

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

Das Verwaltungsgericht hat eine gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde abgewiesen (VGE 2016/342 vom 22.9.2017).

RA Nr. 110/2016/55

Bern, 18. Oktober 2016

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.** _____
Beschwerdeführer 1

Frau **B.** _____
Beschwerdeführerin 2

alle vertreten durch Herrn Fürsprecher C. _____

und

Herrn **D.** _____
Beschwerdegegner 1

Frau **E.** _____
Beschwerdegegnerin 2

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Reichenbach, Gemeindeverwaltung,
Bahnhofstrasse 30, 3713 Reichenbach im Kandertal

Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), Nydegasse 11/13, 3011 Bern

betreffend die Verfügungen der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Reichenbach im Kandertal vom 15. März 2016 (Baugesuch Nr. 567-64/15; Sanierung Ökonomiegebäude mit Neubau Mistläger und Jauchekasten für Mistwasser) und des Amts für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vom 26. Januar 2016



I. Sachverhalt

1. Das Gebäude F._____strasse 63a der Beschwerdegegner steht auf der Parzelle Reichenbach im Kandertal Grundbuchblatt Nr. G._____ und ist mit dem Gebäude F._____strasse 61 der Beschwerdeführenden auf der benachbarten Parzelle Reichenbach im Kandertal Nr. H._____ zusammengebaut. Beide Parzellen befinden sich in der Landwirtschaftszone. Beim Gebäude F._____strasse 63a handelt es sich um den abparzellierten Ökonomieteil eines ehemaligen Bauernhauses. Die Beschwerdegegner bewirtschaften dort einen landwirtschaftlichen Kleinbetrieb. Im Gebäudeteil F._____strasse 61 betreiben die Beschwerdeführenden ein Seminar- und Ferienhaus.

Am 21. Januar 2015 stellten die Beschwerdegegner eine Bauvoranfrage für den Abbruch des Gebäudeteils F._____strasse 63a und den Wiederaufbau mit Einbau eines Wohnbereichs mit Koch-, Ess- und Duschgelegenheit sowie einem Holzbearbeitungsraum. Gestützt auf den Fachbericht des Amts für Landwirtschaft und Natur (LANAT) vom 11. Februar 2015 beurteilte das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in seiner Stellungnahme vom 24. Februar 2015 den Wiederaufbau des Ökonomieteils als zonenkonform. Den Wiederaufbau der Wohnräume samt den dazugehörigen Nebenflächen erachtete es demgegenüber als nicht landwirtschaftlich begründet, hielt aber eine Ausnahme für das Bauen ausserhalb der Bauzone unter gewissen Umständen als möglich, verneinte jedoch die Bewilligungsfähigkeit eines holzverarbeitenden Betriebs im Ökonomieteil.

2. Am 16. Oktober 2015 reichten die Beschwerdegegner bei der Gemeinde ein Baugesuch datierend vom 2. September 2015 ein, für die Sanierung des Ökonomiegebäudes mit Neubau eines Mistlagers und einer Jauchegrube für Mistwasser. Das Gesuch umfasste auch die Erweiterung eines bestehenden Zimmers und den Einbau eines Badezimmers mit Dusche, WC und Lavabo im Erdgeschoss. Gegen das Bauvorhaben erhoben die Beschwerdeführenden Einsprache. Mit Verfügung vom 26. Januar 2016 beurteilte das AGR die Sanierung des Ökonomieteils als zonenkonform und erteilte die Ausnahmegewilligung für die geplanten baulichen Massnahmen zur Wohnnutzung im Erdgeschoss des Ökonomieteils. Mit Entscheid vom 15. März 2016 erteilte die Gemeinde dem Bauvorhaben die Baubewilligung.

3. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 19. April 2016 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Entscheides der Gemeinde vom 15. März 2016 und der Verfügung des AGR vom 26. Januar 2016 sowie die Erteilung des Bauabschlags. Eventualiter sei vom angemeldeten Lastenausgleichsbegehren Kenntnis zu nehmen und die Baubewilligung unter Auflagen betreffend die Bauausführung und die Nutzung der Scheune zu erteilen. Zur Begründung machen sie insbesondere geltend, die Jauchegrube sei nicht zonenkonform, die Voraussetzungen einer Ausnahme für das Bauen ausserhalb der Bauzone seien nicht erfüllt und das Baugesuch sei rechtsmissbräuchlich. Zudem hätte das Baugesuch auch im Amtsblatt publiziert werden müssen.

4. In ihrer Beschwerdeantwort vom 3. Mai 2016 beantragen die Beschwerdegegner sinngemäss die Abweisung der Beschwerde. Sie führen insbesondere aus, der Ökonomieteil müsse dringend saniert werden. Zudem müsse gemäss Auflage des Amts für Wasser und Abfall (AWA) ein Mistplatz mit Jauchegrube erstellt werden.

In ihrer Stellungnahme vom 20. Mai 2016 bestätigt die Gemeinde den getroffenen Bauentscheid. Zudem macht sie geltend, die Beschwerdeführenden würden ausschliesslich Rügen erheben, die sie in ihrer Einsprache nicht vorgebracht hätten.

In seiner Stellungnahme vom 9. Juni 2016 beantragt das AGR die Abweisung der Beschwerde. Das Gesamtgebäude F._____strasse 61/63a gelte als rechtmässig bestehendes Gebäude mit altrechtlicher Wohnnutzung, das noch über Erweiterungspotential verfüge.

5. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, holte bei den Beschwerdegegnern weitere Unterlagen und beim Amt für Berner Wirtschaft (beco), Abteilung Immissionsschutz, eine Beurteilung der Geruchsauswirkungen des geplanten Mistlagers und Jauchekastens auf die Liegenschaft der Beschwerdeführenden ein. Zudem

¹ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (OrV BVE; BSG 152.221.191)

beauftragte es die Gemeinde, das Baugesuch nachträglich im kantonalen Amtsblatt zu veröffentlichen und die Baugesuchsakten 30 Tage öffentlich zur Einsichtnahme aufzulegen.

Mit Stellungnahme vom 21. Juli 2016 teilte das beco mit, dem Bauvorhaben könne aus lufthygienischer Sicht bedenkenlos zugestimmt werden. Die Gemeinde legte das Baugesuch vom 13. Juli 2016 bis und mit 12. August 2016 öffentlich auf. Es gingen keine Einsprachen, Rechtsverwahrungen oder Lastenausgleiche ein.

Anschliessend gab das Rechtsamt den Beteiligten Gelegenheit, Schlussbemerkungen einzureichen. Die Gemeinde und das AGR verzichteten auf die Einreichung von Schlussbemerkungen. Die Beschwerdeführenden hielten in ihren Schlussbemerkungen vom 1. September 2016 an ihren Anträgen fest. Auf die Rechtsschriften und Vorakten wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den Erwägungen eingegangen.

I. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Bauentscheide sowie Entscheide über die Zonenkonformität bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone und über Ausnahmegegesuche nach den Art. 24 bis 24e und 37a RPG²

können mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden (Art. 40 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 84 Abs. 4 BauG³). Die BVE ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig.

b) Die Beschwerdeführenden haben sich zulässigerweise als Einsprechende am Baubewilligungsverfahren beteiligt (Art. 35 Abs. 2 Bst. a BauG). Sie sind zur Beschwerde im Rahmen ihrer Einsprachegründe befugt (Art. 40 Abs. 2 BauG). Dabei genügt es nach der Praxis, dass der Themenbereich in der Einsprache angesprochen worden ist.⁴ In ihrer Einsprache vom 25. November 2015 rügten die Beschwerdeführenden sowohl die Dimensionierung des Mistlagers mit Jauchegrube als auch die Geruchsbelästigung und die

² Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700)

³ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 40-41 N. 9a; BVR 2015 S. 15 E. 1.4

Zonenkonformität der Wohnräume im Ökonomieteil in hinreichender Weise.⁵ Die Einschränkung für die Einsprecher gilt zudem nur, soweit rein kantonal- und kommunalrechtliche Fragen zur Diskussion stehen. Soweit es wie vorliegend um bundesverwaltungsrechtlich geregelte Fragen geht, müssen die Rechtsmittelinstanzen auf entsprechende Rügen eingehen, unabhängig davon, ob diese Rügen bereits in der Einsprache erhoben wurden.⁶

c) Die Beschwerde ist innert der Rechtsmittelfrist eingereicht worden (Art. 40 Abs. 1 BauG). Sie enthält einen Antrag und eine Begründung (Art. 32 Abs. 2 VRPG⁷). Die BVE tritt daher grundsätzlich auf die Beschwerde ein.

2. Publikation und Profilierung

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, das Bauvorhaben sei mangelhaft publiziert worden. Die Erteilung einer Ausnahmegewilligung für das Bauen ausserhalb der Bauzone gehöre zu den Bundesaufgaben im Sinne von Art. 2 NHG⁸. Das Baugesuch hätte deshalb im kantonalen Amtsblatt publiziert werden müssen. Sollte dies nicht erfolgt sein, sei die ordnungsgemässe Publikation nachzuholen. In ihren Schlussbemerkungen weisen sie darauf hin, dass die Profile des Bauprojekts entfernt worden seien. Es sei davon auszugehen, dass die Profile auch während der erneuten Publikation nicht korrekt gestellt waren, weshalb dies nicht rechtsgenüglich sei.

b) Das Baubewilligungsverfahren soll sicherstellen, dass allfällige, von einem Bauvorhaben berührte öffentliche oder private Interessen gewahrt werden können. Aus diesem Grund sind Bau- und Ausnahmegesuche nach den Bestimmungen des Baubewilligungsdekrets zu veröffentlichen oder den Anstössern sowie weiteren Personen, die davon betroffen sein könnten, mitzuteilen. Der Bekanntmachung ist der Hinweis auf das Recht zur Einsprache beizufügen (Art. 35 Abs. 1 BauG). Die Veröffentlichung erfolgt in zwei aufeinanderfolgenden Nummern des amtlichen Anzeigers. Vorbehalten bleibt die Veröffentlichung im Amtsblatt, wenn es die Gesetzgebung vorsieht (Art. 26 Abs. 2 BewD⁹).

⁵ Vgl. Vorakten der Gemeinde, Klarsichtmappe Nr. 4 "Einspracheunterlagen", Dokument Nr. 1

⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 40-41 N. 9a; BVR 2015 S. 15 E. 1.4

⁷ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

⁸ Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451)

⁹ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

Zudem sind die äusseren Umrisse des Bauvorhabens im Gelände abzustecken und durch Profile kenntlich zu machen (Art. 16 Abs. 1 BewD). Die Profile sind stehenzulassen, bis über das Bauvorhaben endgültig entschieden ist (Art. 16 Abs. 2 BewD). Falls ein Bauvorhaben im Zeitpunkt seiner Bekanntmachung nicht vorschriftsgemäss publiziert ist oder die gestellten Profile wesentlich von den Projektplänen abweichen, ist die Bekanntmachung nach Behebung des Mangels zu wiederholen mit entsprechender Verlängerung der Einsprachefrist (Art. 16 Abs. 4 BewD).

c) Unterbleibt die gebotene Bekanntmachung oder ist sie in wichtigen Punkten unvollständig, läuft die Einsprachefrist nicht. Einspracheberechtigte Personen oder Organisationen können nachträglich Einsprache oder Baubeschwerde erheben, sobald sie Kenntnis vom Bauvorhaben bzw. vom Bauentscheid erlangt haben. Wer sich ohne Nachteil mit Einsprache am Verfahren beteiligen konnte, kann aus einer unterbliebenen oder mangelhaften Bekanntmachung keine Rechte ableiten.¹⁰ Gleiches gilt für eine unvollständige oder zu früh entfernte Profilierung. Eine mangelhafte Profilierung ist im Übrigen nach Treu und Glauben sofort zu rügen. Wer selber durch den Mangel keinen Nachteil erlitten hat, kann sich nicht nachträglich für sich oder für Dritte wehren.¹¹ Trotz der fehlenden Publikation im Amtsblatt konnten sich die Beschwerdeführenden als Einsprecher am Verfahren beteiligen. Sie haben auch durch die Entfernung der Profile während des Beschwerdeverfahrens keinen Nachteil erlitten, da sie sich bereits im vorinstanzlichen Verfahren ein genügendes Bild vom Bauvorhaben machen konnten. Soweit die Beschwerdeführenden die mangelhafte Profilierung und fehlende Publikation im Amtsblatt zu Gunsten weiterer möglicher Einsprecher vorbringen, kann nicht darauf eingetreten werden. Sie können im Beschwerdeverfahren nur ihre eigenen Interessen wahren und nicht diejenigen anderer Betroffener (Art. 40 Abs. 2 in Verbindung mit Art. 35 Abs. 2 Bst. a und Art. 35a Abs. 1 BauG). Im Übrigen liess das Rechtsamt die Publikation im kantonalen Amtsblatt nachholen.

3. Zonenkonformität von Mistplatz und Jauchegrube

¹⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 35-35c N. 11

¹¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 34 N. 20

- a) Unbestritten ist, dass der Wohnteil des Bauvorhabens nicht zonenkonform ist. Die Beschwerdeführenden machen geltend, auch in Bezug auf die Jauchegrube sei die Zonenkonformität nicht dargetan. Die Bewilligung dürfe nur erteilt werden, wenn der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen könne. Die Beschwerdegegner hätten angegeben, dass die Viehhaltung voraussichtlich in fünf bis sechs Jahren aufgegeben werde. Deren Sohn habe keine landwirtschaftliche Ausbildung und wolle den Betrieb in dieser Form nicht weiterführen.
- b) Gemäss Art. 16a Abs. 1 Satz 1 RPG sind in der Landwirtschaftszone Bauten und Anlagen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind, zonenkonform. Diese Anforderungen werden in Art. 34 Abs. 1 RPV¹² präzisiert. Danach sind insbesondere Bauten und Anlagen zonenkonform, die der bodenabhängigen Bewirtschaftung dienen, namentlich der Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus Pflanzenbau und Nutztierhaltung (Art. 34 Abs. 1 Bst. a RPV). Die Beschwerdegegner betreiben einen kleinen Landwirtschaftsbetrieb mit Kühen, Ziegen, Legehennen und Kaninchen. Die Standardarbeitskraft beträgt 0.324.¹³ Der geplante befestigte Mistplatz mit darunterliegender Jauchegrube für das Mistwasser dient der bodenabhängigen Tierhaltung der Beschwerdegegner und ist damit grundsätzlich zonenkonform.
- c) Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung ist, dass die Baute oder Anlage für die in Frage stehende Bewirtschaftung nötig ist (Art. 34 Abs. 4 Bst. a RPV). Die Beschwerdegegner halten im Stall des Ökonomiegebäudes diverse Tiere. Der dazugehörige Mistplatz befindet sich auf Naturboden und muss deshalb aus Gewässerschutzgründen saniert werden. Das Amt für Wasser und Abfall des Kantons Bern (AWA) hat den Beschwerdegegner dafür mit Schreiben vom 30. Oktober 2014 Frist angesetzt, innert welcher ein Baugesuch für das Erstellen eines Mistplatzes mit entsprechender Jauchegrube einzureichen und das Bauwerk zu erstellen ist, damit eine Winterfütterung im Stall weiterhin möglich bleibt.¹⁴ Die Beschwerdegegner sind somit verpflichtet, einen Mistplatz mit Jauchegrube zu erstellen, damit sie ihren landwirtschaftlichen Betrieb weiterführen können. Die geplante Jauchegrube entspricht mit einer Dimensionierung von 23 m³ dem aktuellen Manko und somit dem tatsächlichen

¹² Raumplanungsverordnung des Bundesrates vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1)

¹³ Vgl. Fachbericht des LANAT zur Zonenkonformität vom 11. Februar 2015 in den Vorakten der Gemeinde, Klarsichtmappe Nr. 3 "Fachberichte", Dokument Nr. 1, pag. 2

¹⁴ Vgl. Schreiben "Mängel: Mistlagerung auf Naturboden beim Stall Burst" des AWA vom 30. Oktober 2014, Beilage 1 zum Schreiben der Beschwerdegegner vom 20. Juli 2016

Bedarf.¹⁵ Der geplante befestigte Mistplatz mit darunterliegender Jauchegrube für das Mistwasser ist somit für die weitere Bewirtschaftung notwendig und nicht überdimensioniert.

d) Weitere Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung ist, dass der Baute oder Anlage am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 34 Abs. 4 Bst. b RPV). Bei der Standortwahl für Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone ist der Bauherr nicht frei, sondern muss nachweisen, dass die Baute oder Anlage am vorgesehenen Standort objektiv notwendig ist und kein anderer, besser geeigneter Standort in Betracht kommt. Dabei ist auf die rationelle Bewirtschaftung des Bodens, insbesondere die Einfügung in die bestehende Betriebsstruktur, die vorhandene Erschliessung, den raumplanerisch gebotenen Schutz des Orts- und Landschaftsbilds, die Erhaltung genügender Fruchtfolgeflächen, die Belange des Natur- und Heimatschutzes sowie allenfalls den Immissionsschutz Rücksicht zu nehmen.¹⁶ Umstritten ist vorliegend einzig, ob der Mistplatz mit Jauchegrube zu übermässiger Geruchsbelastung führt. Gemäss Fachbericht des beco vom 21. Juli 2016 werden die nach Ziff. 512 Anhang 2 LRV¹⁷ vorgeschriebenen Mindestabstände zu bewohnten Zonen nach den FAT-Empfehlungen berechnet. Die Mindestabstände gelten in der Landwirtschaftszone grundsätzlich nicht, da diese nicht zum Wohnen bestimmt ist. Dennoch können die FAT-Empfehlungen zur Beurteilung, ob übermässige Immissionen zu erwarten sind, herangezogen werden. Das beco kommt zum Schluss, der Abstand werde vorliegend gut eingehalten und dem Bauvorhaben könne aus lufthygienischer Sicht bedenkenlos zugestimmt werden.

e) Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung ist weiter, dass der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann (Art. 34 Abs. 4 Bst. c RPV). Damit soll sichergestellt werden, dass in der Landwirtschaftszone keine neuen Bauten und Anlagen errichtet werden, die infolge Betriebsaufgabe schon nach kurzer Zeit wieder leer stehen. Diesem Anliegen kommt dann besonderes Gewicht zu, wenn bisher nicht überbautes Kulturland in einem landschaftlich empfindlichen Gebiet in Anspruch genommen werden soll. Zudem ist nach der Rechtsprechung eine vertiefte Prüfung der Wirtschaftlichkeit des

¹⁵ Vgl. Gewässerschutzbewilligung des AWA vom 12. November 2015, S. 2, Ziff. 1.3, in den Vorakten der Gemeinde, Klarsichtmappe Nr. 3 "Fachberichte", Dokument Nr. 3

¹⁶ Vgl. dazu BGer 1C_567/2015 vom 29. August 2016 E. 6.1 mit weiteren Hinweisen

¹⁷ Luftreinhalte-Verordnung des Bundesrates vom 16. Dezember 1985 (LRV; SR 814.318.142.1)

Betriebs vor allem bei der Bewilligung grösserer Vorhaben erforderlich.¹⁸ Um ein solches Vorhaben handelt es sich hier nicht. Beabsichtigt ist bloss die ergänzende Erstellung eines Mistplatzes mit Jauchegrube, der für die Weiterführung des landwirtschaftlichen Kleinbetriebes mit Tierhaltung unentbehrlich ist. Eine solche Anlage könnte auch bei einer bloss hobbymässigen Tierhaltung bewilligt werden (vgl. Art. 24e Abs. 2 RPG in Verbindung mit Art. 42b Abs. 5 RPV). Die Beschwerdegegner haben vor, den Betrieb noch ein paar Jahre weiterzuführen. Dafür ist ein gewässerschutzrechtlich einwandfreier Mistplatz mit Jauchegrube zwingend erforderlich. Das Vorhaben führt nicht zur Übernahme besonderer betrieblicher und finanzieller Risiken. Zudem interessiert sich der Sohn der Beschwerdegegner dafür, den Betrieb anschliessend nebenerwerblich weiter zu bewirtschaften. Unter all diesen Umständen erscheint die längerfristige Existenzfähigkeit des Landwirtschaftsbetriebs in genügender Hinsicht als gegeben. Die Zonenkonformität des Mistplatzes mit Jauchegrube ist zu Recht bejaht worden.

4. Wohnnutzung

a) Im Ökonomieteil sind zwei Zimmer vorhanden, die bereits vor 1972 bestanden.¹⁹ Ein Zimmer soll vergrössert, im anderen soll eine Dusche, ein Lavabo und ein WC eingebaut werden. Die beiden Wohnräume im Ökonomieteil sind unbestritten nicht landwirtschaftlich begründet und deshalb nicht zonenkonform. Ihre Sanierung und geringfügige Erweiterung kann deshalb nur bewilligt werden, wenn eine Ausnahme für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen nach Art. 24 ff. RPG erteilt werden kann.

b) Bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, werden in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Art. 24c Abs. 1 RPG). 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). Dies gilt auch für landwirtschaftliche Wohnbauten sowie angebaute Ökonomiebauten, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebietes im Sinne des Bundesrechts wurde. Der Bundesrat erlässt Vorschriften, um negative Auswirkungen auf die Landwirtschaft zu vermeiden

¹⁸ BGE 133 II 370 E. 5

¹⁹ Vgl. dazu Einsprache der Beschwerdeführenden vom 25. November 2015, S. 8, in den Vorakten der Gemeinde, Klarsichtmappe Nr. 4 "Einspracheunterlagen", Dokument Nr. 1

(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). Gemäss Art. 41 Abs. 1 RPV ist Art. 24c RPG auf Bauten und Anlagen anwendbar, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets im Sinne des Bundesrechts wurde (altrechtliche Bauten und Anlagen). Dazu gehören in erster Linie Bauten und Anlagen, die vor dem 1. Juli 1972 erstellt wurden. Hingegen ist Art. 24c RPG nicht anwendbar auf alleinstehende, unbewohnte landwirtschaftliche Bauten und Anlagen (Art. 41 Abs. 2 RPV). Den Akten ist zu entnehmen, dass der Wohnteil des ehemaligen Bauernhauses schon lange vor dem 1. Juli 1972 nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wurde. Wohn- und Ökonomie teil sind zusammengebaut. Soweit das Vorhaben der Beschwerdegegner nicht zonenkonform ist, fällt es daher grundsätzlich in den Anwendungsbereich von Art. 24c RPG.

c) Die Beschwerdeführenden machen geltend, es sei fraglich, ob die Scheune noch bestimmungsgemäss nutzbar sei. Zudem handle es sich im vorliegenden Fall nicht um eine an eine landwirtschaftliche Wohnbaute angebaute Ökonomiebaute im Sinne von Art. 24c RPG. Die fragliche Scheune sei an eine Baute angebaut, die seit circa 10 Jahren als Pension genutzt werde. Schon vorher sei das Gebäude gastgewerblich genutzt worden. Eine landwirtschaftliche Wohnnutzung bestehe seit der Trennung der Gebäude im Jahr 1947/48 nicht mehr. Da die Scheune abparzelliert worden sei, könne von einem Gebäude mit bestehender altrechtlicher Wohnnutzung keine Rede sein. Der vorliegende Sachverhalt sei somit von Art. 24c RPG nicht erfasst, weshalb die dort statuierten Erweiterungsmöglichkeiten nicht offen stünden. Die Scheune sei seit Jahrzehnten vollständig unbewohnt und mangels sanitärer Anlagen, einer Küche oder einer Heizungsmöglichkeit auch nicht bewohnbar.

d) Das AGR führte in seiner Verfügung vom 26. Januar 2016 aus, das bestehende ehemalige Bauernhaus an der F._____strasse gelte bezüglich der raumplanungsrechtlichen Beurteilung als ein Gebäude mit bestehender, altrechtlicher Wohnnutzung. Art. 24c RPG sei anwendbar. Dass das Gebäude auf zwei Parzellen mit verschiedenen Eigentümern aufgeteilt worden sei, sei für die Beurteilung unerheblich. Für das ganze Gebäude bestünden die Erweiterungsmöglichkeiten nach Art. 42 Abs. 3 RPV

unter Einhaltung der Vorgaben von Art. 24c RPG, wobei als Ausgangsgrösse die am 1. Juli 1972 bestehenden Bruttogeschossflächen (BGF) und Bruttonebenflächen (BNF) gälten. Die geplanten baulichen Massnahmen zur Wohnnutzung stellten eine geringfügige und massvolle Erweiterung der BGF des gesamten Gebäudes dar. Die Wesensgleichheit zur bestehenden Baute werde dadurch gewahrt. Dem Vorhaben stünden keine wesentlichen Interessen entgegen. In der Stellungnahme vom 9. Juni 2016 bestätigte das AGR seine Ausführungen vom 26. Januar 2016. Das Gebäude sei ehemals als Hotel genutzt und ausgebaut worden, weshalb es bereits im massgeblichen Zeitpunkt (1. Juli 1972) eine grosse Wohnfläche aufgewiesen habe. Mit der heutigen Nutzung des Gebäudes als Pension würden diese Räume weiterhin zu Wohnzwecken genutzt. Aufgrund der altrechtlich bestehenden Flächen verfüge das gesamte Gebäude noch über Erweiterungspotential zum Einbau neuer BGF. Diese Erweiterungsmöglichkeiten bestünden für das Gebäude F._____strasse 61/63a als Einheit. Durch das Projekt werde der bestehende Wohnraum geringfügig erweitert und durch den Einbau einer Dusche/WC an das zeitgemässe Wohnen angepasst.

e) Vorab ist festzuhalten, dass die Beschwerdegegner den Ökonomieteil nach wie vor zur Bewirtschaftung ihres landwirtschaftlichen Kleinbetriebs nutzen. Dieser Gebäudeteil ist somit zwar sanierungsbedürftig, aber offensichtlich noch bestimmungsgemäss nutzbar. Der beantragte Augenschein ist deshalb nicht erforderlich. Soweit es um den Stall sowie die Maschineneinstell-, Heu- und Strohlagerräume geht, ist das Bauvorhaben nach der überzeugenden Beurteilung des LANAT und des AGR zonenkonform. Das wird von den Beschwerdeführenden auch nicht substantiiert bestritten.

f) Seit der auf den 1. November 2012 in Kraft gesetzten Revision vom 23. Dezember 2011 fallen altrechtliche Bauten generell unter Artikel 24c RPG, soweit es sich nicht um allein stehende, unbewohnte landwirtschaftliche Bauten und Anlagen handelt (vgl. Art. 41 Abs. 2 RPV). Ist ein landwirtschaftliches Ökonomiegebäude mit einer Wohnbaute zusammengebaut, wird das Ganze als eine einheitliche Baute im Sinne von Artikel 24c RPG betrachtet und gilt demnach als (teilweise) bewohnte Baute.²⁰ Bei der Liegenschaft F._____strasse 63a der Beschwerdegegner handelt es sich nicht um eine alleinstehende landwirtschaftlich genutzte Ökonomiebaute. Sie ist viel mehr mit der Liegenschaft der Beschwerdeführenden zusammengebaut. Auch wenn das ehemalige

²⁰ Vgl. Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), Teilrevision der Raumplanungsverordnung, Erläuternder Bericht, Oktober 2012, S. 7; Muggli/Pflüger, Bestehende Wohnbauten ausserhalb der Bauzone, in Raum & Umwelt 1/2013, S. 9

Bauernhaus im letzten Jahrhundert eigentumsrechtlich aufgeteilt und der ehemalige Wohnteil einer gastgewerblichen Nutzung zugeführt worden ist, ändert dies nichts daran, dass der gesamte Komplex unter raumplanungsrechtlichen Gesichtspunkten als einheitliche Baute betrachtet wird. Das ehemalige Bauernhaus F. _____strasse 61/63a ist daher hinsichtlich der Beurteilung der Erweiterungsmöglichkeiten nach Art. 24c RPG als Einheit zu betrachten. Es liegt ein Gebäude mit bestehender altrechtlicher Wohnnutzung vor. Aus diesem Grund ist es unerheblich, ob die Zimmer im Ökonomieteil in den letzten Jahren noch bewohnt waren.

g) Innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens darf die anrechenbare BGF bis maximal 60 Prozent erweitert werden (Art. 42 Abs. 3 Bst. a RPG). Gemäss der nicht bestrittenen Flächenberechnung des AGR vom 8. September 2016²¹ sind diese Voraussetzungen beim weitem erfüllt. Die Ausnahmegewilligung für die Sanierung der beiden Zimmer mit geringfügiger Erweiterung und dem Einbau einer Dusche, eines WCs sowie eines Lavabos wurde deshalb zu Recht erteilt.

5. Rechtsmissbräuchliches Gesuch

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, im Rahmen der Voranfrage sei um Bewilligung für den Abbruch des Ökonomieteils unter Wiederaufbau mit kleinem Wohnbereich ersucht worden. Aufgrund der negativen Antwort des AGR sei ein Baugesuch für ein redimensioniertes Vorhaben eingereicht worden. Es solle hauptsächlich ein Badezimmer eingebaut und eine neue Jauchegrube erstellt werden. Dafür würden Kosten von Fr. 300'000.00 veranschlagt. Es sei offensichtlich, dass die Installation eines Badezimmers nur den Zweck habe, die Errichtung einer (Ferien-)Wohnung vorzubereiten. Sobald Kanalisationsanschlüsse bestehen würden, sei auch der Einbau einer Küche leicht zu bewerkstelligen. Eine derart grosse Investition in ein Badezimmer und in einen Stall sei ohne Unterkunftsabsicht kaum erklärbar. Dem Vorhaben sei daher auch aufgrund eines offenkundigen Rechtsmissbrauchs der Bauabschlag zu erteilen.

b) Gemäss Lehre und Rechtsprechung gilt das Rechtsmissbrauchsverbot als allgemeiner Rechtsgrundsatz in der ganzen Rechtsordnung mit Einschluss des öffentlichen Rechts sowie des Prozess- und Vollstreckungsrechts. Es bindet Behörden und Private. Es

²¹ Vorakten der Gemeinde, Klarsichtmappe Nr. 1 "Baugesuchsunterlagen (Formulare)", Dokument Nr. 9

wird heute nicht mehr nur aus Art. 2 Abs. 2 ZGB²² abgeleitet. Eine zusätzliche Grundlage enthalten Art. 5 Abs. 3 sowie Art. 9 BV²³. Rechtsmissbrauch findet keinen Rechtsschutz.²⁴ "Rechtsmissbrauch liegt unter anderem vor, wenn ein Rechtsinstitut zweckwidrig zur Verwirklichung von Interessen verwendet wird, die nicht in dessen Schutzbereich liegen. Ebenfalls missbräuchlich sind Verfahrensschritte, die einzig dazu dienen, die Gegenpartei zu schikanieren oder ohne Verfolgung sonstiger Interessen eine Verzögerung des Verfahrens zu erreichen. Das trifft auch auf das Bau- und Planungsrecht zu, wo die Frage vor allem im Zusammenhang mit Haftungsansprüchen praxisrelevant ist. Als missbräuchlich gilt namentlich, wenn mit der Prozessführung andere Zwecke als der Rechtsschutz verfolgt werden, etwa die Schädigung der Gegenpartei oder die Verzögerung eines Bauvorhabens. Rechtsmissbräuchlich handelt sodann, wer andere als bau- oder nachbarrechtliche Anliegen verfolgt, insbesondere entsprechende Verfahrensschritte nur deshalb unternimmt, weil er dafür entschädigt wird bzw. sich dadurch Vorteile zu verschaffen versucht, auf die kein Anspruch besteht. In jedem Fall muss der Rechtsmissbrauch aber offensichtlich und entsprechend nachgewiesen sein."²⁵

c) Die Beschwerdeführenden beantragen die Durchführung eines Augenscheins. Dieser Antrag ist abzulehnen. Aus den Akten, insbesondere den darin enthaltenen Baugesuchsunterlagen, Projektplänen und Fotos ergibt sich der Sachverhalt mit hinreichender Klarheit. Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführenden umfasst das Bauvorhaben nicht nur den Einbau eines Badezimmers und den Neubau einer Jauchegrube, sondern auch die Sanierung des Ökonomiegebäudes. Diese umfasst insbesondere eine Dachsanierung, den Abbruch und Wiederaufbau des Pultdachanbaus, das Ersetzen der Balkenlage in Diele und Stall mit geringfügiger Höhenverschiebung zugunsten der Stallhöhe mit neuer Abstützung, eine neue Brandschutzverkleidung beim gemeinsamen Treppenaufgang und der Trennwand, geringfügige Terrainanpassungen im Bereich der Einfahrt zur Diele sowie den Neubau eines Mistplatzes mit Jauchegrube. In Anbetracht der vorgesehenen Arbeiten erscheinen Baukosten von rund Fr. 300'000.00 daher als plausibel.²⁶ Auch sonst liegen keinerlei Indizien für ein rechtsmissbräuchliches Baugesuch vor. Sollten die Beschwerdegegner den Rahmen der Baubewilligung

²² Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 201)

²³ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101)

²⁴ vgl. etwa Tschannen/Zimmerli/Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Aufl. 2014, § 23 N. 26 f.; Thomas Gächter, Rechtsmissbrauch im öffentlichen Recht, 2005, S. 118 ff.; BGE 128 III 201 E. 1c, je mit weiteren Hinweisen

²⁵ BGer 1C_590/2013, 1C_591/2013, 1C_592/2013 vom 26. November 2014 E. 7.3, mit weiteren Hinweisen

²⁶ Vgl. auch Baukostenermittlung vom 26. August 2015, Beilage 2 zum Schreiben der Beschwerdegegner vom 20. Juli 2016

überschreiten und beispielsweise eine Küche einbauen, so stünden der Gemeinde baupolizeiliche Massnahmen zur Verfügung.

6. Lastenausgleichsbegehren

a) Die Beschwerdeführenden melden ein Lastenausgleichsbegehren an. Dies sei zulässig, da die Baupublikation keinen Hinweis auf die Verwirkung dieses Anspruchs enthalten habe.

b) Nutzt ein Grundeigentümer einen Sondervorteil, der ihm durch eine Ausnahmegewilligung, eine Überbauungsordnung oder sonst wie in wesentlicher Abweichung von den örtlichen Bauvorschriften zu Lasten eines Nachbarn eingeräumt ist, so hat er diesen Nachbarn zu entschädigen, wenn die Beeinträchtigung erheblich ist (Art. 30 Abs. 1 BauG). Beansprucht ein Bauherr einen solchen Sondervorteil, so ist darauf in der Baupublikation oder in einer besonderen Mitteilung an die betroffenen Nachbarn hinzuweisen mit der Aufforderung, allfällige Lastenausgleichsbegehren innert der Einsprachefrist oder einer in der Mitteilung genannten besonderen Frist anzumelden (Art. 31 Abs. 1 BauG). Es muss darauf hingewiesen werden, dass der Lastenausgleichsanspruch bei Unterlassung der Anmeldung verwirkt. Fehlt dieser Hinweis, ist den Betroffenen zumindest Gelegenheit zu geben, ihr Begehren noch nachträglich anzumelden.²⁷ Die zuständige Gemeindebehörde zeigt denjenigen, die eine Lastenausgleichsforderung angemeldet haben, den Baubeginn an (Art. 31 Abs. 2 BauG). In der Anzeige ist darauf hinzuweisen, dass innert drei Monaten bei der örtlich zuständigen Enteignungsschätzungskommission Klage auf Lastenausgleich erhoben werden kann (Art. 31 Abs. 3 BauG). Zur Durchsetzung des Lastenausgleichs muss der Anspruch innert der gesetzlichen Frist durch Klage geltend gemacht werden.

c) In den Vorakten befindet sich der Publikationsauftrag der Vorinstanz vom 22. Oktober 2015.²⁸ Dieser enthält einen Hinweis darauf, dass Begehren um Lastenausgleich innerhalb der Auflagefrist einzureichen sind. Nicht bekannt ist, ob der Hinweis auf die Verwirkung des Lastenausgleichsanspruchs publiziert worden ist, da sich in den Akten kein Belegexemplar der Publikation befindet. Die kann jedoch offen gelassen werden, da die Frage, ob die

²⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 30/31 N. 15

²⁸ Vorakten der Gemeinde, Klarsichtmappe Nr. 2 "Verfahrensprogramm, Publikation", Dokument Nr. 2

Beschwerdeführenden ihre Lastenausgleichsansprüche rechtzeitig und formrichtig angemeldet haben, nicht im Baubewilligungsverfahren zu beurteilen ist. Erst im Verfahren vor der Enteignungsschätzungskommission ist darüber zu entscheiden, ob ein Lastenausgleichsanspruch verwirkt ist oder nicht. Die zuständige Gemeindebehörde wird ihnen deshalb den Baubeginn zu gegebener Zeit anzeigen. Eine Ergänzung des angefochtenen Entscheides ist jedoch nicht nötig, da das Dispositiv eines Bauentscheides keinen Hinweis auf Lastenausgleichsansprüche enthalten muss (vgl. Art. 36 Abs. 3 BewD).

7. Ergänzung der Bewilligung mit Auflagen

a) Für den Fall, dass ihr Hauptbegehren abgewiesen wird, beantragen die Beschwerdeführenden eine Ergänzung der Baubewilligung mit den Auflagen, die Ausführung der Arbeiten habe in Absprache mit den Beschwerdeführern zu erfolgen und es dürfe keine Wohnung erstellt werden. Die Beschwerdeführenden würden eine Pension mit stark erhöhtem Ruhebedürfnis betreiben. Der Baulärm werde zu erheblichen Umsatzeinbussen führen. Um die negativen Auswirkungen auf den Betrieb auf ein zumutbares Mass zu reduzieren, sei es erforderlich, dass die Bauarbeiten in Absprache mit den Beschwerdeführenden erfolgten. Zudem bestehe die akute Gefahr, dass in der Scheune eine nicht bewilligungsfähige Ferienwohnung eingebaut werde, sobald der Anschluss an die Kanalisation erfolgt sei.

b) Ausnahme- und Baubewilligungen können mit Bedingungen oder Auflagen verknüpft werden (Art. 29 Abs. 2 und Art. 38 Abs. 3 BauG). Bedingungen sind entweder Voraussetzungen, die erfüllt sein müssen, damit die Baubewilligung genutzt werden darf (Suspensivbedingung), oder Vorbehalte, deren Eintritt den Wegfall der Bewilligung zur Folge hat (Resolutivbedingung). Auflagen sind Pflichten, die mit einer Baubewilligung verbunden sind. Die Nichterfüllung einer Auflage berührt die Geltung der Baubewilligung nicht, kann aber baupolizeiliche Massnahmen und Bestrafung nach sich ziehen.²⁹ Die Bedingungen und Auflagen müssen in einem engen sachlichen Zusammenhang zur erteilten Bau- oder Ausnahmebewilligung stehen und verhältnismässig sein. Verhältnismässig ist eine Nebenbestimmung nur dann, wenn sie zum Erreichen des angestrebten Ziels erforderlich, geeignet und für den Bauherrn zumutbar ist. Der

²⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 29 N. 1

Gesuchsteller, dessen Bauvorhaben den gesetzlichen Anforderungen entspricht, hat grundsätzlich Anspruch auf eine unbefristete, unwiderrufliche, bedingungslose und unbelastete Baubewilligung. Ihre Nutzung unterliegt lediglich den Bedingungen und Auflagen, die von Gesetzes wegen allgemein für solche Bewilligungen gelten. Wenn ein Bauvorhaben den gesetzlichen Anforderungen klar nicht entspricht, kann der Mangel nicht mit Bedingungen oder Auflagen geheilt werden. Bedingungen und Auflagen zu einer Baubewilligung kommen daher nur bei Bauvorhaben in Betracht, die je nach ihrer Gestaltung oder Einrichtung oder je nach der Art der Nutzung oder Betriebsführung gesetzeskonform oder gesetzwidrig sein können. Bedingungen und Auflagen sind in solchen Fällen das Mittel dazu, die gesetzwidrigen Auswirkungen zu verhindern. Insoweit sind sie gegenüber der Alternative des Bauabschlags das mildere Mittel.³⁰

c) Baulärm und weitere mit der Erstellung von Bauten und Anlagen verbundene Immissionen müssen in der Regel in Kauf genommen werden. Ausnahmen gelten für Einwirkungen, die nach ihrer Art, Stärke oder Dauer aussergewöhnlich sind und zu einer beträchtlichen Schädigung von Nachbarn führen würden.³¹ Das Bundesamt für Umwelt (BAFU) hat gestützt auf Art. 6 LSV³² Richtlinien über bauliche und betriebliche Massnahmen zur Begrenzung des Baulärms erlassen.³³ Die Beschwerdeführenden machen nicht geltend und es ist auch nicht ersichtlich, dass beim vorliegenden Bauvorhaben in der Bauphase mit derart aussergewöhnlichen Immissionen zu rechnen ist, dass diese nicht in Kauf zu nehmen wären. Es besteht deshalb kein Anlass für zusätzliche Auflagen. Allfällige durch den Baulärm entstehende Umsatzeinbussen wären im zivilrechtlichen Verfahren geltend zu machen und bilden daher nicht Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens.

d) Bewilligt wird jeweils das konkrete Baugesuch. Sollten die Beschwerdegegner die Scheune weiter ausbauen wollen, hätten sie dafür vorgängig ein Baugesuch einzureichen. Sollten sie in Überschreitung der Baubewilligung bauen oder nutzen, hätte die Gemeinde als Baupolizeibehörde die nötigen Massnahmen zu ergreifen. Die beantragte Auflage, wonach die Scheune nicht weiter ausgebaut und insbesondere keine Ferienwohnung erstellt werden dürfe, ist deshalb nicht erforderlich.

³⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 38-39 N. 15a

³¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 24 N. 31 Bst. i

³² Lärmschutz-Verordnung des Bundesrates vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41)

³³ Einsehbar unter <<http://www.bafu.admin.ch/publikationen/>>

8. Kosten

a) Die Kosten für das vorliegende Beschwerdeverfahren werden auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1'600.00 festgesetzt (Art. 103 Abs. 1 VRPG, Art. 19 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 12 Abs. 1 GebV³⁴). Laut Art. 108 Abs. 1 VRPG werden die Verfahrenskosten der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigen, keine Verfahrenskosten zu erheben. Gründe für eine andere Verlegung sind keine ersichtlich. Die Beschwerdeführenden sind mit ihren Anträgen nicht durchgedrungen und gelten daher als unterliegende Partei. Sie haben deshalb die Verfahrenskosten zu bezahlen.

b) Während des Beschwerdeverfahrens vor der BVE wurde das Baugesuch nachträglich im Amtsblatt publiziert und öffentlich aufgelegt. Dabei handelt es sich um Kosten des Baubewilligungsverfahrens, die von den Beschwerdegegnern zu bezahlen sind (Art. 51 BewD). Im Übrigen rechtfertigt dieser Umstand keine vom Grundsatz abweichende Kostenverlegung.

c) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Die Beschwerdegegner sind nicht durch einen Anwalt oder eine Anwältin vertreten. Das Verfahren war nicht aufwändig (Art. 104 Abs. 2 VRPG). Es sind den Beschwerdegegnern deshalb weder Parteikosten noch eine Parteientschädigung noch Auslagenersatz zuzuerkennen.

III. Entscheid

³⁴ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

1. Die Beschwerde vom 19. April 2016 wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'600.00 werden den Beschwerdeführenden zur Bezahlung auferlegt. Sie haften solidarisch für den ganzen Betrag.

Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

3. Die Kosten für die nachträgliche Publikation im Amtsblatt von Fr. 157.55 werden den Beschwerdegegnern auferlegt.

Für das Inkasso ist die Gemeinde Reichenbach zuständig.

4. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn Fürsprecher C._____, eingeschrieben
- Frau E._____ und Herrn D._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Reichenbach, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben
- Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), zur Kenntnis
- Amt für Berner Wirtschaft (beco), zur Kenntnis

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin