



Fall-Nr.:	B 2020/203
Stelle:	Verwaltungsgericht
Rubrik:	Verwaltungsgericht
Publikationsdatum:	21.12.2021
Entscheiddatum:	23.11.2021

Entscheid Verwaltungsgericht, 23.11.2021

Bau- und Planungsrecht. Bauen ausserhalb Bauzone. Art. 16a RPG (SR 700) und Art. 35 RPV (SR 701), Art. 24c RPG. Umstritten war der Anbau einer Überdachung an einen bestehenden Stall (mit nachträglich an- bzw. eingebautem Wohnteil) für das Unterstellen landwirtschaftlicher Geräte und Maschinen sowie die Feststellung, dass auf der Parzelle ein unrechtmässiger Zustand besteht, und die verfügte Grundbucheintragung eines Verbots von baulichen Erweiterungen und des Abbruchs/Wiederaufbaus. Besteht die landwirtschaftliche Tätigkeit lediglich aus der Bewirtschaftung naturnaher Flächen, so sind dennoch die von der Rechtsprechung entwickelten Kriterien, insbesondere die Wirtschaftlichkeit, zur Abgrenzung von der Freizeitlandwirtschaft zu beachten. Im konkreten Fall wurde der Betrieb als Freizeitlandwirtschaft qualifiziert, dem es zudem an der Existenzfähigkeit mangelte. Sodann erwies sich die geplante Überdachung auch nicht als betriebsnotwendig. Ferner war nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz wegen fehlender kantonaler Zustimmung und mangelnder materieller Bewilligungsfähigkeit die Baute (eingebaute Wohnung) zumindest als nicht rechtmässig beurteilte. Unabhängig von der Frage der Nichtigkeit, erscheint das verfügte Verbot als richtig. Es besteht kein Grund, in Anwendung von Art. 24c RPG eine Erweiterung oder einen Abbruch und Wiederaufbau eines materiell rechtswidrigen, von der unzuständigen Behörde bewilligten Gebäudeteils zu gewähren, weshalb sich das verfügte Verbot schon deshalb als rechtmässig erweist. Abweisung der Beschwerde (Verwaltungsgericht, B 2020/203). Die gegen dieses Urteil erhobene Beschwerde ans Bundesgericht wurde mit Urteil vom 7. August 2023 abgewiesen (Verfahren 1C_15/2022).

Entscheid vom 23. November 2021

Besetzung



St.Galler Gerichte

Abteilungspräsident Eugster; Verwaltungsrichterin Zindel, Verwaltungsrichter Steiner;
Gerichtsschreiber Huber

Verfahrensbeteiligte

A.____,

Beschwerdeführer,

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

gegen

Bau und Umweltdepartement des Kantons St. Gallen, Lämmli brunnenstrasse 54,
9001 St. Gallen,

Vorinstanz,

und

Politische Gemeinde X.____,

Beschwerdegegnerin,

Gegenstand

Baugesuch (Neubau Vordach bei bestehendem Stall, Unterstand)



Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A.

A.a.

A. __ ist Eigentümer der Grundstücke Nrn. 0000 __, 0001 __ und 0002 __, sämtliche Grundbuch X. __. Während Grundstück Nr. 0002 __ gemäss Zonenplan der Gemeinde X. __ vom 22. April 1997 (Genehmigungsdatum gemäss Geoportal, Karte "Zonenplan, kommunale Darstellung Gde", einsehbar unter: www.geoportal.ch) vollumfänglich in der Landwirtschaftszone liegt, ist das Grundstück Nr. 0000 __ teilweise mit Wald bestockt und teilweise einer Grünzone Schutz zugewiesen, soweit es sich nicht ebenfalls in der Landwirtschaftszone befindet. Grundstück Nr. 0001 __ bildet fast vollständig eine Waldparzelle. Nord- und südwestlich von Grundstück Nr. 0002 __ grenzt das Grundstück Nr. 0003 __, das heute im Eigentum von B. __ (Neffe von C. __) steht. Auch dieses liegt in der Landwirtschaftszone. Laut aktuellem Schutzzonenplan der Gemeinde X. __ vom 7. Dezember 2020 (Geoportal, a.a.O., Darstellung "Schutzverordnung, kommunale Darstellung") sind die Grundstücke Nrn. 0003 __ und 0002 __ sowie der südwestliche Teil des Grundstücks Nr. 0000 __ und Grundstücke Nr. 0001 __ einem Lebensraum Schongebiet zugeordnet. Der nordöstliche Teil des Grundstücks Nr. 0000 __ gehört einem Lebensraum Kerngebiet an. Sodann befinden sich auf demselben Grundstück drei im Schutzzonenplan ausgewiesene Naturschutzgebiete trocken A (Magerwiese; Kennzeichnung T17, T34 und T35).

A.b.

Die Grundstücke Nrn. 0000 __, 0003 __ und 0002 __ bildeten bis zu deren Abarzellierung am 28. Dezember 1993 eine einzige gesamtheitliche Parzelle (nachfolgend Grundstück aNr. 0000 __), die im Eigentum von D. __ stand. Das Grundstück aNr. 0000 __ wurde von den Eltern von A. __ (D. __ und E. __) bis Mitte des Jahres 1970 landwirtschaftlich genutzt (landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb; vgl. angefochtenen Rekursentscheid Ziffer A.c, act. 2 der Gerichtsakten [nachfolgend act. G]). In den Jahren 1994/1995 übernahm C. __ die ab Mitte 1970, gemäss dessen eigenen Aussagen eventuell schon ab 1966 verpachteten landwirtschaftliche Nutzflächen zur Bewirtschaftung (act. 70 S. 1 und act. 82 Ziff.13 der Akten des Amts für Raumentwicklung [nachfolgend act. AREG]) und liess sich in der landwirtschaftlichen Datenbank registrieren (vgl. act. G 2; Ziffer A.c).

A.c.

Auf dem heutigen Grundstück Nr. 0002 __ steht aktuell eine Scheune (Vers.-Nr. 0004 __) mit an- bzw. eingebauter, fremdvermieteter Wohnung. Der Wohnteil umfasst nicht den



St.Galler Gerichte

gesamten Scheunentrakt, sondern überwiegend den L-förmigen Satteldachanbau (heute Vers.-Nr. 0005__). Das benachbarte Grundstück Nr. 0003__ ist derzeit mit einem Wohngebäude (Vers.-Nr. 0006__) sowie einer kleineren, freistehenden Remise (Vers.-Nr. 0007__) bebaut. Sodann befindet sich auf dem Grundstück Nr. 0000__ ein weiteres Ökonomiegebäude (Vers.-Nr. 0008__).

A.d.

Nach den Luftbildaufnahmen (einsehbar unter LUBIS Viewer:

www.swisstopo.admin.ch/de/karten-daten-online/karten-geodaten-online/lubis.html; vgl. auch act. AREG 58 ff.) vom 8. August 1967 (Luftbild Nr. xxx01__) und vom 30. Juli 1971 (Luftbild-Nrn. xxx02__ sowie xxx03__), befanden sich im Jahr 1971 auf dem damals noch ungeteilten Grundstück aNr. 0000__ ein Wohnhaus (heute Vers.-Nr. 0006__) sowie ein Remisengebäude/Schopf (heute Vers.-Nr. 0007__) und ein grösseres Stallgebäude (heute Vers.-Nr. 0004__). Auf dem Luftbild aus dem Jahr 1978 sind beim Stall Vers.-Nr. 0004__ erstmals L-förmige, hell eingedeckte Anbauten zu sehen (Luftbild vom 4. September 1978 Nr. xxx04__ [s. auch act. AREG 58]; vgl. für die späteren Jahre Luftbilder 29. September 1983 [Nr. xxx05__], vom 27. Juni 1984 (Nr. xxx06__), vom 16. August 1989 [Nr. xxx07__], a.a.O., s. dazu auch act. AREG 60, 62 und 63).

B.

B.a.

Mit Verfügung vom 3. Januar 1980 bewilligte der Gemeinderat X.__ den Einbau einer Zweitwohnung im Stall auf Grundstück aNr. 0000__ (vgl. act. AREG 5). Entsprechende Gesuchsunterlagen sind keine mehr vorhanden, jedenfalls nicht aktenkundig. In der erwähnten Verfügung ist festgehalten, dass die Baubewilligung ausnahmsweise erteilt werde, weil der Bau vor der Einreichung des Baugesuchs schon weit vorangeschritten gewesen sei. Auf die Weiterleitung des Gesuchs nach St. Gallen (gemeint wohl an das damals zuständige kantonale Amt für Gewässerschutz) wurde aus dem gleichen Grund ausdrücklich verzichtet. Als Auflage verfügte der Gemeinderat X.__ unter anderem, dass der Stall mit Wohnung (im Gebäude Vers.-Nr. 0004__) nicht losgelöst von der übrigen landwirtschaftlichen Liegenschaft veräussert werden dürfe. Diese Bedingung sei im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken. Das gelte auch für das alte bestehende Wohnhaus. Die verfügte Anmerkung wurde im Grundbuch indessen nicht aufgenommen (vgl. vi.- act. 5; angefochtener Rekursentscheid Ziffer E.a. S. 8, act. G 2).



B.b.

Mit Verfügung vom 27. Dezember 1993 erteilte der Gemeinderat X.__ dem Gesuch um "Umbau Dach bei der Ferienwohnung, Einbau Zimmer" die Bewilligung unter Bedingungen (vgl. act. AREG 15). Eine der Bedingungen beinhaltete die Anmeldung zur Anmerkung der Beschränkung der Ausnützung mit dem Wortlaut "Verbot der baulichen Nutzungserweiterung für das Grundstück Nr. 0000__". Das Vorhaben umfasste gemäss Baugesuchsplänen (vgl. act. AREG 9 – 12) im Wesentlichen die Aufstockung des bestehenden, mit einem angeschleppten Dach versehenen Anbaus auf der Nordseite des Stalls Vers.-Nr. 0004__ sowie des nördlichen, um die Ecke des Stalls geführten angeschleppten Anbaus und die Erhöhung des Kamins. Die geplante Aufstockung erfolgte gemäss Planunterlagen in Form eines Giebeldachs und entspricht – soweit ersichtlich – im äusseren Volumen im Wesentlichen dem heutigen Zustand. Das Amt für Umwelt stimmte dem Vorhaben nach Durchführung eines Augenscheins am 27. Oktober 1993 mit Verfügung vom 4. November 1993 zu (vgl. act. AREG 13). Das Amt ging dabei von einem bestehenden Wohnteil mit einer Fläche von rund 79 m² aus und erachtete die mit dem Bauvorhaben verbundene Erweiterung der Wohnfläche um 19,8 m² ausserhalb des Volumens für nach damals geltender Rechtslage zulässig (act. AREG 12 und act. AREG 13 Ziffer 3b). Keine Erwähnung fand darin der Einbau von zwei Dachflächenfenstern auf der westlichen Dachfläche des Scheunenteils.

B.c.

Mit Verfügung vom 9. März 1998 (act. 3 der Akten des Gemeinderates [nachfolgend gmde.-act.]) bewilligte der Gemeinderat X.__ den Einbau eines Zimmers und eines Badezimmers zulasten des bisher als Scheune genutzten Raums im Obergeschoss des Gebäudes Vers.-Nr. 0004__ auf Grundstück Nr. 0002__. Gemäss der gemeinderätlichen Verfügung war damit eine Erweiterung um 20 m² verbunden. Das Planungsamt (heute Amt für Raumentwicklung und Geoinformation [AREG]) stimmte dem Bauvorhaben mit Verfügung vom 13. Februar 1998 zu und taxierte die Erweiterung innerhalb des Volumens als nach damaliger Rechtslage bewilligungsfähig (vgl. act. AREG 22). Es wurde wiederum eine Anmerkung ins Grundbuch angeordnet mit dem Wortlaut: "Beschränkung der baulichen Nutzungserweiterung für die Parzelle Nr. 0002__".

B.d.

Das Amt für Raumentwicklung (heute AREG) erteilte A.__ am 7. November 2004 die Bewilligung für den Neubau eines Stalles mit Remise und Jauchegrube auf Grundstück Nr. 0002__ (act. AREG 38). Dieses Bauvorhaben wurde von A.__ nicht weiterverfolgt



St.Galler Gerichte

bzw. verwirklicht (vgl. act. G1 Ziffer II./7 und Orthofoto 2019 [Geoportal "Orthofoto", a.a.O.]).

B.e.

Auf dem benachbarten Grundstück Nr. 0003__ schliesslich bewilligte das damals zuständige Amt für Umweltschutz (heute AREG) am 5. Dezember 1994 den Ersatzbau für das Wohngebäude Vers.-Nr. 0006__ (vgl. Sachverhaltsdarstellung betreffend Bauermittlungsentscheid des AREG [Abbruch Schopf Nr. 0004__ und Anbau Wohnhaus Vers.-Nr. 0006__] vom 20. September 2016, act. AREG 43, Ziffer 4; Zustimmungsverfügung des AREG vom 19. Oktober 2017, act. AREG 79, Sachverhalt Ziffer 3 a). Gemäss Aktenlage war mit dem Abbruch und Wiederaufbau des ursprünglichen Wohnhauses auf dem heutigen Grundstück Nr. 0003__ eine Erweiterung der zonenwidrig genutzten anrechenbare Bruttogeschossfläche um 25.69 m² bzw. 18,84% sowie der Nebenflächen um 23.25 m² bzw. 21,6% verbunden (vgl. act. AREG 79, Sachverhalt, Ziffer 3 a).

C.

C.a.

A.__ ersuchte am 29. Oktober 2016 um Bewilligung für den Anbau eines Vordachs an der Ostfassade des Stallgebäudes Vers.-Nr. 0004__. Er begründete das Vorhaben damit, dass er einen Witterungsschutz für seine Maschinen und Geräte brauche. Diese seien notwendig für die erschwerte landwirtschaftliche Bewirtschaftung und die aufwändige Pflege der 5 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche sowie für die Waldbewirtschaftung (gmde.-act. 6 Ziffer 6, S. 2).

C.b.

Nach Durchführung eines Augenscheins verweigerte das AREG dem Bauvorhaben mit Verfügung vom 19. Oktober 2017 die Zustimmung (act. AREG 79). Es hielt das Vorhaben für nicht zonenkonform, weil es die Bewirtschaftung durch A.__ als Freizeitlandwirtschaft beurteilte und dessen Betrieb für nicht längerfristig existenzfähig erachtete. Weiter schätzte es die Bewilligung des Gemeinderates X.__ vom 3. Januar 1980 als nichtig ein, weil die erforderliche Zustimmung der kantonalen Behörde fehlt und eine nachträgliche Bewilligung weder nach damals geltendem noch nach heutigem Recht erteilt werden könne. Die nachfolgenden Bewilligungen der Jahre 1993 und 1998 stützten sich auf einen falschen Sachverhalt ab, weil diese von einem bestehenden Wohnhaus ausgegangen seien. In der Folge verneinte das AREG das Vorliegen der Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24c des Gesetzes über die Raumplanung (SR 700, Raumplanungsgesetz, RPG). Weil das Vorhaben



(Dachvorsprung/Unterstand) auch nicht standortgebunden sei, könne insgesamt keine Bewilligung erteilt werden. Ferner hielt das AREG fest, dass ohne Bewilligung im Erdgeschoss des Stalls Pferdeboxen eingebaut worden seien und sich dort zwei Ponys eines Nachbarn befänden. Auch für den südwestlich des Stalls Vers.-Nr. 0004__ erstellten Autocarport fehle eine Baubewilligung. Beide Punkte bildeten aber nach der Feststellung des AREG nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens. Das Dispositiv des AREG lautet im Wortlaut wie folgt:

1. Das Bauvorhaben entspricht im Sinn der Erwägungen nicht dem Zweck der Nutzungszone. Die Zustimmung zur Baubewilligung wird für das geplante Vordach an den bestehenden Stall Vers.-Nr. 0004__ (Unterstand) verweigert.
2. Es wird festgestellt, dass auf dem Grundstück Nr. 0002__ im Sinne der Erwägungen ein nicht rechtmässiger Zustand besteht.
3. a) Zur Sicherung der Verbot (sic!) der baulichen Nutzungserweiterung bzw. der Feststellung des unrechtmässigen Vorbestandes wird als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung zulasten des Grundstücks Nr. 0002__ angeordnet:

«unrechtmässiger Zustand»

b) Diese Eigentumsbeschränkung ist zulasten des Grundstücks Nr. 0002__ wie folgt im Grundbuch X.__ anzumerken: «Beschränkungen, Auflagen und Bedingungen nach RPV»

c) Die zuständige Gemeindebehörde ist beauftragt und ermächtigt, die Anmerkung im Grundbuch anzumelden.

4. (Kosten)

C.c.

Der Gemeinderat gewährte A.__ das rechtliche Gehör zur Teilverfügung des AREG und eröffnete nach Abschluss des Schriftenwechsels (vgl. gmde.-act. 8 – 13) seinen Gesamtentscheid vom 28. Februar 2018 (vgl. gmde.-act. 14) mit folgendem Rechtsspruch:

- I. Gestützt auf die Raumplanungsrechtliche Teilverfügung des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation vom 19. Oktober 2017, die als integrierter Bestandteil dieser Verfügung gilt (Beilage 1), und die darin enthaltenen



St.Galler Gerichte

Erwägungen wird die Baubewilligung für die geplante Überdachung/Unterstand verweigert.

II Gestützt auf Ziffer 3 der Raumplanungsrechtlichen Teilverfügung des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation vom 19. Oktober 2017 wird zur Sicherung des Verbots der baulichen Nutzungserweiterung bzw. der Feststellung des unrechtmässigen Vorbestandes als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zulasten des Grundstücks Nr. 0002__ angeordnet:

„unrechtmässiger Zustand“

Diese Eigentumsbeschränkung ist zulasten des Grundstücks Nr. 0002__ wie folgt im Grundbuch X.__ anzumerken:

„Beschränkung, Auflage und Bedingungen nach RPV“

III Die Auflage aus der Baubewilligung vom 3. Januar 1980, dass der Stall mit Wohnung nicht losgelöst von der übrigen landwirtschaftlichen Liegenschaft veräussert werden darf, bleibt bestehen. Diese ist im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken.

IV Für die nicht bewilligten Veränderungen und die Umnutzung im Stall Vers. Nr. 0004__ (vgl. Erw. 7n, Seite 11 der raumplanungsrechtlichen Teilverfügung AREG) und für den bereits erstellten Autounterstand südwestlich des Stalls Vers. Nr. 0004__ ist gestützt auf Art. 159 Abs. 1 Bst. c PBG bis spätestens 4 Monate nach Rechtskraft dieses Entscheids bei der Gemeinde ein Baugesuch einzureichen, soweit die nicht bewilligten Änderungen bis dahin nicht rückgebaut sind.

C.d.

Den dagegen von A.__, vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Mathias Roszkopf, Bauma, erhobenen Rekurs hiess das Baudepartement (heute Bau- und Umweltdepartement) mit Entscheid vom 25. September 2020 teilweise gut, wies ihn im Übrigen ab (vgl. act. G 2). In Ziffer 1.b. seines Dispositiv änderte das Baudepartement Ziffer 3.a der Teilverfügung des AREG vom 19. Oktober 2017 und Ziffer II des Beschlusses des Gemeinderates X.__ vom 28. Februar 2018 wie folgt ab:

"unrechtmässiger Zustand" wird ersetzt durch "Verbot von baulichen Nutzungserweiterungen und des Wiederaufbaus nach Art. 24 ff. RPG in Verbindung mit



Art. 41 ff. RPV". Die Ziffer III des Beschlusses des Gemeinderats X.___ hob das Baudepartement ersatzlos auf (act. G 2 Ziffer 1.c des Dispositivs).

D.

D.a.

Rechtsanwalt Roskopf reichte für A.___ (Beschwerdeführer) am 12. Oktober 2020 Beschwerde beim Verwaltungsgericht ein gegen den Entscheid des Baudepartments mit folgenden Anträgen: Es sei der Entscheid Nr. 85/2020 vom 25. September 2020 des Baudepartements des Kantons St. Gallen mit Ausnahme dessen Dispositivziffer 1 lit. c und damit auch der Beschluss des Gemeinderates vom 28. Februar 2018 betreffend das Bauprojekt M.___-strasse, Y.___, aufzuheben und die baurechtliche Bewilligung zu erteilen sowie die raumplanungsrechtliche Teilverfügung des Baudepartementes des Kantons St. Gallen, Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG), Abt. Bauen ausserhalb der Bauzonen, betreffend Vordach-Stall, Unterstand vom 19. Oktober 2018 aufzuheben und die raumplanungsrechtliche Bewilligung zu erteilen (act. G1 Ziffer 1 der Rechtsbegehren). Eventualiter sei Dispositivziffer 1 lit. b über den Eintrag der öffentlich-rechtlichen Anmerkung im Grundbuch und Dispositivziffer 1 lit. c über die Aufhebung von Ziffer III des Beschlusses des Gemeinderates vom 28. Februar 2018 im Sinn der nachfolgenden Beschwerdebeurteilung zu ergänzen (act. G1 Ziffer 2 der Rechtsbegehren). Subeventualiter sei die Sache im Sinne der Erwägungen und gemäss der nachfolgenden Beschwerdebeurteilung zur ergänzenden Untersuchung und anschliessendem neuen Entscheid zurückzuweisen (act. G 2 Ziffer 3 der Rechtsbegehren). Subsubeventualiter sei aufgrund der gegenseitigen Abhängigkeit beider Grundstücke Nr. 0003__ und 0002__ der Beschwerdeführer in die Verfahren betreffend des Grundstückes Nr. 0003__ zu begrüssen und ihm das rechtliche Gehör zu gewähren (act. G 2 Ziffer 4 der Rechtsbegehren). Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegner (act. G1 Ziffer 5 der Rechtsbegehren). Am 6. November 2020 ergänzte Rechtsanwalt Roskopf unaufgefordert seine Beschwerde unter Beilage verschiedener zusätzlicher Unterlagen (act. G 7).



D.b.

In seiner Vernehmlassung vom 17. November 2020 beantragte das Baudepartement (Vorinstanz) Abweisung der Beschwerde (act. G11). Die zur Stellungnahme eingeladenene Politische Gemeinde X.__ verzichtete stillschweigend auf eine Vernehmlassung.

D.c.

Nachdem der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers mit Schreiben vom 26. August 2021 (act. G 15) mitteilte, das Mandat niederzulegen, zeigte am 29. September 2021 Rechtsanwalt Dr. iur. Werner Ritter, Widnau, an, dass der Beschwerdeführer ihn mit der Wahrung seiner Interessen beauftragt habe (act. G 16). Dem neu mandatierten Rechtsanwalt hat das Gericht mit Schreiben vom 30. September 2021 sämtliche Akten zur Kenntnisnahme zugestellt (act. G18). Am 13. Oktober 2021 retournierte der beschwerdeführerische Anwalt die Verfahrensakten (act. G 19).

D.d.

Auf die Vorbringen der Verfahrensbeteiligten in den Eingaben des vorliegenden Verfahrens und die Akten wird, soweit für den Entscheid relevant, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:

1.

1.1.

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 formal und inhaltlich den gesetzlichen Voraussetzungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 VRP). Auf die Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten.

1.2.

Nicht einzutreten ist auf den erstmals vor Verwaltungsgericht gestellten Antrag, es sei der Beschwerdeführer aufgrund der gegenseitigen Abhängigkeit beider Grundstücke Nr. 0003__ und 0002__ in den Verfahren betreffend des Grundstückes Nr. 0003__ zu begrüssen und ihm das rechtliche Gehör zu gewähren (vgl. act. G 2 Ziffer 4 der



Rechtsbegehren). Beim Verwaltungsgericht ist kein Verfahren im Zusammenhang mit Grundstück Nr. 0003__ hängig, weshalb eine Beiladung oder eine andere Form der Mitbeteiligung des Beschwerdeführers in ein solches Verfahren gar nicht möglich ist. Soweit entsprechende Verfahren vor der Vorinstanz oder den Unterinstanzen hängig sein sollten, wäre das Begehren dort zu stellen. Das Verwaltungsgericht ist im Bau- und Planungsrecht auch nicht obere Aufsichtsbehörde der Regierung, der Verwaltung oder der Gemeinden (vgl. dazu Art. 1 PBG und Art. 135 PBG in Verbindung mit Art. 16 f. des Staatsverwaltungsgesetzes [sGS 140.1, StVG], Art. 155 ff. des Gemeindegesetzes [sGS 151.2, GG]), weshalb auch insofern nicht auf den Antrag eingetreten werden kann.

1.3.

Ebenfalls auf die Beschwerde nicht einzutreten ist, soweit damit die Aufhebung der erstinstanzlichen Verfügungen des Rats der Beschwerdegegnerin bzw. des AREG beantragt wird. Diese wurden durch den angefochtenen Rekursentscheid ersetzt und gelten als mitangefochten (Devolutiveffekt, vgl. BGer 1C_560/2017 vom 17. Dezember 2018 E. 1.2 mit Hinweis auf BGE 134 II 142 E. 1.4).

Mangels Begründung ist sodann auf die Beschwerde nicht einzutreten, soweit der Beschwerdeführer eine Änderung der Grundbuchanmerkung beantragt (Eventualantrag Ziffer 2 gemäss Beschwerde, act. G 1) bzw. dessen Rechtmässigkeit in Zweifel zieht (nachfolgende E. 5.1 f.).

2.

2.1.

Der Beschwerdeführer reichte unaufgefordert eine Beschwerdeergänzung ein, worin er Belege übermittelte, welche erhaltene Naturschutzbeiträge und Direktzahlungen der Jahre 2018 bis 2020 sowie bezahlte Rechnungen bezüglich Maschinenunterhalt der Jahre 2019 und 2020 betreffen (vgl. act. G 7). Dabei handelt es sich um neue tatsächlichen Behauptungen, die teilweise Sachverhalte tangieren, die dem Beschwerdeführer schon vor dem Entscheid bekannt waren (sog. unechte Noven), teilweise solche, von denen er erst nach dem Entscheid Kenntnis erhielt (sog. echte Noven). Mit den genannten Belegen möchte der Beschwerdeführer nachweisen, dass die von ihm ausgeübte Tätigkeit die notwendigen Voraussetzungen erfüllt, um als landwirtschaftlicher Betrieb zu gelten, um so die Bewilligung für sein Vorhaben zu erlangen.

Im verwaltungsgerichtlichen Verfahren ergibt sich eine Verpflichtung zur



Berücksichtigung von (echten oder unechten) Noven aus Art. 6 Ziff. 1 der Europäischen Menschenrechtskonvention (SR 0.101, EMRK): Soweit die Vorinstanz des Verwaltungsgerichts keine richterliche Behörde ist, garantiert Art. 6 Ziff. 1 EMRK in ihrem Anwendungsbereich eine richterliche Überprüfung mit voller Kognition. Im Anwendungsbereich der EMRK sind zumindest dort auch Noven zu berücksichtigen, wo die Angelegenheit zuvor – wie vorliegend – nicht von einer richterlichen Instanz überprüft wurde (vgl. VerwGE 2017/211 vom 26. Februar 2019 E. 3.2 mit Hinweis auf VerwGE B 2016/14 vom 24. August 2017 E. 1; VerwGE 2015/308 vom 26. Oktober 2017 E. 3 mit weiteren Hinweisen). Die ausserhalb richterlicher oder gesetzlicher Fristen eingereichte Noveneingabe ist zu berücksichtigen.

2.2.

Der Beschwerdeführer schlägt als "generelle Beweisofferte" einen Augenschein vor. In tatsächlicher Hinsicht bestreitet er jedoch diejenigen Sachverhaltsfeststellungen, die überhaupt einem Augenscheinbeweis (bezüglich Sinn und Zweck eines Augenscheins vgl. VerwGE B 2018/192 vom 14. Februar 2019 E. mit Hinweisen) zugänglich wären, gerade nicht. Der entscheidrelevante Sachverhalt ergibt sich denn auch ohne Weiteres aus den Akten, den im Internet allgemein zugänglichen historischen Luftbildern (LUBIS viewer einsehbar unter: www.swisstopo.admin.ch) und den allgemeinnotorischen elektronischen Karten (wie Geoportal [www.geoportal.ch]) bzw. den darin enthaltenen Informationen (vgl. BGer 1C_593/2020 vom 12. Mai 2021 E. 2.1 mit Hinweisen; BGer 1C_582/2018 vom 23. Dezember 2019 E. 2, namentlich E. 2.3 f. mit Hinweisen, insbesondere auf BGE 143 IV 380 E. 1.2 in Pra 2018 Nr. 61; VerwGE B 2020/204 vom 8. März 2020 E.2.2). Der Vorschlag ist, soweit er überhaupt einen Beweisantrag darstellt, abzulehnen.

3.

Streitig ist zunächst, ob das Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone zonenkonform ist oder ob es der Freizeitlandwirtschaft des Beschwerdeführers und seiner Ehefrau dient.

3.1.

Nach Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG setzt die Erteilung einer Baubewilligung voraus, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der jeweiligen Nutzungszone entsprechen. In der Landwirtschaftszone zonenkonform sind nach Art. 16a Abs. 1 RPG Bauten und Anlagen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind (vgl. auch Art. 21 Abs. 1 PBG; sGS 731.1).

3.2.

Zonenkonform sind Bauten und Anlagen, die nach den Massstäben vernünftiger



bäuerlicher Betriebsführung und örtlich herrschender Betriebsformen zur landwirtschaftlichen (bodenabhängigen) Produktion (auch für Aufbereitung, Lagerung und Verkauf) in der gewählten Sparte unmittelbar benötigt werden. Die Praxis verlangt dabei eine "gesamthafte Betrachtung" (vgl. P. Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Aufl. 2016, S. 182 mit Hinweis auf BGE 117 Ib 279; Waldmann/Hänni, Kommentar zum Raumplanungsgesetz, Bern 2006, N 11 zu Art. 16a RPG). Ökonomiegebäude sind nach Art. 34 Abs. 1 erster Satzteil der Raumplanungsverordnung (SR 700.1, RPV) zonenkonform, wenn sie der bodenabhängigen Bewirtschaftung dienen. Für die Beurteilung der Zonenkonformität ist nach dieser Vorschrift nicht das "Produktmodell", sondern das "Produktionsmodell" massgebend (vgl. dazu Ruch/Muggli in: Aemisegger/ Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG, Bauen ausserhalb der Bauzone, Zürich 2017, N 22 zu Art. 16 RPG und N 5 und N 17 zu Art. 16a RPG). Zonenkonform sind der bodenabhängigen Bewirtschaftung dienende Bauten und Anlagen nur, wenn sie zudem verwendet werden für die Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus Pflanzenbau und Nutztierhaltung oder für die Bewirtschaftung naturnaher Flächen (Art. 34 Abs. 1 lit. a und b RPV; Verwendungszweck).

3.3.

3.3.1.

Nach Art. 34 Abs. 4 RPV darf die Bewilligung nur erteilt werden, wenn die Baute oder Anlage für die in Frage stehende Bewirtschaftung nötig ist (lit. a), der Baute oder Anlage am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (lit. b) und der Betrieb voraussichtlich länger bestehen kann (lit. c). Lenkender Massstab der in Art. 34 Abs. 4 lit. b RPV verankerten Interessenabwägung bilden namentlich die Ziele und Grundsätze der Raumplanung gemäss Art. 1 und 3 RPG. Mit raumplanerischen Massnahmen sollen unter anderem die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt, das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben in den einzelnen Landesteilen gefördert und die ausreichende Versorgungsbasis des Landes gesichert werden. Dabei ist darauf zu achten, dass die Landschaft geschont wird, dass die Landwirtschaft über genügend Flächen geeigneten Kulturlandes verfügt und dass naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten bleiben. Diesen Zielsetzungen dient auch die Sicherung der Existenzfähigkeit landwirtschaftlicher Betriebe (BGer 1A. 154/2002 vom 22. Januar 2003 E. 5.1, in: ZBI 2/2004 S. 110 mit Hinweis auf BGE 117 Ib 270 E. 4b/bb; vgl. auch Waldmann/Hänni, a.a.O., N 26 zu Art. 16a RPG sowie Ruch/Muggli, in: Aemisegger/ Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], a.a.O., N 56 zu Art. 16a RPG). Mit der Vorgabe, dass der Betrieb voraussichtlich länger bestehen kann, soll



sichergestellt werden, dass in der Landwirtschaftszone keine unnötigen neuen Bauten und Anlagen bewilligt werden, die bereits nach kurzer Zeit wieder leer stehen (Hänni, a.a.O., S. 177 mit Hinweis; Waldmann/Hänni, a.a.O., N 27 zu Art. 16a RPG; vgl. auch Ruch/Muggli, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], a.a.O., N 45 zu Art. 16a RPG).

3.3.2.

Bauten und Anlagen für die Freizeitlandwirtschaft gelten nach Art. 34 Abs. 5 RPV ausdrücklich als nicht zonenkonform.

Bei der Beurteilung, ob es sich um einen Betrieb von zonenwidriger Freizeitlandwirtschaft oder einen zonenkonformen landwirtschaftlichen Haupt- oder Nebenerwerbsbetrieb handelt, ist auf den jeweiligen Einzelfall abzustellen (BGer 1C_516/2016 vom 5. Dezember 2017 E. 5.2 mit Hinweis auf BGer 1C_8/2010 vom 29. September 2010 E. 2.2 mit Hinweisen). Indizien für das Vorliegen eines Freizeitlandwirtschaftsbetriebs sind etwa die fehlende Gewinn- und Ertragsorientierung, das Nichterreichen einer gewissen Mindestgrösse oder der marginale Arbeitsbedarf auf dem Betrieb. Auf die Setzung starrer Grenzwerte wurde indessen bewusst verzichtet. Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung im Sinn von Art. 16a RPG unterscheidet sich von der Freizeitlandwirtschaft insbesondere durch einen dauernden, auf Wirtschaftlichkeit ausgerichteten und organisierten Einsatz von Kapital und Arbeitskraft in einem wirtschaftlich bedeutsamen Umfang (BGer 1C_8/2010 vom 29. September 2010 E. 2.2 mit Hinweisen; 1A.64/2006 vom 7. November 2006 mit Hinweis auf BGer 1A.256/2005 vom 20. März 2006; Ruch/Muggli, in: Aemisegger/ Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], a.a.O., N 18 zu Art. 16a RPG mit Hinweisen; Waldmann/Hänni, a.a.O., N 1 zu Art. 16a RPG; Neues Raumplanungsrecht, Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung, Bundesamt für Raumentwicklung [Hrsg.], Bern 2000/2001 [nachfolgend: ARE, Erläuterungen RPV], Art. 34 Ziffer 2.3.1 S. 32).

Der zeitliche Aufwand für Freizeitbeschäftigungen kann durchaus beträchtlich sein, ohne dass bereits eine berufliche Tätigkeit vorliegt (BGer 1C_516/2016 vom 5. Dezember 2017 E. 5.8 mit Hinweis auf BGer 1C_8/2010 vom 29. September 2010 E. 2.3 sowie BGer 1A.256/2005 vom 10. März 2006 E. 2.2). Auch lässt die Ausrichtung von Direktzahlungen nicht automatisch auf das Vorliegen eines landwirtschaftlichen Betriebs im Sinn von Art. 16a RPG schliessen. Das RPG stellt auf andere Kriterien ab. Der Anspruch auf Direktzahlungen sagt weder etwas darüber aus, ob der Betrieb längerfristig bestehen kann, noch dass ein dauernder, auf Wirtschaftlichkeit



ausgerichteter und organisierter Einsatz von Kapital und Arbeit in einem wirtschaftlich bedeutsamen Umfang geleistet wird (VerwGE 2010/193 vom 16. März 2011 E. 4.3 mit Hinweis auf BGer 1C_8/2010 vom 29. September 2010 E. 2.3.1 und BGer 1A.184/2006 vom 15. Februar 2007 E. 2.3 je mit Hinweisen; Ruch/Muggli in: in: Aemisegger/ Moor/ Ruch/Tschannen [Hrsg.], a.a.O. N 18 zu Art. 16a RPG). Fehlt es an der Wirtschaftlichkeit des zu beurteilenden Betriebs und damit an einer wesentlichen Voraussetzung für eine Baubewilligung in der Landwirtschaftszone, ist es auch nicht relevant, ob es sich um einen Betrieb im Sinn der Landwirtschaftsgesetzgebung handelt (VerwGE 2010/193 vom 16. März 2011 mit Hinweis auf BGer 1A.64/2006 vom 7. November 2006).

3.3.3.

Im Kanton St. Gallen setzt die Anerkennung als landwirtschaftlicher Nebenerwerb abgesehen von der längerfristigen Existenzfähigkeit des Betriebs eine Ertrags- und Gewinnorientierung in dem Sinn voraus, als das im Betrieb erwirtschaftete steuerbare landwirtschaftliche Einkommen im Durchschnitt der letzten drei Jahre 10 % des Soll-Einkommens, mindestens aber CHF 10'000 betragen muss. Als Soll-Einkommen wird jenes Einkommen definiert, das erforderlich ist, um die laufenden Ausgaben für Betrieb und Familie zu decken, die Zins- und Amortisationszahlungen zu tätigen, die notwendigen Reserven für künftige Investitionen zu bilden und die notwendige Liquidität sicherzustellen (Art. 8 Abs. 2 der Strukturverbesserungsverordnung, SR 913.1, abgekürzt SVV; VerwGE B 2010/195 vom 17. November 2011 E. 4.2.2 letzter Absatz).

3.3.4.

Die Existenzfähigkeit des Betriebs ist aufgrund der aktuellen Betriebsstruktur zu prüfen. Beabsichtigte Erweiterungen können nur insofern berücksichtigt werden, als sie hinreichend gesichert sind (BGer 1C_516/2016 vom 5. Dezember 2017 E. 5.8 mit Hinweis auf BGer 1C_8/2010 vom 29. September 2010 E. 2.3.3). Die vage Möglichkeit oder der blosse subjektive Wille zu einer längerfristigen Existenz reichen nicht aus, um die Anforderungen von Art. 34 Abs. 4 lit. c RPV zu erfüllen. Vielmehr muss sich aus den Einkommensverhältnissen ergeben, dass mit der landwirtschaftlichen Nebentätigkeit ein namhafter Beitrag an den Existenzbedarf der Bewirtschafterfamilie geleistet wird. Ein Beitrag von rund einem Drittel wird vom Bundesamt für Raumentwicklung bei Vorhaben, die keine bedeutenden räumlichen Auswirkungen haben, als sachgerecht bezeichnet (BGer 1C_516/2016 vom 5. Dezember 2017 E. 5.8 mit Hinweis auf 1C_8/2010 vom 29. September 2010 E. 2.3.3; BGer 1A.64/2006 vom 7. November 2006 E. 5.3). Zu berücksichtigen ist dabei, dass Bewirtschafter oder



Bewirtschafterinnen, die vor dem 1. Januar des Beitragsjahrs das 65. Altersjahr erreicht haben, keine Direktzahlungen mehr erhalten (Art. 19 Abs. 1 der Direktzahlungsverordnung, SR 910.13, abgekürzt DZV; vgl. auch BGer 1A.64/2006 vom 7. November 2006 E. 5.2).

3.3.5.

Für die Abgrenzung der zonenwidrigen Freizeitlandwirtschaft von der zonenkonformen landwirtschaftlichen Nutzung im Haupt- oder Nebenbetrieb besteht eine reiche Bundesgerichtsrechtsprechung (vgl. Ruch/Muggli, in: Aemisegger/ Moor/Ruch/ Tschannen [Hrsg.], a.a.O., N 18 zu Art. 16a RPG mit Hinweisen; vgl. auch die in VerwGE B 2010/195 vom 17. November 2011 E. 4.2.3 angeführte Rechtsprechung). So hat das Bundesgericht im Urteil 1A.134/2002 vom 17. März 2004 in E. 3.3 anlässlich der Beurteilung einer Kleintierzucht festgehalten, ein ins Gewicht fallendes Erwerbseinkommen werde mit einem monatlichen Einkommen von CHF 800 nicht erzielt. Im Urteil 1A.266/1999 vom 28. Juni 2000 hat das Bundesgericht in E. 3 ein Jahreseinkommen von bis zu CHF 7'000 als nicht annähernd existenzsichernd erachtet und den damals zu beurteilenden Betrieb als Freizeitlandwirtschaft qualifiziert. Gleiches hatte es zuvor im Urteil 1A.64/1998 vom 24. Juli 1998 in E. 3b zu einem monatlichen Einkommen von CHF 800 festgestellt (BGer 1A.64/2006 vom 7. November 2006 E. 4.1). Ferner qualifizierte das Bundesgericht im erwähnten Urteil 1A.64/2006 vom 7. November 2006 eine Haltung von Damhirschen im Kanton St. Gallen auf 4,5 ha Wies- und Weideland, mit der ein monatliches Einkommen von bestenfalls CHF 1'360 erzielt wird, als Freizeitlandwirtschaft. Es führte aus, auch wenn zur Zeit ein Einkommen generiert würde, das als gewinnorientiert zu bezeichnen wäre, wäre noch nicht belegt, dass der Betrieb im Sinn von Art. 34 Abs. 4 lit. c RPV voraussichtlich länger bestehen könnte. Im Urteil 1C_8/2010 vom 29. September 2010 schliesslich verneinte das Bundesgericht die Zonenkonformität für eine Umzäunung. Dort erwirtschaftete der Gesuchsteller mit Obstbau ein jährliches Einkommen von rund CHF 10'755 bei einem Arbeitsaufwand von 1188 Stunden je Jahr. Das Bundesgericht hielt fest, es obliege dem Baugesuchsteller, die Bewilligungsfähigkeit seines Projekts zu belegen und im Rahmen seiner Mitwirkungspflichten aussagekräftige und nachvollziehbare Betriebsdaten zu liefern.

3.4.

Im angefochtenen Entscheid (vi.-act. G 2, E. 2.3.1.1) geht die Vorinstanz gemäss Betriebsdatenblatt des Kantons Zürich zu Gunsten des Beschwerdeführers von einer bewirtschafteten Wiesfläche von 5,5 ha und einer Betriebsgrösse aus, die 0,23 Standartarbeitskräfte (SAK) erfordert. Nicht berücksichtigt hat die Vorinstanz bei der



Berechnung der SAK die Waldbewirtschaftung. Sodann legt die Vorinstanz ihrer Beurteilung einen Verdienst über die Jahre 2015 bis 2017 von durchschnittlich CHF 12'790 pro Jahr (Direktzahlungen exklusiv Kreditoren bzw. Rechnungen für Maschinen) zugrunde. Die Vorinstanz argumentiert in ihrem Entscheid, dass der Verdienst zwar über der im Kanton St. Gallen praxisgemäss geltenden Grenze von rund CHF 10'000 läge. Zu beachten sei jedoch, dass die Forderung nach einem durch den Betrieb erzielten massgeblichen Einkommen sich auf den Nettoerlös beziehe. Verlangt werde demzufolge auch eine Berücksichtigung der zur Erzielung des Verdiensts notwendigen und zur Verfügung gestellten Arbeitskraft, welche zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit als Aufwand ebenfalls miteinzubeziehen sei. Vorliegend dürfte dieser Aufwand – gehe man entsprechend der für die Bewirtschaftung der Wiesenflächen auf Grundstück Nr. 0000__ errechneten SAK (Datenblatt ZH, Stand 2017) von einer (durchschnittlichen) 20-Prozent-Anstellung aus – wohl bei mindestens CHF 5'000 jährlich liegen und das jährliche Durchschnittseinkommen damit wesentlich unter CHF 10'000 fallen. Die Vorinstanz schliesst daraus, dass aus der vom Beschwerdeführer ausgeübten Tätigkeit kein wirtschaftlich bedeutsamer Ertrag fliesse und das AREG folglich zu Recht nicht von einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung im Sinn von Art. 16a RPG, sondern von "Freizeitlandwirtschaft" ausgegangen sei. Weiter hielt die Vorinstanz dafür, dass die vom Rekurrenten gemäss den Betriebsdaten als Biodiversitätsflächen (BFF) bewirtschafteten Flächen zwar zweifellos als "naturnahe Flächen" gelten würden; Art. 34 RPV sei jedoch eine Ausführungsbestimmung zu Art. 16a RPG. Auch die Bewirtschaftung naturnaher Flächen müsse deshalb im Rahmen einer "landwirtschaftlichen Bewirtschaftung" im Sinn von Art. 16a RPG stattfinden, um zonenkonform zu sein, was vorliegend wie ausgeführt nicht der Fall sei. Sodann verneint die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid auch die längerfristige Existenzfähigkeit, weil aussagekräftige Angaben zum heutigen Betrieb (aktuelle Datenblätter) fehlten und weil der Anspruch auf Direktzahlungen mit dem 65. Altersjahr des Rekurrenten ende bzw. geendet habe, womit sich die Frage stelle, wer zur Zeit beitragsberechtigter Bewirtschafter im Sinn von Art. 3 Abs. 1 Bst. b DZV sei bzw. künftig werden solle. Die Aussage bzw. die vage Aussicht, dass der Rekurrent die Bewirtschaftung zusammen mit seiner Ehefrau, welche Jahrgang 1965 habe, noch mindestens zehn Jahre werde ausüben können und eine Weiterführung durch den (heute rund 18 Jahre alten) Sohn sehr wahrscheinlich sei, genüge nicht.

3.4.1.

Der Beschwerdeführer macht geltend, in Art. 34 Abs. 1 lit. b RPV werde konkretisiert, dass Bauten und Anlagen zur Bewirtschaftung naturnaher Flächen in der



Landwirtschaftszone zonenkonform seien. Die Bewirtschaftung von naturnahen Flächen gehöre demnach zu den kernlandwirtschaftlichen Tätigkeiten. Ebenso sei anerkannt, dass die meisten ökologischen Flächen wie Magerwiesen, Streueflächen, Hecken und Feldgehölze zwar einen verwertbaren, aber geringeren und qualitativ minderwertigen Ertrag abwerfen würden. Die Vorbringen der Vorinstanz zur Freizeitlandwirtschaft gingen in Bezug auf die Bewirtschaftung naturnaher Flächen, wie sie der Beschwerdeführer betreibe, fehl. Bei dieser Bewirtschaftungsform fehle es regelmässig am langfristigen Ertrag und wie bei der Freizeitlandwirtschaft am auf Wirtschaftlichkeit ausgerichteten und organisierten Kapital, wie es bei den anderen kernlandwirtschaftlichen Tätigkeiten vorausgesetzt werde. Hingegen setze die Bewirtschaftung naturnaher Flächen den ökologischen Ausgleich um, weshalb sie den anderen kernlandwirtschaftlichen Tätigkeiten gleichgesetzt werde. Diese Komponenten habe die Vorinstanz nicht ausreichend gewürdigt. Die Vorinstanz bringe weiter vor, dass die Bewirtschaftung von naturnahen Flächen im Rahmen einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung im Sinn von Art. 16a RPG stattfinden müsse. Sie begründe diese Auffassung teilweise mit dem in Art. 34 Abs. 4 lit. c RPV genannten Erfordernis, dass ein Betrieb langfristig bestehen können müsse. Dabei verkenne sie, dass sich die Bewirtschaftung naturnaher Flächen für sich im Rahmen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung von Art. 16a RPG bewege und den ökologischen Ausgleich umsetze. Sie sei dazu nicht auf einen Betriebsteil mit anderer kernlandwirtschaftlicher Tätigkeit angewiesen, die zu Gewinn- und Ertragszwecken bestehe. Für die Beurteilung des langfristigen Bestands könne bei der Bewirtschaftung naturnaher Flächen nicht einzig auf ökonomische Kriterien abgestellt werden. Betreffend die Bewirtschaftung naturnaher Flächen bestehe ferner auch keine analoge Vorschrift wie für die Energiegewinnung aus Biomasse, die nach Art. 34 Abs. 3 RPV (richtig: Art. 34a Abs. 3 RPV) dem Landwirtschaftsbetrieb untergeordnet sein müsse, um zonenkonform zu sein. Die Bewirtschaftung naturnaher Flächen stelle demgegenüber für sich eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung dar.

Zutreffend ist, dass im Sinn der Multifunktionalität der Landwirtschaft (Art. 16 Ingress erster Satzteil RPG; vgl. dazu auch Ruch/Muggli, in: Aemisegger/ Moor/Ruch/ Tschannen [Hrsg.], a.a.O., N 16 ff. zu Art. 16 RPG mit Hinweisen; Waldmann/Hänni, a.a.O., N 8 zu Art. 16 RPG) mit Art. 34 Abs. 1 lit. b RPV die Pflege ökologischer Ausgleichsflächen der eigentlichen landwirtschaftlichen Nutzung (Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus Pflanzenbau und Nutztierhaltung) gleichgesetzt wird, selbst wenn die Flächen nur einen geringen bzw. keinen Ertrag abwerfen (vgl. Waldmann/Hänni, a.a.O., N 12 zu Art. 16a RPG; ARE, Erläuterungen RPV, Art. 34 Ziffer



2.3.1 S. 30). Die Gleichstellung zeigt zwar, dass die Aktivität kein traditionelles Landwirtschaftsprodukt hervorbringen muss, dass also ein ökologischer Nutzen genügt (vgl. Muggli/Ruch in: Aemisegger/ Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], a.a.O., N 18 zu Art. 16a RPG), ändert indessen nichts daran, dass nach Art. 34 Abs. 5 RPV Bauten und Anlagen für die Freizeitlandwirtschaft ausdrücklich als zonenwidrig gelten. Dies entspricht dem Erfordernis, Landwirtschaftszonen von Bauten und Anlagen möglichst freizuhalten, weshalb nur das gebaut werden soll, was für eine professionelle und langfristig überlebensfähige Landwirtschaft unentbehrlich ist (vgl. Muggli/Ruch in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], a.a.O., N 24 zu Art. 16 RPG). Ein vollständiger Verzicht auf das Kriterium, dass in Abgrenzung zur Freizeitlandwirtschaft ein gewinn- und ertragsorientierter Betrieb vorliegen muss, hiesse demgegenüber, dass Bauten und Anlagen für die Bewirtschaftung naturnaher Flächen – bei Erfüllung der weiteren gesetzlichen Vorgaben – ohne weiteres sämtlichen Bewirtschaftern oder Grundeigentümern solcher Flächen bewilligt werden müssten. Dies würde dem vorgenannten Anliegen nach Freihaltung der Landwirtschaftszone vor Überbauung widersprechen. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass der Gesetzgeber mit der erwähnten Gleichstellung die Bewirtschaftung naturnaher Fläche hätte davon ausnehmen wollen. Das hat – trotz anderslautender Meinung des Beschwerdeführers – zur Folge, dass auch für Bauten und Anlagen, welche für die Bewirtschaftung naturnaher Flächen verwendet werden sollen, die von der Rechtsprechung für die Abgrenzung von der Freizeitlandwirtschaft herausgearbeiteten raumplanungsrechtlichen Kriterien gleichwohl gelten. Allein der Umstand, dass die Bewirtschaftung naturnaher Flächen im öffentlichen Interesse liegt, ist kein sachlicher Grund, um davon abzuweichen. Gleiches gilt nämlich auch für die landwirtschaftliche Tätigkeit im Sinn der Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus Pflanzenbau oder Tierhaltung. Auch diese liegt im öffentlichen Interesse (Versorgungssicherheit u.a.); trotzdem sind Bauten und Anlagen für die Freizeitlandwirtschaft gerade auch dort ausgeschlossen.

Ferner hilft der Verweis auf die Regelung über Bauten und Anlagen für die Energiegewinnung aus Biomasse dem Beschwerdeführer nicht weiter. Mit dem Erfordernis, dass sich die gesamte Anlage (für die Energiegewinnung) dem Landwirtschaftsbetrieb unterordnen muss (Art. 34a Abs. 4 RPV), soll der Eindruck verhindert werden, dass es sich bei einer (an sich unter bestimmten, relativ eng umschriebenen Voraussetzungen zonenkonformen; vgl. dazu Muggli/Ruch, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], a.a.O., N 22 zu Art. 16a RPG) Energiegewinnungsanlage um einen eigenständigen nichtlandwirtschaftlichen Betrieb



oder Betriebsteil handelt (vgl. Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung [RPV] vom 4. Juli 2007, ARE, Version 1.1 vom 9. Juli 2007, S. 3). Mithin hat diese Vorschrift ein zusätzliches Kriterium für Bauten und Anlagen zur Energiegewinnung zum Gegenstand, das nebst den Voraussetzungen von Art. 34 Abs. 4 RPV einzuhalten ist (vgl. Art. 34a Abs. 4 RPV) und deshalb ausdrücklich in die Verordnung aufgenommen wurde. Aus dem Verzicht einer solchen ausdrücklichen Bedingung für die Bewirtschaftung naturnaher Flächen lässt sich jedoch nicht ableiten, der Verordnungsgeber habe für diese Bewirtschaftungsform die Beschränkung nach Art. 34 Abs. 5 RPV für Bauten und Anlagen der Freizeitlandwirtschaft ausnehmen wollen.

3.4.2.

Der Beschwerdeführer bringt sodann vor, dass auch die Waldbewirtschaftung zu berücksichtigen sei, weil die Waldfläche zur Betriebsfläche nach Art. 13 der Verordnung über landwirtschaftliche Begriffe und Anerkennung von Betriebsformen (Landwirtschaftliche Begriffsverordnung, LBV, SR 910.91) zähle, auch wenn sie bei der Ermittlung der SAK nicht mitberücksichtigt werde. Unklar ist, in welcher Form der Beschwerdeführer die Waldbewirtschaftung berücksichtigt wissen will, nachdem unbestrittenermassen und zu Recht die Waldbewirtschaftung gestützt auf Art. 3 LBV bei der Berechnung der SAK nicht eingerechnet wird. Einen namhaften Ertrag aus der Waldbewirtschaftung macht der Beschwerdeführer selber nicht geltend, zumal er nach seinen eigenen Angaben den Wald grösstenteils nur im Zusammenhang mit einer ihm obliegenden Niederhaltungspflicht (Hochspannungsleitungen) bewirtschaftet (30 bis 50 Ster Brennholz pro Jahr [vgl. act. AREG 6 Ziffer 8 zweiter Spiegelstrich]). Eine Berücksichtigung im Rahmen der Zonenkonformität kommt darüber hinaus nicht in Frage, zählt doch die Waldwirtschaft nicht zur Landwirtschaft (vgl. J. Kehrli, in: R. Norer [Hrsg.], Handbuch zum Agrarrecht, Bern 2018, Rz. 25 S. 207 mit Hinweis auf E. Hofer, in: Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991, 2. Aufl. 2011, N 13 zu Art. 6 BGG); der Waldwirtschaft dienende Bauten und Anlagen gelten entsprechend in der Landwirtschaftszone als nicht zonenkonform (vgl. BGer 1C_85/2019 vom 23. Juli 2019 E. 3.5). Der angefochtene Entscheid ist folglich diesbezüglich nicht zu beanstanden.

3.4.3.

Der Beschwerdeführer beruft sich darauf, dass er seit langem und auch zukünftig dauerhaft Betriebs- und Personalmittel zur Bewirtschaftung der naturnahen Flächen kombiniere und einsetze. Aufgrund der Direktzahlungen sei seine Tätigkeit bislang mindestens kostendeckend. Im Jahr 2019 hätten die Direktzahlungen immerhin



CHF 15'013.45 betragen. Die Vorinstanz geht in ihrem Entscheid wie erwähnt von einem dreijährigen durchschnittlich erwirtschafteten Ertrag von rund CHF 12'800 (Beiträge abzüglich Reparaturkosten für die Maschinen) aus. Ausgehend davon, dass das massgebliche kantonal notwendige erzielte Einkommen von CHF 10'000 den Nettoerlös umfasst (vgl. act. G 2 E. 2.3.2), zieht sie davon CHF 5'000 für den Arbeitsaufwand ab. Gestützt darauf verneint sie die Wirtschaftlichkeit des beschwerdeführerischen Betriebs. Der Beschwerdeführer stellt die Berechnungsweise nicht in Frage. Soweit er in seiner Eingabe vom 6. November 2020 von höheren Zahlen (Direktzahlungs- und Naturschutzbeiträge abzüglich Maschinenunterhalt), nämlich von rund CHF 17'000 pro Jahr über die Jahre 2018 bis 2020 (2018: 15'306.80; 2019: 14'935.20; 2020: 20'593.85) ausgeht (act. G 7 S. 3), ändert dies nichts an der von der Vorinstanz festgestellten fehlenden Gewinnorientierung. Die Vorinstanz, gleich wie der Beschwerdeführer, lassen nämlich die weiteren Aufwendungen (wie sonstiges Material, Treibstoffe, Versicherungen für Gebäude und Maschinen, allfällige Sozialversicherungsbeiträge, allenfalls Schuldzinsen, Abschreibungen auf Maschinen und Gebäude, Amortisation der Baukosten usw.) im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Tätigkeit völlig ausser acht, so dass sich das massgebliche Einkommen nebst dem Arbeitsaufwand zusätzlich verringert. In den Unterlagen fehlen zwar detaillierte Angaben dazu, was der Beschwerdeführer jedoch selbst zu verantworten hat. So hat er insbesondere unterlassen, ausführliche und umfassende Angaben und Belege (z.B. Steuerbelege) für die Ermittlung des aus der landwirtschaftlichen Tätigkeit erwirtschafteten Einkommens und zu seiner wirtschaftlichen Situation einzubringen, obschon offenkundig Anlass dazu bestanden hätte (vgl. etwa die Stellungnahme des AREG im Rekursverfahren [vi.-act. 9 Ziffer 2] oder die vorläufige Beurteilung der zuständigen Sachbearbeiterin des Baudepartementes [vi.-act. 19 Ziffer 2.b.bb zweiter Spiegelstrich], die mehrheitlich der E. 2 des angefochtenen Entscheids entspricht). Es obliegt ihm als Baugesuchsteller, im Rahmen seiner Mitwirkungspflichten aussagekräftige nachvollziehbare Betriebsdaten zu liefern, will er die Bewilligungsfähigkeit seines Projekts belegen (vgl. BGer 1C_8/2010 vom 29. September 2010 E. 2.3.4). Diesen Anforderungen kommt er mit den im Rekurs- und im Beschwerdeverfahren eingereichten Belegen nicht rechtsgenügend nach. Gestützt auf die heute vorliegenden Zahlen ist jedenfalls nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz mangels gewinnorientierter Tätigkeit das Vorliegen einer Freizeitlandwirtschaft bejahte und die Zonenkonformität verneinte. Dies umso mehr, als selbst der Beschwerdeführer davon ausgeht, dass seine Tätigkeit zwar mindestens, aber eben *nur* kostendeckend ist, was wie dargelegt nicht genügt.



3.4.4.

Soweit die *längerfristige* Existenzfähigkeit (Überlebensfähigkeit) im angefochtenen Entscheid in Frage gestellt ist, ist aufgrund der eingereichten Belege zwar davon auszugehen, dass F.__ (Ehefrau des Beschwerdeführers) die notwendigen persönlichen Voraussetzungen für die Auszahlung der Direktzahlungs- und der Naturschutzbeiträge erfüllt. Die entsprechenden Beiträge für das Jahr 2020 wurden jedenfalls seitens des Kantons Zürich wie auch des Kantons St. Gallen an die Ehefrau (mit Jahrgang 1965) ausgerichtet, die zudem im Betriebsdatenblatt (Agricola^{plus}) des Kantons Zürich als Betriebsleiterin aufgeführt ist (vgl. act. G 8 Beilagen 1 und 2). Jedoch erfüllt sie ihrerseits die Voraussetzungen wiederum nur bis zum Erreichen ihres Pensionsalters, d.h. bis 2029. Ab diesem Zeitpunkt fallen die Direktzahlungsbeiträge, die das Mehrfache des erwirtschafteten Ertrags aus der Produktion bzw. gar den einzigen Ertrag aus der landwirtschaftlichen Tätigkeit darstellen, weg (Art. 19. Abs. 1 DZV). Damit wäre ein langfristiger Erhalt des Betriebs, d.h. während 15 bis 25 Jahren (was der sachgemäss anwendbaren Dauer für betriebsnahe gewerbliche Zwecke gemäss der Botschaft zum Entwurf der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes von 1996 entspricht [vgl. BBl 1996 III 538]), nicht erfüllt. Über den Sohn, der den Betrieb gemäss Aussage des Beschwerdeführers übernehmen soll, ist nichts aktenkundig, weder über dessen landwirtschaftlichen Fähigkeitsausweis noch dessen persönliche und berufliche Umstände. Insofern ist der Fortbestand nach Lage der vorliegenden Akten nicht hinreichend sichergestellt. Vielmehr handelt es sich um eine vage Möglichkeit, die nach der Rechtsprechung aber nicht genügt (s. dazu oben E. 3.3.4). Damit ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz dem Betrieb auch die erforderliche Überlebensfähigkeit im Sinn von Art. 34 Abs. 4 lit. c RPV abspricht. Auch aus diesem Grund erweist sich das Vorhaben als nicht zonenkonform und die Beschwerde als unbegründet.

3.4.5.

Weiter fällt in Betracht, dass die Notwendigkeit des geplanten Vorhabens nicht ohne Weiteres bejaht werden könnte, selbst wenn die bestehende Nutzung nicht als Freizeitlandwirtschaft taxiert werden müsste und der langfristige Bestand des Betriebs bejaht werden könnte. Darauf ist zwar die Vorinstanz in ihrem Entscheid nicht eingegangen, das AREG hat aber in seiner Teilverfügung vom 19. Oktober 2017 (act. AREG 79 E. A.e S. 8) und in seiner Stellungnahme vom 6. Juli 2018 im vorinstanzlichen Verfahren (vi.-act. 9 Ziffer II.2. S. 3) sinngemäss und zutreffend angemerkt, dass vorab die bestehenden Bauten zu nutzen wären und die in der Scheune bestehende, aktuell für die nicht bewilligte Ponyhaltung genutzte Ökonomiefläche ebenso gut für das



Abstellen von landwirtschaftlichen Maschinen und Fahrzeugen geeignet wäre. Denn neue Ökonomiebauten sind nur zulässig, wenn sie für die in Frage stehende Bewirtschaftung nötig sind (vgl. Art. 34 Abs. 4 lit. a RPV), d.h. dann, wenn sie betriebswirtschaftlich nötig und nicht überdimensioniert sind (vgl. Waldmann/Hänni, a.a.O., N 21 zu Art.16a RPG; oben E. 3.3.1). Nicht notwendig ist eine Baute insbesondere dann, wenn die vorgesehene Nutzung in einer bereits vorhandenen Baute möglich wäre (vgl. Waldmann/Hänni, a.a.O. N 23 zu Art. 16a RPG mit Hinweis auf BGer 1A.126/2015 vom 2. August 2005 E. 2). Der Beschwerdeführer legt nicht näher dar (vgl. act. AREG 82, Ziffer 8), weshalb das Unterbringen der wenigen Maschinen und Gerätschaften (vgl. gmde.-act. 6 Ziffer 6 S. 2) in der Scheune Vers.-Nr. 0004__ nicht möglich sein soll, selbst wenn sie aktuell (wenn auch unbewilligt) einer zonenfremden Tierhaltung (Ponys des Nachbarn) dient. Es geht jedenfalls nicht an, eine bestehende (ehemalige) Ökonomiebaute einer zonenfremden, wenn auch möglicherweise zulässigen, Hobbytierhaltung zuzuführen und später ein Vordach für das Unterbringen landwirtschaftlicher Geräte nach Art. 16a RPG zu beantragen. Somit fehlte es dem Vorhaben auch an dessen betriebswirtschaftlichen Notwendigkeit, weshalb eine Bewilligung auch aus diesem Grund nicht in Frage käme.

3.4.6.

Insgesamt ist der angefochtene Entscheid rechtens, soweit er eine Bewilligung nach Art. 16a RPG in Verbindung mit Art. 34 RPV ausschliesst.

3.5.

Sodann verneint die Vorinstanz die Möglichkeit einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG, wonach Bewilligungen erteilt werden können, Bauten und Anlagen zu errichten oder ihren Zweck zu ändern, wenn der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Sie begründet dies damit, dass nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung bei landwirtschaftlichen Bauten der Begriff der Zonenkonformität im Sinn von Art. 16a Abs. 1 RPG im Wesentlichen mit demjenigen der Standortgebundenheit nach Art. 24 lit. a RPG übereinstimme. Auf landwirtschaftliche Nutzungsbedürfnisse, welche den Rahmen von Art. 16a RPG sprengten, worunter insbesondere der Freizeitlandwirtschaft dienende Bauten und Anlagen fielen, sei Art. 24 RPG folglich nicht anwendbar. Der Beschwerdeführer wendet ein, dass eben gerade keine Freizeitlandwirtschaft vorliege, sondern er naturnahe Flächen bewirtschaftete, weshalb er einer landwirtschaftlichen Tätigkeit nachgehe. Das Bauvorhaben sei unter betriebswirtschaftlichen und organisatorischen Gesichtspunkten gerechtfertigt. Die Auswirkungen auf Raum und Umwelt seien gering und die Errichtung eines



Unterstandes in einer Bauzone lasse sich damit nicht begründen. Mit der Vordacherweiterung werde die anrechenbare Fläche ausserhalb der Bauzone nicht erweitert.

Mit dieser Argumentation des Beschwerdeführers lässt sich die zutreffende Begründung der Vorinstanz nicht entkräften. Vielmehr trifft es zu, dass sich bei Landwirtschaftsbetrieben der Begriff der Zonenkonformität im Wesentlichen mit jenem der Standortgebundenheit deckt (R. Muggli, in: Aemisegger/ Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], a.a.O., N 7 zu Art. 24 RPG mit Hinweisen; BGer 1C_561/2012 vom 4. Oktober 2013 E. 3.1). Entsprechend ist Art. 24 RPG nicht anwendbar auf Art. 16a RPG sprengende Nutzungsbedürfnisse (wie der Freizeitlandwirtschaft dienende Baute und Anlagen) sowie auf Erweiterungen oder Ergänzungen von zonenkonformen Landwirtschaftsbetrieben, denn der Gesichtspunkt der "Standortgebundenheit" ist in Art. 16 bis Art. 16b RPG eingeschlossen (vgl. R. Muggli, in: Aemisegger/ Moor/Ruch/ Tschannen [Hrsg.], a.a.O., N 31 zu Art. 24 RPG).

3.6.

Sodann erachtet die Vorinstanz die Voraussetzungen für eine Bewilligung des Bauprojekts nach Art. 24a RPG und Art. 24c RPG für nicht gegeben (vgl. act. G 2 E. 3.1 f.). Dagegen bringt der Beschwerdeführer nichts vor; genau so wenig wie gegen die Feststellung der Vorinstanz, dass eine Bewilligung unter einem anderen Titel nicht zur Diskussion stehe (vgl. act. G 2 E. 3.3); solches ist auch nicht ersichtlich. Daraus folgt, dass die Vorinstanz dem Bauvorhaben zu Recht keine Zustimmung erteilte. Die Beschwerde ist unbegründet, soweit sie sich gegen den Bauabschlag richtet.

4.

Ein weiterer Streitpunkt ist die von der Vorinstanz geschützte Feststellung der Unterinstanz bzw. der Gemeindebehörde (vgl. act. AREG 82 Dispositivziffer 2 und 3 sowie gmde.-act. 18 Dispositivziffer II), wonach auf dem Grundstück Nr. 0002__ kein rechtmässiger Zustand bestehe.

4.1.

Die Vorinstanz schützte die gerügte Feststellung mit der Begründung, dass kommunale Ausnahmbewilligungen, die den kantonalen Behörden vorgängig nicht zur Zustimmung vorgelegt worden seien und denen auch nachträglich die Zustimmung nicht erteilt werden könne, aufgrund eines schwerwiegenden Mangels als nichtig zu gelten hätten. Vorliegend hätte die kantonale Zustimmung für die ursprünglich offenbar zu Ferienzwecken vorgesehene Wohneinheit Vers.-Nr. 0005__ mangels Standortgebundenheit weder nach Art. 20 des Gewässerschutzgesetzes in der



Fassung vom 8. Oktober 1971 (aGSchG; AS 1972 967; in Kraft seit 1. Juli 1972) noch gestützt auf das RPG in der Fassung vom 22. Juni 1979 (aRPG, AS 1979 1579; in Kraft seit 1. Januar 1980) noch auf das RPG in der heute geltenden Fassung erteilt werden können. Nach Art. 24c RPG wäre zudem ohnehin nur eine Erweiterung des ursprünglichen Wohnhauses Vers.-Nr. 0006__ denkbar gewesen (da für die Beurteilung der Zulässigkeit einer Erweiterung immer vom Zustand am 1. Juli 1972 auszugehen sei), d.h. eine innerhalb des bereits bestehenden Wohngebäudes zu realisierende oder unmittelbar an dieses anschliessende Erweiterung, nicht aber eine räumlich separierte neue Wohnbaute. Die Baubewilligung vom 3. Januar 1980 erweise sich damit als nichtig. Entgegen der Auffassung des Rekurrenten könne im Übrigen nicht gesagt werden, der formelle Mangel sei weder offensichtlich noch erkennbar gewesen. Vielmehr sei aus der Baubewilligung vom 3. Januar 1980 auch für D.__ als damalige Grundeigentümerin und Baugesuchstellerin klar ersichtlich gewesen, dass die Gemeindebaubehörde wider besseren Wissens und bewusst auf die Einholung der kantonalen Zustimmung verzichtet habe. Die Nichtigkeit müsse sich auch der Rekurrent als Rechtsnachfolger und heutiger Grundeigentümer entgegenhalten lassen.

Die Wohneinheit Vers.-Nr. 0005__ sei mit jeweils vorgängig eingeholten Bewilligungen der kommunalen Bewilligungsbehörde vom 16. August 1993 und 3. März 1998 und mit Zustimmung der kantonalen Stelle erweitert worden. Wie vom Rekurrenten geltend gemacht, sei davon auszugehen, dass den beteiligten Behörden dabei zumindest die bei den heutigen Vorakten liegenden Schätzungsprotokolle vom 10. Juni 1976 und 24. Juni 1980, aus welchen die erstmalige Erweiterung des Stalls Vers.-Nr. 0004__ mit Wohnfläche hervorgeht, schon zugänglich gewesen seien bzw. der Sachverhalt insofern offenbar unvollständig abgeklärt worden sei, hätten die nachgesuchten Bewilligungen doch verweigert werden müssen. Dieser Umstand wäre zwar (ebenso wie der vom Rekurrenten angeführte Zeitablauf) im Rahmen einer allfälligen – vorliegend jedoch nicht Verfahrensgegenstand bildenden – Prüfung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu berücksichtigen. Die Tatsache, dass für die in den Jahren 1993 und 1998 vorgenommenen Erweiterungen der Wohnbaute Vers.-Nr. 0005__ jeweils ordnungsgemäss die Zustimmung der entsprechend zuständigen kantonalen Behörde eingeholt worden sei, ändere aber nichts an der Nichtigkeit der ursprünglichen Bewilligung vom 3. Januar 1980; die später realisierten baulichen Massnahmen würden sich vielmehr als formell zwar korrekt, als materiell aber rechtswidrig erweisen, da sie an einen falschen Vorbestand anknüpften. Inhaltlich stelle die angefochtene Verfügung deshalb zu Recht einen nicht rechtmässigen Zustand fest.



4.2.

Der Beschwerdeführer wendet im Wesentlichen ein, entgegen des vorinstanzlichen Entscheids liege weder die Offensichtlichkeit des Mangels noch die leichte Erkennbarkeit vor. Für einen Laien sei aus der Bewilligung nicht offensichtlich oder leicht erkennbar gewesen, dass die Verfügung mangelhaft gewesen sei. So hätten die kantonalen Stellen den Mangel bis zur Teilverfügung des AREG vom 19. Oktober 2017 selber laufend nicht erkannt, sondern im Gegenteil die Erweiterung der Wohneinheit Vers.-Nr. 0005__ immer wieder aktiv und nach Augenscheinen bewilligt. Ebenso sei auf die kantonalen Schätzungsprotokolle in den Vorakten hinzuweisen, namentlich vom 10. Juni 1976 und 24. Juni 1980, aus welchen die Erweiterung des Stalls hervorgehe. In Bezug auf die Baubewilligung vom 3. Januar 1980 sei darauf hinzuweisen, dass sich die Verwaltungsrekurskommission mit dem Ersatzbeitrag für den Luftschutzraum der Wohnung Vers.-Nr. 0005__ beschäftigt und die Abgabe von CHF 1'500 nach Aussagen des Beschwerdeführers bestätigt habe. Bei einem offensichtlichen oder leicht erkennbaren Mangel der Baubewilligung hätte die Verwaltungsrekurskommission den Entscheid bereits damals als nichtig zurückgewiesen oder wenigstens diese Frage aktenkundig aufgeworfen. Die verschiedenen Stellen hätten die Baubewilligung zudem nicht einfach untätig geduldet, sondern über einen jahrzehntelangen Zeitraum als Grundlage für weitere Rechtsakte in ihrem Zuständigkeitsbereich genommen. Vielmehr sei die Mutter des Beschwerdeführers in ihrem Vertrauen in das behördliche Handeln aufgrund der Baubewilligung vom 3. Januar 1980 zu schützen. Die Vorinstanz habe bei der Prüfung der Nichtigkeit der Baubewilligung vom 3. Januar 1980 entgegen der bundesgerichtlichen Praxis und der Lehre unterlassen, die geforderte Interessensabwägung zwischen Rechtssicherheit und der objektiven Rechtsanwendung vorzunehmen. Stattdessen habe die Vorinstanz aus der mangelnden Zuständigkeit der Gemeinde sogleich und erstmals auf die Nichtigkeit der Baubewilligung vom 3. Januar 1980 geschlossen. Es stehe ausser Frage, dass seit Erlass der Baubewilligung vom 3. Januar 1980 unterdessen mehr als 40 Jahre vergangen seien. Im Weiteren seien durch den Beschwerdeführer und seine Mutter als Rechtsvorgängerin betreffend dem Grundstück Nr. 0002__ verschiedene bauliche Massnahmen umgesetzt worden, die von kantonalen und kommunalen Behörden bewilligt worden seien. Die Befugnis der Behörden, einen Abbruch eines rechtswidrigen Gebäudes anzuordnen, sei im Interesse der Rechtssicherheit auf 30 Jahre befristet. Was für die Beurteilung der Rechtssicherheit und der Verhältnismässigkeit zur Wiederherstellung eines rechtmässigen Zustandes gelte, müsse ohne Weiteres auch für die Prüfung der Nichtigkeit einer kommunalen Verfügung gelten, die vor über 40 Jahren dem Beschwerdeführer eröffnet worden sei. Zusammen mit dem Zeitablauf von mehr als 40 Jahren, den getätigten Dispositionen



des Beschwerdeführers und der Behörden in unterschiedlichen Verfahren überwiege das Interesse der Rechtssicherheit deutlich das Interesse an der richtigen Rechtsanwendung bezüglich der Verfügung vom 3. Januar 1980. Entgegen der Ansicht der Vorinstanz seien diese Faktoren bereits vorliegend Verfahrensgegenstand und nicht erst bei einer allfälligen Prüfung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes. Wie dargelegt sei die Baubewilligung vom 3. Januar 1980 entgegen der Ansicht der Vorinstanz weder offensichtlich noch leicht erkennbar mangelhaft. Diese sei in ihrem Bestand zu bestätigen und es liege eine formell gültige Baubewilligung für die Wohneinheit Vers.-Nr. 0005__ vor. Diese genieesse Besitzstandsgarantie nach Art. 24c RPG. Es dürften Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten ausgeführt werden, mit denen Umfang, das Erscheinungsbild und der Zweck ähnlich blieben.

4.3.

Der Beschwerdeführer bestreitet nicht, dass die Bewilligung vom 3. Januar 1980 formell und materiell rechtswidrig ist. Ebenso wenig stellt er in Abrede, dass die nachfolgenden Bewilligungen aus den Jahren 1993 und 1998, sofern sie die Erweiterungen des am 3. Januar 1980 (formell und materiell rechtswidrig) bewilligten Wohnteils (heute Vers.-Nr. 0005__) betreffen, materiell rechtswidrig sind, weil sie sich auf einen falschen Vorbestand stützen. Es besteht kein Anlass, die diesbezüglichen Erwägungen der Vorinstanz und des AREG, worauf die Vorinstanz verweist, zur fehlenden Rechtmässigkeit der Baute in Frage zu stellen. Weil die Baubewilligung vom 3. Januar 1980 unbestrittenermassen formell und materiell rechtswidrig ist, erweist sich die Baute jedenfalls als unrechtmässig. Unter diesen Umständen fehlt es – und zwar unabhängig davon, ob Nichtigkeit der Bewilligung vom 3. Januar 1980 vorliegt oder nicht (wobei nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung durchaus gute Gründe für die Annahme der Nichtigkeit sprechen [vgl. BGer 1C_709/2020 vom 24. August 2021 insbesondere E. 4.2.2]) – von vornherein an einer Grundvoraussetzung (nämlich am Vorliegen einer rechtmässigen Baute; vgl. Art. 41 Abs. 1 RPV) für die (künftige) Anwendung von Art. 24c RPG. Nebst dem fehlt es für eine Anwendung von Art. 24c RPG auch an der notwendigen Voraussetzung, dass das Wohngebäude im massgeblichen Zeitpunkt, d.h. in der Regel im Zeitpunkt des Inkrafttretens des GSchG am 1. Juli 1972 (vgl. grundlegend BGE 129 II 398), schon bestand (und es auch nicht als Erweiterung der damals bestehenden Gebäude Vers.-Nrn. 0006__ bzw. 0004__ gelten kann [act. G 2 Ziffern 3.2.2 f. S. 15 f. und 4.1.2 S. 17 f.; act. AREG 79 Ziffern C 7g. bis C 7i S. 9 f.]). Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers kann das Gebäude Vers.-Nr. 0005__ folglich schon von Gesetzes wegen keine (erweiterte) Besitzstandsgarantie nach 24c RPG beanspruchen. Es besteht auch kein Grund, (künftig) in Anwendung von Art. 24c RPG eine Erweiterung oder einen Abbruch und



Wiederaufbau eines materiell rechtswidrigen, von der unzuständigen Behörde bewilligten Gebäudeteils zu gewähren. Das mit der Feststellung des unrechtmässigen Zustands verbundene und mit grundbuchrechtlicher Anmerkung gesicherte Verbot gefährdet auch die Rechtssicherheit nicht (vgl. BGer 1C_655/2015, 1C_17/2016, 1C_27/2016 vom 16. November 2016 E. 2.3 betreffend Verweigerung einer Baubewilligung für die Erweiterung eines formell und materiell rechtswidrigen, aber rechtskräftig bewilligten bestehenden Gewerbebetriebs nach Art. 37a RPG mit Verweis auf BGer 1C_328/2010 vom 3. März 2011 E. 3.3 und 3.5, in: URP 2011 S. 209, zur vergleichbaren Situation bei der Erweiterung einer zu Unrecht als standortgebunden bewilligten Baute). Die Tatsache, dass dem Beschwerdeführer in den Jahren 1993 und 1998 Umbauten als Erweiterung des (fälschlicherweise als rechtmässig bestehend angenommenen) Wohntrakts bewilligt wurden, ändert ebenfalls nichts an der Unrechtmässigkeit des gesamten Wohnteils. Denn zum einen umfasste die Rechtskraft der beiden in der Vergangenheit erteilten Bewilligungen von 1993 und 1998 nur die bewilligten Bauten. Zum anderen wären bei Vorliegen eines (allfälligen) Änderungsgesuchs die Behörden ohnehin berechtigt und unter Umständen verpflichtet, die Voraussetzungen von Art. 24c RPG und damit die Rechtmässigkeit des gesamten Gebäudes erneut zu überprüfen (vgl. BGer 1C_480/2019, 1C_481/2019 vom 16. Juli 2020 E. 4.2 und VerwGE B 2019/62 vom 26. September 2019 E. 4.1, insbesondere E. 4.1.5 f., für die ähnlich gelagerte Frage betreffend die Beurteilung der Identität bei Erweiterungen von rechtswidrig bewilligten Gebäuden; s. auch den erwähnten BGer 1C_328/2010, a.a.O., E. 3.3 betreffend Umbau eines rechtswidrig bewilligten standortgebundenen Gebäudes). Das hat zur Folge, dass wegen dem festgestellten unrechtmässigen Zustand auf Grundstück Nr. 0002__ Bewilligungen nach Art. 24c RPG, insbesondere Nutzungserweiterungen, bei unveränderter Rechtslage zu verweigern sein werden. Die angefochtene und von der Vorinstanz geschützte Feststellung, wonach auf dem Grundstück Nr. 0002__ im Sinne der Erwägungen ein nicht rechtmässiger Zustand besteht, sowie die damit verbundene grundbuchrechtliche, von der Vorinstanz inhaltlich abgeänderte Sicherstellung mit einem Verbot von baulichen Nutzungserweiterungen und des Wiederaufbaus nach Art. 24 ff. RPG in Verbindung mit Art. 41 ff. RPV, sind somit rechens. Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt als unbegründet.

4.4.

Bei diesem Ergebnis braucht nicht weiter geprüft zu werden, ob die formell und materiell rechtswidrige Bewilligung vom 3. Januar 1980 auch nichtig ist, wovon die Vorinstanz ausgeht und was der Beschwerdeführer bestreitet. Die hier bestätigte Bejahung eines rechtswidrigen Zustands und Verneinung der Besitzstandsgarantie



nach Art. 24c RPG führen nicht dazu, dass das bestehende Gebäude zu beseitigen ist. Zur Frage der Wiederherstellung des bestehenden Gebäudes äussert sich weder die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid noch das AREG in seiner Zustimmungsverfügung. Wie die Vorinstanz vielmehr zu Recht festhält, bildet die Prüfung der Wiederherstellung nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens (vgl. act. G 2 E. 4.1.3), sondern wäre in einem separaten Wiederherstellungsverfahren (vgl. Art. 159 ff. PBG) zu prüfen. Ob einer solchen Anordnung die Vorbringen des Beschwerdeführers (fehlende Nichtigkeit, Vertrauensschutz, Zeitablauf) entgegenstehen, wäre dannzumal dort zu prüfen. Immerhin ist hier schon anzumerken, dass nach neuester Rechtsprechung der Wiederherstellungsanspruch ausserhalb der Bauzone nach dreissig Jahren nicht verwirkt (vgl. den zur Publikation vorgesehenen BGer 1C_469/2019, 1C_483/2019 vom 28. April 2021).

5.

Umstritten ist ferner die Rechtmässigkeit und der Inhalt der verfügten grundbuchrechtlichen Anmerkung.

5.1.

Hinsichtlich Rechtmässigkeit der Anmerkung wendet der Beschwerdeführer einzig ein, dass bei Erteilung der Baubewilligung für das Vordach und der fehlenden Nichtigkeit der Baubewilligung keine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung aus materiellen oder deklaratorischen Gründen erforderlich sei. Mit den diesbezüglichen Erwägungen im vorinstanzlichen Entscheid setzt er sich jedoch nicht auseinander. Unter diesen Umständen ist die Rechtmässigkeit der Anmerkung mit Verweis auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz nicht zu beanstanden.

5.2.

Der eventualiter gestellte Antrag, wonach die Formulierung der Vorinstanz dahingehend zu präzisieren sei, dass sich das Verbot der baulichen Nutzungserweiterungen und des Wiederaufbaus nicht auf den zonenkonformen Stall Nr. 0004__ beziehe, sondern auf die Wohneinheit Vers.-Nr. 0005__, begründet der Beschwerdeführer ebenfalls nicht, weshalb darauf nicht einzutreten ist. Unabhängig davon ist eine Präzisierung auch nicht notwendig. Der Inhalt der Eigentumsbeschränkung ergibt sich aus dem Wortlaut der Anmerkung und den dazugehörigen Unterlagen (Verfügungen und Rechtsmittelentscheid) genügend präzis. Sodann betrifft das Verbot ausdrücklich nur die Erweiterung und den Wiederaufbau nach Art. 24 ff. RPG, worunter eine (allenfalls) zonenkonforme Nutzung nach Art. 16a RPG nicht fällt. Die Beschwerde wäre folglich unbegründet, selbst wenn darauf einzutreten wäre.



6.

Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als unbegründet. Die Verweigerung der Baubewilligung für das Vordach ist mangels Zonenkonformität und Vorliegens eines anderen Rechtstitels (Art. 24 ff. RPG) rechtmässig. Die Feststellung eines unrechtmässigen Zustands erfolgte zu Recht und das zur Anmerkung im Grundbuch angeordnete Verbot von baulichen Nutzungserweiterungen und des Wiederaufbaus ist ebenfalls nicht zu beanstanden. Die Beschwerde ist im Sinn der vorstehenden Erwägungen abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

7.

Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von CHF 3'500 ist angemessen (Art. 7 Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung; sGS 941.12, GKV). Sie ist mit dem vom Beschwerdeführer geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe zu verrechnen. Der Verlegung der amtlichen Kosten entsprechend steht dem Beschwerdeführer für das Beschwerdeverfahren keine ausseramtliche Entschädigung zu (Art. 98 Abs. 1 und 2 sowie Art. 98^{bis} VRP). Die weiteren Beteiligten haben kein Begehren auf Entschädigung ausseramtlicher Kosten gestellt.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht zu Recht auf dem Zirkulationsweg:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

Der Beschwerdeführer bezahlt die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 3'500 unter Verrechnung mit dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe.

3.

Ausseramtliche Kosten werden nicht entschädigt.