



Fall-Nr.:	23-2457
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	31.01.2024
Entscheiddatum:	18.12.2023

BUDE 2023 Nr. 114

Baurecht, Art. 21 PBV, Art. 159 PBG, Art. 94 Abs. 1 VRP. Das Bauamt leitete das Wiederherstellungsverfahren gemäss Art. 159 Abs. 1 Bst. d PBG dergestalt ein, als es bei der Vorinstanz für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ein Baugesuch einreichte. Entgegen der Ansicht des Rekurrenten wurden die von ihm verlangten Wiederherstellungsmassnahmen im Baugesuchsformular hinreichend umschrieben und war seine Unterschrift nicht erforderlich (Erw. 5). Heilung einer Verletzung des rechtlichen Gehörs (Erw. 6). Der verfügte Abbruch der formell und materiell rechtswidrigen Scheune, die sich ausserhalb der Bauzone befindet, erweist sich als im öffentlichen Interesse liegend und verhältnismässig (Erw. 7). Die Rechtsprechung, wonach die Kosten des Einspracheverfahrens nicht den Einsprechenden auferlegt werden dürfen, lässt sich nicht auf die vorliegende Sachlage übertragen (Erw. 8). Abweisung des Rekurses. // (Gegen diesen Entscheid wurde Beschwerde beim Verwaltungsgericht erhoben.)

BUDE 2023 Nr. 114 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



23-2457

Entscheid Nr. 114/2023 vom 18. Dezember 2023

Rekurrent

A.____,
vertreten durch Dr.iur. Werner Ritter, Rechtsanwalt,
Bahnhofstrasse 24, 9443 Widnau

gegen

Vorinstanz

Baukommission Z.____ (Entscheid vom 28. März 2023)

Betreff

Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands (Wohnhaus und
Scheune)



Sachverhalt

A.

a) A.____, Y.____, ist Eigentümer des Grundstücks Nr. 001, Grundbuch Z.____. Gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Z.____ vom 29. April 1999 liegt das Grundstück in der Landwirtschaftszone sowie gemäss Schutzverordnung vom 7. Juni 1994 (abgekürzt SchutzV) in einem Landschaftsschutzgebiet. Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus (Vers.-Nr. 002), einer angebauten Scheune (Vers.-Nr. 003) und einem Schopf überbaut. Der Landwirtschaftsbetrieb wurde Anfang der 1980er-Jahre aufgegeben, ohne dass eine förmliche Zweckänderung erfolgte.

[...]

(Ausschnitt Zonenplan kommunale Darstellung Gde; Quelle: Geoportal)

b)

aa) Am 5. April 2004 reichte A.____ ein Baugesuch für den Umbau des Wohnhauses, den Abbruch des Schopfs und der Jauchegrube sowie für die Sanierung der Scheune ein.

Gemäss Baubeschrieb vom 26. April 2004 war beim Wohnhaus vorgesehen, die Raumeinteilung zu ändern, einen überdachten Sitzplatz im Erdgeschoss zu errichten, ein Badezimmer im Obergeschoss einzubauen und den Dachraum zu einem Wohnstudio auszubauen. Weiter sollten in den Scheunenraum zwischen Wohnhaus und Tenn eine Garage und ein Heizungsraum eingebaut werden. In Bezug auf die Scheune wurde festgehalten, dass sie in ihrer Grundstruktur erhalten bleiben soll und an ihr nur werterhaltende Massnahmen vorgenommen werden.

bb) Am 15. Oktober 2004 stimmte das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) dem Bauvorhaben zu – in Bezug auf das Wohnhaus gestützt auf Art. 24d des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Kantonale rechtliche Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen; SR 700; abgekürzt RPG) i.V.m. Art. 42a Abs. 1 und 2 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (SR 700.1; abgekürzt RPV), in Bezug auf die Scheune gestützt auf Art. 24a RPG (Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen ausserhalb der Bauzonen).

cc) Am 29. Oktober 2004 erteilte die Baukommission Z.____ neben der Baubewilligung für den Umbau und die Zweckänderung des Wohnhauses und der Abbruchbewilligung für den Schopf und die Jauchegrube auch eine Bewilligung für die geplante Zweckänderung der Scheune. Bezüglich der Scheune hielt die Baukommission fest, die Bewilligung für die Zweckänderung werde unter dem Hinweis erteilt, dass an ihr keinerlei bauliche Veränderungen vorgenommen werden dürften.



c)

aa) Mit Schreiben vom 12. Juli 2005 stellte die Hochbauabteilung der Gemeinde Z.____ den kompletten Abbruch des Wohnhauses fest, weshalb sie A.____ zur Einreichung eines Korrekturgesuchs aufforderte.

bb) Am 28. Juli 2005 reichte A.____ betreffend das Wohnhaus ein Korrekturgesuch ein. Hinsichtlich des Wohnhauses wurde im Beschrieb aufgeführt, dass die tragenden Wohnhaus-Wände und -Decken im Erd- und Obergeschoss sowie die Wohnhaustreppe vom Obergeschoss ins Dachgeschoss durch Treppen zwischen Wohnhaus und Scheune ersetzt werden sollen. Weiter sei der Einbau eines Trockenraums und eines Heizungsspeichers platzbedingt über dem Heizraum im Erdgeschoss der Scheune erfolgt. In Bezug auf die Scheune wurde ansonsten lediglich festgehalten, dass die Überdachung zwischen dem Holzschopf und der Scheune entfalle und dass eine neue Brandmauer zwischen Wohnhaus und Scheune errichtet worden sei.

cc) Am 12. August 2005 fand auf dem Bauamt der Gemeinde Z.____ eine Besprechung mit den Beteiligten statt. Gemäss Aktennotiz vom 22. August 2005 führte der Projektverfasser anlässlich dieser Besprechung unter anderem aus, dass auch die Dachkonstruktion der Scheune habe ersetzt werden müssen. In Bezug auf das Wohnhaus machte er geltend, Ziel sei gewesen, das Gebäude zu erhalten. Im Zug der Ausführungsplanung habe sich dies als komplexer als erwartet herausgestellt. Die Bausubstanz sei schlechter gewesen als ursprünglich angenommen, sodass das Wohnhaus, insbesondere aus Gründen des erschwerten Bauablaufs und der Sicherheit, nicht mehr saniert werden können.

dd) Mit raumplanungsrechtlicher Teilverfügung vom 1. September 2005 verweigerte das AREG die Zustimmung zur Baubewilligung. Zur Begründung wurde unter anderem ausgeführt, dass ein Wiederaufbau nur nach Zerstörung durch höhere Gewalt zulässig sei. Vorliegend sei das Wohnhaus jedoch freiwillig abgebrochen worden.

ee) Mit Beschluss vom 2. September 2005 verweigerte die Baukommission Z.____ die Baubewilligung für das Korrekturgesuch. Gleichzeitig ordnete sie in Bezug auf das bereits erstellte Untergeschoss des Wohnhauses Vers.-Nr. 002 die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands an und forderte A.____ auf, für die in Abweichung der Baubewilligung vom 15. Oktober 2004 vorgenommenen baulichen Massnahmen an der Scheune korrigierte Pläne einzureichen.

ff) Gegen diesen Beschluss erhob A.____ durch seinen damaligen Rechtsvertreter am 13. September 2005 Rekurs bei der Regierung. Die Regierung beschloss am 25. April 2006 (RRB 2006/256), dass der Rekurs bezüglich der verweigerten Baubewilligung und der für die Scheune geforderten Nachreichung korrigierter Pläne abzuweisen und betreffend die verfügte Wiederherstellung gutzuheissen sei. Zur Wie-



derherstellung hielt die Regierung fest, dass die Vorinstanz keine konkreten Massnahmen bezeichnet habe. Diesbezüglich sei der Entscheid aufzuheben und zur neuen Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

gg) Die gegen diesen Beschluss der Regierung erhobene Beschwerde wies das Verwaltungsgericht mit Urteil B 2006/95 vom 14. September 2006 ab, soweit es darauf eintrat. Das Urteil des Verwaltungsgerichtes erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

d)

aa) Am 9. Februar 2007 reichte A.____ beim Bauamt Z.____ ein Korrektorgesuch (2007/0021) für die baulichen Massnahmen an der Scheune (Vers.-Nr. 003) ein. Es war geplant, die gesamte Dachkonstruktion vollständig zu ersetzen und die Firsthöhe im Vergleich zur ursprünglichen Baute tiefer zu legen. Im Weiteren waren der Einbau eines Wasch- und Trocknungsraums sowie eines Heizspeicherraums im Obergeschoss, die Erstellung einer neuen Brandschutzmauer sowie der Ersatz des Leistenschirms im Obergeschoss und der Tenntore vorgesehen.

bb) Am 9. Mai 2007 wurde im Beisein der politischen Gemeinde, des AREG und des Baugesuchstellers vor Ort ein Augenschein durchgeführt. Das AREG hielt in der Folge fest, dass in Abweichung zum Korrektorgesuch der Leistenschirm vollständig ersetzt worden war, das Fundament im Neubauteil teilweise ersetzt worden war, die Lage einzelner Tür- und Fensteröffnungen teilweise nicht dem Dargestellten entsprach und die Scheune gemäss den Angaben des Projektverfassers im Rahmen des Umbaus/Neubaus bis auf den gemauerten Stallteil vollständig abgebrochen und anschliessend am selben Standort um- und auf dem gemauerten Stallteil mit neuem Material wieder aufgebaut worden war.

cc) Mit raumplanungsrechtlicher Teilverfügung vom 24. Mai 2007 verweigerte das AREG die Zustimmung zum Korrektorgesuch und forderte die zuständige Gemeindebehörde auf, in Bezug auf den umgebauten Bereich der Scheune die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands anzuordnen. Zur Begründung wurde unter anderem angeführt, dass die Umnutzungsbewilligung am 29. Oktober 2004 nur erteilt worden sei, weil die Scheune in ihrer Substanz noch gut erhalten war. So schliesse denn auch Art. 24a RPG jegliche baubewilligungspflichtige Massnahme aus. Eine nachträgliche Zustimmung zu den vorgenommenen baulichen Massnahmen falle nicht in Betracht, zumal es sich bei den realisierten Massnahmen zweifelsfrei nicht um blosse Unterhaltsarbeiten handle.

e)

aa) Am 30. Juli 2007 ersuchte A.____ um Bewilligung für die Wiederaufnahme eines landwirtschaftlichen Betriebs (Neubau Bauernhaus und Scheune [Nr. 2007-0084]).



bb) Das kantonale Landwirtschaftsamt hielt mit Feststellungsverfügung vom 13. November 2007 fest, dass das Grundeigentum des Gesuchstellers die Mindestanforderungen an ein landwirtschaftliches Gewerbe nach Art. 7 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (SR 211.412.11; abgekürzt BGG) nicht erfülle. Die gegen diese Feststellungsverfügung erhobene Beschwerde wies die Verwaltungsrekurskommission des Kantons St.Gallen mit Entscheid vom 3. Oktober 2008 ab. Diesen Entscheid bestätigte das Verwaltungsgericht mit Urteil B 2008/192 vom 19. August 2009. Dieses Urteil erwuchs unangetroffen in Rechtskraft.

cc) Am 20. November 2007 eröffnete die Baukommission Z.____ den Beteiligten zusammen mit der raumplanungsrechtlichen Teilverfügung des AREG vom 24. Mai 2007 ihren Beschluss vom 4. Juni 2007 betreffend Baugesuch Nr. 2007/0021 (Korrekturgesuch Umnutzung und Sanierung Scheune). Die Baukommission verweigerte die Baubewilligung für die Umnutzung und Sanierung der Scheune. Weiter ordnete die Baukommission die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands innert zwölf Monaten seit Rechtskraft des Entscheids über das Korrekturgesuch vom 30. Juli 2007 (Nr. 2007-0084) an und hielt fest, über die Einzelheiten der Wiederherstellung werde separat verfügt.

Die Baukommission wies in ihrer Begründung darauf hin, dass die realisierten Arbeiten baubewilligungspflichtig und nicht bloss Unterhaltsarbeiten seien. Die Scheune könne nicht bewilligt werden und sei folglich rechtswidrig. Die vollständige Wiederherstellung würde aber gegebenenfalls entfallen, wenn dem Gesuch vom 30. Juli 2007 (Nr. 2007-0084) ganz oder teilweise entsprochen würde. Über Art und Umfang der Wiederherstellung sei daher in einer separaten Verfügung zu entscheiden.

dd) Gegen diesen Beschluss erhob der damalige Rechtsvertreter von A.____ am 4. Dezember 2007 Rekurs beim Baudepartement (seit 1. Oktober 2021: Bau- und Umweltdepartement). Am 14. August 2008 wies das Baudepartement den Rekurs von A.____ ab (BDE Nr. 52/2008).

Zur Begründung wurde namentlich ausgeführt, die Baubewilligung vom 29. Oktober 2004 sei gestützt auf Art. 24a RPG erteilt und es sei auf das gesetzliche Verbot bewilligungspflichtiger baulicher Massnahmen hingewiesen worden. Es stehe fest, dass bauliche Vorkehrungen an der Scheune getroffen wurden, ohne dass dafür eine Bewilligung vorliege. Aus den in den Akten liegenden Fotos gehe hervor, dass eine nahezu neue Scheune mit neuen Fassaden und neuer Raumeinteilung geschaffen wurde. Diese baulichen Massnahmen lägen bei weitem über der Grenze von Unterhaltsarbeiten, weshalb sie eine nachträgliche Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24a RPG ausschliessen würden.



ee) Eine gegen diesen Entscheid des Baudepartementes gerichtete Beschwerde schrieb das Verwaltungsgericht mit Entscheid B 2008/155 vom 30. November 2009 zufolge Rückzugs ab.

f)

aa) Mit Gesuch (Gemeinde Nr. 2011/0034) vom 18. April 2011 ersuchte A.____ um Bewilligung für den Wiederaufbau des Wohnhauses und den Neubau einer Scheune und eines Stalls zwecks landwirtschaftlicher Nutzung.

bb) Innert der Auflagefrist erhob die Stiftung WWF Schweiz, Zürich, (im Folgenden Stiftung WWF) Einsprache.

cc) Mit Teilverfügung vom 4. April 2014 verweigerte das AREG dem Vorhaben seine Zustimmung unter dem Titel einer zonenkonformen, auf Art. 16a RPG gestützten landwirtschaftlichen Nutzung im Wesentlichen mit der Begründung, dass der geplante Landwirtschaftsbetrieb keine Zukunft habe.

dd) Die Baukommission Z.____ verweigerte mit Gesamtentscheid vom 3. Juli 2014 die Baubewilligung unter gleichzeitiger Gutheissung der Einsprache der Stiftung WWF.

ee) Ein dagegen am 18. Juli 2014 erhobener Rekurs von A.____ durch seinen vormaligen Rechtsvertreter schrieb das Baudepartement am 29. Juli 2014 mangels Leistung des Kostenvorschusses ab.

g)

aa) Mit Baugesuch vom 27. Juni 2013 (Nr. 2013-0027) ersuchte A.____ um Bewilligung für den Wiederaufbau des Bauernhauses (Vers.-Nr. 002) und den Umbau und die Sanierung der Scheune (Vers.-Nr. 003) nach Art. 24c RPG.

bb) Innert der Auflagefrist erhob die Stiftung WWF Einsprache bei der Baukommission Z.____.

cc) Mit Teilverfügung vom 4. April 2014 verweigerte das AREG die Zustimmung zum Baugesuch. Das AREG begründete seine Teilverfügung im Wesentlichen damit, Art. 24c RPG sei in der seit 1. November 2012 geltenden Fassung nicht anwendbar. Es fehle als Folge der freiwilligen Beseitigung des Wohnhauses und der angebauten Scheune zum Zeitpunkt vom 1. November 2012 an einer formell und materiell rechtmässig erstellten Bausubstanz.

dd) Die Baukommission Z.____ wies unter Berücksichtigung der Teilverfügung des AREG vom 4. April 2014 mit Beschluss vom 3. Juli 2014 das Baugesuch vom 27. Juni 2013 ab und hiess die Einsprache der Stiftung WWF gut. Sie erwog namentlich, dass über die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nach Vorliegen der Rechtskraft ihres Entscheids in einem separaten Verfahren entschieden werde.



ee) Gegen diesen Beschluss erhob A.____ durch seinen vormaligen Rechtsvertreter am 18. Juli 2014 Rekurs beim Baudepartement. Mit BDE Nr. 29/2015 vom 20. Mai 2015 wies das Baudepartement den Rekurs ab. Es erwog, bereits mit BDE Nr. 52/2008 vom 14. August 2008 sei festgehalten worden, dass eine nahezu neue Scheune mit neuen Fassaden und neuer Raumeinteilung geschaffen worden sei. Mit Ausnahme des gemauerten Teils – und des davon umfassten Stallteils – sei die gesamte übrige Substanz der früheren Scheune ersetzt worden. Zusätzlich seien eine Brandschutzmauer, im Erdgeschoss eine Garage und ein Heizraum sowie im Obergeschoss ein Wasch-/Trocknungs- und Heizspeicherraum vollständig bzw. teilweise im Rohbau neu erstellt worden. Es stehe fest, dass die ehemalige Scheune einem Ersatzbau gewichen sei, dessen formelle und materielle Rechtswidrigkeit rechtskräftig bestätigt worden sei. Die am 1. November 2012 in Kraft getretene RPG-Revision führe nicht dazu, dass aus einer rechtswidrigen Baute eine rechtmässige werde. Zudem sei die Scheune auch nach dem heute geltenden Art. 24c RPG nicht bewilligungsfähig.

ff) Die gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde wies das Verwaltungsgericht mit Urteil B 2015/99 vom 20. Januar 2017 ab. Das Urteil erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

h)

aa) Mit Baugesuch vom 4. April 2019 beantragte A.____ bei der Gemeinde Z.____ die Baubewilligung für den Umbau der Scheune (Vers.-Nr. 003) und den Neubau einer Jauchegrube mit Laufhof. Sodann war vorgesehen, die Decke des Untergeschosses des Wohnhauses mit neuen Gemüse- und Blumenrabatten zu versehen. Den Baugesuchsplänen lässt sich entnehmen, dass A.____ das Grundstück Nr. 001 B.____, Y.____, zur landwirtschaftlichen Nutzung bzw. zur Weidenutzung für ihr Jungvieh (Pachtvertrag vom 1. April 2019) verpachtet hat. Nebst der Nutzung der Scheune als Rinderstall für bis zu 20 Rinder mit Futtertenn sollten die weiteren Räume im Erdgeschoss der Scheune als Lager für Maschinen, Geräte und Stroh sowie als Technikraum dienen. Die Fläche des Obergeschosses war als Abstellraum, Speicherraum sowie als Dachboden/Futterlager geplant.

bb) Innert der Auflagefrist erhob die Stiftung WWF Einsprache gegen das Bauvorhaben.

cc) Mit raumplanungsrechtlicher Teilverfügung vom 24. Februar 2021 verweigerte das AREG die Zustimmung zur Baubewilligung.

Es führt aus, das Baugesuch werde zwar mit «Umbau» bezeichnet. Aufgrund der getätigten baulichen Massnahmen sei aber eine nahezu neue Scheune geschaffen worden. Die Scheune bestehe heute weitgehend nicht mehr in ihrer ursprünglichen Substanz und gelte daher als Neubau. Die bestehende Scheune erfülle nicht alle Kriterien für



eine zonenkonforme Weidescheune. Der Bedarf an der Erstellung eines Weidstalls für die Haltung von 20 Jungtieren erscheine grundsätzlich als ausgewiesen. Inwieweit auch Raum für landwirtschaftliche Geräte und Maschinen sowie Lagerraum für Futter in der vorliegenden Grösse vor Ort erforderlich sei, erscheine nicht zwingend betriebsnotwendig. Die vorhandene Scheune sei für einen Weidstall vor Ort für die Haltung von 20 Jungtieren überdimensioniert.

dd) Mit Gesamtentscheid vom 7. Juni 2022 wies die Baukommission das Baugesuch von A.____ ab und hiess die öffentlich-rechtliche Einsprache des WWF Schweiz gut.

ee) Gegen diesen Beschluss erhob A.____ mit Schreiben vom 21. Juni 2022 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement (Rekursverfahren Nr. 22-4473). Mit Entscheid Nr. 113/2023 vom 18. Dezember 2023 wies dieses den Rekurs ab. Es stützt die Schlussfolgerung in der raumplanungsrechtlichen Teilverfügung des AREG vom 24. Februar 2021, wonach das Bauvorhaben überdimensioniert und dementsprechend nicht betriebsnotwendig gemäss Art. 16a RPG i.V.m. Art. 34 Abs. 4 Bst. a RPV ist.

B.

a) Mit Baugesuch vom 9. Juni 2022 ersuchte das Bauamt Z.____ bei der Baukommission Z.____ um Bewilligung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands auf dem Grundstück Nr. 001 von A.____. Es ist vorgesehen, die Scheune (Vers.-Nr. 003) sowie das Untergeschoss des Wohnhauses (Vers.-Nr. 002) vollständig abzubauen und das vom Abbruch betroffene Gelände zu renaturieren.

b) Während der öffentlichen Auflage vom 24. Juni bis 7. Juli 2022 erhob A.____, vertreten durch Dr.iur. Werner Ritter, Rechtsanwalt, Widnau, Einsprache gegen das Bauvorhaben der Gemeinde.

c) Mit raumplanungsrechtlicher Stellungnahme vom 29. November 2022 hielt das AREG fest, eine Rückbaubewilligung im Sinn einer Wiederherstellungsverfügung bedürfe keiner Zustimmung seitens des AREG.

d) Mit Beschluss vom 28. März 2023 wies die Baukommission Z.____ die Einsprache von A.____ ab und forderte ihn auf, innert sechs Monaten seit Rechtskraft dieser Verfügung auf dem Grundstück Nr. 001 den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen. So seien das Untergeschoss des Wohnhauses Vers.-Nr. 002 und die teilsanierte Scheune Vers.-Nr. 003 vollständig (einschliesslich Fundament) abzubauen, die Abbruchmaterialien fachgerecht zu entsorgen, die entstandene Grube mit unbelastetem Material aufzufüllen und das Terrain für die Nutzung als Wiese und Weide vorzubereiten. Für den Fall des ungenutzten Verstreichens der Frist wurde ihm die Ersatzvornahme sowie die Ungehorsamstrafe nach Art. 292 des Schweizerischen Strafgesetzbuches (SR 311.0; abgekürzt StGB) angedroht. Im Weiteren wurde ihm eine Gebühr von Fr. 5'000.– auferlegt.



C.

Gegen diesen Beschluss erhob A.____ durch seinen Rechtsvertreter mit Eingabe vom 3. April 2023 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement. Mit Rekursergänzung vom 31. Mai 2023 werden folgende Anträge gestellt:

I. Materiellrechtliche Anträge:

1. Die Verfügung der Baukommission Z.____ vom 28. März 2023 betreffend Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands, Grundstück Nr. 001, Wohnhaus Vers.-Nr. 002 und Scheune Vers.-Nr. 003, 9032 Y.____, sei vollumfänglich aufzuheben.
2. Von einer Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands auf dem Grundstück Nr. 001, Wohnhaus Vers.-Nr. 002 und Scheune Vers.-Nr. 003, Y.____, sei abzu-sehen.
3. Das Baugesuch Nr. 2022-123 der Politischen Ge-meinde Z.____, Bauamt, betreffend Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands, Grundstück Nr. 001, X.____ 002, Y.____, sei abzulehnen.
4. Eventualiter seien das Verfahren betreffend Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands, Grundstück Nr. 001, Wohnhaus Vers.-Nr. 002 und Scheune Vers.-Nr. 003, 9032 Y.____ sowie das Baugesuchsverfahren betreffend das Baugesuch Nr. 2022-123 der Politi-schen Gemeinde Z.____, Bauamt, zu sistieren, bis das Baugesuchsverfahren Nr. 2019-040 des Rekurrenten betreffend Umbau Rindviehscheune und Neubau Jau-chegrube, Grundstück Nr. 001, X.____ 002, 9032 Y.____, rechtskräftig abgeschlossen ist.
5. Subeventualiter sei die Angelegenheit zur Neu beurteilung im Sinne der Erwägungen des Bau- und Umwelt-departements des Kantons St.Gallen an die Vorinstanz zurückzuweisen.
6. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich Barauslagen von pauschal 4 % und Mehrwertsteuer zu Lasten der Politischen Gemeinde Z.____.

II. Anträge zum Verfahren:

1. Es sei ein Rekursaugenschein vor Ort durchzuführen.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich Barauslagen von pauschal 4 % und Mehrwertsteuer zu Lasten der Politischen Gemeinde Z.____.

Zur Begründung wird geltend gemacht, die Baugesuchsunterlagen der Gesuchstellerin genügten den Anforderungen von Art. 21 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (sGS 731.11; abgekürzt PBV)



nicht. Die Unterlagen erlaubten keine Beurteilung, wie die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands erfolgen soll. Weiter seien vorliegend die Bauherrschaft und der Grundeigentümer nicht identisch, weshalb die Zustimmung beider Parteien erforderlich sei. Seine Zustimmung zum Baugesuch fehle aber. Statt über seine Einsprache zu entscheiden, habe die Vorinstanz eine Wiederherstellungsverfügung erlassen. Das rechtliche Gehör zum Erlass einer Wiederherstellungsverfügung sei ihm nicht gewährt worden. Weiter sei er weder über die Anfrage beim AREG vom 3. November 2022 informiert worden noch sei ihm das rechtliche Gehör zur Stellungnahme des AREG vom 29. November 2022 gewährt worden. Ferner sei das Bauvorhaben betreffend das Baugesuch vom 4. April 2019 (Umbau Scheune mit Neubau Jauchegrube samt Laufhof) bewilligungsfähig. Dabei handle es sich nicht um ein neues Baugesuch, sondern um ein Baugesuch im Sinn eines Wiedererwägungsgesuchs. Weil das Vorhaben betriebsnotwendig und angemessen dimensioniert sei, wäre ein Rückbau unverhältnismässig, wenn für das Bauvorhaben wider Erwarten keine Baubewilligung erteilt würde. Ohne Weidstall wäre das Wohl der Tiere auf den Grundstücken Nrn. 451 und 001 rund um die Scheune gefährdet. Die Nutzung des Stalls sei für die Unterbringung der Jungtiere aus ökologischer Sicht sinnvoll und ermögliche eine tiergerechte Haltung. Ohne Weidstall wären die Tiere der Witterung ausgesetzt und ein Viehtrieb zum Stammbetrieb der Pächterin wäre aufgrund der örtlichen Verhältnisse unzumutbar. Werde das Bauvorhaben bewilligt bzw. erweise sich ein Rückbau als unverhältnismässig, sei auch die von der Vorinstanz angedrohte Ersatzvornahme unzulässig. Schliesslich habe die Vorinstanz ihm zu Unrecht Verfahrenskosten von Fr. 5'000.– auferlegt. Gemäss Rechtsprechung dürften die Kosten des Einspracheverfahrens nicht dem Einsprecher auferlegt werden.

D.

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

Erwägungen

1.

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

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

2.

Am 1. Oktober 2017 ist das Planungs- und Baugesetz (sGS 731.1; abgekürzt PBG) in Kraft getreten und das Baugesetz vom 6. Juni 1972



(nGS 8, 134; abgekürzt BauG) aufgehoben worden (Art. 172 Bst. a PBG). Der erstinstanzliche Einsprache- und Wiederherstellungsentscheid erging am 28. März 2023. Mithin sind vorliegend grundsätzlich die Bestimmungen des PBG anwendbar, sofern sie gemäss Anhang zum Kreisschreiben «Übergangsrechtliche Bestimmungen im PBG» vom 8. März 2017 (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017/I/1) als unmittelbar anwendbar erklärt werden. Im Übrigen gelangen weiterhin das Baugesetz und das entsprechende Baureglement zur Anwendung.

3.

Der Rekurrent beantragt die Sistierung des vorliegenden Verfahrens bis zum rechtskräftigen Entscheid über das Baugesuch vom 4. April 2019 (Rekurs Nr. 22-4473).

3.1 Die Sistierung bedeutet eine Abweichung vom Grundsatz einer möglichst beförderlichen Erledigung des Verfahrens und bedarf daher einer Rechtfertigung. Eine Sistierung ist dann anzuordnen, wenn sie gesetzlich vorgeschrieben oder wenn ein anderes Verfahren anhängig ist, dessen Ausgang von präjudizieller Bedeutung ist. Zulässig ist die Verfahrenssistierung ausserdem, wenn sie aus gewichtigen Gründen geboten erscheint und ihr keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen. Eine Sistierung erscheint unter anderem begründet, wenn die Beteiligten Vergleichsverhandlungen führen (vgl. CAVELTI/VÖGELI, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St.Gallen – dargestellt an den Verfahren vor dem Verwaltungsgericht, 2. Aufl., St.Gallen 2003, N 1093 f.).

3.2 Zwar hat die materielle Beurteilung des im Rekursverfahren Nr. 22-4473 strittigen Bauvorhabens (Baugesuch vom 4. April 2019) Einfluss auf die im vorliegenden Verfahren angeordneten Wiederherstellungsmassnahmen. Aus prozessökonomischen Gründen ist es indes angezeigt, beide Rekursverfahren gleichzeitig mit einem koordinierten Entscheid abzuschliessen und nicht den rechtskräftigen Abschluss des Baubewilligungsverfahrens abzuwarten. Das Gesuch um Sistierung ist folglich abzuweisen.

4.

Der Rekurrent beantragt die Durchführung eines Augenscheins.

4.1 Nach Art. 12 Abs. 1 VRP ermittelt die Behörde oder das von ihr beauftragte Verwaltungsorgan den Sachverhalt und erhebt die Beweise von Amtes wegen durch Befragen von Beteiligten, Auskunftspersonen und Zeugen, durch Beizug von Urkunden, Amtsberichten und Sachverständigen, durch Augenschein sowie auf andere geeignete Weise. Sind zur Wahrung des öffentlichen Interesses keine besonderen Erhebungen nötig, so sind nur die von den Beteiligten angebotenen und die leicht zugänglichen Beweise über erhebliche Tatsachen aufzunehmen (Art. 12 Abs. 2 VRP). Der Augenschein ist die unmittelbare sinnliche Wahrnehmung von Tatsachen durch die entscheidende Instanz. Er dient der unmittelbaren Wahrnehmung von (in der



Regel streitigen) Tatsachen und/oder dem besseren Verständnis des Sachverhalts. Ob ein Augenschein durchzuführen ist, liegt im pflichtgemässen Ermessen der urteilenden Instanz. Ergibt sich eine Tatsache zweifelsfrei aus den Akten, so braucht sie nicht durch einen Augenschein überprüft zu werden. Dies gilt auch für unbestrittene Behauptungen, sofern eine Nachprüfung nicht durch öffentliche Interessen geboten erscheint (B. MÄRKLI, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Praxiskommentar, Zürich/St.Gallen 2020, Art. 12 N 50; CAVELTI/VÖGELI, a.a.O., N 966; BDE Nr. 37/2021 vom 3. Mai 2021 Erw. 3.1).

4.2 Die entscheidenden tatsächlichen Verhältnisse ergeben sich vorliegend vollständig aus den Baugesuchsakten und -plänen, den übrigen Verfahrensakten sowie dem öffentlich zugänglichen Geoportal. Auf die Durchführung eines Augenscheins kann daher verzichtet werden. Der Antrag ist abzuweisen.

5.

Der Rekurrent macht geltend, die Baugesuchsunterlagen seien ungenügend. Die Unterlagen würden keine Beurteilung erlauben, wie die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands erfolgen soll. Zudem fehle seine Unterschrift als Eigentümer des Grundstücks Nr. 001 auf dem Baugesuchsformular. Damit liege eine Verletzung von Art. 21 PBV vor.

5.1 Vorliegend handelt es sich um ein Wiederherstellungsverfahren nach Art. 159 Abs. 1 Bst. d PBG. Das Bauamt leitete dieses dergestalt ein, als es bei der Vorinstanz für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ein Baugesuch einreichte. Art. 159 Abs. 3 PBG sieht vor, dass für das Wiederherstellungsverfahren die Vorschriften über das Baubewilligungsverfahren sachgemäss angewendet werden. Hinsichtlich der einzureichenden Baugesuchsunterlagen ist im Baubewilligungsverfahren Art. 21 Abs. 1 PBV massgebend. Gemäss dieser Bestimmung verwenden Gesuchstellende für das Baugesuch das Formular des Bau- und Umweltdepartementes. Das Baugesuch muss die für die Beurteilung notwendigen Unterlagen wie Situationsplan, Grundriss, Ansichten, Schnitte und Kanalisationspläne enthalten. Es wird von der Bauherrschaft und den Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern unterzeichnet.

5.2 Im Kurzbeschrieb im Baugesuchsformular wird seitens des Bauamtes festgehalten, dass gestützt auf eine vorläufige Beurteilung zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands auf dem Grundstück Nr. 001 das widerrechtlich gewordene Untergeschoss des Wohnhauses Vers.-Nr. 002 und die widerrechtlich gewordene Scheune Vers.-Nr. 003 vollständig abgebrochen und das vom Abbruch der Gebäude betroffene Gelände renaturiert werden sollen. Aus dieser Beschreibung geht klar hervor, was vom Rekurrenten erwartet wird. Für einen vollständigen Abbruch sind auch keine Visualisierungen oder dergleichen erforderlich, wie es bei einem Teilabbruch der Fall wäre. Ein vollständiger Abbruch bedeutet folgerichtig, dass die Scheune und das



Untergeschoss des Wohnhauses als Gesamtes nicht mehr bestehen dürfen. Was unter Renaturierung des vom Abbruch der Gebäude betroffenen Geländes zu verstehen ist, ist im vorliegenden Kontext ebenfalls naheliegend. Das Grundstück Nr. 001, welches in der Landwirtschaftszone liegt, dient als Weideland für das Jungvieh der Pächterin. Die angeordnete Renaturierung kann deshalb einzig bedeuten, dass die als Folge des Abbruchs allfällig entstehenden Baugruben aufzuschütten sind und das Gelände wieder als Weidefläche nutzbar gemacht wird.

5.3 Was die fehlende Unterschrift des Rekurrenten auf dem Baugesuch betrifft, ist es zwar zutreffend, dass im Baubewilligungsverfahren die Unterschrift des Grundeigentümers erforderlich ist. Allerdings handelt es sich vorliegend um ein Wiederherstellungsverfahren im Sinn von Art. 159 Abs. 1 Bst. d PBG und die Bestimmungen des Baubewilligungsverfahrens werden – wie bereits erwähnt – nach Art. 159 Abs. 3 PBG lediglich sachgemäss angewendet. Es liegt in der Natur der Sache, dass von Verwaltungszwang betroffene Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit den angedrohten Massnahmen nicht einverstanden sind. Eine Unterschrift des Rekurrenten als Grundeigentümer und damit seine Zustimmung zum beabsichtigten Vorhaben zwingend zu verlangen, würde dem Zweck der Wiederherstellungsmassnahmen entgegenstehen. Folglich ist nicht zu beanstanden, dass der Rekurrent das Baugesuch des Bauamtes nicht unterzeichnet hat. Auch ist zu beachten, dass die sinngemässe Anwendung der Verfahrensvorschriften des Baubewilligungsverfahrens in erster Linie gerade dem Sinn und Zweck der Mitwirkung des Bauherrn, des Grundeigentümers sowie weiterer Betroffener dient.

5.4 Eine Verletzung von Art. 21 Abs. 1 PBV ist vor diesem Hintergrund zu verneinen. Die Rüge des Rekurrenten geht fehl.

6.

Der Rekurrent rügt zudem sinngemäss, die Vorinstanz habe seinen Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt. Er habe sich nicht zum Erlass einer Wiederherstellungsverfügung äussern können. Sodann habe ihn die Vorinstanz weder über die Anfrage beim AREG vom 3. November 2022 noch über die Stellungnahme des AREG vom 29. November 2022 informiert.

6.1 Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist ein Verfahrensrecht und setzt ein hängiges Verwaltungsverfahren voraus (M. ALBERTINI, Der verfassungsmässige Anspruch auf rechtliches Gehör im Verwaltungsverfahren des modernen Staates, Abhandlungen zum schweizerischen Recht, Heft 637, Bern 2000, S. 206 f.). Er dient einerseits der Sachaufklärung und stellt andererseits ein persönliches Mitwirkungsrecht der Parteien dar. Sein Umfang richtet sich primär nach kantonalem Recht und subsidiär nach Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung (SR 101; abgekürzt BV). Zu den wesentlichen Inhalten gehören die Orientierung und die Möglichkeit zur Äusserung vor Erlass einer Ver-



fügung, das Recht auf Akteneinsicht, das Recht auf Teilnahme am Beweisverfahren und der Anspruch auf Prüfung und auf einen begründeten Entscheid (G. STEINMANN, in: Ehrenzeller/Schindler/Schweizer/Vallender [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Bundesverfassung, 4. Aufl., Zürich/St.Gallen 2023, Art. 29 N 60 ff.).

Nach der Rechtsprechung ist der Anspruch auf rechtliches Gehör formeller Natur und führt bei seiner Verletzung grundsätzlich zur Aufhebung des betreffenden Entscheids und zur Rückweisung der Streitsache an die Vorinstanz. Gemäss Bundesgericht kann ein solcher Verfahrensmangel durch die Gewährung des rechtlichen Gehörs in einem nachfolgenden Rechtsmittelverfahren nur geheilt werden, wenn der Rechtsmittelinstanz die volle Überprüfungsbefugnis zusteht und sie von diesem Recht tatsächlich Gebrauch macht (BGE 126 I 72, 110 la 82). Zurückhaltung ist jedoch am Platz, wenn es um die Beurteilung von Ermessensfragen geht und der Vorinstanz ein erheblicher Beurteilungsspielraum zukommt. Wenn hingegen die unterbliebene Anhörung nachgeholt werden kann und die Rechtsmittelbehörde mit derselben Kognition entscheidet, wird eine Heilung zugelassen (CAVELTI/VÖGELI, a.a.O., N 990).

6.2 Für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands reichte das Bauamt ein Baugesuch ein. Wie bereits vorstehend erwähnt, wurde im Kurzbeschrieb im Baugesuchsformular festgehalten, dass der vollständige Abbruch der Scheune und des Untergeschosses des Wohnhauses angestrebt wird. Von diesem Vorhaben erhielt der Rekurrent eine persönliche Anzeige und in der Folge erhob er Einsprache. Das Einspracheverfahren dient der Ausübung des rechtlichen Gehörs. Da der Rekurrent sich im Rahmen der Einsprache mithin zu den beabsichtigten Wiederherstellungsmassnahmen äussern können, wurde sein Anspruch auf rechtliches Gehör hinlänglich gewahrt. Für die Vorinstanz bestand darüber hinaus keine Verpflichtung, ihm zusätzlich den Verfügungsentwurf vorab zur Stellungnahme zukommen zu lassen. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt in diesem Zusammenhang somit nicht vor.

6.3 Mit Schreiben vom 3. November 2022 übermittelte das Bausekretariat die Baugesuchsunterlagen dem AREG zur Prüfung der Erteilung der Zustimmung zum Vorhaben. In seiner Rückmeldung vom 29. November 2022 äusserte sich das AREG zur Anfrage des Bausekretariats. Aus den vorinstanzlichen Akten geht nicht hervor, dass die beiden Dokumente dem Rekurrenten zugestellt wurden. Insofern liegt eine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor. Die Rekursinstanz verfügt vorliegend aber über volle Kognition (Art. 46 VRP). Zudem hätte der Rekurrent nach der Zustellung der beiden Dokumente am 10. November 2023 die Möglichkeit gehabt, dazu Stellung zu nehmen. Unter diesen Umständen ist eine Heilung der Verletzung des rechtlichen Gehörs und keine Rückweisung an die Vorinstanz angezeigt. Da das AREG in seiner Stellungnahme festhielt, dass es bei einer Rückbaubewilligung im Sinn einer Wiederherstellungsverfügung über keinen Spielraum für eine Zustimmung verfüge, und die Stellungnahme somit



keinen Einfluss auf die Beurteilung der nachgesuchten Wiederherstellungsmassnahmen hatte, ist die Verletzung des rechtlichen Gehörs als gering einzustufen. Sie ist deshalb bei den Kosten- und Entschädigungsfolgen nicht zu berücksichtigen.

7.

Weiter bringt der Rekurrent vor, das Bauvorhaben gemäss Baugesuch vom 4. April 2019 sei betriebsnotwendig und angemessen und daher gemäss Art. 16a RPG bewilligungsfähig. Ein Rückbau wäre unverhältnismässig, wenn für das Bauvorhaben wider Erwarten keine Baubewilligung erteilt würde. Ohne Weidstall wäre das Wohl der Tiere gefährdet.

7.1 In Bezug auf den angeordneten Abbruch des Untergeschosses des Wohnhauses äussert sich der Rekurrent in seiner Rekursbegründung nicht. Er bezieht sich mit seinen Ausführungen lediglich auf die Scheune. Es ist deshalb anzunehmen, dass der Rekurrent dem angeordneten Abbruch des formell und materiell rechtswidrigen Untergeschosses des Wohnhauses nichts entgegenhält. Damit erübrigt es sich, nachfolgend auf den verfügten Abbruch des Untergeschosses näher einzugehen.

7.2 Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bedeutet eine Eigentumsbeschränkung und ist folglich nur zulässig, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist (Art. 36 BV).

7.2.1 Nach Art. 159 Abs. 1 PBG kann die zuständige Gemeindebehörde die Entfernung oder Abänderung rechtswidrig erstellter Bauten und Anlagen sowie die Wiederherstellung des früheren Zustands verfügen, wenn die Ausführung den gesetzlichen Vorschriften oder den genehmigten Plänen widerspricht oder sonst ein unrechtmässiger Zustand geschaffen wird. Ist die materielle und formelle Rechtswidrigkeit gegeben, besteht grundsätzlich ausreichender Anlass zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Das ergibt sich aus dem Legalitätsprinzip (B. HEER, St.Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, N 1018, 1205). In der Regel ist das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands gegeben, da das Interesse an der Einhaltung der baurechtlichen Grundordnung und an der konsequenten Verhinderung baurechtswidriger Bauten und Anlagen generell gross ist. Dies gilt besonders für illegale Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, wo deren Bestand nicht nur gegen das Gleichbehandlungsgebot, sondern zusätzlich auch gegen zentrale Grundsätze der Raumplanung, namentlich gegen das Prinzip der Trennung von Bau- und Nichtbaugelände und gegen das Gebot der haushälterischen Nutzung des Bodens verstösst. Wiederherstellungsmassnahmen sind unter anderem dann unverhältnismässig, wenn das Ziel mit einem weniger schweren Eingriff erreicht werden kann oder wenn die Abweichung vom Gesetz gering ist und die berührten allgemeinen Interessen den Schaden, der der Eigentümerin bzw. dem Ei-



gentümer durch den Abbruch entstünde, nicht zu rechtfertigen vermögen. Eine Berufung auf den Gutgläubensschutz ist nur möglich, wenn die Bauherrschaft bei zumutbarer Aufmerksamkeit und Sorgfalt annehmen durfte, sie sei zur Bauausführung berechtigt (vgl. CH. KÄGI, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 159 N 15 f. mit Hinweisen).

7.2.2 Wie sich aus dem Sachverhalt ergibt, wurde die Scheune vor rund 18 Jahren ohne Baubewilligung bis auf den gemauerten Stallteil vollständig abgebrochen und anschliessend am selben Standort um- und auf dem gemauerten Stallteil mit neuem Material wiederaufgebaut. Diese baulichen Massnahmen wurden bis anhin nicht bewilligt. Die Scheune bildete bereits Gegenstand diverser Verfahren, in welchen (erfolglos) versucht wurde, diese zu legalisieren. So strebte der Rekurrent zuletzt mit seinem Baugesuch vom 4. April 2019 an, die Scheune in einen rechtmässigen Zustand zu überführen. Der gegen die Ablehnung dieses Baugesuchs erhobene Rekurs (Nr. 22-4473) wird mit BUDE Nr. 113/2023 vom 18. Dezember 2023 abgewiesen. Ausgangspunkt der Beurteilung in dieser Entscheidung bildeten nicht nur die beantragten Umbaumasnahmen, sondern es wurde angesichts des rechtswidrigen Bestands die Bewilligungsfähigkeit der Scheune mit den geplanten baulichen Anpassungen als Gesamtes beurteilt. Grund für die Abweisung des Rekurses und die Bestätigung des angefochtenen Gesamtentscheids der Gemeinde im genannten Rekursverfahren ist, dass die Scheune überdimensioniert und damit nicht betriebsnotwendig ist (Art. 16a RPG i.V.m. Art. 34 Abs. 4 Bst. a RPV).

7.2.3 Soweit der Rekurrent nun im vorliegenden Fall ausführlich begründet, weshalb das Baugesuch vom 4. April 2019 bewilligungsfähig sei, ist darauf vorliegend nicht einzugehen. Diese Prüfung bildete – wie vorstehend hervorgeht – Gegenstand des Rekursverfahrens Nr. 22-4473. Angesichts des Ausgangs dieses Verfahrens ist nachfolgend für die Beurteilung der Rechtmässigkeit des verfügten Abbruchs der Scheune weiterhin von einer formell und materiell rechtswidrigen Scheune auszugehen.

7.2.4 Die Scheune, die sich ausserhalb der Bauzone befindet und an der unbestrittenermassen umfassende Abbruch- und Wiederaufbauarbeiten vorgenommen wurden, steht den beiden wichtigen Grundsätzen der Trennung des Bau- vom Nichtbaugebiets und der haushälterischen Bodennutzung entgegen. Das öffentliche Interesse am Abbruch der Scheune ist offenkundig gegeben. Etwas Anderes wird vom Rekurrenten denn auch nicht geltend gemacht. Der angeordnete Rückbau der Scheune ist klarerweise geeignet und erforderlich, um den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen. In Bezug auf die Zumutbarkeit beruft sich der Rekurrent sinngemäss einzig auf das Wohl der Jungtiere der Pächterin, die auf seinem Grundstück weiden. Wie vorstehend erwähnt, erweist sich die Scheune (Rekurs Nr. 22-4473) als überdimensioniert und damit nicht betriebsnotwendig. Aufgrund ih-



rer Grösse und Räumlichkeiten geht die Scheune weit über einen Witterungsschutz für die Jungtiere hinaus und dient zu grossen Teilen als Lagerfläche für Futter, Maschinen und Geräte. Mit seiner Argumentation hinsichtlich des Tierwohls vermag der Rekurrent somit nicht aufzuzeigen, dass der Abbruch der Scheune unverhältnismässig ist, zumal die Tiere seinen Angaben zufolge ohnehin seit Jahren rund um die Scheune auf seinem Grundstück weiden. Der verfügte Abbruch der Scheune erweist sich somit als im öffentlichen Interesse liegend und verhältnismässig.

8.

Schliesslich rügt der Rekurrent, die Vorinstanz habe ihm zu Unrecht eine Gebühr von Fr. 5'000.– auferlegt. Im Einspracheverfahren dürften gemäss Rechtsprechung beim Einsprecher keine Kosten erhoben werden.

8.1 Mit BGE 143 II 467 beschloss das Bundesgericht, dass die Kosten des Einspracheverfahrens – ausser bei offensichtlich missbräuchlicher Erhebung – nicht den Einsprechenden auferlegt werden dürfen. Das Bundesgericht hielt weiter fest, dass die Kosten des Einspracheverfahrens in Anwendung des Verursacherprinzips grundsätzlich zu Lasten des Baugesuchstellers gehen (Erw. 2.5 f.). In der Folge änderte das Verwaltungsgericht des Kantons St.Gallen seine Praxis zur Auferlegung der amtlichen Kosten im erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahren dahingehend, als die Kosten der zum Hauptgesuch akzessorischen Einsprache nicht gestützt auf Art. 95 Abs. 1 VRP von den Einsprechenden zu übernehmen sind, sofern die Einspracheerhebung nicht offensichtlich missbräuchlich erfolgt (VerwGE B 2018/219 vom 28. Februar 2019 Erw. 3).

8.2 Vorliegend erhob der Rekurrent Einsprache gegen die nachgesuchten Wiederherstellungsmassnahmen des Bauamtes. Er beruft sich auf die vorstehend dargelegte Rechtsprechung und leitet daraus ab, dass ihm die Gebühren für das Einspracheverfahren nicht auferlegt hätten werden dürfen. Allerdings gilt es vorliegend zu berücksichtigen, dass es sich um ein Wiederherstellungsverfahren nach Art. 159 Abs. 1 Bst. d PBG handelt und sich deshalb die aufgeführte Rechtsprechung nicht unbesehen auf die vorliegende Sachlage übertragen lässt. Grund für die vom Bauamt beantragten Rückbaumassnahmen ist der rechtswidrige Bestand des Untergeschosses des Wohnhauses und der Scheune auf dem Grundstück Nr. 001 des Rekurrenten. Mit anderen Worten hat erst der rechtswidrige Zustand auf dem Grundstück des Rekurrenten das Bauamt dazu veranlasst, um den Abbruch des Untergeschosses des Wohnhauses und der Scheune zu ersuchen. Die Vorinstanz, die in der Folge die beantragten Wiederherstellungsmassnahmen verfügte, hat vor diesem Hintergrund zu Recht gestützt auf das Verursacherprinzip die Kosten dem Rekurrenten auferlegt (Art. 94 Abs. 1 VRP). Die Rüge erweist sich demnach als un begründet.

9.



Zusammenfassend ergibt sich, dass die Vorinstanz zu Recht die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands, mithin den Abbruch der Scheune (Gebäude Vers.-Nr. 003) und des Untergeschosses des Wohnhauses (Gebäude Vers.-Nr. 002) auf dem Grundstück Nr. 001, angeordnet und die Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens dem Rekurrenten auferlegt hat. Der Rekurs erweist sich deshalb als unbegründet und ist abzuweisen.

10.

10.1 Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Entscheidgebühr beträgt Fr. 3'000.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die amtlichen Kosten dem Rekurrenten zu überbinden.

10.2 Der vom Rekurrenten am 13. April 2023 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist anzurechnen.

11.

Der Rekurrent stellt ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

11.1 Im Rekursverfahren werden ausseramtliche Kosten entschädigt, soweit sie auf Grund der Sach- und Rechtslage notwendig und angemessen erscheinen (Art. 98 Abs. 2 VRP). Die ausseramtliche Entschädigung wird den am Verfahren Beteiligten nach Obsiegen und Unterliegen auferlegt (Art. 98^{bis} VRP). Die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung (SR 272) finden sachgemäss Anwendung (Art. 98^{ter} VRP).

11.2 Da der Rekurrent mit seinen Anträgen unterliegt, hat er von vornherein keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Sein Begehren ist deshalb abzuweisen.

Entscheid

1.

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

2.

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

b) Der am 13. April 2023 von A.____ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird angerechnet.

3.

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



Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin