



Fall-Nr.: B 2008/82
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 11.05.2009
Entscheiddatum: 11.05.2009

Urteil des Verwaltungsgerichts vom 11. Mai 2009

Bau- und Planungsrecht, Baugesuch für Abbruch und Wiederaufbau eines Hausteils in der Landwirtschaftszone Art. 24c und 24d RPG (SR 700), Art. 130 Abs. 2 BauG (sGS 731.1). Voraussetzungen, unter denen diese Vorschrift anwendbar ist. Ohne Belang ist, ob das Gebäude vor langer Zeit nicht nur für landwirtschaftliche, sondern auch für andere gewerbliche Zwecke errichtet worden ist. Der Abbruch des zur Diskussion stehenden Hausteils stellt einen Eingriff in die bauliche Grundstruktur des Gebäudes dar. Der Rückbau des Hausteils ist aber nicht geeignet, das Erscheinungsbild der Liegenschaft und ihrer Umgebung ungünstig zu beeinflussen (Verwaltungsgericht, B 2008/82).

Anwesend: Präsident Prof. Dr. U. Cavelti; Verwaltungsrichter Dr. E. Oesch-Frischkopf, lic. iur. A. Linder, Dr. B. Heer, lic. iur. A. Rufener; Gerichtsschreiberin lic. iur. R. Haltinner-Schillig

In Sachen

R. O.,

Beschwerdeführerin,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. X.,

gegen



St.Galler Gerichte

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

Vorinstanz,

und

Politische Gemeinde L.,

Beschwerdebeteiligte,

betreffend

Baugesuch (Abbruch und Wiederaufbau)

hat das Verwaltungsgericht festgestellt:

A./ R. O. ist Eigentümerin des 52'428 m² grossen Grundstücks Nr. 0000, K., Grundbuch L.. Gemäss Zonenplan der Politischen Gemeinde L. vom 24. März 1997/19. Juni 1998 liegt die Parzelle in der Landwirtschaftszone. Überdies ist das Grundstück sowohl nach dem kantonalen Richtplan als auch nach der kommunalen Schutzverordnung vom 19. Juni 1998 Teil des Landschaftsschutzgebiets B.. Die landwirtschaftlich geschätzte Parzelle ist mit einem Zweifamilienhaus (Assek.-Nr. 000), einer freistehenden Remise (Assek.-Nr. 412), einem Hühnerhaus (Assek.-Nr. 000) und einer Scheune (Assek.-Nr. 000) überbaut.

a) Am 11. August 2004 stellte das Amt für Raumentwicklung (ARE; heute Amt für Raumentwicklung und Geoinformation AREG) im Rahmen eines Bauermittlungsverfahrens gegenüber dem Gemeinderat L. fest, dass das heute für die Landwirtschaft nicht mehr benötigte Wohnhaus am 1. Juli 1972 noch landwirtschaftlich



genutzt worden sei und dass die Voraussetzungen für eine Umnutzung nach Art. 24d Abs. 1 und 3 des Raumplanungsgesetzes (SR 700, abgekürzt RPG) erfüllt seien.

b) Mit raumplanungsrechtlicher Teilverfügung vom 10. Januar 2006 erteilte das ARE gestützt auf Art. 24d Abs. 1 und 3 RPG die Zustimmung zur Umnutzung des Gebäudes Assek.-Nr. 000 in ein nichtlandwirtschaftlich genutztes Wohnhaus und zur Baubewilligung betreffend Sanierung und Ausbau des westlichen Gebäudeteils. Die massgebenden Unterlagen (Baugesuch, Grundriss, Fassaden) wurden verbindlich erklärt. Nach den Gesuchsunterlagen war beabsichtigt, die Wohnung auf der Westseite umzubauen und innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens zu erweitern. Am 18. Januar 2006 erteilte die Bau- und Umweltschutzkommission L. die Baubewilligung und erklärte die raumplanungsrechtliche Teilverfügung vom 10. Januar 2006 zum integrierenden Bestandteil des Entscheids. Sodann wurde angeordnet, dass die Beschränkung der Ausnützung für das Wohnhaus Assek.-Nr. 000 L. als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkelt werde. Diese Entscheide sind unangefochten in Rechtskraft erwachsen.

c) Am 18. September 2006 übermittelte R. O. dem Bauamt L. überarbeitete Projektpläne für verschiedene im Rahmen der Umbauarbeiten bereits vorgenommene Änderungen (Erweiterung der Terrassentüre um einen Flügel, Öffnung eines zugemauerten Fensters, Verlegung eines neuen Kamins). Sie wies zudem darauf hin, während des Umbaus habe sich gezeigt, dass es aus statischen und energetischen Gründen, aber auch aus Gründen der Sicherheit, erforderlich gewesen sei, an den Aussenwänden einige Teile mehr zu erneuern als vorgesehen. Dies habe eine bessere Isolation ermöglicht, ohne dass sich an der Fassadenansicht etwas verändert habe.

aa) Am 28. September 2006 teilte die Bau- und Umweltschutzkommission L. R. O. mit, der vollständige Abbruch und Wiederaufbau der Aussenwände widerspreche der Baubewilligung vom 18. Januar 2006 und der raumplanungsrechtlichen Teilverfügung des ARE vom 10. Januar 2006. Das ARE habe festgehalten, dass Eingriffe in die tragende Substanz der Baute unzulässig seien. R. O. wurde aufgefordert darzulegen, aus welchen Gründen die Aussenwände des westlichen Hausteils vollständig abgebrochen und wiederaufgebaut worden seien. Am 11. Oktober 2006 machte sie geltend, der westliche Hausteil sei gemäss Aussage des Baumeisters und



St.Galler Gerichte

Zimmermanns vom Einsturz bedroht gewesen, weshalb man sich entschieden habe, den grössten Teil der Aussenwände zu erneuern, wobei von den am 18. Januar 2006 genehmigten Bauplänen nicht abgewichen worden sei.

bb) Am 30. Oktober 2006 fasste der Gemeinderat L. folgenden Beschluss:

1. Die im Zusammenhang mit dem Umbau und der Renovation des westlichen Hausteils des Wohnhauses Vers. Nr. 000 auf dem Grundstück Nr. 1906 im B., K., erfolgte bauliche Sanierung der tragenden Wände, Böden und Dachkonstruktion wird im Sinne der gemeinderätlichen Erwägungen nachträglich bewilligt.

2. Die Zustimmung des kantonalen Amtes für Raumentwicklung, an welches die Unterlagen weitergeleitet werden, bleibt vorbehalten.

cc) Nachdem R. O. am 18. Dezember 2006 ein Korrektorgesuch eingereicht und am 23. Januar 2007 ein Augenschein stattgefunden hatte, verweigerte das ARE mit raumplanungsrechtlicher Teilverfügung vom 26. Januar 2007 die Zustimmung zur nachträglichen Baubewilligung für den Ersatz des westlichen Wohnhausteils Assek.-Nr. 000 gestützt auf Art. 24d Abs. 1 und 3 RPG im Sinn der Erwägungen. Die zuständige Gemeindebehörde wurde aufgefordert, in Bezug auf den bereits erstellten westlichen Gebäudeteil des Wohnhauses den Abbruch anzuordnen.

dd) Am 5. März 2007 fasste der Stadtrat L. folgenden Beschluss:

1. Der Stadtrat L. nimmt von der raumplanungsrechtlichen Teilverfügung des Amtes für Raumentwicklung vom 26. Januar 2007 Kenntnis.

2. Die Baubewilligung für die Projektänderung im Zusammenhang mit dem Umbau und der Renovation des westlichen Hausteils Vers.-Nr. 000 bzw. dem Abbruch und Wiederaufbau auf dem Grundstück Nr. 1906 im B., K., wird gestützt auf die Verfügung des kantonalen Amtes für Raumentwicklung verweigert und mit dieser eröffnet.

3. Für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands, d.h. für den Abbruch des westlichen Hausteils wird eine Frist von sechs Monaten ab Eintritt der Rechtskraft



St.Galler Gerichte

angeordnet. Die Gesuchstellerin wird eingeladen, einen Vorschlag für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands einzureichen.

B./ Am 6. Juni 2007 erhob R. O. gegen den Beschluss des Stadtrats L. vom 5. März 2007 und gegen die raumplanungsrechtliche Teilverfügung des ARE vom 26. Januar 2007, die ihr am 24. Mai 2007 persönlich überbracht worden waren, Rekurs beim Baudepartement. Sie stellte die Rechtsbegehren, die angefochtenen Entscheide seien aufzuheben und es sei die Baubewilligung für die Projektänderung im Zusammenhang mit dem Umbau und der Renovation des westlichen Hausteils Assek.-Nr. 000 nachträglich zu erteilen (Ziff. 1), eventualiter sei auf die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu verzichten (Ziff. 2). Nachdem das ARE am 20. November 2007 Stellung genommen hatte und am 29. Januar 2008 ein Augenschein durchgeführt worden war, wies das Baudepartement den Rekurs am 16. April 2008 ab. Der Entscheid wird im Wesentlichen damit begründet, beim Gebäude Assek.-Nr. 000 habe es sich am Stichtag, am 1. Juni 1972, um ein landwirtschaftlich genutztes Wohnhaus im Sinn von Art. 24d Abs. 1 RPG gehandelt und das Gesuch, das den Abbruch und den Wiederaufbau des westlichen Teils des Wohnhauses zum Gegenstand habe, sei zu Recht abgewiesen worden. Sodann gebiete das öffentliche Interesse den Abbruch des rechtswidrig erstellten Wohnhausteils.

C./ Am 29. April 2008 erhob R. O. gegen den Entscheid des Baudepartements vom 16. April 2008 Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Innert erstreckter Frist stellte sie am 5. Juni 2008 die Rechtsbegehren, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und die nachträgliche Baubewilligung sei zu erteilen (Ziff. 1), eventualiter sei auf die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu verzichten (Ziff. 2).

Das Baudepartement nahm am 27. Juni 2008 Stellung und beantragte, die Beschwerde sei abzuweisen. Der Stadtrat L. liess sich am 14. Juli 2008 vernehmen und beantragte, der angefochtene Entscheid des Baudepartements sei aufzuheben und die Baubewilligung für den bereits erstellten Hausteil sei zu erteilen. Eventuell sei auf die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu verzichten.

Am 12. September 2008 machte R. O. von der Möglichkeit Gebrauch, sich zu neuen tatsächlichen und rechtlichen Argumenten des Baudepartements und des Stadtrats L. zu äussern.



St.Galler Gerichte

Das Verwaltungsgericht hat einen Augenschein an Ort und Stelle durchgeführt. Die Verfahrensbeteiligten und ein Vertreter des Amtes für Natur, Jagd und Fischerei, Abteilung Natur- und Landschaftsschutz, wurden dazu eingeladen und erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme.

Darüber wird in Erwägung gezogen:

1. Das Verwaltungsgericht ist zum Entscheid in der Sache befugt (Art. 59bis Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, abgekürzt VRP). Sodann hat R. O. ein eigenes schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung des angefochtenen Entscheids (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Weiter wurden die Beschwerde vom 29. April 2008 und ihre Ergänzung vom 5. Juni 2008 innert Frist eingereicht, und sie entsprechen formal und inhaltlich den gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP).

Auf die Beschwerde ist einzutreten.

2. Die Beschwerdeführerin stellt mit ihrer Eingabe vom 12. September 2008 den Antrag, das Beschwerdeverfahren sei zu sistieren, bis die Standesinitiative "Bauen ausserhalb Bauzone" und damit der am 26. Mai 2008 eingereichte Antrag der Regierung des Kantons St. Gallen von der Bundesversammlung behandelt werde.

2.1. Als Sistierung wird die vorübergehende Einstellung bzw. das "Ruhenlassen" eines hängigen Verfahrens bezeichnet. Die Möglichkeit einer Sistierung ist im VRP nicht ausdrücklich erwähnt. Sie wurde von der Rechtsprechung jedoch stets als zulässiger Akt der Prozessleitung anerkannt und in der Folge auch ausdrücklich im Geschäftsreglement des Verwaltungsgerichts aufgenommen (Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, St. Gallen 2003, Rz. 1092 und Art. 5 Abs. 2 des Reglements über Organisation und Geschäftsgang des Verwaltungsgerichtes sowie über die Aufsicht über das Versicherungsgericht und die Verwaltungsrekurskommission (sGS 941.22)). Die Sistierung bedeutet eine Abweichung vom Grundsatz einer möglichst beförderlichen Fortführung und Erledigung des Verfahrens. Sie bedarf daher einer Rechtfertigung. Eine Sistierung des Verfahrens ist anzuordnen, wenn sie gesetzlich vorgeschrieben ist oder wenn ein anderes Verfahren



anhängig ist, dessen Ausgang von präjudizieller Bedeutung ist. Zulässig ist die Verfahrenssistierung ausserdem, wenn sie aus wichtigen Gründen geboten erscheint oder ihr keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen (Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 1093 mit Hinweisen).

2.2. Zutreffend ist, dass am 14. April 2008 eine "Standesinitiative Bauen ausserhalb Bauzone" mit folgendem Wortlaut gutgeheissen worden ist: "Gestützt auf Art. 160 Abs. 1 BV soll der Kantonsrat des Kantons St. Gallen deshalb die Bundesversammlung einladen, Art. 24 ff. des Raumplanungsgesetzes dahingehend zu ändern, dass der Grundsatz ""Einmal Wohnraum, immer Wohnraum"" konsequent und unabhängig vom Stichtag 1. Juli 1972 umgesetzt wird, und dass die zur Gewährleistung von zeitgemässen Wohnverhältnissen sinnvollen baulichen Massnahmen - einschliesslich Wiederaufbau innert angemessener Frist - möglich sind."

Offen ist indessen, wann die Initiative vorgeprüft und ob ihr im Anschluss daran Folge gegeben wird. Für den Fall, dass letzteres zutrifft, hat eine parlamentarische Kommission sodann einen Entwurf zuhanden des Rates auszuarbeiten, wobei der ursprüngliche Text der Initiative nur als politische Richtlinie und nicht als zwingende Vorgabe gilt (M. Graf, in: St. Galler Kommentar zu Art. 160 BV, Rz. 2). Somit steht zur Zeit nicht fest, ob neue bundesrechtliche Vorgaben betreffend nichtlandwirtschaftlichem Wohnen ausserhalb der Bauzonen geschaffen werden und, wenn ja, ab wann diese zur Anwendung kommen könnten. Es ist deshalb nicht gerechtfertigt, das Beschwerdeverfahren zu sistieren.

3. Strittig ist, ob es sich beim Gebäude Assek.-Nr. 000 um eine Baute handelt, auf die Art. 24c RPG anwendbar ist bzw. ob die Baubewilligung für die Projektänderung im Zusammenhang mit dem Umbau und der Renovation des westlichen Hausteils gestützt auf diese Ausnahmebestimmung erteilt werden kann.

3.1. Nach Art. 24c RPG sind bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Abs. 1). Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind. In



jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten (Abs. 2). Für den Stichtag zur Bestimmung der "altrechtlichen Bauten und Anlagen", auf die Art. 24c RPG Anwendung findet, ist in erster Linie auf den 1. Juli 1972, den Tag, an dem das alte Gewässerschutzgesetz in Vollzug trat, abzustellen (BGE 129 II 396 E. 4.2.1 S. 398, Waldmann/Hänni, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 24c RPG N 4 und VerwGE vom 19. August 2008 i.S. V.Z., abrufbar unter www.gerichte.sg.ch [neues Fenster](#)).

Der Anwendungsbereich von Art. 24c RPG ist auf Bauten und Anlagen beschränkt, die seinerzeit in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht erstellt worden sind, durch nachträgliche Änderung von Erlassen oder Plänen aber rechtswidrig geworden sind (vgl. Art. 41 der Raumplanungsverordnung, SR 700.1, abgekürzt RPV, BGE 129 II 396 E. 4.2.1 S. 398, P. Karlen, Die Ausnahmegewilligung nach Art. 24-24d RPG, in: ZBI 102/2001, S. 296 f. und VerwGE vom 30. April 2008 i.S. R.H., in: www.gerichte.sg.ch je mit Hinweisen).

Nicht in den Anwendungsbereich von Art. 24c RPG fallen Bauten und Anlagen, die im Moment der Rechtsänderung landwirtschaftlich genutzt werden. Sie sind im Sinn von Gesetz und Verordnung mit der Rechtsänderung nicht zonenwidrig geworden, selbst dann nicht, wenn sie erst später formell einer Landwirtschaftszone zugewiesen wurden. Auch die spätere Aufgabe der zonenkonformen Nutzung führt nicht zur Anwendbarkeit von Art. 24c RPG. Die möglichen Änderungen von Bauten und Anlagen, die im Moment der massgeblichen Rechtsänderung landwirtschaftlich genutzt wurden und deren landwirtschaftliche Nutzung seither weggefallen ist, richten sich nach Art. 24, 24a, 24b und 24d RPG (Bundesamt für Raumentwicklung (Hrsg.), Neues Raumplanungsrecht, Erläuterungen zur RPV und Empfehlungen für den Vollzug 2000/01, Ziff. 2.4.3 Anwendungsbereich von Art. 24c RPG, S. 43, in: www.are.admin.ch [neues Fenster](#)).

Wenn ehemals landwirtschaftliche Gebäude im Zeitpunkt der massgeblichen Rechtsänderung nichtlandwirtschaftlich genutzt wurden, ist sodann zu beachten, dass Wohnraum, der im Zeitpunkt der Rechtsänderung nichtlandwirtschaftlich bewohnt wurde, für den aber grundsätzlich noch landwirtschaftlicher Bedarf bestand (Stöckli nach dem Tod der abtretenden Generation, bevor die nächste Generation dort einzieht), das Kriterium der nichtlandwirtschaftlichen Nutzung nicht erfüllt (Bundesamt für Raumentwicklung (Hrsg.), Bewilligungen nach Art. 24c RPG; Änderungen an



zonenwidrig gewordenen Bauten und Anlagen, in: Erläuterungen zur RPV und Empfehlungen für den Vollzug 2000/01, Ziff. 2.2 S. 6).

3.2. Die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz habe den Sachverhalt bezüglich der Nutzung ihrer Liegenschaft unrichtig und unvollständig festgestellt. Sie gehe zu Unrecht davon aus, das Wohnhaus sei am Stichtag, am 1. Juli 1972, als Ganzes landwirtschaftlich genutzt worden, und es spiele keine Rolle, zu welchem Zweck es vor rund 200 Jahren erbaut worden sei. Die Beschwerdeführerin begründet dies damit, das Gebäude als Ganzes sei seit jeher wenn überhaupt, nur zu einem kleinen Teil in der Landwirtschaftszone zonenkonform genutzt worden bzw. es handle sich auch um eine "altrechtliche Baute", die rechtswidrig geworden sei. Entgegen der Annahme der Vorinstanz sei das Haus vor langer Zeit nicht für landwirtschaftliche, sondern für andere gewerbliche Zwecke (Gasthof für Steinbrucharbeiter der umliegenden Sandsteinbrüche) erbaut worden. Demzufolge sei nicht von vornherein ausgeschlossen, dass Art. 24c RPG als Beurteilungsgrundlage in Frage komme.

3.2.1. Nach den Ausführungen der Beschwerdeführerin ist der zur Diskussion stehende westliche Teil des Gebäudes bis ungefähr im Jahr 1960 an Dritte vermietet worden. Fest steht, dass die Grossmutter der Beschwerdeführerin, die Witwe ihres ungefähr um diese Zeit verstorbenen Grossvaters A. O., geb. 1878, in der Folge vom östlichen in den westlichen Hausteil umgezogen ist und dass sie dort bis zu ihrem Tod Mitte der achtziger Jahre gelebt hat. Im Anschluss daran wurde der westliche Hausteil nach den Angaben der Beschwerdeführerin wegen seines niedrigen Ausbaustandards nicht mehr dauernd bewohnt. A. O., Adressat einer landwirtschaftlicher Schätzung vom 15. Juni 1960, war zum damaligen Zeitpunkt Eigentümer der Liegenschaft und von Beruf Landwirt. Unbestritten ist weiter, dass der Vater der Beschwerdeführerin, J. O., geb. 1923, mit seiner Familie ungefähr ab dem Jahr 1960 bis zu seinem Tod Ende der achtziger Jahre im östlichen Teil des Hauses gelebt hat. J. O., Adressat einer landwirtschaftlichen Schätzung vom 30. Dezember 1960, war ebenfalls Landwirt. In der Folge wurde das Landwirtschaftsland an Dritte verpachtet.

3.2.2. Im Gegensatz zur Auffassung der Beschwerdeführerin ist aufgrund dieses Sachverhalts davon auszugehen, dass das zur Diskussion stehende Gebäude (Assek.-Nr. 000) als Ganzes und nicht nur zu einem kleinen Teil seit anfangs der sechziger



Jahre bis Ende der achtziger Jahre, somit auch am 1. Juli 1972, ausschliesslich landwirtschaftlichen Zwecken gedient hat und dass es demzufolge nicht in den Anwendungsbereich von Art. 24c Abs. 1 RPG fällt. Der Vater der Beschwerdeführerin war Landwirt und hat während dieser langen Zeitspanne mit seiner Familie den östlichen Teil der Liegenschaft im Sinn einer Betriebsleiterwohnung bewohnt. Im westlichen Teil der Liegenschaft lebte zu jener Zeit die Grossmutter, ein Mitglied der abgetretenen Generation. Dieser Hausteil war somit während all dieser Jahre landwirtschaftlich genutzter Wohnraum im Sinn eines "Stöckli". An dieser Beurteilung ändert nichts, dass die Beschwerdeführerin argumentiert, die Familie sei in Anbetracht der kleinen landwirtschaftlichen Nutzfläche auf zusätzliches Einkommen angewiesen gewesen. Dies mag zutreffen. Es ist indessen nicht ersichtlich und wird auch nicht geltend gemacht, die Liegenschaft, zu der auch eine freistehende Remise, ein Hühnerhaus und eine Scheune gehören, sei zum massgebenden Zeitpunkt im Jahr 1972 nicht nur landwirtschaftlich, sondern auch anderweitig gewerblich genutzt worden. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin ist im Zusammenhang mit der Beurteilung der Frage, ob eine Baute oder Anlage im Sinn von Art. 24c Abs. 1 RPG vorliege, sodann ohne Belang, ob das zur Diskussion stehende Gebäude vor langer Zeit nicht nur für landwirtschaftliche, sondern auch für andere gewerbliche Zwecke errichtet worden ist bzw. ob es in früheren Zeiten allenfalls auch der Beherbergung von Dritten gedient hat, sei es, weil ein gastgewerblicher Betrieb bestand, sei es, weil der westliche Teil des Gebäudes an Dritte vermietet wurde.

3.3. Der Vorwurf, die Vorinstanz habe den Sachverhalt bezüglich der Nutzung des Gebäudes zum massgebenden Zeitpunkt unrichtig oder unvollständig abgeklärt, erweist sich somit als unbegründet. Das Haus fällt nicht in den Geltungsbereich von Art. 24c Abs. 1 RPG, wie das ARE im Zusammenhang mit der Zustimmung zur Baubewilligung betreffend Sanierung und Umbau vom 10. Januar 2006 bereits zutreffend festgestellt hat. Somit ist der Wiederaufbau des westlich gelegenen Hausteils unter dem Gesichtspunkt von Art. 24c Abs. 2 RPG nicht bewilligungsfähig. Die Beschwerde erweist sich in dieser Hinsicht als unbegründet.

4. Die Beschwerdeführerin stellt sich weiter auf den Standpunkt, das Gesuch vom 18. Dezember 2006 sei nach den Vorgaben von Art. 24d RPG bewilligungsfähig.



4.1. Nach Art. 24d Abs. 1 RPG können in landwirtschaftlichen Wohnbauten, die in ihrer Substanz erhalten sind, landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen zugelassen werden. Bewilligungen dürfen nach Abs. 3 dieser Vorschrift - nebst anderen Voraussetzungen - nur erteilt werden, wenn die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben (lit. b). Unter "baulicher Grundstruktur" sind die statisch wichtigen Teile eines Gebäudes zu verstehen (Botschaft vom 22. Mai 1996 zu einer Teilrevision des RPG, in: BBI 1996 III S. 545).

Sinn und Zweck dieser Bestimmung besteht darin, "eine sinnvolle, auch mit Blick auf Raum und Landschaft vertretbare Weiterverwendung der bestehenden Bausubstanz" zu erreichen. Dabei wird vorausgesetzt, dass die Substanz erhalten bleibt, also die bisherige Bausubstanz weiter genutzt wird (GVP 2006 Nr. 33 mit Hinweis auf BBI 1996 III S. 537 und 545). Dementsprechend schliesst Art. 24d RPG

einen vollständigen Abbruch der Wohnbaute mit anschliessendem Wiederaufbau grundsätzlich aus (GVP 2006 Nr. 33 mit Hinweis auf BGE 1A.134/2002 vom 17. Juli 2003 E. 5.4 und Bundesamt für Raumentwicklung, Erläuterungen zu Art. 42a RPV, Version vom 23. August 2004, S. 4). Es wird im Gegenteil vorausgesetzt, dass die Substanz erhalten ist und weiter genutzt wird (BGE 1A.23/2007 vom 31. Juli 2007 E. 3.3). Möglich sind kleinere bauliche Anpassungen und geringfügige Erweiterungen (z.B. neue Raumaufteilung, Verbesserung des äusseren Erscheinungsbilds des Gebäudes), nicht aber Ersatzbauten, Auskernung des Gebäudes, An- oder Aufbauten und Erweiterungen (Waldmann/Hänni, a.a.O., Art. 24d RPG N 10 mit Hinweisen). Für dieses Verständnis spricht unter dem Gesichtspunkt der systematischen Auslegung überdies, dass Art. 42a Abs. 3 RPV einen Wiederaufbau im Rahmen von Art. 24d Abs. 1 und 3 RPG - im Sinne einer Erleichterung - (nur) nach Zerstörung durch höhere Gewalt zulässt (GVP 2006 Nr. 33).

4.2. Die Beschwerdeführerin macht geltend, das Gebäude (Assek.-Nr. 000) sei nicht vollständig abgebrochen und wieder aufgebaut worden. Im Gegensatz zur Auffassung der Vorinstanz seien keine erheblichen Eingriffe in die tragende Substanz der Hauptbaute erfolgt. Die Vorinstanz habe dem Umstand zu wenig Rechnung getragen, dass nur ein untergeordneter Teil des Gesamtgebäudes im Rahmen der Sanierung erneuert worden sei. Die Beschwerdeführerin stellt in diesem



Zusammenhang den Antrag, A. A., A. AG, Bauunternehmung, sei als Auskunftsperson zu befragen.

Die Beschwerdeführerin stellt nicht in Abrede, dass sie den westlichen Teil des Wohnhauses (Assek.-Nr. 000) vollständig abbrechen und wiederaufbauen liess. Auf dem Baugesuchsformular, das sie am 18. Dezember 2006 unterschrieben hat, findet sich in der Rubrik "Kurzbeschreibung" denn auch folgender handschriftlicher Hinweis: "Abbruch und Wiederaufbau des westlichen Hausteils am Wohnhaus Vers. Nr. 000 auf dem Grundstück Nr. 0000 im B.-K.". Unbestritten geblieben ist sodann die Feststellung der Vorinstanz, wonach zwischen westlichem und östlichem Hausteil eine Brandmauer eingezogen worden ist. Wie sich anlässlich des Augenscheins des Verwaltungsgerichts bestätigt hat, macht der westliche Teil des Wohnhauses, der vollständig erneuert worden ist, rund einen Drittel des Gebäudes aus und weist nach der unbestritten gebliebenen Feststellung der Vorinstanz eine Bruttogeschossfläche von rund 160 m² auf. Bei dieser Sachlage kann der Beschwerdeführerin nicht gefolgt werden, wenn sie argumentiert, sie habe lediglich einen untergeordneten Teil des Gebäudes saniert, das von der Vorinstanz als "Hauptgebäude" bezeichnet werde bzw. es habe lediglich ein "Teilumbau" stattgefunden, der keine Eingriffe in die tragende Substanz bewirkt habe. Das Gegenteil ist der Fall. Mit dem Abbruch und Wiederaufbau des westlichen Hausteils ist massiv in die bauliche Grundstruktur des Wohnhauses als Ganzes eingewirkt worden. Hinzu kommt, dass auch der Abbruch und Wiederaufbau eines Gebäudeteils von untergeordneter Bedeutung die bauliche Grundstruktur eines Gebäudes im Sinn von Art. 24d Abs. 3 lit. b RPG wesentlich verändern kann.

Zusammenfassend ergibt sich somit, dass der Vorwurf, die Vorinstanz habe dem Umstand keine Beachtung geschenkt, dass die statisch wichtigen Teile des Hauses unberührt geblieben seien bzw. dass ein Gebäudeteil von lediglich untergeordneter Bedeutung erneuert worden sei, unbegründet ist. Dem Beweisantrag, der Bauunternehmer sei zu befragen, braucht deshalb nicht stattgegeben zu werden.

4.3. Die Beschwerdeführerin vertritt weiter die Auffassung, es bestehe kein öffentliches Interesse, das es rechtfertigen würde, die Bewilligung für den Wiederaufbau des westlichen Hausteils zu verweigern und derart massiv in ihre Eigentumsrechte einzugreifen.



4.3.1. Die Beschwerdeführerin begründet dies vorab damit, dadurch dass der westliche Hausteil den heutigen Wohnbedürfnissen angepasst worden sei, habe in raumplanungsrechtlicher Hinsicht keine Veränderung stattgefunden. Das Gebäude habe seine Erscheinungsform und seinen Grundriss beibehalten. Es sei keine neue Überbauung in der Landwirtschaftszone entstanden und der Grundsatz der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet werde nicht verletzt.

Die Vorinstanz hält im angefochtenen Entscheid zutreffend fest, dass der Grundsatz der Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet zu den wichtigsten Prinzipien des Raumplanungsrechts des Bundes zählt (GVP 2006 Nr. 33 mit Hinweis auf BGE 132 II 40 E. 6.4). Wie dargelegt, besteht Sinn und Zweck von Art. 24d RPG darin, dass die bestehende Bausubstanz weiter genutzt werden kann. Dagegen wird ein vollständiger Abbruch und nachfolgender Wiederaufbau von Art. 24d RPG nicht gedeckt. Es soll eine sinnvolle und möglichst raum- und landschaftsverträgliche Weiterverwendung funktionsloser Bauten ermöglicht werden; keineswegs wollte man aber neuen baulichen Aktivitäten ausserhalb des Baugebiets Vorschub leisten (GVP 2006 Nr. 33 mit Hinweis auf BBl 1996 III S. 537). Der westliche Teil des Wohnhauses Assek.-Nr. 000 ist freiwillig vollständig zerstört und wiederaufgebaut worden. Dieses Vorgehen ist mit dem Gesetzeszweck nicht vereinbar. Sodann hätte der Beschwerdeführerin bei zumutbarer Sorgfalt bewusst sein müssen, dass sie den Gebäudeteil nur entsprechend der Baubewilligung vom 18. Januar 2006 sanieren darf und dass es ihr nicht gestattet ist, das Haus abzubrechen (vgl. dazu Ziff. 5.2.6. hienach). Wesentlich ist in diesem Zusammenhang weiter die präjudizielle Wirkung, die einer Gutheissung des Baugesuchs zukommen würde. Würde man dem Begehren der Beschwerdeführerin stattgeben, müsste künftig der Wiederaufbau von Wohnhäusern, die nicht durch höhere Gewalt zerstört worden sind, generell bewilligt werden. Den Behörden würden die Argumente fehlen, um in anderen Fällen den Wiederaufbau von freiwillig zerstörten Wohnhäusern zu verweigern (GVP 2006 Nr. 33). Somit besteht ein gewichtiges öffentliches Interesse an der Verweigerung der Baubewilligung.

4.3.2. Die Beschwerdeführerin beruft sich sodann darauf, das Wohnhaus werde vom Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (Anhang zur Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler, SR 451.11, abgekürzt VBLN, BLN-Objekt Nr. 0000") erfasst und liege gemäss Natur- und



Heimatschutzverordnung der Beschwerdebeteiligte im Landschaftsschutzgebiet B., weshalb es im öffentlichen Interesse liege, das Landschaftsbild nicht durch eine asymmetrische Baute zu verunstalten.

Das Verwaltungsgericht konnte sich anlässlich seines Augenscheins zwar davon überzeugen, dass der neu erbaute Hausteil die Proportionen des Gebäudes insgesamt wahrt. Im Gegensatz zur Auffassung der Beschwerdeführerin kann im übrigen indessen nicht von einem formvollendeten Gebäude gesprochen werden, dessen teilweiser Rückbau geeignet ist, das Erscheinungsbild der Liegenschaft und damit auch dasjenige ihrer Umgebung ungünstig zu beeinflussen (vgl. dazu auch Ziff. 5.2.3.3. hienach). Es wird zudem Sache der Beschwerdebeteiligte sein, im Rahmen des Rückbauprojekts darüber zu entscheiden, wie die Baute konkret auszugestalten ist, damit sie sich nach wie vor gut in ihre Umgebung einfügt. Demzufolge hat die Vorinstanz zu Recht erwogen, die Tatsache, dass das Gesuch für den Neubau abgewiesen worden sei, liege im öffentlichen Interesse und der damit verbundene Eingriff in die Eigentumsrechte der Beschwerdeführerin sei gerechtfertigt.

4.4. Zusammenfassend ergibt sich somit, dass die Beschwerde abzuweisen ist, soweit geltend gemacht wird, Abbruch und Wiederaufbau des westlichen Teils des Gebäudes Assek.-Nr. 000 seien nach den Vorgaben von Art. 24d RPG bewilligungsfähig.

5. Strittig ist weiter, ob die Beschwerdeführerin mit Recht verpflichtet worden ist, den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen. Sie stellt sich auf den Standpunkt, die Vorinstanz habe mit ihrem Entscheid, der westliche neuerbaute Teil des Gebäudes müsse abgebrochen werden, den Grundsatz der Verhältnismässigkeit verletzt bzw. ihr Ermessen missbraucht.

5.1. Nach Art. 130 Abs. 2 des Baugesetzes (sGS 731.1, abgekürzt BauG) kann der Gemeinderat die Entfernung oder die Änderung rechtswidrig ausgeführter Bauten und Anlagen sowie die Wiederherstellung des früheren Zustands verfügen. Können Bauten und Anlagen aufgrund materieller Rechtswidrigkeit auch nachträglich nicht bewilligt werden, folgt daraus somit noch nicht notwendigerweise, dass sie abgebrochen werden müssen. Vielmehr sind in jedem Fall die allgemeinen verfassungsrechtlichen Prinzipien des Bundesrechts, insbesondere das öffentliche Interesse und die



Verhältnismässigkeit, welche in Art. 5 Abs. 2 der Bundesverfassung (SR 101, abgekürzt BV) ausdrücklich verankert sind, zu berücksichtigen (BGE 132 II 25 mit Hinweis; B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 1210 mit Hinweis; Chr. Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Diss. Zürich 1991, Rz. 660 ff. und VerwGE vom 24. April 2003 i.S. T. und A.B.).

Vor dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit hält ein Grundrechtseingriff stand, wenn er zur Erreichung des angestrebten Ziels geeignet und erforderlich ist und das verfolgte Ziel in einem vernünftigen Verhältnis zu den eingesetzten Mitteln, d.h. den zu seiner Verwirklichung notwendigen Freiheitsbeschränkungen, steht. Ist eine Abweichung vom Gesetz jedoch gering und vermögen die berührten allgemeinen Interessen den Schaden, der dem Eigentümer durch den Abbruch entstünde, nicht zu rechtfertigen, ist ein Beseitigungsbefehl unverhältnismässig (Urteil des Bundesgerichts vom 13. April 2007 i.S. O. und Chr. G., 1P. 708/710/2006/fun, mit Hinweisen; vgl. auch BGE 123 II 248 E. 4 und Heer, a.a.O., Rz. 1211 mit Hinweis und GVP 1982 Nr. 17). Auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit kann sich auch der bösgläubige Bauherr berufen. Er muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, namentlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baurechtlichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beilegen und die dem Bauherrn allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Mass berücksichtigen (BGE 132 II 40 und VerwGE vom 27. Februar 2007 i.S. S.H. mit Hinweis auf VerwGE vom 14. September 2006 i.S. O.N. und S. AG mit weiteren Hinweisen).

5.2. Im vorliegenden Fall steht fest, dass die Beschwerdeführerin die massgeblichen Vorschriften des Bau- und Planungsrechts in schwerwiegender Weise verletzt hat. Sie hat einen ganzen Hausteil einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Liegenschaft in der Landwirtschaftszone abbrechen und wiederaufbauen lassen und damit massiv in die tragende Substanz des Gebäudes eingegriffen. Auf diese Weise ist ein Neubau entstanden, der ihr als Wohnhaus für nichtlandwirtschaftliche Zwecke dient. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin muss im Fall der Teilerneuerung ihres Wohnhauses von einer unerwünschten baulichen Aktivität gesprochen werden, unabhängig davon, wie alt und in welchem baulichen Zustand das Haus bzw. die Hausteile sind oder waren. Die Anordnung des Rückbaus ist deshalb zweifellos



geeignet, dem Sinn und Zweck von Art. 24d RPG nachzuleben. Sodann sind keine mildereren Massnahmen ersichtlich, die es erlauben würden, dem Gesetzeszweck auf andere Weise Rechnung zu tragen. Zu prüfen bleibt, ob das öffentliche Interesse an der Durchsetzung des Gesetzeszwecks bzw. an der Beseitigung des widerrechtlich erstellten Gebäudeteils andere öffentliche Interessen und die privaten Interessen der Beschwerdeführerin zu überwiegen vermag.

5.2.1. Die Beschwerdeführerin macht geltend, sie habe entgegen der Annahme der Vorinstanz nicht bösgläubig gehandelt, weshalb dem Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kein erhöhtes Gewicht beigemessen werden dürfe. Den Erwägungen zum angefochtenen Entscheid kann indessen nicht entnommen werden, die Vorinstanz werfe der Beschwerdeführerin vor, sie sei wider besseres Wissen vorgegangen. Die Vorinstanz hat lediglich allgemeine Ausführungen zur Bedeutung des Verhältnismässigkeitsprinzips im Zusammenhang mit der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands gemacht (E. 6.3.). Sodann hat sie in ihrer Stellungnahme vom 27. Juni 2008 bestätigt, sie halte die Beschwerdeführerin nicht für bösgläubig, obschon in der raumplanungsrechtlichen Teilverfügung des ARE vom 10. Januar 2006 ausdrücklich darauf hingewiesen worden sei, dass Eingriffe in die tragende Substanz der Baute unzulässig seien (E. 3b) und dass Projektänderungen dem ARE vor Ausführung zur Zustimmung zu unterbreiten seien (Ziff. 4 des Entscheids).

5.2.2. Die Beschwerdeführerin beruft sich auch in diesem Zusammenhang darauf, es treffe nicht zu, dass ein landwirtschaftlich genutztes Wohnhaus unter massivem Eingriff in die tragende Substanz des Gebäudes abgebrochen und wieder aufgebaut worden sei. Das Gebäude sei vor über 200 Jahren als Gasthaus für die Steinbrucharbeiter der umliegenden Sandsteinbrüche erstellt und über Jahre hinweg als solches genutzt worden. Sodann diene die Anpassung eines unwesentlichen Teils dieses Gebäudes an die heutigen Wohnbedürfnisse eher dem Gedanken einer zweckmässigen und haushälterischen Nutzung des Bodens, als wenn ein neues Gebäude erstellt worden wäre.



Wie ausgeführt, kann das Verwaltungsgericht der Beschwerdeführerin nicht folgen, soweit sie sich auf den Standpunkt stellt, sie habe einen untergeordneten Teil bzw. ein Nebenhaus ihrer vormals nur zum kleinen Teil landwirtschaftlich genutzten Liegenschaft abgebrochen, ohne in die tragende Substanz des Gebäudes als Ganzes einzugreifen (vgl. E. 3.2. und 4.2. hievor). Sodann hat der Umstand, dass der westliche Hausteil mit dem Ziel zerstört wurde, mit einem Neubau eine zeitgemässe Wohnnutzung zu ermöglichen, nicht zur Folge, dass sich die Anordnung, der rechtmässige Zustand sei wiederherzustellen, als unverhältnismässig erweist. Zu keinem anderen Ergebnis führt die Feststellung der Beschwerdeführerin, die Erstellung eines weiteren Gebäudes (zu Wohnzwecken) hätte unter raumplanungsrechtlichen Gesichtspunkten schwerwiegendere Folgen gehabt als der Abbruch und anschliessende Wiederaufbau des westlichen Hausteils, zumal nicht ersichtlich ist, gestützt auf welche Rechtsgrundlage die Beschwerdeführerin auf dem Grundstück Nr. 1906 ein weiteres Wohnhaus hätte erstellen wollen. Unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismässigkeit des Rückbaus ist schliesslich ohne Belang, dass das Gebäude vor langer Zeit möglicherweise nicht nur für landwirtschaftliche, sondern auch für andere gewerbliche Zwecke erstellt und genutzt worden ist.

5.2.3. Die Beschwerdeführerin erachtet den Rückbau des neuen Hausteils weiter als unverhältnismässig, weil er schwerwiegenden öffentlichen Interessen zuwiderlaufe. Wie dargelegt (vgl. E. 4.3.2. hievor), begründet sie dies mit dem Umstand, dass das Gebäude als Ganzes innerhalb einer Landschaft von nationaler Bedeutung liege (BLN-Objekt Nr. 000). Dies hat ihrer Meinung nach zur Folge, dass das Haus als Bestandteil des geschützten Gebiets von Bundesrechts wegen die bestmögliche Erhaltung und grösstmögliche Schonung verdient. Sie hält dafür, der Vorinstanz könne nicht gefolgt werden, wenn sie argumentiere, das charakteristische Erscheinungsbild der Landschaft werde durch einen Teilabbruch der Liegenschaft nicht beeinträchtigt. Das stattliche, symmetrisch gebaute und über 200 Jahre alte Haus sei Zeuge der Sandsteinbrüche und damit für die Landschaftsprägung und die Kulturgeschichte der Region von wesentlicher Bedeutung. Ein Teilabbruch des formvollendeten Zeitzeugen verletze deshalb auch den Grundsatz des Verunstaltungsverbots nach Art. 93 BauG. Sodann hätte die Vorinstanz das nachträgliche Baugesuch der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) zur Beurteilung unterbreiten oder eine



Unterschutzstellung des Gebäudes prüfen müssen. Die Beschwerdeführerin beantragt in diesem Zusammenhang, es sei eine Expertise zu erstellen.

5.2.3.1. Unbestritten ist, dass das Grundstück Nr. 0000 innerhalb des Perimeters des BLN-Objekts Nr. 000 liegt.

Nach Art. 6 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (SR 451, abgekürzt NHG) wird durch die Aufnahme eines Objekts von nationaler Bedeutung in ein Inventar des Bundes dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient. Ein Abweichen von der ungeschmälerten Erhaltung im Sinne der Inventare darf bei Erfüllung einer Bundesaufgabe nach Abs. 2 dieser Vorschrift nur in Erwägung gezogen werden, wenn ihr bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen.

Die gesetzliche Forderung nach einer in besonderem Mass ungeschmälerten Erhaltung darf nicht im Sinn eines absoluten Veränderungsverbots missverstanden werden. "Ungeschmälerte Erhaltung" bedeutet nicht, dass am bestehenden Zustand eines Inventar-Objektes überhaupt nichts mehr geändert werden darf: zum einen sind BLN-Objekte oft viele Quadratkilometer gross und schliessen auch Siedlungen ein, zum anderen dürfen Naturschutz, Heimatschutz und Denkmalpflege nicht auf ihre bewahrenden, konservierenden Aspekte reduziert werden. Ihre Ziele lassen sich in vielen Fällen nur durch Gestaltung, durch verändernde Eingriffe erreichen. Die geforderte "ungeschmälerte Erhaltung" bzw. "grösstmögliche Schonung" bezieht sich auf die in Art. 5 Abs. 1 NHG verlangte Umschreibung der Objekte und vor allem auf die Gründe für ihre nationale Bedeutung: Eingriffe in Inventar-Objekte dürfen die in der Bedeutung des Objekts verankerten Schutzziele nicht gefährden. Ungeschmälerte Erhaltung verdient in besonderem Mass das, was die Objekte so einzigartig oder typisch macht, dass ihnen nationale Bedeutung zuerkannt wurde (J. Leimbacher, in: Keller/Zufferey/Fahrländer, Kommentar NHG, Zürich 1997, Art. 6 NHG Rz. 5 und 6 mit Hinweisen).



5.2.3.2. Im Anhang zur VBLN sind die Landschaften von nationaler Bedeutung mit ihrem Namen und einer vierstelligen Kennnummer aufgelistet. In der gesonderten Veröffentlichung des Eidgenössischen Departements des Innern findet sich für jedes Objekt ein Inventarblatt mit einer kartographischen Umschreibung (Perimeter) und einer zusammenfassenden Darstellung der Gründe für die nationale Bedeutung (vgl. dazu Leimbacher, a.a.O., Art. 5 NHG Rz. 11). Nach dem Inventarblatt des BLN-Objekts Nr. 000 umfasst das Objekt Gebiete in den Kantonen St. Gallen und Schwyz.

5.2.3.3. Aus der Umschreibung im Inventarblatt ergibt sich, dass es nicht zu den Schutzzielen des BLN-Objekts Nr. 000 gehört, die Liegenschaft der Beschwerdeführerin als wertvolles Kulturlandschaftselement "bestmöglich zu erhalten" bzw. "grösstmöglich zu schonen". Andernfalls hätte auch aus diesem Grund ohne behördliche Zustimmung kein Teilabbruch vorgenommen und ein neuer Hausteil erstellt werden dürfen. Zutreffend ist zwar, dass das BLN-Objekt, in dessen Perimeter die Liegenschaft der Beschwerdeführerin liegt, Kulturlandschaftselemente in Form von historischen Gebäuden nennt. Es handelt sich indessen um eine abschliessende Aufzählung. Anlässlich seines Augenscheins konnte das Verwaltungsgericht zwar feststellen, dass das Wohnhaus der Beschwerdeführerin, soweit es nicht zerstört und wiederaufgebaut worden ist, alt ist - sie selber geht davon aus, es sei vor rund 200 Jahren gebaut worden - und dass die Proportionen der Gebäudehülle durch den Neubau des westlichen Hausteils nicht beeinträchtigt worden sind. Nach einem teilweisen Rückbau wird die Bausymmetrie somit nicht mehr in gleicher Weise gewahrt sein. Das Gebäude als Ganzes präsentiert sich im übrigen indessen optisch nicht als Einheit, was auch auf der von der Beschwerdeführerin eingereichten Photographie aus dem Jahr 1933 ersichtlich ist. Der westliche und der östliche Hausteil unterscheiden sich nicht nur durch den Anstrich, sondern auch durch die Fassadengestaltung durch die Zahl und die Anordnung und Grösse der Fenster. Im Gegensatz zur Auffassung der Beschwerdeführerin kann und konnte deshalb nicht von einem formvollendeten Zeitzeugen gesprochen werden, der nicht zurückgebaut werden darf, weil er andernfalls das charakteristische Erscheinungsbild der Landschaft verletzt und zudem im Sinn von Art. 93 BauG verunstaltend wirkt (vgl. dazu Heer, a.a.O., Rz. 1024 ff.). Soweit die Beschwerdeführerin geltend macht, das Schutzziel des BLN-Objekts Nr. 000 werde durch den Abbruch des westlichen Teils ihrer Liegenschaft beeinträchtigt, erweist sich die Beschwerde somit ebenfalls als unbegründet. Aus



diesem Grund war die Vorinstanz sodann nicht gehalten, das nachträgliche Baugesuch der Beschwerdeführerin für den bereits erstellten Ersatzbau der ENHK zur Beurteilung zu unterbreiten, und auf die von der Beschwerdeführerin beantragte Expertise kann verzichtet werden.

5.2.4. Unbegründet ist auch der Vorwurf der Beschwerdeführerin, die Vorinstanz hätte prüfen müssen, ob das teilweise zerstörte und wieder aufgebaute Gebäude im Sinn von Art. 98 BauG schutzwürdig sein und ein Rückbau aus diesem Grund öffentlichen Interessen zuwiderlaufen könnte. Zutreffend ist zwar, dass bedeutende Ortsbilder, geschichtliche Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler sowie künstlerisch oder geschichtlich wertvolle Bauten oder Bauteile nach Art. 98 Abs. 1 lit. c und f BauG als Schutzgegenstände zu erhalten sind (vgl. dazu GVP 2001 Nr. 12 und Heer, a.a.O., Rz. 1046 ff.). Die Beseitigung oder die Beeinträchtigung von Schutzgegenständen darf nach Abs. 2 dieser Vorschrift sodann nur bewilligt werden, wenn sich ein gewichtiges, das Interesse an der Erhaltung überwiegendes Bedürfnis nachweisen lässt. Nach der gestützt auf Art. 98 ff. BauG und Art. 12 ff. der Naturschutzverordnung (sGS 671.1) erlassenen kommunalen Natur- und Heimatschutzverordnung sind der Abbruch von geschützten Kulturobjekten und die Zerstörung ihrer Substanz zudem untersagt (Art. 4 und 5). Zweckänderungen jeder Art sowie Veränderungen im Erscheinungsbild sind bewilligungspflichtig.

Die kommunale Verordnung zählt 57 Bauten und Anlagen auf, die als geschützte Einzelbauten gelten. Die Liegenschaft der Beschwerdeführerin gehört nicht dazu und ist somit kein nach kommunalem Recht geschütztes Kulturobjekt. Wie sich anlässlich des Augenscheins des Verwaltungsgerichts gezeigt hat, behauptet die Beschwerdeführerin denn auch mit Recht nicht, das Wohnhaus, das sie nicht hätte abbrechen dürfen und das zum Zeitpunkt, als das Baugesuch eingereicht wurde, bereits teilweise zerstört und wiederaufgebaut worden war, sei ein künstlerisch wertvolles Gebäude. Sodann bestehen keine Anhaltspunkte, wonach das Haus für die Kulturgeschichte der Region, insbesondere im Zusammenhang mit dem Abbau von Sandstein, eine wesentliche Bedeutung haben und in diesem Sinn wertvoll sein könnte. Nachweise über die Geschichte des Hauses fehlen. Anlässlich des Rekursaugenscheins hat ein Vertreter der Beschwerdebeteiligten ausgeführt, man habe bei der Ortsgemeinde und bei Nachbarn ohne Erfolg abzuklären versucht, wie die



St.Galler Gerichte

Steinbrucharbeiter beherbergt worden seien. Demzufolge weist sich die Anordnung des Rückbaus des westlichen Hausteils auch unter diesem Gesichtspunkt nicht als unverhältnismässig.

5.2.5. Die Beschwerdeführerin macht weiter geltend, der Rückbau des westlichen Hausteils widerspreche öffentlichen Interessen, weil das Grundstück Nr. 1906 Teil des Landschaftsschutzgebiets B. gemäss kommunaler Natur- und Heimatschutzverordnung sei. Sie begründet dies damit, nach Art. 13 Abs. 1 dieser Verordnung seien das charakteristische Erscheinungsbild der Landschaft, ihre natürliche Eigenart und deren Erholungswert zu erhalten. Zugelassene Bauten und Anlagen, Geländeänderungen sowie weitere Eingriffe in die Landschaft hätten sich nach Abs. 2 dieser Vorschrift hinsichtlich Standort, Stellung, Grösse und Gestaltung gut ins Landschaftsbild einzufügen und auf die Landschaftselemente Rücksicht zu nehmen. Das stilvolle rund 200 Jahre alte Mehrfamilienhaus sei im Sinn der Verordnung zugelassen und der Abbruch des westlichen Hausteils des heute formvollendeten, symmetrischen Gebäudes würde den Anforderungen von Art. 13 Abs. 2 der kommunalen Verordnung nicht gerecht. Das zu einem Drittel eingerissene Haus würde sich nicht mehr in das Landschaftsbild einfügen. Das harmonische Ganze des Hügels und das darauf abgestimmte Gebäude würden auf grobe Art zerstört. Entgegen der Auffassung der Vorinstanz gehöre der westliche Hausteil zum charakteristischen Erscheinungsbild der Landschaft. Sodann sei das Gebäude als solches im Sinn von Art. 13 Abs. 1 der kommunalen Verordnung als Zeitzeuge schützenswert.

Unbestritten ist, dass die Liegenschaft der Beschwerdeführerin nach der kommunalen Natur- und Heimatschutzverordnung in einem Landschaftsschutzgebiet liegt. Das Verwaltungsgericht konnte sich anlässlich seines Augenscheins indessen davon überzeugen, dass sich das teilweise zerstörte und erneuerte Gebäude nicht an exponierter Lage befindet und dass es nicht zum charakteristischen Erscheinungsbild der Landschaft beiträgt. In diesem Sinn bestehen keine Anhaltspunkte, wonach es in seiner ursprünglichen, noch in seiner heutigen Ausgestaltung nach kommunalem Recht Schutzwürdigkeit geniessen könnte. Hinzu kommt, dass ihm auch als Zeitzeuge kein Schutz zukommt (vgl. Ziff. 5.2.4. hievor). Sodann ist davon auszugehen, dass das Wohnhaus auch nach einem Rückbau des westlichen Teils nicht als ein Element wahrgenommen wird, das die umliegende Landschaft verunstaltet oder ihr



Erscheinungsbild beeinträchtigt. Im Gegensatz zur Auffassung der Beschwerdeführerin ist der Teilabbruch des Gebäudes somit mit den Vorgaben der kommunalen Natur- und Heimatschutzverordnung vereinbar.

5.2.6. Die Beschwerdeführerin beruft sich auch darauf, ihr privates Interesse an der Beibehaltung des neuen Gebäudeteils überwiege gegenüber dem öffentlichen Interesse an dessen Rückbau. Das Verwaltungsgericht ist sich bewusst, dass der Teilabbruch ihrer Liegenschaft für die Beschwerdeführerin mit erheblichen finanziellen Einbussen verbunden ist, auch wenn sie darauf verzichtet hat, die Kosten für den bereits erstellten Neubau zu beziffern. Aus diesem Grund braucht die beantragte Expertise bezüglich der Kosten für den Abbruch nicht erstellt zu werden. Zudem ist davon auszugehen, dass dieser Vorgang die Beschwerdeführerin in emotionaler Hinsicht belastet. Die Vorinstanz hat im angefochtenen Entscheid indessen mit Recht auf das gewichtige öffentliche Interesse an der Durchsetzung des Zwecks raumplanungsrechtlicher Vorgaben hingewiesen, das den Eingriff in ihre Eigentumsrechte rechtfertigt. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin ist die präjudizielle Bedeutung eines Entscheids in diesem Zusammenhang wesentlich, geht es doch darum, rechtlich nicht zulässige bauliche Aktivitäten in der Landwirtschaftszone zu verhindern. An dieser Beurteilung ändert nichts, dass der Rückbau des westlichen Hausteils zur Folge hat, dass die Beschwerdeführerin dort nicht mehr wohnen kann, zumal der östliche, grössere Teil des Gebäudes erhalten bleibt und als Wohnraum nutzbar ist. Auch ihr Einwand, es sei ihr nicht zumutbar, ihr Elternhaus, in dem sie praktisch ihr ganzes Leben verbracht habe, mutwillig zu zerstören, führt zu keinem anderen Ergebnis. Die Beschwerdeführerin hat den westlichen Teil des Hauses freiwillig abgebrochen, um ihn anschliessend wiederaufzubauen, obschon das ARE in der raumplanungsrechtlichen Teilverfügung vom 10. Januar 2006 darauf hingewiesen hatte, Eingriffe in die tragende Substanz der Baute (z.B. Auskernung des Gebäudes) seien unzulässig, und obschon die eingereichten Unterlagen (Baugesuch, Grundriss, Fassaden) im Zusammenhang mit der Zustimmung zur Umnutzung und zur Baubewilligung verbindlich erklärt worden sind. Die Behauptung der Beschwerdeführerin, sie sei irrtümlicherweise der Meinung gewesen, der Hinweis bezüglich tragender Substanz beziehe sich auf das Gesamtgebäude, nicht aber auf den westlichen Hausteil, überzeugt nicht und vermag sie nicht zu entlasten. Angesichts der Formulierung der raumplanungsrechtlichen



Teilverfügung durfte sie nicht in gutem Glauben davon ausgehen, es sei zulässig, den westlichen Teil des Gebäudes abzurechen. Die Beschwerdeführerin ist das Risiko eingegangen, die neuerstellte Baute wieder beseitigen zu müssen. Aus diesem Grund kann sie sich auch nicht mit Erfolg darauf berufen, sie habe aufgrund von behördlichen Zusicherungen Investitionen getätigt, die Schutz geniessen würden. Sie hat die Bau- und Umweltschutzkommission L. von ihren baulichen Aktivitäten nachträglich in Kenntnis gesetzt und um Erteilung einer Baubewilligung ersucht. Ebenso wenig kann zu Gunsten der Beschwerdeführerin aus Gründen des Vertrauensschutzes berücksichtigt werden, dass die Beschwerdebeteteiligte ihren Standpunkt unterstützt und dass der Gemeinderat L. am 30. Oktober 2006 vorerst eine nachträgliche Baubewilligung für den Ersatzbau erteilt hatte. Dieser Entscheid wurde unter Vorbehalt der Zustimmung des ARE gefällt, die am 26. Januar 2007 verweigert wurde. Schliesslich hilft der Beschwerdeführerin auch die Berufung auf die Bestandesgarantie (Art. 26 Abs. 1 BV) nicht weiter. Danach sind Unterhalts- und Modernisierungsarbeiten an bestehenden, nach geltendem Recht unzulässigen Bauten gewährleistet. Nicht gedeckt sind demgegenüber Eingriffe in die Substanz und in die Grundstruktur der Baute (Heer, a.a.O., Rz. 744 mit Hinweis).

5.2.7. Zusammenfassend ergibt sich somit, dass das öffentliche Interesse am Abbruch des westlichen Gebäudeteils gegenüber dem privaten Interesse der Beschwerdeführerin an dem von ihr geschaffenen rechtswidrigen Zustand überwiegt. Die Vorinstanz hat die bestmögliche Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu Recht als verhältnismässige Massnahme beurteilt. Somit ist der Beschwerde auch in dieser Hinsicht nicht stattzugeben.

6. Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beschwerde abzuweisen ist.

Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidegebühr von Fr. 3'000.-- ist angemessen (Ziff. 382 des Gerichtskostentarifs, sGS 941.12). Sie wird mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet.

Ausseramtliche Entschädigungen sind nicht zuzusprechen (Art. 98 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 98bis VRP).



Demnach hat das Verwaltungsgericht

zu Recht erkannt:

- 1./ Das Sistierungsgesuch wird abgewiesen.
- 2./ Die Beschwerde wird abgewiesen.
- 3./ Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 3'000.-- bezahlt die Beschwerdeführerin unter Verrechnung mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe.
- 4./ Ausseramtliche Kosten werden nicht entschädigt.

V. R. W.

Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin:

Versand dieses Entscheides an:

- die Beschwerdeführerin (durch Rechtsanwalt Dr. X.)
- die Vorinstanz
- die Beschwerdebeteiligte



- das Bundesamt für Raumentwicklung, 3003 Bern

am:

Rechtsmittelbelehrung:

Sofern eine Rechtsverletzung nach Art. 95 ff. BGG geltend gemacht wird, kann gegen diesen Entscheid gestützt auf Art. 82 lit. a BGG innert 30 Tagen nach Eröffnung beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde erhoben werden.