



Fall-Nr.:	23-507
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	14.05.2024
Entscheiddatum:	28.02.2024

BUDE 2024 Nr. 019

Baurecht, Art. 24c RPG, Art. 42 RPV. Gemäss Art. 24c Abs. 1 RPG werden bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, grundsätzlich in ihrem Bestand geschützt. Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind (Art. 24c Abs. 2 RPG). Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild müssen für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern (Art. 24c Abs. 4 RPG). Die geplante Wohnraumerweiterung durch die Erstellung eines Erkers an der Nordfassade des Wohnhauses, die eine Veränderung am äusseren Erscheinungsbild zur Folge hat, erfüllt die Voraussetzungen von Art. 24c Abs. 4 RPG nicht (Erw. 2.2 f.). Selbst wenn das Bauvorhaben einen der drei in Art. 24c Abs. 4 RPG genannten Fälle abdecken würde, müsste darüber hinaus die Identität der Baute weiterhin gegeben sein. Dies ist vorliegend nicht der Fall (Erw. 2.4). Abweisung des Rekurses.

BUDE 2024 Nr. 19 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



23-507

Entscheid Nr. 19/2024 vom 28. Februar 2024

Rekurrent

A.____,
vertreten durch lic.iur. Daniel Perret, Rechtsanwalt,
Grossfeldstrasse 40, 7320 Sargans

gegen

Vorinstanz

Gemeinderat Z.____ (Entscheid vom 5. Januar 2023)

Betreff

Baugesuch (Erweiterung Wohnraum)



Sachverhalt

A.

A.____, Y.____, ist Eigentümer von Grundstück Nr. 001, Grundbuch Z.____, an der S.____ 2 in Z.____. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Z.____ vom 29. Mai 2012 in der Landwirtschaftszone. Es ist mit dem Wohnhaus Vers.-Nr. 002 überbaut.

[...]

(Ausschnitt Zonenplan kommunale Darstellung Gde; Quelle: Geoportal)

B.

a) Mit Baugesuch vom 18. Juli 2022 beantragte A.____ bei der Gemeinde Z.____ die Baubewilligung für die Erstellung eines Erkers an der Nordfassade des Wohnhauses Vers.-Nr. 002 zwecks Wohnraumerweiterung.

b) Innert der Auflagefrist vom 11. bis 24. August 2022 wurden keine Einsprachen erhoben.

c) In seiner raumplanungsrechtlichen Zwischenbeurteilung vom 26. Oktober 2022 führte das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (abgekürzt AREG) aus, die geplanten baulichen Massnahmen mit Erweiterung würden die Voraussetzungen von Art. 24c Abs. 4 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (SR 700; abgekürzt RPG) i.V.m. Art. 41 ff. der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (SR 700.1; abgekürzt RPV) nicht erfüllen. Durch den in den Abhang ragenden Erker wirke der verhältnismässig ohnehin schon grosse Anbau massiv und ordne sich dem Hauptbau nicht mehr unter. Dadurch werde die Identität des bestehenden Einfamilienhauses nicht gewahrt. Die Veränderung am äusseren Erscheinungsbild sei aufgrund des aktuellen Ausbaustandards für eine zeitgemässe Wohnnutzung nicht erforderlich. Ebenso diene das Bauvorhaben nicht der besseren Einpassung ins Landschaftsbild. Dem Bauvorhaben könne deshalb keine Zustimmung in Aussicht gestellt werden.

d) Mit Stellungnahme vom 4. November 2022 hielt A.____ an seinem Baugesuch fest und begründete dies namentlich damit, dass sich die Notwendigkeit der Erweiterung daraus ergebe, dass das Haus oft mit sechs bis acht Personen belegt sei. Dadurch fehle ein eigentlicher Essraum.

e) Mit raumplanungsrechtlicher Teilverfügung vom 15. Dezember 2022 verweigerte das AREG die Zustimmung zur Baubewilligung.

Zur Begründung führte es aus, das Einfamilienhaus sei als rechtmässig erstellte, altrechtliche Baute zu qualifizieren, womit Art. 24c RPG Anwendung finde. Der Gesuchsteller habe angegeben, das Einfamilienhaus sei oft mit sechs bis acht Personen belegt. Dadurch würde es in der Folge an einem geeigneten Essbereich fehlen, da alle Zimmer



als Schlafzimmer genutzt würden. Diese Situation entstehe dadurch, dass der Gesuchsteller seine Liegenschaft überbelege und deshalb nicht mehr über genügend Wohnraum verfüge. Gemäss Vorbestand habe das Einfamilienhaus über fünf Zimmer (zwei im Dachgeschoss, drei im Erdgeschoss) verfügt. Weiter müsse mittlerweile auch der Vorraum im Untergeschoss als weiteres Zimmer gerechnet werden. Mit dieser Anzahl an Zimmern hätte der Gesuchsteller bei einer korrekten Benützung als Einfamilienhaus genügend Wohnraum zur Verfügung. Das Vorhaben, welches zu einer Veränderung des äusseren Erscheinungsbilds führe, sei für eine zeitgemässe Wohnnutzung nicht notwendig. Auch sei die geplante Wohnraumerweiterung für eine verbesserte Einpassung in die Landschaft objektiv nicht erforderlich. Eine Verbesserung des Fassadenbilds könne auch mit geringeren baulichen Massnahmen und ohne Wohnraumerweiterung erreicht werden. Ferner lege der Gesuchsteller nicht dar, dass durch den Anbau des Erkers eine energetische Sanierung durchgeführt werden soll. Die geplante Erweiterung diene keinem der in Art. 24c Abs. 4 RPG vorgeschriebenen Zwecke und sei somit unzulässig. Hinzu komme, dass der Anbau im Verhältnis zum Hauptbau sehr massiv sei und sich diesem nicht mehr unterordne. Dies führe dazu, dass die Identität des bestehenden Einfamilienhauses nicht gewahrt bleibe. Es sei unerheblich, dass die geplante Erweiterung rein rechnerisch innerhalb des erlaubten Rahmens liege. Es bestehe kein absoluter Anspruch auf eine Vergrösserung im maximalen Umfang. Dadurch seien auch die Voraussetzungen von Art. 24c Abs. 2 RPG i.V.m. Art. 41 ff. RPV nicht eingehalten.

f) Mit Beschluss vom 5. Januar 2023 lehnte der Gemeinderat Z.____ das Baugesuch für die Erweiterung des Wohnraums mit einem Erker ab. Zur Begründung wird ausgeführt, da das AREG dem Bauvorhaben nicht zustimmen könne, könne keine Baubewilligung erteilt werden.

C.

Gegen diesen Beschluss erhob A.____, vertreten durch lic.iur. Daniel Perret, Rechtsanwalt, Sargans, mit Schreiben vom 20. Januar 2023 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement. Mit Rekursergänzung vom 14. Februar 2023 werden folgende Anträge gestellt:

1. Der Bauentscheid (Negativentscheid) des Gemeinderates Z.____ vom 05. Januar 2023 sei aufzuheben und das auf Grundstück Nr. 001 vorgesehene Bauvorhaben (Erweiterung Wohnraum mit Erker) sei zu bewilligen.
2. Eventualiter: Der Bauentscheid (Negativentscheid) des Gemeinderates Z.____ vom 05. Januar 2023 sei aufzuheben und die Angelegenheit sei zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Vorinstanz.



Zur Begründung wird geltend gemacht, dass es sich beim Einfamilienhaus Vers.-Nr. 002 um eine rechtmässig erstellte, altrechtliche Baute handle. Dadurch geniesse diese Bestandesschutz. Soweit das AREG argumentiere, eine Verbesserung des Fassadenbilds könne auch mit geringeren baulichen Massnahmen und ohne Wohnraumerweiterung erreicht werden, sei dies unzutreffend und lebensfremd. Die Verbesserung des äusseren Erscheinungsbilds sei ein willkommener Nebeneffekt des geplanten Bauvorhabens. Die Nordfassade präsentiere sich symmetrischer und harmonischer. Durch das Bauvorhaben könne die bestehende Wohnsituation einerseits den heutigen Anforderungen angepasst werden und andererseits werde dadurch das Erscheinungsbild verbessert. Zudem werde der geplante Erker isolationstechnisch nach den aktuellen Vorgaben erstellt, womit von einer energetischen Teilsanierung auszugehen sei. Ebenfalls ergebe sich aus den Vorakten, dass sich die geplante Erweiterung um 14,35 m² unbestrittenermassen im Rahmen des Zulässigen bewege. Die aktuell mögliche Nutzung entspreche nicht mehr den Anforderungen an den zeitgemässen Komfort eines Einfamilienhauses. Im Moment müsse das Essen im Wohnzimmer eingenommen werden. Die Verhältnisse in der Küche liessen es nicht zu, dort einen Essbereich einzurichten. Dadurch komme dem Wohnzimmer nicht mehr die bestimmungsgemässe Funktion zu, sondern müsse dieses zweckwidrig als Esszimmer genutzt werden. Auch sei es nicht möglich, ein Schlafzimmer in ein Esszimmer umzufunktionieren. Die vorhandenen vier Schlafzimmer seien bei einer Belegung einer Familie mit zwei bis drei Kindern notwendig. Der heutige Anspruch gehe dahin, dass jedes Kind ein eigenes Zimmer bewohnen könne. Zudem sei es üblich, dass in einem von einer Familie genutzten Einfamilienhaus ein Raum als Büro zur Verfügung stehe. Dies sei aktuell nicht möglich. Im Untergeschoss habe es zwar einen Raum, dort befinde sich aber der einzige Kellerzugang von aussen. Dieser Raum könne unmöglich als Zimmer ausgebaut und benutzt werden. Insgesamt bleibe die Identität der Baute gewahrt.

D.

a) Mit Schreiben vom 6. März 2023 verzichtet die Vorinstanz auf eine Stellungnahme und ersucht um Abweisung des Rekurses, unter Kostenfolge zulasten des Rekurrenten.

b) Mit Vernehmlassung vom 19. April 2023 beantragt das AREG, der Rekurs sei abzuweisen. Zur Begründung führt es aus, es habe in seiner raumplanungsrechtlichen Teilverfügung die Ansicht vertreten, dass der geplante Erkeranbau mit obliegendem Balkon nicht mehr nur geringfügig, sondern wesentlich in Erscheinung trete, sich in der Fassade nicht mehr unterordne und das ursprünglich vorbestehende (altrechtliche) Wohngebäude wesentlich verändere. Es sei weiter davon ausgegangen worden, dass der Erkeranbau als Erweiterung des Wohnraums für eine zeitgemässe Wohnnutzung nicht nötig sei. Auch wenn die Flächenberechnung in der Teilverfügung aufzeige, dass die geplante Wohnraumerweiterung im zulässigen Rahmen liege, bestehe kein absoluter Anspruch auf eine Vergrösserung im maximalen Umfang. Wenn beispielsweise die



Identität/Wesensgleichheit der Baute durch die in Frage stehende Erweiterung massgeblich verändert werde, dürfe diese nicht oder zumindest nicht im vorgesehenen Mass bewilligt werden. Daher habe das AREG zu Recht die Zustimmung zur geplanten Wohnraumerweiterung verweigert, da sich die Wohnbaute mit dem geplanten Anbau nicht mehr in das bestehende Landschaftsbild einfüge und ortsfremd scheine. Bei Erweiterungen sei vorab zu prüfen, ob diese innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens erfolgen könnten.

E.

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.

Der Rekurrent bringt vor, der Erker sei für eine zeitgemässe Wohnnutzung erforderlich, stelle eine energetische Teilsanierung dar und führe zu einer verbesserten Einfügung in die Landschaft. Darüber hinaus werde durch den geplanten Erker die Identität des Einfamilienhauses gewahrt.

2.1 Nach Art. 22 Abs. 1 RPG dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Die Bewilligung für eine Baute oder Anlage ausserhalb der Bauzone setzt voraus, dass sie dem Zweck der Nutzungszone entspricht, also zonenkonform ist (Art. 22 Abs. 2 Bst. a RPG), oder dass sie die Voraussetzungen nach Art. 24 ff. RPG für die Erteilung einer Ausnahmbewilligung erfüllt.

Eine Bewilligung als zonenkonformes Vorhaben scheidet vorliegend zum Vornherein aus. Es ist unbestritten, dass das Einfamilienhaus als rechtmässig erstellte, altrechtliche Baute zu betrachten ist. Dadurch gelangt Art. 24c RPG zur Anwendung. Nachfolgend ist somit zu prüfen, ob das Bauvorhaben des Rekurrenten nach Art. 24c RPG bewilligungsfähig ist. Vorab ist darauf hinzuweisen, dass vorliegend auf die Durchführung eines Augenscheins verzichtet werden kann, da sich die entscheidenden tatsächlichen Verhältnisse vollständig aus den Verfahrensakten und dem öffentlich zugänglichen Geoportal ergeben.



2.2 Gemäss Art. 24c Abs. 1 RPG werden bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, grundsätzlich in ihrem Bestand geschützt. Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wieder aufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind (Art. 24c Abs. 2 RPG). Dies gilt auch für landwirtschaftliche Wohnbauten sowie angebaute Ökonomiebauten, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets im Sinn des Bundesrechts wurde (Art. 24c Abs. 3 RPG). Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild müssen für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern (Art. 24c Abs. 4 RPG). In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten (Art. 24c Abs. 5 RPG).

Der Bundesrat hat in Art. 41 f. RPV die im Sinn von Art. 24c RPG zulässigen Änderungen weiter konkretisiert. Art. 24c RPG ist anwendbar auf Bauten und Anlagen, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets im Sinn des Bundesrechts wurde (altrechtliche Bauten und Anlagen; Art. 41 Abs. 1 RPV). Er ist nicht anwendbar auf alleinstehende, unbewohnte landwirtschaftliche Bauten und Anlagen (Art. 41 Abs. 2 RPV). Eine Änderung gilt als teilweise und eine Erweiterung als massvoll im Sinn von Art. 24c Abs. 2 RPG, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Verbesserungen gestalterischer Art sind zulässig (Art. 42 Abs. 1 RPV). Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität ist der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Zuweisung zum Nichtbaugebiet befand (Art. 42 Abs. 2 RPV). Ob die Identität der Baute oder Anlage im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen (Art. 42 Abs. 3 Satz 1 RPV). In Art. 42 Abs. 3 Bst. a und b RPV sind feste quantitative Obergrenzen verankert, bei deren Überschreitung die Identität der Baute in jedem Fall als nicht mehr gewahrt gilt. Bauliche Veränderungen dürfen keine wesentlich veränderte Nutzung ursprünglich bloss zeitweise bewohnter Bauten ermöglichen (Art. 42 Abs. 3 Bst. c RPV).

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes ist für die Zulässigkeit von Änderungen bzw. Erweiterungen nach Art. 24c RPG i.V.m. Art. 42 RPV darauf abzustellen, ob die Änderung bei einer Gesamtbetrachtung von untergeordneter Natur ist. Die Wesensgleichheit der Baute muss hinsichtlich Umfang, äusserer Erscheinung sowie Zweckbestimmung gewahrt werden und es dürfen keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, Erschliessung und Umwelt geschaffen werden. Die Identität einer Baute wird in massgeblicher Weise durch die Umgebung mitgeprägt. Gefordert ist nicht völlige



Gleichheit von Alt und Neu; die Identität bezieht sich auf die «wesentlichen Züge», also die aus raumplanerischer Sicht wichtigen Merkmale des Objekts. Ob die so verstandene Identität noch gewahrt wird, beurteilt sich unter Würdigung aller raumrelevanten Gesichtspunkte in ihrem Zusammenwirken. In die Gesamtbeurteilung einzubeziehen sind namentlich das äussere Erscheinungsbild, die Nutzungsart und das Nutzungsmass, die Anzahl Wohneinheiten, die Erschliessung, die wirtschaftliche Zweckbestimmung sowie die Auswirkungen auf die Raumordnung und die Umwelt. Bei der Beurteilung des äusseren Erscheinungsbilds ist entscheidend, ob das geplante Bauprojekt bezüglich Gebäudeform, Stil und Gestaltung wesentlich vom bestehenden Gebäude abweicht. Fehlt es an der Identität, liegt eine vollständige Änderung vor und die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG fällt ausser Betracht. Auch wenn einer der Tatbestände von Art. 24c Abs. 4 RPG (zeitgemässe Wohnnutzung, energetische Sanierung, bessere Einpassung in die Landschaft) erfüllt ist, befreit dies im Grundsatz nicht vom Erfordernis der Wesensgleichheit (vgl. Urteil des Bundesgerichtes 1C_518/2021 vom 12. Juni 2023 Erw. 3 mit Hinweisen).

2.3 Art. 24c Abs. 4 RPG listet drei alternativ und abschliessend zu verstehende Voraussetzungen auf, die bei teilweisen Änderungen, massvollen Erweiterungen sowie Wiederaufbauten zur Anwendung gelangen (vgl. ALIG/HOFFMANN, in: Griffel/Liniger/Rausch/Thurnherr [Hrsg.], Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, Zürich/Basel/Genf 2016, N 3.211). Da Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild gemäss Art. 24c Abs. 4 RPG nur noch in drei Fällen zugelassen sind, ist vor der Prüfung der Wahrung der Identität zu beurteilen, ob überhaupt eine Änderung des äusseren Erscheinungsbilds zulässig ist. Erst wenn dies zu bejahen ist, ist in einem zweiten Schritt zu beurteilen, ob die Identität gewahrt bleibt (vgl. R. MUGGLI, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, Zürich/Basel/Genf 2017, Art. 24c N 36).

2.3.1 Das AREG führt in seiner raumplanungsrechtlichen Teilverfügung aus, das Vorhaben, welches zu einer Veränderung des äusseren Erscheinungsbilds führe, sei für eine zeitgemässe Wohnnutzung nicht notwendig. Auch sei die geplante Wohnraumerweiterung für eine verbesserte Einpassung in die Landschaft objektiv nicht notwendig. Eine Verbesserung des Fassadenbilds könne auch mit geringeren baulichen Massnahmen und ohne Wohnraumerweiterung erreicht werden. Weiter lege der Rekurrent nicht dar, dass durch den Anbau des Erkers eine energetische Sanierung durchgeführt werden soll. Die geplante Erweiterung diene keinem der in Art. 24c Abs. 4 RPG vorgeschriebenen Zwecke und sei somit unzulässig.

2.3.2 Der Rekurrent begründet die Wohnraumerweiterung durch den Erker mit reinen Komfortwünschen, namentlich dem Einrichten eines separaten Esszimmers. Solche Wünsche fallen klarerweise nicht in den Anwendungsbereich von Art. 24c Abs. 4 RPG. Dass eine Veränderung am äusserlichen Erscheinungsbild für eine zeitgemässe



Wohnnutzung nötig sein muss, ist aufgrund des Trennungsgrundsatzes restriktiv auszulegen. Diese Bestimmung hat nicht zum Zweck, grosszügige oder komfortable Lösungen zu erlauben, sondern bloss das tatsächlich objektiv Erforderliche (vgl. R. MUGGLI, a.a.O., Art. 24c N 36). Veränderungen am äusserlichen Erscheinungsbild sind dann zulässig, wenn sie nötig sind, um die ursprüngliche Wohnnutzung auf einen zeitgemässen Stand zu bringen, beispielsweise durch Anpassung der Raumhöhen oder ein Anbau für eine Küche oder Sanitärräume (vgl. Urteil des Bundesgerichtes 1C_312/2016 vom 3. April 2017 Erw. 3.2; ALIG/HOFFMANN, a.a.O., N 3.212). Eine Wohnraumerweiterung, damit – wie vom Rekurrenten gewünscht – ein separates Esszimmer eingerichtet werden kann, damit nicht im Wohnzimmer gegessen werden muss, ist augenscheinlich nicht objektiv notwendig. Sodann beruft sich der Rekurrent darauf, dass im Zusammenhang mit dem Erker eine energetische Teilsanierung des Einfamilienhauses erfolge. Der Erker dient allerdings der Wohnraumerweiterung und nicht der energetischen Sanierung des Gebäudes. Dass mit dessen Erstellung womöglich teilweise eine energetische Sanierung erfolgt, ist lediglich ein Nebeneffekt. Der Anbau eines Erkers ist klarerweise nicht als energetische Sanierung im Sinn von Art. 24c Abs. 4 RPG zu verstehen. Soweit der Rekurrent schliesslich vorbringt, durch den Erker resultiere eine verbesserte Einfügung in die Landschaft, substantiiert er dieses Vorbringen nicht näher. Der projektierte angebaute Erker mit seinen Stützen wirkt – wie den Baugesuchsplänen zu entnehmen ist – als Fremdkörper an der Nordfassade. Es ist nicht erkennbar, inwiefern die derart dominant und wuchtig in Erscheinung tretende Wohnraumerweiterung darauf ausgerichtet sein soll, eine verbesserte Einfügung zu erzielen (vgl. Planausschnitte Erw. 2.4.1 f.).

2.3.3 Aus dem vorstehend Ausgeführten ergibt sich, dass das geplante Bauvorhaben des Rekurrenten, welches eine Veränderung am äusseren Erscheinungsbild zur Folge hat, die Voraussetzungen von Art. 24c Abs. 4 RPG nicht erfüllt. Das Bauvorhaben erweist sich demnach bereits aus diesem Grund als unzulässig. Der Vollständigkeit halber ist trotzdem ergänzend Folgendes festzuhalten:

2.4 Selbst wenn das Bauvorhaben einen der drei in Art. 24c Abs. 4 RPG genannten Fälle abdecken würde, müsste darüber hinaus die Identität der Baute weiterhin gegeben sein (Art. 24c Abs. 2 RPG i.V.m. Art. 42 Abs. 1 RPV). Das in Art. 24c Abs. 2 RPG und Art. 42 Abs. 1 RPV verankerte Erfordernis der Wahrung der Identität bzw. Wesensgleichheit und die in Art. 24c Abs. 4 RPG aufgezählten drei Tatbestände, die eine Veränderung am äusseren Erscheinungsbild erlauben, stellen eigenständige, unabhängig voneinander zu erfüllende Voraussetzungen dar (vgl. Erw. 2.2 hievore und BUDE Nr. 45/2022 vom 24. Mai 2022 Erw. 5.3).

2.4.1 Das AREG begründet seine Verweigerung der Zustimmung zum Bauvorhaben des Rekurrenten im Weiteren damit, dass durch den Erker die Identität bzw. Wesensgleichheit des Einfamilienhauses im Sinn



von Art. 24c Abs. 2 RPG i.V.m. Art. 42 Abs. 1 RPV nicht gewahrt werde, da dieser massiv in Erscheinung trete.

In seinem Rekurs beruft sich der Rekurrent diesbezüglich lediglich in unsubstanziierter Weise darauf, dass die Identität mit der geplanten Wohnraumerweiterung weiterhin gegeben sei und sich die Erweiterung im Rahmen der rechnerischen Möglichkeiten nach Art. 42 Abs. 3 Bst. b RPV bewege. Mit seiner Argumentation vermag er aber nicht aufzuzeigen, weshalb der geplante Erker entgegen der vom AREG vertretenen Auffassung dem Grundsatz der Wesensgleichheit entspricht. Er verkennt in diesem Zusammenhang, dass es für die Annahme der Wahrung der Identität nicht ausreicht, dass das zahlenmässig maximal mögliche Erweiterungspotential ausserhalb des Gebäudevolumens (Art. 42 Abs. 3 Bst. b RPV) eingehalten wird. Bloss, weil die zahlenmässige Vorgabe eingehalten wird, führt dies nicht automatisch zur Bejahung der Wahrung der Identität der Baute. Vielmehr ist danebst und unabhängig vom Umfang der Erweiterung trotzdem zu beurteilen, ob in einer Gesamtbetrachtung die Identität gewahrt wird (vgl. zur bundesgerichtlichen Rechtsprechung hierzu vorstehend Erw. 2.2 sowie R. MUGGLI, a.a.O., Art. 24c N 35). Weshalb durch den vorgesehenen Erker, abgesehen von der Einhaltung des maximal möglichen Erweiterungsumfangs, die Wesensgleichheit weiterhin zu bejahen sein soll, wird durch den Rekurrenten allerdings nicht aufgezeigt und ist auch nicht ersichtlich. Dem AREG ist insoweit beizupflichten, als die projektierte Wohnraumerweiterung derart massiv in Erscheinung tritt, dass diese nicht mehr als bloss untergeordnete Änderung wahrzunehmen ist, wie es das Bundesgericht gemäss ständiger Rechtsprechung voraussetzt. Durch den Erker mit den drei Stützen erhält die Nordfassade des Einfamilienhauses ein gänzlich anderes Erscheinungsbild, wie sich den Baugesuchsplänen entnehmen lässt (vgl. nachfolgende Ausschnitte). Aus den Plänen ist erkennbar, dass die Nordfassade vom Erker mit den drei Stützen dominiert und die Charakteristik des Gebäudes stark verändert wird.

[...]

(Nordfassade; Ausschnitt Fassaden-Ansichten bestehend)

[...]

(Nordfassade; Ausschnitt Fassaden-Ansichten neu)

2.4.2 Auch aus westlicher bzw. östlicher Perspektive bestätigt sich die Einschätzung, dass der geplante Erker aufgrund seiner Grösse massiv erscheint und das Wohnhaus in der Wahrnehmung dominiert (siehe nachfolgender Ausschnitt). Im Verhältnis zum bestehenden Gebäude wirkt er übergross. Das Erscheinungsbild des bestehenden Einfamilienhauses verändert sich mit dem vorgesehenen Erker in seiner Form und Gestaltung wesentlich.

[...]

(Westfassade; Ausschnitt Fassaden-Ansichten neu)



2.4.3 Insgesamt führt die geforderte Gesamtbetrachtung zum Ergebnis, dass mit dem umstrittenen Bauvorhaben die Wesensgleichheit der Baute nicht gewahrt bliebe. Das Bauvorhaben verletzt somit Art. 24c Abs. 2 RPG i.V.m. Art. 42 Abs. 1 RPV.

3.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild nicht für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig sind oder auf eine verbesserte Einpassung in die Landschaft ausgerichtet ist (Art. 24c Abs. 4 RPG) und darüber hinaus die Identität des Einfamilienhauses nicht mehr gewahrt bleibt (Art. 24c Abs. 2 RPG i.V.m. Art. 42 Abs. 1 RPV). Der Rekurs erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen. Für eine Rückweisung der Angelegenheit besteht keine Veranlassung.

4.

4.1 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 (Art. 96^{bis} VRP).

4.2 Der vom Rekurrenten am 27. Januar 2023 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist anzurechnen.

5.

Rekurrent und Vorinstanz stellen ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

5.1 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).

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

5.3 Die Vorinstanz hat grundsätzlich keinen Anspruch auf Ersatz der ausseramtlichen Kosten (R. HIRT, Die Regelung der Kosten nach st.gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, St.Gallen 2004, S. 176). Sie bringt keine Gründe vor, die ein Abweichen von dieser Regel rechtfertigen. Ihr Begehren ist daher abzuweisen.



Entscheid

1.

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

2.

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

b) Der am 27. Januar 2023 von A.____ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird angerechnet.

3.

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

b) Das Begehren der Politischen Gemeinde Z.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin