BGer 1C_582/2018 vom 23. Dezember 2019 E. 2.3 mit Hinweisen, insbesondere auf BGE 143 IV 380 E. 1.2, in: Pra 2018 Nr. 61). Folglich kann der Vorinstanz – entgegen



der Auffassung des Beschwerdeführers (vgl. act. 1, S. 4, 15, 19-21 Ziff. II/3, III/B/17, 23) – auch keine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft; SR 101, BV, Art. 4 lit. c der Verfassung des Kantons St. Gallen; SR 131.225, sGS 111.1, KV, Art. 6 Ziff. 1 der Europäischen Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten; SR 0.101, EMRK) vorgeworfen werden, weil sie im Rekursverfahren in antizipierter Beweiswürdigung auf die Durchführung eines zweiten Augenscheins verzichtet hat.

2.2.

Mit Zwischenverfügungen des Abteilungspräsidenten vom 17. Oktober 2019 (act. 5 f.) wurde die Vorinstanz angewiesen, dem Beschwerdeführer die Vorakten zur Einsichtnahme zuzustellen. Gleichzeitig wurde dem Beschwerdeführer mitgeteilt, dass er im Verlaufe des Beschwerdeverfahrens sämtliche Eingaben der anderen Verfahrensbeteiligten und sämtliche verfahrensleitenden Schreiben erhalten werde und es ihm freistehe, vor Abschluss des Verfahrens wieder Akteneinsicht zu beantragen. Dadurch wurde sein Zugang zu den Verfahrensakten hinreichend sichergestellt (vgl. dazu Art. 29 Abs. 2 BV, Art. 4 lit. c KV, Art. 6 Ziff. 1 EMRK, Art. 16 Abs. 1 VRP, und BGE 144 II 427 E. 3.1.1 mit Hinweisen). Zusätzlich wurde er darauf hingewiesen, dass er bei Abschluss des Schriftenwechsels nicht von Amtes wegen auf die Möglichkeit der erneuten Akteneinsicht und/oder einer abschliessenden Stellungnahme aufmerksam gemacht werde. Nach Erhalt der Zwischenverfügungen vom 17. Oktober 2019 hat der Beschwerdeführer seinen Antrag vom 14. Oktober 2019 auf Akteneinsicht vor Abschluss des Verfahrens nicht erneuert. Zudem wies er in seinen Eingaben vom 18. Februar 2020 und 20. April 2020 (act. 26.1 f. und 34 f.) selbst darauf hin, dass der Schriftenwechsel abgeschlossen sei und reichte Kostennoten ein. Demgemäss ist dieser prozessuale Antrag als hinfällig zu betrachten.

3.

Der erstinstanzliche Entscheid der Beschwerdebeteiligten erging am 17. August 2016/23. September 2016 (act. 7.3/209 und 2011) und damit vor Inkrafttreten des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1, PBG) am 1. Oktober 2017 (nGS 2017-049). Auf das strittige Bauvorhaben bleibt somit das bis 30. September 2017 gültige Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz; nGS 32-47, BauG, in der Fassung vom 1. Januar 2015) anwendbar, soweit das PBG für die Baugesuchstellerin nicht günstiger ist (Art. 173 PBG, vgl. allgemein zum anwendbaren Recht bei ohne Bewilligung erstellten oder geänderten Bauten BGer 1C_22/2019; 1C_476/2019 vom 6. April 2020 E. 8.1 mit Hinweisen, zur Publikation vorgesehen). Soweit der Beschwerdeführer der Vorinstanz



vorhält (act. 1, S. 16 Ziff. III/B/18), sie habe Art. 173 Abs. 2 PBG in Erwägung 3 des angefochtenen Entscheids (act. 2, S. 13) nicht zitiert, trifft dies zwar zu, bleibt indessen ohne Auswirkungen auf den Ausgang des vorliegenden Verfahrens.

4.

Der Beschwerdeführer erhebt verschiedene Sachverhaltsrügen (act. 1, S. 4, 15, 18-23, 25-36 Ziff. II/3, III/B/17, 21-26, 28-33, 35, 40-43, act. 24, S. 4 f., 8 f. Ziff. III/7 f., 11, 13, 16).

4.1.

Die Behörde ermittelt den Sachverhalt und erhebt die Beweise von Amtes wegen, wobei vorbehältlich der Wahrung des öffentlichen Interesses nur die von den Beteiligten angebotenen und die leicht zugänglichen Beweise über erhebliche Tatsachen aufzunehmen sind (vgl. Art. 12 VRP). Unrichtig ist ein Sachverhalt festgestellt, wenn aus den vorhandenen Beweismaterialien unrichtige Schlüsse gezogen werden, insbesondere indem der Sachverhalt falsch oder aktenwidrig festgestellt wird oder indem Beweise unrichtig gewürdigt werden. Die Unvollständigkeit des festzustellenden Sachverhalts knüpft demgegenüber beim Umfang der Beweiserhebung an: Unvollständig ist die Sachverhaltsfestlegung, wenn entscheidrelevante Umstände nicht oder nicht ausreichend abgeklärt wurden (vgl. VerwGE B 2018/240 vom 1. Juli 2019 E. 3.1 mit Hinweisen; Märkli, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], a.a.O., N 7 zu Art. 12-13 VRP).

4.2.

Die Vorinstanz stellte in Sachverhalt lit. G/a und Erwägung 5.6.1 f. und 6.3.2 des angefochtenen Entscheids (act. 2, S. 9 f., 19 f., 23 f.) fest, D.___ habe die Scheune Assek.-Nr. 004__ im Jahr 2006 ohne Baubewilligung ausgehöhlt, indem dieser unter anderem die vormalige etwa 2.30 m hohe Decke des Kuhstalls herausgebrochen habe. Die dadurch instabil gewordene Gebäudehülle habe dieser – insbesondere nach Auffassung des Beschwerdeführers – unfachmännisch mit Drahtseilen verspannt und drei mobile Pferdeboxen eingebaut. Um die Scheune wieder zu stabilisieren, habe der Beschwerdeführer im Jahr 2015, ebenfalls ohne Baubewilligung, ein komplett neues Geschoss bzw. einen Holzboden eingebaut. Den noch vorhandenen Boden im zweiten Obergeschoss habe er ersetzt, weil dieser völlig morsch gewesen sei und durchzubrechen gedroht habe. Vor Ort habe festgestellt werden können, dass die Scheune im Innern praktisch vollständig erneuert worden sei. Neu seien nicht bloss die beiden Geschossböden, sondern auch zahlreiche tragende Längs- und Querbalken der Scheune. Zudem habe der Beschwerdeführer eine Treppe und einen Warenlift eingebaut. Mit dem teilweisen Abbruch durch D.___ und dem eigenmächtigen



Wiederaufbau durch den Beschwerdeführer sowie den restlichen umfassenden Sanierungsarbeiten sei die Scheune Assek.-Nr. 004__ nicht mehr in ihrer bewilligten Ursprungssubstanz erhalten. Daran ändere nichts, dass die Scheune früher ebenfalls über zwei intakte Zwischenböden verfügt habe. Entscheidend sei, dass diese zwischenzeitlich vollständig entfernt bzw. verrottet seien. Inwiefern diese Feststellungen der Vorinstanz aktenwidrig sein sollten (vgl. dazu act. 7.1/14, S. 4 und 7, act. 7.1/14, act. 7.1/18, S. 4 und 9 Ziff. III/2 und 3g, act. 7.3/2 f., 82, 99 f., 111, 124, 151, 158, 166, 171 f., 176, 202, act. 7.3/63, S. 2 f.), ist nicht ersichtlich und wird vom Beschwerdeführer auch nicht weiter nachgewiesen. Insbesondere widerlegt er die Feststellung der Vorinstanz am Augenschein vom 24. Mai 2017 (act. 7.1/14, S. 4) nicht, wonach der zweite Zwischenboden vor dem Umbau 2015 nicht mehr gefahrlos begehbar gewesen sei, weil die Bretter nicht dick genug und mit keiner Nut und Feder verbunden gewesen seien, weshalb der neue Zwischenboden auf bestehende Balken und eine vormalige Abdeckung aus Holzbrettern verlegt worden sei. Entgegen seiner Darstellung (act. 1, S. 18-26, 30-35 Ziff. III/B/21-26, 29, 35, 40, 42, act. 24, S. 4-6 Ziff. III/7-9, 11) kann deshalb nicht gesagt werden, der zweite Zwischenboden sei nicht ersetzt worden resp. die tragenden Konstruktionsteile seien mehrheitlich intakt. Auch lässt sich den Fotos zum Augenschein vom 24. Mai 2017 (act. 7.1/14) entnehmen, dass der Warenlift zwischen dem ersten und zweiten Obergeschoss, welcher gemäss dem Beschwerdeführer (act. 1, S. 22 f. Ziff. III/B/25 f.) seit 1972 bzw. den 1960er-Jahren bestanden hatte, mehrheitlich erneuert worden und auch diesbezüglich aufgrund der umfangreichen Umbauten zumindest von einer neubauähnlichen Erneuerung auszugehen ist. Entgegen der gegenteiligen Behauptung des Beschwerdeführers hat die Vorinstanz in Erwägung 5.6.2 des angefochtenen Entscheids (act. 2, S. 19 f.) darüber hinaus zusammengefasst zutreffend dargelegt, mit Ausnahme der Pferdeboxen, für welche in der ausgehöhlten Scheune Assek.-Nr. 004__ die Binder mit Verschraubungen und Bauplatten hätten verstärkt und am Bauwerk einzelne Ausbesserungen hätten vorgenommen werden dürfen, sei am 14. März 2011 von der Beschwerdebeteiligten eine Zweckänderung der Scheune zur hobbymässigen Tierhaltung ohne bauliche Massnahmen bewilligt worden (vgl. act. 7.3/128). Entgegen anderslautender Darstellung des Beschwerdeführers (act. 1, S. 27-31 Ziff. III/B/31-35, act. 24, S. 8 f. Ziff. III/16) verkannte die Vorinstanz überdies nicht, dass die Beschwerdebeteiligte am 6. November 2006 den Pferdeauslauf- und Sandplatz (Allwetterauslauf) auf einer Fläche von 300 m² bewilligt hat (vgl. act. 2, S. 3 f. Sachverhalt lit. B/c). Schliesslich trifft die Feststellung der Vorinstanz in Erwägung 6.4 des angefochtenen Entscheids (act. 2, S. 25 f.) hinsichtlich der widerrechtlichen Haltung von sieben Pferden zur Freizeitnutzung auf Parzelle Nr. 000__ zu, wonach das AREG die Beschwerdebeteiligte über Jahre hinweg dazu anhalten musste, die



rechtskräftigen Rückbauverfügungen durchzusetzen (vgl. dazu act. 7.3/63 und 126). Daran ändert nichts, dass lediglich die Rückbauverfügung vom 14. März 2011 (act. 7.3/128) die Scheune/Remise Assek.-Nr. 004__ betraf (vgl. dazu act. 1, S. 35 Ziff. III/B/42). Die eingehende Beweismwürdigung der Vorinstanz ist weder zu berichtigen noch zu ergänzen.

Soweit die Interessenabwägung der Vorinstanz anders als diejenige des AREG ausgefallen ist, ist der Beschwerdeführer daran zu erinnern, dass die rechtliche Beurteilung des Falls keine Tatfrage darstellt; darauf ist nachfolgend unter rechtlichen Gesichtspunkten einzugehen (vgl. BGer 1C_248/2019 vom 3. Februar 2020 E. 3.2). Dasselbe gilt für den Einwand des Beschwerdeführers (act. 1, S. 26 f., 34 Ziff. III/B/30, 34), die Vorinstanz habe unzutreffend ausgeführt (act. 2, S. 17-19 E. 5.5.2 und 5.5.5 f.), er könne neben seiner vollzeitigen ausserhäuslichen Erwerbstätigkeit ohne P.__, welche zwischenzeitlich nicht mehr auf dem Hof lebe, nicht ohne fremde Hilfe hobbymässig sieben Pferde betreuen (vgl. dazu act. 7.1/32, 34). Nichts anderes gilt für seine Rügen, mit der Nutzung der umfassend sanierten Böden werde das Mass der zulässigen Flächenerweiterung nicht überschritten (vgl. dazu act. 1, S. 22-26 Ziff. III/B/26, 29, act. 24, S. 4-6 Ziff. III/7, 9, und act. 2, S. 20 f. E. 5.7) und die Haltung von sieben Pferden auf Parzelle Nr. 000__ sei nicht widerrechtlich (act. 1 S. 34 f. Ziff. III/B/41).

5.

Der Beschwerdeführer zieht bisweilen in Zweifel (act. 1, S. 19-21, 31-34 Ziff. III/B/23 f., 36, 40, act. 24, S. 5 f., 9 f. Ziff. 8, 10, 12, 17 f., act. 34), dass der Einbau der neuen Geschossdecken sowie der erneuerten Balken und Primärstruktur in die Scheune Assek.-Nr. 004__ der Baubewilligungspflicht unterstanden hat.

Das nachträgliche Baugesuch des Beschwerdeführers vom 25. März 2014/3. April 2014 (act. 7.1/5/2-29 und Pläne 01-07, act. 7.3/148-153, 167-180) für den Umbau der Scheune Assek.-Nr. 004__ sowie für Umgebungsarbeiten für die hobbymässige Haltung von Pferden auf Parzelle Nr. 000__ umfasst auch den Ersatz der Geschossdecken sowie den Einbau von erneuerten Balken und erneuerter Primärstruktur in der Scheune Assek.-Nr. 004__. Ausser Frage steht, dass dieses Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen baubewilligungspflichtig im Sinne von Art. 22 Abs. 1 RPG und Art. 78 Abs. 1 und 2 lit. a, b und q BauG ist. Selbst wenn die erneuerten Geschossdecken, Balken und Primärstruktur, wie vom Beschwerdeführer gefordert, für sich allein betrachtet werden, kann namentlich mit Blick auf den fundamentalen raumplanerischen Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet (vgl. dazu BGE 145 II 83 E. 4.1 und BGE 141 II 245 E. 2.1 je mit Hinweisen) und den Umstand, dass damit statisch wichtige Elemente eines Gebäudes



ersetzt wurden (vgl. dazu BGer 1C_272/2019 vom 28. Januar 2020 E. 5.4 mit Hinweisen), nicht gesagt werden, es bestände kein Interesse der Öffentlichkeit an einer vorgängigen Kontrolle dieser baulichen Massnahmen (vgl. dazu BGE 139 II 134 E. 5.2 und BGer 1C_505/2017 vom 15. Mai 2018 E. 5, in: URP 2018, S. 528 ff., und ZBI 12/2018, S. 650 ff., je mit Hinweisen sowie A. Ruch, in: Aemisegger/Moor/Derselbe/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Baubewilligung, Rechtsschutz und Verfahren, Zürich 2020, N 30 ff. zu Art. 22 RPG, siehe auch Art. 136 PBG, insbesondere Abs. 2 Ingress und lit. g e contrario sowie Abs. 3).

Dem Beschwerdeführer hilft nicht weiter, soweit er sich in diesem Zusammenhang gestützt auf (mündliche) Auskünfte von Vertretern der Beschwerdebeteiligten (vgl. dazu act. 7.1/14, S. 8) auf den Vertrauensschutz (Art. 5 Abs. 3 und Art. 9 BV) beruft: Zunächst ist unklar, wer dem Beschwerdeführer die von ihm ins Feld geführte Zusicherung, wonach er die defekten und fehlenden Gebäudeteile ohne Baubewilligung austauschen und einbauen dürfe, erteilt haben sollte. Soweit dies durch den damaligen Leiter des Bausekretariats erfolgt ist, musste dem Beschwerdeführer klar sein, dass diesem auf kommunaler Stufe keine Entscheidungskompetenz zukam. Überdies hat ebendieser am Augenschein präzisiert (act. 7.1/14, S. 8), dass sich die vermeintliche Zusicherung nicht auf den Einbau der zwei neuen Geschossböden bezogen habe. Sodann hat das AREG in der raumplanungsrechtlichen Beurteilung vom 20. Februar 2014 (act. 7.3/146, S. 5) festgehalten, neue bauliche Massnahmen an der Binderkonstruktion seien im Bewilligungsverfahren zu prüfen und zusätzlichen Böden könnte nicht zugestimmt werden. Selbst wenn der Beschwerdeführer damals noch nicht anwaltlich vertreten war, musste ihm im Wissen um die Beurteilung des AREG bei gebührender Aufmerksamkeit ohne weiteres erkennbar gewesen sein, dass die kommunale Baubehörde nicht allein zuständig war, über die Bewilligungspflicht des von ihm im Jahr 2015 ausgeführten Einbaus der Geschosdecken, Balken und Primärstruktur in die Scheune Assek.-Nr. 004__ ausserhalb der Bauzonen zu entscheiden, und die von ihm ohne Baubewilligung ausgeführten baulichen Massnahmen gemäss der Einschätzung des AREG bewilligungspflichtig waren (vgl. BGer 2C_801/2019 vom 29. Januar 2020 E. 5.1 mit Hinweisen sowie zutreffende E. 6.3.3-6.3.5 des angefochtenen Entscheids, act. 2, S. 24 f.).

6.

Nicht umstritten ist, dass für das vorliegend strittige nachträgliche Baugesuch mangels Zonenkonformität (Art. 20 Abs. 2 BauG in Verbindung mit Art. 16a RPG und Art. 34 RPV) keine ordentliche Bewilligung nach Art. 22 Abs. 2 RPG sowie Art. 87 Abs. 1 BauG (Art. 146 PBG) erteilt werden kann und die geplante hobbymässige Tierhaltung keinen Standort ausserhalb der Bauzonen (Art. 24 Ingress und lit. a RPG)



erfordert (vgl. dazu zutreffende E. 4 bis 5 des angefochtenen Entscheids, act. 2, S. 14 f.). Der Beschwerdeführer beruft sich vorweg auf die erweiterte Besitzstandsgarantie nach Art. 24c RPG. Diese Bestimmung treffe keine Unterscheidung zwischen alleinstehenden sowie nicht alleinstehenden unbewohnten landwirtschaftlichen Bauten. Auch lasse sich daraus keine Delegation an den Verordnungsgeber entnehmen, um zu definieren, welche landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen davon erfasst würden. Art. 41 Abs. 2 RPV widerspreche klar dem Wortlaut von Art. 24c RPG, weshalb dieser Verordnungsbestimmung die Anwendung zu versagen sei (act. 1, S. 16 f., 32-34 Ziff. III/B/19 f., 40, act. 24, S. 3 f. Ziff. 5 f., act. 34).

Seit der Einfügung der neuen Abs. 2 bis 5 in Art. 24c RPG am 23. Dezember 2011, in Kraft seit 1. November 2012 (AS 2012 5535), ist in Bezug auf die erweiterte Besitzstandsgarantie zwischen bestimmungsgemäss nutzbaren altrechtlichen nichtlandwirtschaftlichen Bauten (Abs. 1) und altrechtlichen landwirtschaftlichen Wohnbauten einschliesslich ihres Ökonomietrakts (Abs. 3 Satz 1) zu unterscheiden. Fest steht, dass die Scheune Assek.-Nr. 004__ auf der der Landwirtschaftszone zugewiesenen Parzelle Nr. 000__ vor dem 1. Juli 1972 erstellt und nach dem 1. Juli 1972 noch landwirtschaftlich genutzt worden ist (vgl. dazu BGE 129 II 396 E. 4.2.2 mit Hinweisen). Zu prüfen bleibt damit, ob ein Anwendungsfall von Art. 24c Abs. 3 Satz 1 RPG vorliegt: Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung (vgl. BGer 1C_171/2017 vom 3. Oktober 2017 E. 3.4 mit Hinweisen, insbesondere auf BGer 1C_784/2013 vom 23. Juni 2014 E. 8.5, in: ZBJV 2018, S. 685, und BR 2018, S. 120, siehe auch BGer 1C_325/2018 vom 15. März 2019 E. 7.3) geht aus dem klaren Wortlaut von Art. 24c Abs. 3 Satz 1 RPG hervor, dass die Anwendung der erweiterten Besitzstandsgarantie gemäss Art. 24c Abs. 2 RPG auf altrechtliche, nach dem 1. Juli 1972 noch landwirtschaftlich genutzte ökonomiebauten, deren Nutzung zwischenzeitlich aufgegeben worden ist, voraussetzt, dass diese an ein von der Besitzstandsgarantie geschütztes Wohnhaus angebaut sind. Ein enger räumlicher und funktionaler Zusammenhang genügt dafür nicht (vgl. dazu auch BGE 145 II 83 E. 5.2.1; BGer 1C_145/2019 vom 20. Mai 2020 E. 3.2, zur Publikation vorgesehen, und VerwGE B 2017/189 vom 28. Februar 2019 E. 5.1, bestätigt mit BGer 1C_204/2019 vom 8. April 2020, je mit Hinweisen). Art. 41 Abs. 2 RPV, wonach Art. 24c RPG nicht auf alleinstehende, unbewohnte landwirtschaftliche Bauten und Anlagen anwendbar ist, geht damit offensichtlich nicht über die Vorgaben von Art. 24 Abs. 3 Satz 1 RPG hinaus (ebenso: act. 28, Ziff. 1). Wie die Vorinstanz in Erwägung 5.1 bis 5.3 des angefochtenen Entscheids (act. 2, S. 15) somit im Ergebnis mit Recht ausgeführt hat, gelangt neben Art. 24a, Art. 24b, Art. 24d sowie Art. 37a RPG vorliegend auch Art. 24c RPG auf die unbestrittenermassen nicht an das Wohnhaus Assek.-Nr. 002__ angebaute,



eigenständige Scheune Assek.-Nr. 004__ auf Parzelle Nr. 000__ nicht zur Anwendung. Mitunter räumt der Beschwerdeführer selbst ein, dass "klar kein Anwendungsfall von Art. 24c RPG" vorliege (vgl. act. 1, S. 33 Ziff. III/B/40).

7.

Zu untersuchen ist, ob das strittige Bauvorhaben die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24e RPG (Fassung vom 22. März 2013, in Kraft seit 1. Mai 2014, AS 2014 905) erfüllt. Der Beschwerdeführer bringt in dieser Hinsicht vor (act. 1, S. 18-31 Ziff. III/B/21-35, act. 24, S. 4-10 Ziff. 7-16, 18, act. 34), seine Lebenspartnerin sei in der Lage, sieben Pferde selber zu versorgen. Gemäss der Baubewilligung vom 14. November 2011 bewege sich die geplante Erweiterung mit sieben Pferdeboxen im zulässigen Rahmen. Die Haltung von sieben Pferden auf Parzelle Nr. 000__ sei indirekt bereits am 11. Februar 1988 vom damaligen Amt für Umweltschutz bewilligt worden. Seither seien stets Pferde auf dem Grundstück Nr. 000__ gehalten worden, weshalb diese Bewilligung nach wie vor Gültigkeit habe. Es sei nurmehr die Verlegung dieser sieben Pferde in die Scheune Assek.-Nr. 004__ zu prüfen. Die gemäss der Baubewilligung vom 14. November 2011 unrechtmässige Aushöhlung der Scheune Assek.-Nr. 004__ durch seinen Rechtsvorgänger habe er mit seinen vorgezogenen Sanierungsmassnahmen wiederhergestellt. Die zwei Zwischenböden in der nach wie vor bestimmungsgemäss nutzbaren Scheune Assek.-Nr. 004__ seien seit jeher bestehend gewesen. Die beiden Geschossdecken stellten keine Flächenerweiterung dar. Eine Verlegung des Allwetterauslaufs nach Süden zur Scheune Assek.-Nr. 004__ hin sei gemäss AREG aus betrieblichen Gründen sowie wegen der Zugänglichkeit der Gebäude nicht möglich und sinnvoll. Für die Anzahl von sieben Pferden sei ein Allwetterauslauf im Umfang von mindestens 800 m² zu bewilligen.

7.1.

Sind die allgemeinen Bewilligungsvoraussetzungen nach Art. 24e Abs. 5 in Verbindung mit Art. 24d Abs. 3 RPG und Art. 43a RPV erfüllt, werden bauliche Massnahmen in unbewohnten Gebäuden oder Gebäudeteilen, die in ihrer Substanz erhalten sind, laut Art. 24e Abs. 1 RPG (in Kraft seit 1. Mai 2014, AS 2014 905) bewilligt, wenn sie Bewohnern oder Bewohnerinnen einer nahe gelegenen Wohnbaute zur hobbymässigen Tierhaltung dienen und eine tierfreundliche Haltung gewährleisten (vgl. dazu VerwGE B 2016/127 vom 23. Mai 2018 E. 6.2 mit Hinweisen, bestätigt in BGer 1C_325/2018 vom 15. März 2019, R. Muggli, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], a.a.O., N 8-13 zu Art. 24e RPG, und Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Wegleitung Pferd und Raumplanung, Juli 2015 [fortan: Wegleitung], S. 15 f.). Es dürfen nur so viele Tiere



gehalten werden, wie die Bewohnerinnen und Bewohner der nahe gelegenen Wohnbaute selber betreuen können. Damit wird die zulässige Anzahl Tiere beschränkt. Die Beschränkung ergibt sich aus dem Umstand, dass die Pferdehaltung durch die Bewohner der nahe gelegenen Wohnbaute erfolgen muss. Der Aufwand für Pflege und Betreuung der Tiere muss durch die Bewohner eigenhändig bewältigt werden können (vgl. Art. 42b Abs. 3 RPV und BGer 1C_347/2017 vom 23. März 2018 E. 4.2 mit Hinweis auf BGer 1C_179/2013 vom 15. August 2013 E. 3.4, in: BR 2018, S. 300). In ihrer Substanz erhalten ist eine Baute dann, wenn die tragenden Konstruktionsteile intakt sind oder lediglich einer leichten Renovation bedürfen (vgl. BGer 1C_516/2016 vom 5. Dezember 2017 E. 7.4 mit Hinweis auf BGer 1C_207/2015 vom 9. September 2015 E. 4.1 und 5, in BR 2018, S. 118). Die hobbymässige Tierhaltung gilt als Erweiterung der Wohnnutzung der nahe gelegenen Wohnbaute. Sie ist an allfällige Möglichkeiten zur Erweiterung der Wohnbaute nach Art. 42 Abs. 3 RPV anzurechnen (vgl. Art. 24e Abs. 6 RPG in Verbindung mit Art. 42b Abs. 1 und 2 RPV). Im Rahmen von Art. 24e Abs. 1 RPG werden neue Aussenanlagen bewilligt, soweit sie für eine tiergerechte Haltung notwendig sind. Im Interesse einer tierfreundlichen Haltung können solche Anlagen grösser als die gesetzlichen Mindestmasse dimensioniert werden, soweit dies mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar ist und die Anlage reversibel erstellt wird (Art. 24e Abs. 2 RPG). Als Aussenanlagen gelten Anlagen, die für eine tiergerechte Haltung notwendig und weder überdacht noch umwandet sind, namentlich Allwetterausläufe, Mistlager oder Zäune (Art. 42b Abs. 5 Satz 1 RPV). Der Allwetterauslauf darf nur aus zwingenden Gründen (z.B. starke Hangneigung) abgesetzt vom Stall errichtet werden (vgl. Art. 42b Abs. 6 Satz 1 RPV, Muggli, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], a.a.O., N 20 zu Art. 24e RPG, und Wegleitung, S. 17). Für die zulässige Fläche gilt Art. 34b Abs. 3 lit. b RPV (Art. 42b Abs. 6 RPV).

7.2.

Eigenen Angaben des Beschwerdeführers zufolge (act. 7.1/14, S. 6, siehe auch act. 1, Ziff. III/B/30) war im Baugesuch vom 25. März 2014/3. April 2014 (act. 7.3/148-153, 167-180) vorgesehen, dass P.___, abgesehen von der Ferienvertretung durch W.___ und der gelegentlichen Mithilfe des Beschwerdeführers am Wochenende und während dessen Freizeit, die sieben Pferde täglich zwischen 06.30 bis 19.00 Uhr hätte betreuen sollen. P.___ wohnt seit dem 26. Juni 2018 nicht mehr im Wohnhaus Assek.-Nr. 002__ auf Parzelle Nr. 000__ (vgl. act. 7.1/32) oder sonst in einer nahegelegenen Wohnbaute im Sinne von Art. 24e Abs. 1 RPG. Wie die Vorinstanz in Erwägung 5.5 des angefochtenen Entscheids (act. 2, S. 16-19) überdies zutreffend dargetan hat, macht der Beschwerdeführer als Nichtlandwirt nicht geltend, er selbst oder andere Bewohner einer nahe gelegenen Wohnbaute könnten alle in Frage stehenden sieben Pferde in



ihrer Freizeit betreuen. Soweit der Beschwerdeführer seine Argumentation auf der nachträglichen Zustimmung des damaligen Amtes für Umweltschutz vom 11. Februar 1988 (act. 7.3/45) oder den nachträglichen Baubewilligungen der Beschwerdebeteiligten vom 6. November 2006 und 14. März 2011 (act. 7.3/65 und 128) aufbaut, kann ihm auch kein Erfolg beschieden werden. Das streitgegenständliche Baugesuch bezieht sich nicht auf die damaligen Nutzer des für die Hobbytierhaltung verwendeten Wohnhauses Assek.-Nr. 002__ auf Parzelle Nr. 000__. Bereits aus diesen Gründen kann das vorliegend strittige nachträgliche Bauvorhaben nicht bewilligt werden. Bei diesem Ergebnis kann dahingestellt bleiben, wie es sich mit den übrigen Bewilligungsvoraussetzungen verhält, welche die Vorinstanz in Erwägung 5.7 bis 5.8 des angefochtenen Entscheids (act. 2, S. 19-22) im Sinne eines obiter dictums, das nicht in Rechtskraft erwachsen kann (vgl. BGer 1C_372/2016 vom 8. Dezember 2016 E. 5), geprüft hat. Aus prozessökonomischen Überlegungen ist indessen, wenn auch nur summarisch, auf die diesbezüglichen Rügen des Beschwerdeführers kurz einzugehen.

7.3.

Wie bereits unter Erwägung 4.2 hiavor gesagt, hat die Vorinstanz in Sachverhalt lit. G/a und Erwägung 5.6.1 f. sowie 6.3.2 des angefochtenen Entscheids (act. 2, S. 9 f., 19 f., 23 f.) zutreffend festgestellt, dass der Beschwerdeführer ein komplett neues Geschoss bzw. einen Holzboden in die Scheune Assek.-Nr. 004__ eingebaut hat und die Scheune im Innern praktisch vollständig erneuert worden ist (inklusive Ersatz des baufälligen bestehenden Geschossbodens). Neu sind demnach nicht bloss die beiden Geschossböden, sondern auch zahlreiche tragende Längs- und Querbalken der Scheune. Folglich kann im konkreten Fall nicht mehr nur von einer leichten Renovation gesprochen werden. Die Bausubstanz ist zum überwiegenden Teil ersetzt worden. Die Scheune Assek.-Nr. 004__ ist insoweit nicht mehr gemäss Art. 24e Abs. 1 RPG in ihrer Substanz erhalten. Diesbezüglich kann auch – trotz anderer Ansicht des Beschwerdeführers – nicht gesagt werden, der Beschwerdeführer habe den im Jahr 2006 durch seinen Rechtsvorgänger geschaffenen unrechtmässigen Zustand, insbesondere die Aushöhlung des Gebäudes Assek.-Nr. 004__, gemäss der zwischenzeitlich erloschenen, nachträglichen Baubewilligung vom 14. März 2011, d.h. soweit sein Rechtsvorgänger darin zur Gewährleistung der baulichen Sicherheit verpflichtet worden war (Verstärkung der Binder, einzelne Ausbesserungen am bestehenden Bauwerk), durch seine über diese Bewilligung hinausgehenden, eigenmächtigen baulichen Massnahmen im Jahr 2015 sozusagen "wiederhergestellt" und das Gebäude Assek.-Nr. 004__ dadurch gewissermassen in seiner ursprünglichen Substanz wiederaufgebaut. Darüber hinaus müssen die zwei neu eingebauten



Zwischenböden in der Scheune Assek.-Nr. 004___, welche bereits landwirtschaftsfremd genutzt werden (act. 7.1/14, S. 4), in die Berechnung gemäss Art. 24e RPG in Verbindung mit Art. 42b Abs. 1 f. und Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV miteinbezogen werden. Die Vorinstanz kam somit in Erwägung 5.7 des angefochtenen Entscheids (act. 2, S. 20 f.) anhand der Flächenberechnung des AREG vom 29. Juni 2016 (act. 7.3/206, S. 5 f.) zu Recht zum Schluss, dass die zulässige Geschossfläche um 260 m² überschritten sei. Sodann hat die Vorinstanz in Erwägung 5.8.3 des angefochtenen Entscheids (act. 2, S. 21 f.) im Rahmen ihrer Interessenabwägung nachvollziehbar ausgeführt, abgesehen davon, dass der Beschwerdeführer auf Parzelle Nr. 000___ nicht sieben Pferde halten dürfe, sprächen weder die geltend gemachte Zugänglichkeit noch die Mistmulden dafür, den Allwetterplatz abgesetzt von der Scheune Assek.-Nr. 004___ zu errichten. Eine direkte Anbindung diene dem Erhalt der Fruchtfolgeflächen und somit einem wichtigen Anliegen der Raumplanung (Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG). Dies umso mehr, als die vorliegende Bodennutzung (Boden abhumusiert, Platz drainiert, Filz plus rund 0.30 m dicke Kiesschicht sowie 0.15 m starke Sandschicht darauf verlegt) zu einer Bodenzerstörung führe. Daran ändert nichts, dass sich der ehemalige Schotterplatz bzw. "Auslauf begrünt" mitsamt Kreisführungsanlage nicht unmittelbar bei der Scheune Assek.-Nr. 004___ befindet (vgl. dazu Situationsplan vom 3./27. Juli 2015, act. 7.3/174 und 210, Fotos zum Augenschein vom 24. Mai 2017, act. 7.1/14, www.geoportal.ch). Auch aus diesen Gründen erwiese sich das strittige Bauvorhaben demzufolge nicht als bewilligungsfähig. Soweit sich der Beschwerdeführer, welcher sich das Wissen seines Rechtsvorgängers anrechnen lassen muss (vgl. BGer 1C_171/2017 vom 3. Oktober 2017 E. 4.4 mit Hinweisen), auf die Baubewilligung vom 14. März 2011 (act. 7.3/128) resp. diejenige vom 6. November 2006 (act. 7.3/65) beruft, kann er daraus nichts zu seinen Gunsten ableiten. Wie die Vorinstanz in Erwägung 5.6.2 des angefochtenen Entscheids (act. 2, S. 19 f.) überzeugend dargetan hat, ist die nachträgliche Baubewilligung vom 14. März 2011 und damit auch diejenige vom 6. November 2006 längst verwirkt. Im Übrigen liess die Beschwerdebeteiligte in der nachträglichen Baubewilligung vom 6. November 2006 (act. 7.3/65) unberücksichtigt, dass H.___, der damalige Pächter des Grundstücks Nr. 000___, ein nichtlandwirtschaftliches Gewerbe (Pferdezucht und -handel) und keine hobbymässige Pferdehaltung auf Parzelle Nr. 000___ betrieben hatte (vgl. act. 7.3/74), weshalb diese nachträgliche Bewilligung ursprünglich fehlerhaft ist.

8.

Der Beschwerdeführer stellt sich schliesslich auf den Standpunkt (act. 1, S. 29-36 Ziff. III/B/34-43, act. 24, S. 3, 5, 8 f. Ziff. III/2, 8, 15-17), es bestehe im vorliegenden Fall kein Raum für aufsichtsrechtliche Massnahmen. Zudem kenne die Beschwerdebeteiligte die örtlichen Verhältnisse im Vergleich zur Vorinstanz besser,



weshalb die Vorinstanz rechtsfehlerhaft in das Ermessen der Beschwerdebeteiligten eingriffen habe, soweit sie auch den Rückbau der erneuerten Balken und Primärstruktur angeordnet habe. Dessen ungeachtet sei sein guter Glaube zu bejahen. Er habe angesichts der Baubewilligung vom 14. März 2011 davon ausgehen dürfen, dass er die Aushöhlung der Scheune Assek.-Nr. 004__ durch seinen Rechtsvorgänger habe rückgängig machen dürfen bzw. die bewilligten Bauten und Anlagen Bestand hätten. Die Beschwerdebeteiligte habe ihm mitgeteilt, er dürfe die defekten und fehlenden Gebäudeteile ohne Baubewilligung austauschen und einbauen. Er habe sich mit entsprechender Kostenfolge um die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands gekümmert. Da die Geschosdecken bereits mehr als 30 Jahre bestehend seien, sei der Anspruch der Behörden, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu verlangen, verwirkt. Wie die Beschwerdebeteiligte zu Recht ausgeführt habe, eigne sich die Scheune Assek.-Nr. 004__ im Übrigen hervorragend zur Pferdehaltung. Die baulichen Vorkehrungen innerhalb der Scheune Assek.-Nr. 004__ würden nach aussen nicht in Erscheinung treten. Der Abbruch dieser Scheune würde das Landschaftsbild beeinträchtigen. Der Rückbau sei mit massiven Kosten verbunden.

8.1.

Die zuständige Gemeindebehörde kann 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. 130 Abs. 2 BauG). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung müssen formell rechtswidrige Bauten ausserhalb des Baugebiets, die auch nachträglich nicht legalisiert werden können, grundsätzlich beseitigt werden. Die Anordnung des Abbruchs bereits erstellter Bauten kann nach den allgemeinen Prinzipien des Verfassungs- und Verwaltungsrechts (ganz oder teilweise) ausgeschlossen sein. Dazu gehört namentlich der in Art. 5 Abs. 2 und Art. 36 Abs. 3 BV festgehaltene Grundsatz der Verhältnismässigkeit (vgl. dazu BGE 140 I 2 E. 9.2.2 mit Hinweisen). Ist eine Bauherrschaft allerdings nicht gutgläubig (Art. 5 Abs. 3 und Art. 9 BV), so muss sie in Kauf nehmen, dass ihre Interessen von der Behörde bei der vorzunehmenden Abwägung nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigt werden (vgl. BGer 1C_145/2019 vom 20. Mai 2020 E. 5.1 mit Hinweisen, zur Publikation vorgesehen, sowie VerwGE B 2019/62 vom 26. September 2019 E. 5.2.2 und VerwGE B 2017/189 vom 28. Februar 2019 E. 6.3.2, bestätigt mit BGer 1C_204/2019 vom 8. April 2020, je mit Hinweisen). Im guten Glauben handelt, wer angenommen hat und unter Anwendung zumutbarer Sorgfalt annehmen durfte, die von ihm ausgeübte Nutzung resp. ausgeführte bauliche Massnahme sei rechtmässig



bzw. stehe mit der Baubewilligung in Einklang (vgl. BGE 136 II 359 E. 7.1 mit Hinweisen). Im Weiteren kann der Anspruch der Behörden auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands aufgrund des Zeitablaufs verwirkt sein (vgl. dazu BGE 136 II 359 E. 7 und 7.1 und BGer 1C_22/2019; 1C_476/2019 vom 6. April 2020 E. 15 und 15.1, zur Publikation vorgesehen, sowie VerwGE B 2019/123 vom 28. Mai 2020 E. 5.1.3 je mit Hinweisen).

8.2.

Ausser Frage steht vorab, dass die Vorinstanz gestützt auf Art. 158 lit. d in Verbindung mit Art. 159 Abs. 2 lit. a des Gemeindegesetzes (sGS 151.2, GG) in ihrer Funktion als Aufsichtsbehörde die Wiederherstellungsverfügung der Beschwerdebeteiligten vom 16. August 2016/23. September 2016 (act. 7.3/209, 211) im Rekursverfahren teilweise aufheben und durch eine eigene Anordnung ersetzen durfte. Bezüglich der Umsetzung von Art. 130 Abs. 2 BauG steht der Gemeinde kein Autonomiebereich (Art. 50 Abs. 1 BV, Art. 89 Abs. 1 KV, und Art. 2 Abs. 1 Satz 1 BauG) zu (vgl. VerwGE B 2016/228 vom 27. Dezember 2018 E. 8.1 mit Hinweis, bestätigt mit BGer 1C_85/2019 vom 23. Juli 2019). Weiter kann vorliegend keine Rede davon sein, dass der Anspruch der Behörden auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verwirkt wäre. Der Beschwerdeführer führte seine eigenmächtigen Umbauten an der Scheune Assek.-Nr. 004__ auf Parzelle Nr. 000__ im Jahr 2015 aus. Die Beschwerdebeteiligte verfügte diesbezüglich am 16. August 2016/23. September 2016. Ferner ist mit der Gewichtung der infrage stehenden öffentlichen und privaten Interessen die Auslegung unbestimmter Rechtsbegriffe verbunden. Die Auslegung, welche die Verwaltungsbehörden einem unbestimmten Rechtsbegriff zugrunde legt, stellt im Gegensatz zur Ausübung von Verwaltungsermessen eine Rechtsfrage dar und kann daher sowohl von der Vorinstanz als Rekursinstanz als auch dem Verwaltungsgericht – entgegen der Meinung des Beschwerdeführers – frei, wenn auch mit einer gewissen Zurückhaltung ("Ohne-Not-Praxis"), überprüft werden (vgl. dazu Art. 46 Abs. 1 und Art. 61 Abs. 1 VRP, Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG, Art. 3 Abs. 2 Satz. 1 BauG, BGE 145 I 52 E. 3.6 mit Hinweisen und Looser/Looser-Herzog, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], a.a.O., N 6 zu Art. 61 VRP).

8.3.

Durch das eigenmächtige Vorgehen des Beschwerdeführers und seines Rechtsvorgängers wird die rechtsgleiche Anwendung und Durchsetzung des Grundsatzes der Trennung des Bau- vom Nichtbaugebiet in Frage gestellt. Seit 2005 wurden an der Scheune Assek.-Nr. 004__ und deren Umgebung auf Parzelle Nr. 000__ wiederholt bauliche Massnahmen ohne Baubewilligung vorgenommen. Entgegen der



Anordnungen der Beschwerdebeteiligten vom 6. November 2006 und 14. März 2011 (act. 7.3/65 und 128) wurden in der Zwischenzeit weder die Anzahl Pferdeboxen auf maximal sieben reduziert noch der Allwetterauslauf auf eine Grundfläche von 300 m² zurückgebaut. Dadurch ist es dem Rechtsvorgänger des Beschwerdeführers bis zu einem gewissen Punkt gelungen, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu verhindern. Indem ihm der Auslauf und die rechtswidrigen Pferdeboxen trotz der rechtskräftigen Abbruchbefehle nach wie vor uneingeschränkt zur Verfügung standen, hat dieser bereits mehrere Jahre von der rechtswidrigen Situation profitiert. Dies schafft indes keinen Anspruch, den rechtswidrigen Zustand auch in Zukunft fortzusetzen. Diese Umstände dürfen dem Beschwerdeführer als dessen Rechtsnachfolger nicht zum Vorteil gereichen. Ansonsten würden illegal bauende bzw. rechtswidrig nicht abrechende Bauherren bessergestellt werden als diejenigen, die gesetzeskonform handeln und vorgängig um eine Baubewilligung ersuchen bzw. nach Anordnung eines Rückbaus diesen fristgerecht vornehmen. Dies gilt es zu verhindern. Am Rückbau der beiden Geschossdecken und der in die Scheune Assek.-Nr. 004__ eingebauten Balken- und Primärstrukturen, welche keine bloss geringfügigen Abweichungen vom Erlaubten darstellen, selbst wenn die baulichen Massnahmen innerhalb des vorbestehenden Gebäudevolumens realisiert wurden, oder – sofern der vorherige Zustand nicht wiederhergestellt werden kann – am vollständigen Abbruch der Scheune besteht demnach ein gewichtiges öffentliches Interesse. Zugleich sind der Rückbau bzw. der Abbruch der Scheune die einzigen Massnahmen, die sich dazu eignen, den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen. Wie die Vorinstanz überzeugend dargetan hat (vgl. act. 2, S. 26 f. E. 6.5.1 und 6.5.4), würde eine blosser Nutzungsbeschränkung ihr Ziel verfehlen. Pferdeboxen könnten an sich ohne weitere bauliche Massnahmen in die bereits vollständig sanierte Scheune Assek.-Nr. 004__ gestellt werden. Wie bereits unter Erwägung 5 hiervoor ausgeführt, durfte der Beschwerdeführer im Wissen um die raumplanungsrechtliche Beurteilung des AREG vom 20. Februar 2014 (act. 7.3/146, S. 5) bei zumutbarer Aufmerksamkeit und Sorgfalt zudem nicht annehmen, er sei zur Bauausführung berechtigt (ebenso: E. 6.3 des angefochtenen Entscheids, act. 2, S. 23-25). Ihm kann somit keine Gutgläubigkeit bei den im Jahr 2015 eigenmächtig vorgenommenen Umbauten zugutegehalten werden. Die Wiederherstellung erscheint auch zumutbar: Der nicht gutgläubige Beschwerdeführer hat hinsichtlich seiner Investitionen in den eigenmächtig erfolgten Umbau der Scheune auf eigenes Risiko gehandelt. Die Vermögenseinbusse wegen der Entfernung der nicht bewilligten Bauelemente bzw. dem Abbruch der Scheune Assek.-Nr. 004__ erweist sich nicht als derart gewichtig, um das entgegenstehende öffentliche Interesse zu überwiegen. Auf die genaue Höhe der Vermögenseinbusse kommt es dabei nicht an. Im Übrigen führen die Umstände, dass sich die Scheune Assek.-Nr. 004__ grundsätzlich zur



hobbymässigen oder gewerblichen Pferdehaltung eignet und die eigenmächtig durch den Beschwerdeführer vorgenommenen baulichen Vorkehren nach aussen nicht in Erscheinung treten, zu keinem gegenteiligen Schluss. Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers und der Beschwerdebeteiligten kann es sodann nicht angehen, zum angeblichen Schutz des Landschaftsbildes vom Abbruch der Scheune abzusehen. Der angefochtene Entscheid, namentlich auch der darin angeordnete Rückbau der erneuerten Balken und Primärstruktur, verletzt das Verhältnismässigkeitsprinzip nicht.

9.

Im Sinn der vorstehenden Erwägungen ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten und sie nicht gegenstandslos ist. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von CHF 4'000 ist angemessen (Art. 7 Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung; sGS 941.12, GKV). Diese ist mit dem vom Beschwerdeführer geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe zu verrechnen.

Der vollständig unterliegende Beschwerdeführer hat die Beschwerdegegnerin für das Beschwerdeverfahren ausseramtlich zu entschädigen (Art. 98 Abs. 1 und Art. 98^{bis} VRP). Die Rechtsvertreterin der Beschwerdegegnerin hat am 24. Februar 2020 eine Kostennote (act. 29.2) eingereicht, gemäss welcher die Entschädigungsforderung CHF 8'000 (zuzüglich 4% Barauslagen und 7.7% Mehrwertsteuer) beträgt. Vor Verwaltungsgericht ist die Honorarpauschale innerhalb des von Art. 22 Abs. 1 Ingress und lit. b der Honorarordnung (sGS 963.5, HonO) festgelegten Rahmens zwischen CHF 1'500 und CHF 15'000 festzulegen. Innerhalb des für eine Pauschale gesetzten Rahmens wird das Grundhonorar nach den besonderen Umständen, namentlich nach Art und Umfang der Bemühungen, der Schwierigkeit des Falls und den wirtschaftlichen Verhältnissen der Beteiligten bemessen (vgl. Art. 19 HonO, Art. 31 Abs. 1 und 2 AnwG und VerwGE B 2017/221 vom 25. Juni 2018 E. 3.2 mit Hinweisen). Die im Beschwerdeverfahren eingereichte Kostennote ist bei der Festsetzung der Honorarpauschale lediglich zu berücksichtigen (vgl. VerwGE B 2014/214 vom 27. November 2015 E. 4.2.1).

Mit Blick auf die Bemessungskriterien, insbesondere die in vergleichbaren Fällen zugesprochenen Entschädigungen (vgl. etwa jüngst VerwGE B 2019/123 vom 28. Mai 2020 E. 7 mit Hinweisen), und die vorliegend gegebenen besonderen Umstände (Duplik vom 20. Februar 2020, act. 28), erscheint eine ausseramtliche Entschädigung für das Beschwerdeverfahren in der Höhe von CHF 6'000 angemessen. Hinzu kommen 4% pauschale Barauslagen (Art. 28^{bis} Abs. 1 HonO) in der Höhe von



CHF 240. Ein Mehrwertsteuerzuschlag entfällt (vgl. Art. 29 HonO und VerwGE B 2016/127 vom 23. Mai 2018 E. 9).

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht auf dem Zirkulationsweg zu Recht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird und sie nicht gegenstandslos ist.

2.

Der Beschwerdeführer bezahlt die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 4'000 unter Verrechnung des geleisteten Kostenvorschusses in gleicher Höhe.

3.

Der Beschwerdeführer entschädigt die Beschwerdegegnerin für das Beschwerdeverfahren ausseramtlich mit insgesamt CHF 6'240 (inklusive Barauslagen), ohne Mehrwertsteuer.