

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

Das Verwaltungsgericht hat eine gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde abgewiesen (VGE 2020/17U vom 28.5.2021)

RA Nr. 110/2019/55

Bern, 12. Dezember 2019

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn A. _____
Beschwerdeführer

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt B. _____

und

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Unterlangenegg, Kreuzweg 118 F,
3614 Unterlangenegg

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



betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Unterlangenegg vom 25. Februar 2019 (Gemeinde Nr. 945/2017.20; Einbau Büro, Zimmer und Nasszelle in Sockelgeschoss /Umgebungsgestaltung etc.) und die Verfügung des AGR vom 7. Februar 2019 (G.-Nr. 2018.JGK.688).

I. Sachverhalt

1. Mit Entscheid vom 4. September 1996 bewilligte die Gemeinde den Neubau eines Stöcklis auf der damaligen Parzelle Unterlangenegg Grundbuchblatt Nr. E. _____ (heute Parzelle Unterlangenegg Grundbuchblatt Nr. F. _____) in der Landwirtschaftszone, nachdem das Regierungsstatthalteramt dieses Vorhaben mit Verfügung vom 2. Juli 1996 als zonenkonform beurteilte. Mit Baubewilligung vom 28. Juni 2006 erteilte die Gemeinde sodann die Baubewilligung für einen Anbau eines Holzlagers und eines Sitzplatzes auf der Nordseite des Stöcklis unter dem Titel der Zonenkonformität, gestützt auf die Verfügung des AGR vom 17. Mai 2006. Am 10. Juli 2013 schliesslich erhielt der Beschwerdeführer die Baubewilligung für den Einbau einer Generationenwohnung in das bestehende Bauernhaus, den Abbruch und Wiederaufbau des Ober- und Dachgeschosses und eine neue Unterkellerung auf der Parzelle Unterlangenegg Grundbuchblatt Nr. E. _____, nachdem das AGR diesem Vorhaben mit Verfügung vom 27. Juni 2013 eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG¹ erteilte.

2. Am 20. April 2017 stellte die Gemeinde anlässlich einer Begehung fest, dass der Beschwerdeführer auf seinen Parzellen Unterlangenegg Grundbuchblatt Nrn. F. _____ und E. _____ diverse baubewilligungspflichtige Bauarbeiten ohne Baubewilligung vorgenommen hat. Mit Schreiben vom 29. August 2017 informierte die Gemeinde den Beschwerdeführer, welche nicht bewilligungsfähigen Arbeiten bis 31. Dezember 2017 rückgängig zu machen sind und für welche Arbeiten bis 30. September 2017 ein nachträgliches Baugesuch einzureichen ist.

¹ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700).

Neben einer Stellungnahme vom 27. November 2017 zu den beanstandeten Punkten reichte der Beschwerdeführer am 28. November 2017 ein nachträgliches Baugesuch bei der Gemeinde ein für folgende Bauvorhaben:

Parzelle F. _____: Einbau Büro, Zimmer und Nasszelle in Sockelgeschoss / Umgebungsgestaltung mit Stützmauern und Swimmingpool / Ankleide mit Boden im Dachgeschoss / Türen in Seitenwänden Holzlager / Grillofen Aussen / Vordach und Glaswände Sitzplatz Ost.

Parzelle E. _____: Stützmauer Süd.

Die Parzellen liegen in der Landwirtschaftszone sowie im Landschaftsschutzgebiet Zulg. Sie liegen sodann innerhalb eines im kantonalen Richtplan bezeichneten Streusiedlungsgebiets. Die Gemeinde publizierte das Baugesuch anfangs Februar 2018. Gegen das Vorhaben gingen keine Einsprachen ein.

3. Mit Verfügung vom 7. Februar 2019 erteilte das AGR für den Einbau eines Büros, eines Zimmers und einer Nasszelle im Sockelgeschoss des Stöcklis die Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG i.V.m. Art. 39 RPV². Für die restlichen Bauvorhaben verweigerte es die Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG. Gestützt auf diese Verfügung erliess die Gemeinde den Bauentscheid mit integrierter Wiederherstellungsverfügung vom 25. Februar 2019 und verfügte darin Folgendes:

"3.1.1 Für folgende bauliche Veränderungen wird nachträglich die Baubewilligung erteilt:

Stöckli C. _____ auf Parz. F. _____

a) Einbau Büro, Zimmer und Nasszelle im Sockelgeschoss gemäss revidiertem Projektplan vom 10.01.2018.

3.1.2 Bei allen anderen Bauvorhaben gemäss nachfolgender Aufzählung ist bis 31.08.2019 die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands herbeizuführen, was bedeutet:

Stöckli C. _____ auf Parz. F. _____

b) Bei der Umgebungsgestaltung sind die Stützmauern durch eine natürliche Böschung zu ersetzen. Für den Swimmingpool kann keine Ausnahmegewilligung erteilt werden; er ist ersatzlos zu entfernen.

c) Der Einbau des Bodens im Dachgeschoss oberhalb des Holzlagers ist zu entfernen, somit auch die Ankleide mit Fenster und das Dachflächenfenster.

d) Das vollständige Einmachen des Holzlagers mit Einbau von Türen und Fenster in die Seitenwände und Installation eines Pizzaofens sind rückgängig zu machen.

e) Die Verlängerung der Dachfläche auf der Ostseite, mit welcher der Sitzplatz überdacht wurde, ist rückgängig zu machen. Somit sind auch die nachträglich seitlich eingebauten Glaswände und der eingebaute Grillofen zu entfernen.

Bauernhaus D. _____ auf Parz. E. _____

f) Die 37 m lange Stein-Stützmauer ist abzubauen und zu entfernen. Der Vorplatz vor dem Haus ist auf die ursprüngliche Breite zu reduzieren und der Hang (Niveaudifferenz) mit einer natürlichen Böschung zu versehen.

3.1.3 [Androhung Busse]

3.1.4 [Androhung Ersatzvornahme]"

4. Gegen diesen Entscheid reichte der Beschwerdeführer am 29. März 2019 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Er stellt folgende Rechtsbegehren:

² Raumplanungsverordnung des Bundesrats vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1).

- "1. Der Bauentscheid mit integrierter Wiederherstellungsverfügung der Einwohnergemeinde Unterlangenegg vom 25. Februar 2019 sei mit Ausnahme von Ziff. 3.1.1 lit. a vollumfänglich aufzuheben.
2. Für die baulichen Veränderungen gemäss Ziff. 3.1.2 lit. b-e betreffend das Stöckli C. _____ auf der Parzelle F. _____ und gemäss Ziff. 3.1.2 lit. f betreffend das Bauernhaus D. _____ auf Parzelle E. _____ seien nachträglich die Bewilligungen zu erteilen.
3. Eventualiter sei hinsichtlich der baulichen Veränderungen gemäss Ziff. 3.1.2 lit. b-e betreffend das Stöckli C. _____ auf der Parzelle F. _____ und gemäss Ziff. 3.1.2 lit. f betreffend das Bauernhaus auf der Parzelle E. _____ auf eine Wiederherstellung zu verzichten."

5. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet³, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Mit Stellungnahme vom 29. April 2019 beantragt das AGR die Abweisung der Beschwerde. Die Gemeinde beantragt mit Stellungnahme vom 2. Mai 2019 ebenfalls die Abweisung der Beschwerde.

6. Am 27. Juni 2019 führte das Rechtsamt im Beisein der Verfahrensbeteiligten einen Augenschein mit Instruktionsverhandlung durch. Die Beteiligten erhielten Gelegenheit, sich zum Augenscheinprotokoll inkl. Fotodokumentation zu äussern. Eine Eingabe des AGR ging am 30. Juli 2019 ein. Der Beschwerdeführer reichte am 9. September 2019 eine Stellungnahme ein. Die Gemeinde liess sich nicht vernehmen. Mit Verfügung vom 29. Oktober 2019 holte das Rechtsamt beim Amt für Natur und Landwirtschaft (LANAT) einen Fachbericht ein. Mit Eingaben vom 12. November 2019 und 13. November 2019 beantworteten die Gemeinde und der Beschwerdeführer verschiedene Fragen des Rechtsamts. Anschliessend erhielten die Verfahrensbeteiligten Gelegenheit, Schlussbemerkungen zum Verfahren einzureichen.

7. Auf die Rechtsschriften, den Fachbericht des LANAT sowie auf das Ergebnis des Augenscheins wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Mit Entscheid vom 25. Februar 2019 erteilte die Gemeinde für einen Teil der Bauvorhaben (Einbau Büro, Zimmer und Nasszelle im Sockelgeschoss) die Baubewilligung, für die restlichen Bauvorhaben dagegen den Bauabschlag. Bezüglich der nicht bewilligten Gegenstände verfügte sie sodann die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Der Beschwerdeführer wehrt sich nur gegen den Bauabschlag und die in diesem Zusammenhang angeordneten Wiederherstellungsmassnahmen.

b) Angefochten ist somit ein Bauabschlag mit einer Wiederherstellungsverfügung nach Art. 46 BauG⁴, der aufgrund eines nachträglichen Baugesuchs ergangen ist. Dieser Gesamtentscheid im Sinne von Art. 9 KoG⁵ kann laut Art. 11 Abs. 1 KoG – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist. Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide – und mit ihnen zusammen die weiteren Verfügungen nach Art. 9 Abs. 2 Bst. b KoG wie jene des AGR –

³ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (Organisationsverordnung BVE, OrV BVE; BSG 152.221.191).

⁴ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

⁵ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).

sowie baupolizeiliche Verfügungen können nach Art. 40 und Art. 49 Abs. 1 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig.

c) Der Beschwerdeführer ist als Adressat des Bauabschlags sowie der baupolizeilichen Verfügung durch den vorinstanzlichen Entscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert (Art. 40 Abs. 2 BauG und Art. 65 Abs. 1 VRPG⁶). Auf seine form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Anwendbares Recht

Nachträgliche Baugesuche sind grundsätzlich nach dem Recht zu beurteilen, das zur Zeit der unbewilligten Ausführung des Bauvorhabens anwendbar war. Späteres Recht ist nur anzuwenden, wenn es für die Bauherrschaft günstiger ist oder wenn die Bauherrschaft das Baubewilligungserfordernis in der Absicht missachtet hat, dem späteren strengeren Recht zuvorzukommen.⁷ Das anwendbare Recht wird nachfolgend bei den einzelnen Bauvorhaben anhand des jeweiligen Zeitpunkts der Erstellung bestimmt.

3. Umgebungsgestaltung mit Stützmauern und Swimmingpool

a) Mit dem angefochtenen Entscheid erteilte die Gemeinde für die Umgebungsgestaltung mit Stützmauern und Swimmingpool beim Stöckli C. _____ auf Parzelle Unterlangenegg Grundbuchblatt Nr. F. _____ den Bauabschlag und verfügte folgende Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands (Ziff. 3.1.2.c): "Bei der Umgebungsgestaltung sind die Stützmauern durch eine natürliche Böschung zu ersetzen. Für den Swimmingpool kann keine Ausnahmegewilligung erteilt werden; er ist ersatzlos zu entfernen." Aus dem massgebenden Plan⁸ ergibt sich, dass mit den "Stützmauern" insgesamt drei Mauern gemeint sind, nämlich die untere Stützmauer auf der Nordwestseite des Stöcklis unterhalb des Pools (nachfolgend: Stützmauer A)⁹, die obere Stützmauer auf der Nordwestseite des Stöcklis oberhalb des Pools (nachfolgend: Stützmauer B)¹⁰ und die kleine Stützmauer auf der Südostseite des Stöcklis (nachfolgend: Stützmauer C)¹¹.

Gemäss den unbestritten gebliebenen Aussagen des Beschwerdeführers wurde ein kleiner Teil der Stützmauer B sowie die Stützmauer A bereits 1996 im Zusammenhang mit dem Bau des Stöcklis erstellt.¹² Die grossen Teile der Stützmauer B sowie die Stützmauer C wurden im Frühling 2007 gebaut.¹³ Der Pool schliesslich ist gemäss den Aussagen des Beschwerdeführers ca. 1999/2000 erstellt worden, die dazugehörige Warmwasseraufbereitung besteht seit 2003.¹⁴

b) Der Beschwerdeführer bringt vor, die Stützmauer A sei nach deren Erstellung 1996 durch den damaligen Bauinspektor abgenommen worden und sei Teil der damaligen Bewilligung gewesen. Diese Mauer sei daher von der Verfügung der Gemeinde auszunehmen. Anlässlich einer Besichtigung im Frühling 2007 habe die Baukontrolleurin der Gemeinde festgestellt, dass weder das Erstellen der Stützmauern noch der Pool der Bewilligungspflicht unterliegen würden. Auch der heutige

⁶ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

⁷ BGer 1C_179/2013 vom 15.08.2013, E. 1.2.

⁸ Projektplan vom 19. Oktober 2017, revidiert am 10. Januar 2018 mit von der Gemeinde handschriftlich durchgestrichenen und damit rückzubauenden Bauvorhaben und Stempel der Gemeinde vom 25. Februar 2019.

⁹ Vgl. auch Fotodokumentation zum Augenschein vom 27. Juni 2019, Foto Nr. 5.

¹⁰ Vgl. auch Fotodokumentation zum Augenschein vom 27. Juni 2019, Fotos Nrn. 3 und 4.

¹¹ Vgl. auch Fotodokumentation zum Augenschein vom 27. Juni 2019, Foto Nr. 7.

¹² Eingabe vom 9. September 2019 mit Foto als Beilage 9.

¹³ Beschwerde, S. 3, Art. 2 dritter Abschnitt (Umkehrschluss); Protokoll des Augenscheins vom 27. Juni 2019, S. 5 oben, Voten Beschwerdeführer.

¹⁴ Protokoll des Augenscheins vom 27. Juni 2019, S. 3 unten, Votum Beschwerdeführer.

Gemeindepräsident und der zuständige Bauinspektor des AGR hätten anlässlich einer Begehung vom 20. April 2017 bestätigt, dass der Pool aufgrund seiner geringen Grösse baubewilligungsfrei sei. Auf diese Zusicherungen und mündlichen Aussagen der Behördenmitglieder habe er vertraut. Die Stützmauer und der Pool seien daher als rechtmässig gebaut anzusehen. Selbst wenn die Voraussetzungen des Vertrauensschutzes nicht gegeben wären, müsse die Anordnung der Wiederherstellung als unverhältnismässig angesehen werden. So seien diese Bauten erst im Jahr 2017 und damit lange nach deren Erstellung bemängelt worden. Dem Vorhaben würden sodann keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Es gebe zudem zahlreiche Beispiele in der Gemeinde, bei welchen ebenfalls in der Landwirtschaftszone Stützmauern und Swimmingpools erstellt worden seien.

Mit Eingabe vom 2. Mai 2019 gab die Gemeinde zu bekennen, dass ihre Baukontrolleurin anlässlich der Besprechung im Frühling 2007 den Sitzplatz und die kleine Stützmauer (Stützmauer C) gestützt auf das damalige Recht als baubewilligungsfrei einstufte. Auch den Pool habe sie als bewilligungsfrei beurteilt, da es sich um ein mobiles Becken von weniger als 1.2 m Randhöhe gehandelt habe und die Wasseraufbereitung damals ohne Chemikalien erfolgt sei.¹⁵

c) Die Stützmauer A wurde 1996 im Zusammenhang mit dem Bau des Stöcklis erstellt. Nach Ansicht des Beschwerdeführers war diese Teil der Baubewilligung vom 4. September 1996 für den Neubau des Stöcklis. Im damals bewilligten Projektplan¹⁶ ist diese Stützmauer jedoch weder in den Grundrissplänen noch in den Fassadenansichten eingezeichnet. Die in der Fassadenansicht Süd-Ost bezeichnete Stützmauer (auch in der Fassadenansicht Nord-West erkennbar) betrifft eine auch in den Grundrissplänen eingetragene Stützmauer in Verlängerung der Nordwestfassade im südwestlichen Eckbereich des Hauses, welche offenbar nicht realisiert wurde. Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers war damit die Stützmauer A gemäss den bewilligten Plänen nicht Teil der Baubewilligung aus dem Jahr 1996. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass diese – gemäss den unbelegten Ausführungen des Beschwerdeführers – nach Erstellung vom damaligen Bauinspektor abgenommen worden ist. Auch der Teil der Stützmauer B, welche gemäss den Ausführungen des Beschwerdeführers in der Eingabe vom 9. September 2019 bereits 1996 erstellt wurde, ist in den Plänen der Baubewilligung aus dem Jahr 1996 nicht enthalten und wurde damit damals ebenfalls nicht bewilligt.

d) Zu prüfen ist weiter, ob die drei Stützmauern sowie der Pool nach dem im Zeitpunkt der Erstellung geltenden Recht überhaupt baubewilligungspflichtig waren. Der Beschwerdeführer vertritt sinngemäss die Ansicht, dass dies nicht der Fall sei.

Art. 22 Abs. 1 RPG bestimmt, dass Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden dürfen. Diese Bestimmung ist seit Inkrafttreten des RPG am 1. Januar 1980 unverändert geblieben.¹⁷ Da das geltende Recht hinsichtlich der Frage der Bewilligungspflicht von Bauten und Anlagen nicht günstiger ist als dasjenige im Zeitpunkt der erwähnten Bauvorhaben (zwischen 1996 und 2007), kann auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts dazu verwiesen werden.¹⁸ Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind Bauten und Anlagen jedenfalls dann bewilligungspflichtig, wenn sie geeignet sind, die Vorstellungen über die Nutzungsordnung zu beeinflussen, sei es, dass sie den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen.¹⁹ Das bernische Baugesetz enthielt von Beginn an (1985) bis zur Revision 2009 – und damit auch im hier interessierenden Zeitraum – in Artikel 1 eine Generalklausel, wonach "alle Bauten, Anlagen und Vorkehren, die unter die Bestimmung der Baugesetzgebung fallen, eine Baubewilligung erforderten, soweit sie nicht nach den näheren Bestimmungen des Baubewilligungsdekrets vor der Baubewilligungspflicht befreit waren. Art. 4 bis 6 des damaligen Baubewilligungsdekrets (aBewD 94) enthielt dazu bis 2009 eine nicht abschliessende Aufzählung

¹⁵ So auch im Protokoll des Augenscheins vom 27. Juni 2019, S. 4 oben und S. 6 oben, Voten ehemalige Baukontrolleurin.

¹⁶ Projektplan 1:100 vom 22. Juli 1996, mit Stempel der Gemeinde vom 4. September 1996, in den Vorakten mit der Baukontroll-Nr. 96/13.

¹⁷ BBl 1979 II 368.

¹⁸ Vgl. VGE 2018/183 vom 19.12.2018, E. 5.3.2, angefochten vor Bundesgericht.

¹⁹ BGE 113 Ib 314 E. 2b.

sowohl der bewilligungspflichtigen als auch der bewilligungsfreien Bauvorhaben. Die heutige Regelung von Art. 7 Abs. 1 BewD²⁰, wonach Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone ungeachtet der Aufzählung baubewilligungspflichtig sind, wenn sie geeignet sind, die Nutzungsordnung zu beeinflussen, indem sie zum Beispiel den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen, gibt es erst seit 2009. Dies bedeutet allerdings nicht, dass diese Vorgabe vorliegend unbeachtlich wäre, entspricht diese doch der erwähnten bundesgerichtlichen Rechtsprechung, welche als Mindestvorgabe ohnehin zu gelten hat.

Was die Stützmauern betrifft, so waren solche gemäss BewD ab 1994 stets bis zu einer Höhe von 1.20 m baubewilligungsfrei (vgl. Art. 5 Abs. 1 Bst. e aBewD 94, Art. 6 Abs. 1 Bst. i BewD). Sowohl die Stützmauer A als auch die Stützmauer B übertreffen dieses Mass und waren daher bereits im Zeitpunkt ihrer Entstehung baubewilligungspflichtig. Die Stützmauer C dagegen liegt klar unter diesem Mass von 1.20 m, weshalb bereits damals von deren Baubewilligungsfreiheit auszugehen war. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass diese Mauer in der Landwirtschaftszone liegt, verändert sie doch aufgrund der bescheidenen Höhe und Länge²¹ den Raum äusserlich höchstens in unerheblichem Mass. Da der Beschwerdeführer die Stützmauer C im Zeitpunkt der Errichtung bewilligungsfrei erstellen durfte, musste er dafür keine nachträgliche Bewilligung einholen. Die Stützmauer C ist entsprechend von der Wiederherstellungsanordnung auszunehmen.

Der im Jahr 1999/2000 erstellte, runde Pool weist einen Durchmesser von 4.2 m sowie eine Tiefe von 1.2 m auf. Er ist in den Boden versenkt, ragt dabei aber leicht über das vorhandene Terrain hinaus.²² Für die Wasseraufbereitung wird abbaubares Chlor eingesetzt. Seit 2003 verfügt der Pool über eine Warmwasseraufbereitung, indem das Wasser auf das Dach des Stöcklis gepumpt und dort durch Sonnenenergie aufgewärmt wird.²³ Nach den damals geltenden Bestimmungen (Art. 4 Abs. 1 Bst. b Ziff. 3 und Art. 5 Abs. 1 Bst. h aBewD 94) unterlagen Schwimmbassins der Bewilligungspflicht, Planschbecken für Kinder dagegen wurden als bewilligungsfrei eingestuft. Der erstellte Pool kann nicht als Planschbecken für Kinder bezeichnet werden, weshalb dieser nach damaligem Recht baubewilligungspflichtig war. Kommt dazu, dass sich der Pool in der Landwirtschaftszone befindet und den Raum äusserlich erheblich verändert, was nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung auch schon damals zur Baubewilligungspflicht dieser Anlage führte. Nach heutigem Recht bedürfen unbeheizte Schwimmbecken bis zu 15 Quadratmeter oder beheizte Schwimmbecken bis zu acht Kubikmeter Inhalt keiner Baubewilligung (Art. 6 Abs. 1 Bst. b BewD). Der vorliegende Pool ist seit 2003 beheizt und weist einen Inhalt von rund 16 Kubikmeter auf, weshalb der Pool mit Aufwärmssystem auch nach neuem Recht bewilligungspflichtig ist. Die Baubewilligungspflicht nach neuem Recht ergibt sich zudem aus Art. 7 Abs. 1 BewD.

e) Hinsichtlich der Bewilligungsfähigkeit der Stützmauern und des Pools rügt der Beschwerdeführer einzig, aufgrund der von den Behördenmitgliedern geäusserten Informationen zur Baubewilligungsfreiheit seien die Stützmauern und der Pool als rechtmässig gebaut anzusehen. Dieser Einwand geht fehl: Die vorgebrachten Einwände zum Vertrauensschutz (nachfolgend geprüft unter E. 3f) können nicht zur Rechtmässigkeit eines Bauvorhabens führen. Der Beschwerdeführer bringt mit keinem Wort vor, unter welchem Titel diese Vorhaben bewilligt werden könnten. Solche sind auch nicht erkennbar:

Zum Zeitpunkt der Erstellung der Stützmauer A (1996) und des Pools (1999/2000) galten die aRPG 80 und die aRPV 89. Grössere Revisionen beider Werke traten am 1. September 2000 und am 1. September 2007 in Kraft. Für die Stützmauer B (zu grossen Teilen im Frühling 2007 erstellt) ist damit die aRPG 2000 und die aRPV 2000 massgebend. Schon nach altem Recht und auch heute noch müssen

²⁰ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

²¹ Vgl. Fotodokumentation zum Augenschein vom 27. Juni 2019, Foto Nr. 7 sowie Projektplan vom 19. Oktober 2017, revidiert am 10. Januar 2018 und mit Stempel der Gemeinde vom 25. Februar 2019.

²² Vgl. Fotodokumentation zum Augenschein vom 27. Juni 2019, Fotos Nrn. 1 und 2.

²³ Vgl. Fotodokumentation zum Augenschein vom 27. Juni 2019, Foto Nr. 2.

Bauvorhaben dem Zweck der Nutzungszone entsprechen, um bewilligt werden zu können (Art. 22 RPG). Seit der Revision 2000 wird dies für die Landwirtschaftszone in Art. 16a RPG konkretisiert. Weder der Pool noch die Stützmauern sind in irgendwelcher Weise landwirtschaftlich begründet; sie widersprechen damit seit ihrer Erstellung dem Zweck der Landwirtschaftszone. Eine Zonenkonformität fällt damit ausser Betracht. Eine Ausnahmegewilligung kommt ebenfalls nicht in Frage: Die Standortgebundenheit gemäss Art. 24 RPG (gilt seit aRPG 80) ist sowohl bei den Stützmauern als auch beim Pool zu verneinen. Ebenso wenig können die Vorhaben unter dem Streusiedlungsartikel von Art. 39 Abs. 1 RPV (identisch bereits im alten, für dieses Vorhaben anwendbaren Recht, vgl. Art. 24 aRPV 89 bzw. Art. 39 Abs. 1 aRPV 2000) bewilligt werden. Zum einen hat der Kanton Bern die Streusiedlungsgebiete erst mit der Gesetzesrevision vom 1. September 2000 im kantonalen Richtplan festgelegt. Der vor diesem Zeitpunkt bereits bestehende Streusiedlungsartikel (Art. 24 aRPV 89) fand damit im Kanton Bern keinen Anwendungsbereich, weshalb die vor 2000 erstellten Bauten (Pool und Stützmauer A) damals nicht unter dieser Bestimmung bewilligt werden konnten. Die Parzelle des Beschwerdeführers befindet sich seither zwar im Streusiedlungsgebiet, es geht jedoch zum anderen nicht um eine Änderung der Nutzung bestehender Wohngebäude zu landwirtschaftsfremden Wohnzwecken oder zu Zwecken des örtlichen Kleingewerbes, sondern um Bauvorhaben in der Umgebung eines Gebäudes. Die Stützmauern und der Pool können auch nicht als Erweiterung des angrenzenden Stöcklis unter dem Titel der erweiterten Besitzstandsgarantie von Art. 24 Abs. 2 aRPG 80 bzw. Art. 24c RPG (seit 1. September 2000 in Kraft) bewilligt werden, da das Stöckli erst 1996 und damit nach dem für diese Bestimmung massgebenden Zeitpunkt vom 1. Juli 1972 (Zeitpunkt der erstmaligen Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet) erstellt wurde bzw. nie durch eine danach stattfindende Änderung von Erlassen oder Plänen zonenwidrig wurde. Schliesslich fallen diese Bauten auch nicht in den Anwendungsbereich der weiteren, erst ab dem 1. September 2000 eingeführten Ausnahmebestimmungen (Art. 24a, Art. 24b, Art. 24d, Art. 37a RPG).

Damit steht fest, dass die baubewilligungspflichtigen Stützmauern A und B sowie der Pool weder nach dem Recht im Zeitpunkt der Erstellung noch nach späterem Recht bewilligungsfähig sind. Auch eine teilweise Baubewilligung des nachträglichen Baugesuchs (vgl. Art. 46 Abs. 2 Bst. c BauG) kommt hier nicht in Frage.

f) Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Überschreitung einer Baubewilligung ausgeführt oder werden bei der Ausführung eines bewilligten Vorhabens Vorschriften missachtet, so setzt die Baupolizeibehörde eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unter Androhung der Ersatzvornahme (Art. 46 Abs. 1 und 2 BauG). Die Wiederherstellungsverfügung muss im öffentlichen Interesse liegen, verhältnismässig sein und darf den Vertrauensgrundsatz nicht verletzen. Eine Wiederherstellungsmassnahme ist verhältnismässig, wenn sie geeignet ist, das angestrebte Ziel zu erreichen, nicht weiter geht, als zur Herstellung des rechtmässigen Zustands nötig ist und die Belastung für die pflichtige Person in einem vernünftigen Verhältnis zum verfolgten Ziel steht.²⁴

Der Beschwerdeführer beruft sich in erster Linie auf den Vertrauensschutz, da die Vertreterin der Gemeinde anlässlich der Besichtigung vom 4. April 2007 die damals schon erstellten Stützmauern und den Pool als baubewilligungsfrei eingestuft habe. Die Gemeinde bestätigte dies hinsichtlich des Pools und der Stützmauer C. Letztere ist bewilligungsfrei und muss ohnehin nicht zurückgebaut werden (vgl. E. 3d).

Der Grundsatz von Treu und Glauben verleiht einen Anspruch auf Schutz des berechtigten Vertrauens in behördliche Zusicherungen bzw. falsche Auskünfte. Vorausgesetzt wird, dass die Auskunft für einen bestimmten Einzelfall aufgrund einer vollständigen und richtigen Darstellung des Sachverhalts vorbehaltlos erteilt wurde, die Amtsstelle zur Auskunftserteilung zuständig war oder gutgläubig als

²⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 46 N. 9; BVR 2013 S. 85 E. 5.1.

zuständig erachtet werden durfte, die Unrichtigkeit der Auskunft bei pflichtgemässer Aufmerksamkeit nicht ohne Weiteres erkennbar war, im Vertrauen auf die Richtigkeit der Auskunft unwiderrufliche oder nicht ohne Nachteil rückgängig zu machende Dispositionen getroffen wurden und die Rechtslage sich seit der Auskunftserteilung nicht geändert hat. Diese Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein, damit eine Auskunft Rechtswirkungen entfalten kann. Ist bereits eine der Voraussetzungen nicht gegeben, erübrigt es sich, die anderen Voraussetzungen zu prüfen.²⁵

Der Beschwerdeführer kann sich nicht auf den Vertrauensschutz berufen, da der Pool im Zeitpunkt der falschen Auskunftserteilung am 4. April 2007 bereits erstellt war und er daher nicht erst im Vertrauen auf die Richtigkeit der Auskunft gebaut hat. Gleiches gilt für die damals ebenfalls schon erstellten Stützmauern A und B²⁶, so dass offen bleiben kann, ob sich die Auskunft damals – wie dies der Beschwerdeführer sinngemäss vorbringt – auf alle Stützmauern bezog. Im Zeitpunkt der Erstellung der Stützmauern und des Pools hat der Beschwerdeführer im baurechtlichen Sinn als bösgläubig zu gelten. Gutgläubig kann eine Bauherrschaft nur sein, wenn sie bei zumutbarer Aufmerksamkeit und Sorgfalt annehmen durfte, sie sei zur Bauausführung berechtigt. Im Übrigen wird aber vorausgesetzt, dass die Bewilligungspflicht für Bauvorhaben bekannt ist. Wer bauen und nutzen will, muss sich um die Zulässigkeit seines Tuns kümmern.²⁷ Selbst als Laie hätte der Beschwerdeführer bei zumutbarer Aufmerksamkeit und Sorgfalt wissen müssen, dass ein Pool mit diesen Dimensionen sowie diese massiven Stützmauern in der Landwirtschaftszone baubewilligungspflichtig sind und er daher nicht einfach so zur Bauausführung berechtigt ist. Seine privaten Interessen an diesen Vorhaben bzw. die ihm durch die Wiederherstellung erwachsenden Nachteile können daher nur in verringertem Mass berücksichtigt werden.²⁸

Der Beschwerdeführer wirft der Gemeinde sodann vor, sie sei erst in einem Zeitpunkt eingeschritten, als diese Bauten schon jahrelang bestanden hätten. Daraus lässt sich nichts zu seinen Gunsten ableiten. So berechtigt die blosser Untätigkeit der Behörde nicht zur Annahme, das Bauen oder Nutzen sei rechtmässig. Ein blosses Zuwarten der Behörden schafft in der Regel noch kein genügendes Vertrauen und hindert die Behörde nicht am späteren Einschreiten, zumal die Bauherrschaft vom Zuwarten der Behörden in der Regel profitiert hat. Untätigkeit der Behörde kann nur dann einen Vertrauenstatbestand begründen, wenn die Behörden eine Rechtswidrigkeit über Jahre hinweg duldeten, obschon ihnen die Rechtswidrigkeit bekannt war oder hätte bekannt sein müssen, die Verletzung öffentlicher Interessen nicht schwer wiegt und die Rechtswidrigkeit für die Bauherrschaft bei gebotener Sorgfalt nicht erkennbar war.²⁹ Selbst wenn der Gemeinde die unbewilligten Bauten schon länger bekannt gewesen sein sollten, so wiegt die Verletzung öffentlicher Interessen hier schwer (vgl. nachfolgend). Zudem hätte der Beschwerdeführer – wie ausgeführt – bei gebotener Sorgfalt wissen müssen, dass diese Bauten baubewilligungspflichtig sind. Die Fünfjahresfrist von Art. 46 Abs. 3 BauG, nach deren Ablauf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nur noch verlangt werden kann, wenn zwingende öffentliche Interessen es erfordern, gelangt bei Bauten ausserhalb der Bauzone schliesslich nicht zur Anwendung³⁰ und die absolute Verwirkungsfrist von 30 Jahren ist noch nicht abgelaufen.

Das öffentliche Interesse an den von der Vorinstanz angeordneten Wiederherstellungsmassnahmen ist – und entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers – gross. So besteht an der Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen und der konsequenten Verhinderung von Bauten, die der baurechtlichen Ordnung widersprechen, generell ein erhebliches öffentliches Interesse. Dem öffentlichen Interesse am konsequenten Vollzug des Bau-, Planungs- und Umweltrechts ausserhalb des Baugebiets kommt dabei besonderes Gewicht zu.³¹ Zusätzlich ins Gewicht fällt, dass sich die Bauten seit der

²⁵ Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Aufl. 2010, Rz. 668 ff.; Tschannen/Zimmerli/Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 3. Aufl. 2009, S. 163 ff.

²⁶ Vgl. auch Protokoll des Augenscheins vom 27. Juni 2019, S. 5 unten, Votum ehemalige Baukontrolleurin.

²⁷ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9b, mit Hinweisen.

²⁸ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9 ff. mit Hinweisen; BVR 2006 S. 444 E. 6.1.

²⁹ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9b, Bst. a.

³⁰ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 11, Bst. b.

³¹ Urteil des Bundesgerichts 1C_397/2007 vom 27. Mai 2008 E. 3.4; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9a.

Ortsplanungsrevision 2009 in einem Landschaftsschutzgebiet befinden.³² Schliesslich sprechen auch präjudizielle Gründe für eine Wiederherstellung. Der Bauherr, der sich nicht an die Baubewilligung hält oder ohne Baubewilligung baut, soll nicht besser gestellt werden als ein Bauherr, der die Baubewilligung einhält.

Der angeordnete Rückbau ist sodann geeignet und erforderlich für die Herstellung des rechtmässigen Zustands. Ein milderer Mittel ist nicht ersichtlich. Angesichts der grossen öffentlichen Interessen an der Herstellung des rechtmässigen Zustands und unter der Berücksichtigung der Bösgläubigkeit des Beschwerdeführers erscheint die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands auch als zumutbar.

Schliesslich behauptet der Beschwerdeführer, es gebe zahlreiche Beispiele in der Gemeinde, bei welchen ebenfalls in der Landwirtschaftszone Stützmauern und Swimmingpools erstellt worden seien. Auf Gleichbehandlung im Unrecht besteht jedoch nur ausnahmsweise ein Anspruch, wenn die Behörde nicht nur in einem oder einigen Fällen, sondern in ständiger Praxis vom Gesetz abweicht und zu erkennen gibt, dass sie auch in Zukunft nicht gesetzeskonform handeln werde. Diese Voraussetzungen sind vorliegend nicht erfüllt. Selbst wenn dies der Fall wäre, können öffentliche Interessen an einer gesetzmässigen Rechtsanwendung der Gleichbehandlung im Unrecht entgegenstehen.³³ Die öffentlichen Interessen sind vorliegend gross und stünden damit einer Gleichbehandlung im Unrecht entgegen.

Insgesamt hat die Vorinstanz den Vertrauensgrundsatz nicht verletzt und der Rückbau des Pools sowie der Stützmauern A und B ist im öffentlichen Interesse sowie verhältnismässig und damit rechens. Die Stützmauer C dagegen konnte im damaligen Zeitpunkt baubewilligungsfrei erstellt werden und muss nicht wiederhergestellt werden. Die Wiederherstellungsanordnung der Gemeinde wird entsprechend präzisiert.

4. Einbau Ankleide mit Fenster und Boden im Dachgeschoss über Holzlager

a) Dem Bauvorhaben "Einbau Ankleide mit Fenster und Boden im Dachgeschoss über Holzlager" verweigerte die Gemeinde mit dem angefochtenen Entscheid ebenfalls die Baubewilligung. Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands lautet wie folgt (Ziff. 3.1.2.c): "Der Einbau des Bodens im Dachgeschoss oberhalb des Holzlagers ist zu entfernen, somit auch die Ankleide mit Fenster und das Dachflächenfenster".

Gemäss den Aussagen des Beschwerdeführers wurde der Rohbau der Ankleide im Zeitpunkt der Erstellung des Anbaus im Frühling 2007 erstellt; der Innenausbau der Ankleide sei ca. zwei Jahre später erfolgt.³⁴

b) Der Beschwerdeführer erachtet dieses Bauvorhaben als bewilligungsfähig unter Art. 24d RPG. Die vom AGR erwähnte Grenze von 100 m² für das zeitgemässe Wohnen sei nicht als absolute Grenze zu verstehen. Das Stöckli verfüge gemäss AGR im jetzigen Zeitpunkt über eine Bruttogeschossfläche (BGF) von insgesamt 128 m². Die Fläche der beiden Zimmer im Dachgeschoss von 28.5 m² sei dagegen nicht an die BGF anzurechnen, da diese Zimmer aufgrund der Dachschräge am höchsten Punkt (First) eine Höhe von 1.75 m und am tiefsten Punkt eine Höhe von 1.15 m aufwiesen. Die Zimmer seien sodann nicht beheizt und hätten bloss ein kleines Fenster zur Belichtung. Der Estrich könne daher nicht als Geschoss zählen. Diese Zimmer könnten daher bewilligt werden, weil sie nicht an die Grenze betreffend BGF unter dem Titel des zeitgemässen Wohnens gebunden seien. Selbst wenn dies nicht der Fall sei, könne das Vorhaben trotz Überschreiten des Grenzwerts von 100 m² unter den Begriff des

³² Vgl. Eingabe der Gemeinde vom 12. November 2019.

³³ BGer 1C_400/2014 vom 4.12.2014, E. 2.3.

³⁴ Protokoll des Augenscheins vom 27. Juni 2019, S. 7 oben, Votum Beschwerdeführer.

zeitgemässen Wohnens subsumiert werden. Die Familie bestehe aus 7 Personen, wovon der Beschwerdeführer und seine Frau sowie zwei Töchter das Stöckli bewohnen würden. Aufgrund der vorhandenen Räumlichkeiten im Stöckli werde klar ersichtlich, dass die Wohnmöglichkeiten für vier Personen klar eingeschränkt seien. Für die beiden Töchter bestünde bloss noch die Möglichkeit der Beziehung eines Zimmers im Dachgeschoss. Die baulichen Erweiterungen seien daher für ein familiäres Wohnen absolut notwendig und würden unter den Begriff des zeitgemässen Wohnens gemäss Art. 42a RPV fallen. Was die Wiederherstellung anbelange, so sei im bewilligten Grundrissplan April 2006 schon ein Boden oberhalb des Holzlagers eingezeichnet und entsprechend bewilligt. Die Forderung der Wiederherstellungsverfügung um Entfernung des betreffenden Bodens widerspreche damit dieser Bewilligung und sei bezüglich dieses Punktes in jedem Fall aufzuheben.

c) Mit Baubewilligung vom 28. Juni 2006 erteilte die Gemeinde die Baubewilligung für einen Anbau eines Holzlagers und eines Sitzplatzes auf der Nordseite des Stöcklis unter dem Titel der Zonenkonformität. Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers wurde damals oberhalb des Holzlagers im Bereich der heutigen Ankleide kein Boden bewilligt. Im massgebenden, damals bewilligten Plan³⁵ ist dieser Bereich im Grundrissplan des Obergeschosses vielmehr ausdrücklich als "Luftraum / kalt" bezeichnet. Weder der Boden noch die ausgebaute Ankleide mit Fenster und Dachflächenfenster war damit Teil der Baubewilligung vom 28. Juni 2006. Unbestritten ist sodann, dass es sich dabei um ein baubewilligungspflichtiges Vorhaben handelt. Es steht damit fest, dass dieses Bauvorhaben formell rechtswidrig ist.

d) Wie heute liess auch schon das im Zeitpunkt der Erstellung der Ankleide geltende Recht (aRPV 2000) Bauten für den Wohnbedarf unter dem Titel der Zonenkonformität nur zu, wenn dieser Wohnbedarf für den Betrieb des entsprechenden landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich ist, einschliesslich des Wohnbedarfs der abtretenden Generation (Art. 34 Abs. 3 RPV). Zonenkonformer Wohnraum kann und konnte auch schon damals damit nur für landwirtschaftliche Gewerbe bewilligt werden. Entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers in der Eingabe vom 9. September 2019 führte er weder im Zeitpunkt der Erstellung der Ankleide im Jahr 2007 noch im Zeitpunkt des Innenausbaus im Jahr 2009 ein landwirtschaftliches Gewerbe (vgl. Fachbericht LANAT vom 19. November 2019). Eine Zonenkonformität nach Art. 16a RPG fällt ausser Betracht.

Der Beschwerdeführer bringt jedoch vor, das Vorhaben sei gestützt auf Art. 24d RPG bewilligungsfähig. Das AGR kam demgegenüber in seiner Verfügung vom 7. Februar 2019 zum Schluss, dass eine Ausnahme nach dieser Bestimmung nicht erteilt werden kann, da die Ankleide für eine zeitgemässe Wohnnutzung nicht nötig sei. Als zeitgemäss gelte nach ihrer Praxis eine BGF von 100 m². Das Stöckli überschreite dieses Mass deutlich, weshalb diese Erweiterung der BGF den Rahmen von Art. 24d RPG sprengte. In der Stellungnahme vom 29. April 2019 ergänzte das AGR, subjektive Gründe wie die familiäre Situation seien nicht massgebend. Ohnehin bestehe vorliegend ein Bauernhaus mit zwei Wohnungen und das Stöckli. Es sei somit genügend Wohnfläche für sämtliche Familienmitglieder vorhanden.

Bereits im Zeitpunkt der Erstellung der Ankleide im Frühling 2007 (Rohbau) bzw. im Jahr 2009 (Innenausbau) erlaubte Art. 24d Abs. 1 aRPG (in der seit 1. September 2000 geltenden Fassung³⁶ sowie in der seit 1. September 2009 geltenden Fassung) die Umnutzung von landwirtschaftlichen Wohnbauten in landwirtschaftsfremde Nutzungen mit baulichen Massnahmen ("Wohnen bleibt Wohnen"). Seit 1. Juli 2003 gilt gemäss RPV unverändert, dass diese Erweiterungen nur zulässig sind, wenn sie für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich sind (vgl. Art. 42a Abs. 1 RPV). Diese Voraussetzung gelangt damit für das 2007/2009 erstellte Vorhaben ebenfalls zur Anwendung. Nach der Rechtsprechung gilt für solche Erweiterungen ein strenger Massstab. Es kommt nicht auf die

³⁵ Projektplan "Grundrisse, Schnitt, Fassaden" vom 7. April 2006, mit Stempel der Gemeinde vom 27. Juni 2006, in den Vorakten mit der Gemeinde-Nr. 2006/07.

³⁶ Damals noch als Kompetenznorm für die Kantone, wovon der Kanton Bern Gebrauch machte, vgl. Art. 83 aBauG.

individuellen Wohnbedürfnisse der Gesuchsteller an. Massgeblich ist vielmehr, ob die Platzverhältnisse derart eng sind, dass die Hauptbaute den allgemeinen Ansprüchen an eine Wohnbaute nicht mehr genügt und deshalb auch nicht zu Wohnzwecken vermietet oder verkauft werden kann.³⁷ Grosszügigere Erweiterungsmöglichkeiten bestanden für altrechtliche landwirtschaftliche Wohnbauten nur innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens, wo sie bis zu den quantitativen Grenzen von Art. 42 Abs. 3 Bst. a und b RPV erweitert werden konnten (Art. 42a Abs. 2 aRPV 03 sowie Art. 42a Abs. 2 aRPV 09). Diese damals geltende Bestimmung gelangt vorliegend jedoch nicht zur Anwendung, da es sich beim Stöckli nicht um eine altrechtliche landwirtschaftliche Wohnbaute handelt (nach dem 1. Juli 1972 erstellt) und es sich zudem nicht um eine Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens handelte. Eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24d Abs. 1 RPG setzte seit Einführung dieser Bestimmung in jedem Fall auch voraus, dass die äussere Erscheinung und bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben und der Bewilligung keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (vgl. Art. 24d Abs. 3 RPG).

Das Stöckli des Beschwerdegegners wurde 1996 als zonenkonformes Haus bewilligt und erstellt, weshalb es grundsätzlich in den Anwendungsbereich von Art. 24d Abs. 1 RPG fällt. Angesichts des gemäss Rechtsprechung strengen Massstabs kam das AGR jedoch zu Recht zum Schluss, dass der als "Ankleide" bezeichnete Raum für ein zeitgemässes Wohnen im Zeitpunkt der Erstellung 2007/2009 nicht nötig war. Das Rechtsamt konnte sich anlässlich des Augenscheins vom 27. Juni 2019 einen Eindruck der Räumlichkeiten des Stöcklis verschaffen. Die Platzverhältnisse im Stöckli sind nicht derart eng, dass sie den allgemeinen Ansprüchen der damals fünfköpfigen Familie nicht genügt hätten. Dabei ist erstens zu berücksichtigen, dass der Ausbau des Sockelgeschosses des Stöcklis (mit angefochtenem Entscheid nachträglich bewilligtes Bauvorhaben a: Einbau Büro, Zimmer und Nasszelle im Sockelgeschoss) gemäss den Ausführungen des Beschwerdeführers in der Stellungnahme vom 13. November 2019 bereits im Jahr 2001 fertiggestellt wurde und dieser zusätzliche Wohnraum 2007/2009 auch schon zur Verfügung stand. Damit war im Stöckli gemäss den unbestrittenen Ausführungen des AGR eine BGF von 128 m² vorhanden. Zweitens kommt dazu, dass zum damaligen Zeitpunkt im angrenzenden Bauernhaus auch schon eine BGF von rund 120 m² (Erdgeschoss und Obergeschoss) vorhanden war³⁸, wobei in diesen Räumlichkeiten einzig die Eltern des Beschwerdeführers untergebracht waren. Die gemäss Praxis des AGR unter dem Titel des zeitgemässen Wohnens zulässige BGF von 100 m² wird bereits durch die Räumlichkeiten im Erd- und Sockelgeschoss des Stöcklis klar überschritten. Auch wenn diese Praxis nicht bindend ist, so ist dieser Wert aufgrund der strengen Rechtsprechung und der vorliegenden Platzsituation für die damals fünf Familienmitglieder nicht zu beanstanden, zumal der vorhandene Wohnraum im angrenzenden Bauernhaus für die Eltern des Beschwerdeführers als grosszügig zu bezeichnen ist und dies bei einer Gesamtbeurteilung des vorhandenen Wohnraums zu berücksichtigen ist. Irrelevant für die Beurteilung nach Art. 24d RPG ist schliesslich, ob sich die Ankleide überhaupt als Wohnraum eignet. Die Fläche dieses Raums ab einer lichten Raumhöhe von 1.5 m ist unabhängig von dessen Eignung als Wohnraum an die BGF anzurechnen (vgl. Art. 93 Abs. 2 Bst. k aBauV). Der Beschwerdeführer verhält sich schliesslich widersprüchlich, wenn er diesen Raum auf der einen Seite als zwingend nötig für eine zeitgemässe Wohnnutzung erachtet, diesem aber gleichzeitig die Eignung als Wohnraum abspricht. Die Voraussetzungen für eine Bewilligung nach Art. 24d RPG sind insgesamt nicht erfüllt.

e) Nicht anwendbar ist der Streusiedlungsartikel von Art. 39 RPV, auch wenn die Parzellen des Beschwerdeführers in einem Streusiedlungsgebiet gemäss Richtplan liegen. Bereits nach dem im Zeitpunkt der Realisierung der Ankleide geltenden Recht (wie auch heute) konnten unter dieser Bestimmung nur bestehende Wohnflächen zu landwirtschaftsfremden Wohnzwecken umgenutzt werden (vgl. Art. 39 Abs. 1 Bst. a RPV). Der umstrittene, als "Ankleide" bezeichnete Raum stellt jedoch eine Erweiterung des vorhandenen Volumens dar, was unter dieser Bestimmung nicht zulässig ist.³⁹ Zudem

³⁷ Waldmann/Hänni, Handkommentar RPG, 2006, Art. 24d N. 9.

³⁸ Vgl. Vorakten Gemeinde 945/2013.02 "Einbau einer Generationenwohnung", Berechnungsblatt in weissem Kuvert "Voranfrage", zuhinterst im Dossier.

³⁹ Vgl. Merkblatt des Amts für Gemeinden und Raumordnung, Abteilung Bauen, Bauwerke in Streusiedlungsgebieten - Wohnen oder örtliches Kleingewerbe.

setzt die Anwendung des Streusiedlungsartikels – wie das AGR zu Recht vorbringt – voraus, dass das fragliche Bauvolumen am 1. September 2000 rechtmässig bestanden hat.⁴⁰ Dies ist bezogen auf den erst im Juni 2006 bewilligten Anbau des Holzlagers nicht der Fall. Auch aus diesem Grund ist der Streusiedlungsartikel für diesen Anbau nicht anwendbar. Art. 24c RPG gelangt ebenfalls nicht zur Anwendung, da das Stöckli erst 1996 und somit nach dem 1. Juli 1972 bewilligt wurde (vgl. E. 3e). Schliesslich fällt dieses Bauvorhaben auch nicht in den Anwendungsbereich der weiteren Ausnahmebestimmungen (Art. 24, 24a, Art. 24b, Art. 37a RPG).

f) Das Bauvorhaben "Einbau Ankleide mit Fenster und Boden im Dachgeschoss über Holzlager" ist damit formell und materiell rechtswidrig. Zu der von der Vorinstanz angeordneten Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands (Rückbau des Bodens im Dachgeschoss oberhalb des Holzlagers und damit auch der Ankleide mit Fenster und Dachflächenfenster) bringt der Beschwerdeführer keine Rügen vor. Die Wiederherstellung ist nicht zu beanstanden. Dabei kann grundsätzlich auf die Ausführungen in E. 3f verwiesen werden: Auch bezüglich dieses Bauvorhabens kann der Beschwerdeführer nicht als gutgläubig gelten, hätte er doch bei Anwendung der zumutbaren Aufmerksamkeit und Sorgfalt wissen müssen, dass eine solche Volumenerweiterung baubewilligungspflichtig ist. Das öffentliche Interesse am Rückbau ist ebenfalls gross und überwiegt die privaten Interessen des Beschwerdeführers am Erhalt der Ankleide, zumal diese angesichts der fehlenden Gutgläubigkeit nicht oder nur in verringertem Mass zu berücksichtigen sind. Angesichts der strengen Rechtsprechung⁴¹ betrifft dies auch die Vermögensinteressen, welche dem Beschwerdeführer durch die Wiederherstellung anfallen. Selbst wenn die Kosten für diesen Rückbau nicht leicht wiegen, werden sie von den öffentlichen, für den Rückbau und die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sprechenden Interessen in der Landwirtschaftszone übertroffen. Die angeordnete Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist damit auch verhältnismässig. Eine Verletzung des Vertrauensgrundsatzes wird schliesslich nicht geltend gemacht und ist auch nicht erkennbar.

g) Zusammenfassend hat die Vorinstanz dem Bauvorhaben "Einbau Ankleide mit Fenster und Boden im Dachgeschoss über Holzlager" zu Recht den Bauabschlag erteilt und die vollumfängliche Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands durch Rückbau angeordnet.

5. Vollständiges Einmachen des Holzlagers und Einbau Türen und Fenster in die Seitenwände des Holzlagers EG mit Einbau Pizzaofen

a) Im Zusammenhang mit diesen Bauvorhaben verfügte die Gemeinde im angefochtenen Entscheid neben dem Bauabschlag folgende Wiederherstellungsanordnung (Ziff. 3.1.2.d): "Das vollständige Einmachen des Holzlagers mit Einbau von Türen und Fenster in die Seitenwände und Installation eines Pizzaofens sind rückgängig zu machen."

Gemäss den Ausführungen des Beschwerdeführers sind die Fenster und Türen etwa im Jahr 2011/2012 eingebaut worden, der Einbau des Pizzaofens erfolgte 2015/2016.⁴²

b) Der Beschwerdeführer rügt, während der Begehung im Frühling 2007 habe die Baukontrolleurin der Gemeinde für dieses Vorhaben klar in Aussicht gestellt, dass er einfach eine Projektänderung beantragen solle und diese bewilligt werden könne. Sie habe alle noch zu bewilligenden Fenster selber im Bauplan eingezeichnet. Aufgrund dieser mündlichen Anweisungen und Zusicherungen sei für ihn klar gewesen, dass das Vorhaben rechtskonform und das Bewilligungsverfahren daher nur noch eine formelle Notwendigkeit sein werde. Er habe daraufhin mit Schreiben vom 10. April 2007 eine Projektänderung beantragt, welche aber nie behandelt worden sei. Aufgrund der klaren Zusicherung der

⁴⁰ AGR, Erläuterung "Bauwerke in Streusiedlungsgebieten - Wohnen oder örtliches Kleingewerbe, S. 1, zu finden unter: <https://www.jgk.be.ch/jgk/de/index.html>, Baubewilligungen, Bauen ausserhalb der Bauzonen, Themen in der Übersicht.

⁴¹ Vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9c mit weiteren Hinweisen.

⁴² Protokoll des Augenscheins vom 27. Juni 2019, S. 9 oben und S. 10 oben, Voten Beschwerdeführer.

Baukontrolleurin und der fehlenden negativen Reaktion der Gemeinde habe er als rechtsunkundige Person erwogen, dass dem Vorhaben nichts im Wege stehe. Dass sich die Zusicherung als derart unzuverlässig herausstellen werde und die Gemeinde es versäumt habe, sein Gesuch um Projektänderung zu behandeln, könne nicht ihm angelastet werden. Unter diesem Aspekt des behördlichen Versagens sei ihm für das Bauvorhaben die nachträgliche Baubewilligung zu erteilen. Sollte das Vorhaben nicht bewilligt werden, so müsse die Verfügung um Beseitigung der Baute als unverhältnismässig gelten. Aufgrund der behördlichen Fehler sei es sachlich ungerechtfertigt, die Wiederherstellung zu verlangen. Es bestünden zudem keine massgebenden öffentlichen Interessen für die Wiederherstellung. Bezüglich des Pizzaofens habe weder das AGR noch die Gemeinde jemals begründet, wieso dieser einer Baubewilligung bedürfe. Dieser sei als kleine Nebenanlage nicht baubewilligungspflichtig.

c) Mit Baubewilligung vom 28. Juni 2006 erteilte die Gemeinde die Baubewilligung für einen Anbau eines Holzlagers und eines Sitzplatzes auf der Nordseite des Stöcklis. Damit wurde unbestrittenermassen bloss ein offenes Holzlager mit einer Öffnung nordwestseitig von 1.12 m Breite und einer kleinen Öffnung nordostseitig bewilligt. Die Flügeltüre auf der Nordwestseite, die Fenster nordostseitig und der Pizzaofen⁴³ waren – wie die Decke (Boden im Dachgeschoss, vgl. E. 4) – nicht Teil dieser Baubewilligung.⁴⁴

Dass das vollständige Einmachen des Holzlagers mit Einbau von Türen und Fenster der Baubewilligungspflicht unterliegt, ist unbestritten. Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers trifft dies auch auf den Einbau des Pizzaofens zu. Dieser wurde zu einem Zeitpunkt erstellt, als das Holzlager bereits vollständig eingemacht war. Sowohl nach dem im Zeitpunkt der Erstellung geltenden Recht (aBewD 09) als auch nach heutigem Recht (BewD) sind bauliche Änderungen im Gebäudeinnern, welche die Brandsicherheit betreffen, baubewilligungspflichtig (unveränderter Art. 6 Abs. 1 Bst. d BewD). Darunter fällt der Einbau von zusätzlichen Feuerstellen wie z.B. Cheminées, Kachel- und Speicheröfen und Kochherde).⁴⁵

d) Hinsichtlich der Bewilligungsfähigkeit dieser Bauvorhaben rügt der Beschwerdeführer einzig, aufgrund der Informationen und Zusicherungen der Gemeinde anlässlich der Besprechung im Frühling 2007 sei er davon ausgegangen, dass das vollständige Einmachen des Holzlagers mittels Projektänderung bewilligt werden könne und das behördliche Fehlverhalten durch die Nichtbehandlung seines Projektänderungsgesuchs zur nachträglichen Baubewilligung führen müsse. Dieser Einwand geht fehlt: Die vorgebrachten Einwände zum Vertrauensschutz (nachfolgend geprüft unter E. 5e) können nicht zur Rechtmässigkeit eines Bauvorhabens führen. Der Beschwerdeführer bringt mit keinem Wort vor, unter welchem Titel diese Vorhaben bewilligt werden könnten. Solche sind auch nicht erkennbar:

Aus dem Fachbericht des LANAT vom 19. November 2019 ergibt sich, dass der Beschwerdeführer im Zeitpunkt des Einbauens der Fenster und Türen in den Jahren 2011/2012 kein landwirtschaftliches Gewerbe führte, weshalb dieses Bauvorhaben weder nach dem damals geltenden Recht (aRPG 2007, aRPV 2007) noch nach heutigem Recht als zonenkonformer Wohnraum im Sinne von Art. 16a RPG gelten kann (vgl. E. 4d). Das Einmachen des Holzlagers fällt auch nicht in den Anwendungsbereich des Streusiedlungsartikels von Art. 39 RPV, da dieses Holzlager erst im Jahr 2006 bewilligt wurde und damit am 1. September 2000 noch nicht rechtmässig bestand (vgl. E. 4e). Eine Bewilligung nach dem schon zum Zeitpunkt der Realisierung dieses Bauvorhabens geltenden Art. 24d RPG kommt mangels Notwendigkeit dieses Raumes für eine zeitgemässe Wohnnutzung nicht in Frage. Es kann diesbezüglich auf die Ausführungen in E. 4d verwiesen werden. Auch Art. 24c RPG gelangt nicht zur Anwendung (vgl. E. 3e und 4e). Ebenso wenig fällt dieses Bauvorhaben in den Anwendungsbereich der weiteren Ausnahmebestimmungen (Art. 24, 24a, Art. 24b, Art. 37a RPG). Schliesslich ist auch der Pizzaofen

⁴³ Vgl. Fotodokumentation zum Augenschein vom 27. Juni 2019, Fotos Nrn. 21 bis 24.

⁴⁴ Projektplan "Grundrisse, Schnitt, Fassaden" vom 7. April 2006, mit Stempel der Gemeinde vom 27. Juni 2006, in den Vorakten mit der Gemeinde-Nr. 2006/07.

⁴⁵ BSIG Nr. 7/725.1/1.1 vom 25. April 2019, Bst. g, S. 4; so auch schon in der Fassung vom 15. Januar 2013.

zurückzubauen, stellt dieser doch ein Teil der Innenausstattung dieser unbewilligten Erweiterung des Wohnraums dar. Er ist auch für sich betrachtet im gedeckten Holzlager unter keinem Titel bewilligungsfähig, zumal der Beschwerdeführer über eine vollständig eingerichtete Küche verfügt und der Pizzaofen daher für die Wohnnutzung nicht unentbehrlich ist.

e) Damit steht die formelle und materielle Rechtswidrigkeit dieser Bauvorhaben fest. Im Zusammenhang mit der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sind die Vorbringen des Beschwerdeführers zum Vertrauensschutz zu prüfen. So bringt er vor, die Baukontrolleurin habe anlässlich der Begehung im Frühling 2007 die Bewilligung einer Projektänderung in Aussicht gestellt. Sie habe alle noch zu bewilligenden Fenster selber im Bauplan eingezeichnet. Aufgrund dieser mündlichen Anweisungen und Zusicherungen sei für ihn klar gewesen, dass das Vorhaben rechtskonform und das Bewilligungsverfahren daher nur noch eine formelle Notwendigkeit sein werde.

Was an der Begehung vom 4. April 2007 zwischen dem Beschwerdeführer und der Baukontrolleurin der Gemeinde genau besprochen wurde, lässt sich nicht eindeutig feststellen. Die Beteiligten widersprechen sich. Während der Beschwerdeführer behauptet, die Baukontrolleurin habe damals eine Projektänderung in Aussicht gestellt, wird dies von der Baukontrolleurin bestritten; es sei damals bloss um eine Bestandesaufnahme gegangen.⁴⁶ Ob anlässlich dieser Besprechung auch über eine Projektänderung gesprochen wurde, kann zwar nicht ausgeschlossen werden. So sind die von der Baukontrolleurin auf dem erwähnten Plan⁴⁷ vorgenommenen handschriftlichen Ergänzungen mit Bleistift mit dem Titel "Projektänderung / Bestandesaufnahme am 4.4.07" bezeichnet. Plausibel scheint, dass im Bereich des Obergeschosses an der Nordostfassade von drei noch nicht vorhandenen Fenstern gesprochen wurde. So hat die Baukontrolleurin diese Fenster bei der Ansicht der Nordostfassade eingezeichnet, wobei sie im handschriftlichen Text hierzu Folgendes festhielt: "3 neue Fenster in NO-Fassade für Zimmerbelichtung". Diese Fenster wurden jedoch nie realisiert, weshalb darauf nicht näher eingegangen werden muss. Was die hier interessierenden Änderungen beim Holzlager betrifft (vollständiges Einmachen durch den Einbau von Türen und Fenstern im Erdgeschoss und Einbau des Pizzaofens), so sind diese im erwähnten Plan weder handschriftlich eingezeichnet worden noch wurden sie im dazugehörigen handschriftlichen Text erwähnt. Bezüglich dieser Bauvorhaben lassen sich daher aus diesem Plan keine Indizien ableiten, welche die Argumentation des Beschwerdeführers stützen würden. Wer aus einer beweisbedürftigen Tatsache etwas für seinen Rechtsstandpunkt ableiten will, trägt die Beweislast und damit auch die Folgen der Beweislosigkeit.⁴⁸ Mit seinen Ausführungen vermag der Beschwerdeführer nicht zu belegen, dass die Baukontrolleurin der Gemeinde anlässlich der Begehung vom 4. April 2007 bezüglich des Einmachens des Holzlagers und des Pizzaofens eine Bewilligung für eine Projektänderung in Aussicht gestellt hat. Er kann sich daher im Rahmen des Vertrauensschutzes nicht darauf berufen.

Der Beschwerdeführer beanstandet in diesem Zusammenhang weiter, die von ihm am 10. April 2007 eingereichte Projektänderung sei nie behandelt worden. Als rechtsunkundige Person sei er davon ausgegangen, dass dem Vorhaben nichts im Wege stehe. Dass die Gemeinde es versäumt habe, sein Gesuch um Projektänderung zu behandeln, könne nicht ihm angelastet werden. Aufgrund der behördlichen Fehler sei es sachlich ungerechtfertigt, die Wiederherstellung zu verlangen. Die Gemeinde bestreitet nicht, dass der Beschwerdeführer 2007 eine Projektänderung eingereicht hat. Diese sei zwar durch die Baukommission behandelt worden, sei dann aber nicht an das AGR weitergeleitet worden. Es sei denkbar, dass dies aufgrund eines Gemeindeschreiberwechsels vergessen ging. Danach sei das Gesuch "versandet".⁴⁹ Mit dem erwähnten Schreiben vom 10. April 2007⁵⁰ ersuchte der Beschwerdeführer um Vergrösserung des bestehenden Sitzplatzes, um Erstellung eines Kamins für den Gartengrill und um Einbau von zusätzlichen Fenstern aufgrund geringer Belichtung des Kinderzimmers.

⁴⁶ Protokoll des Augenscheins vom 27. Juni 2019, S. 9 unten, Voten Baukontrolleurin.

⁴⁷ Projektplan "Grundrisse, Schnitt, Fassaden" vom 7. April 2006, mit Stempel der Gemeinde vom 27. Juni 2006, in den Vorakten mit der Gemeinde-Nr. 2006/07.

⁴⁸ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 19 N. 3.

⁴⁹ Vgl. Eingabe der Gemeinde vom 2. Mai 2019, S. 3 oben sowie Protokoll des Augenscheins vom 27. Juni 2019, S. 9 mitte, Votum Baukontrolleurin.

⁵⁰ Zu finden in den Vorakten mit der Gemeinde-Nr. 2006/07, zuhinterst im Dossier in Klarsichtmäppli.

Um eine Bewilligung für die hier interessierenden Bauvorhaben (vollständiges Einmachen durch den Einbau von Türen und Fenstern im Erdgeschoss und Einbau des Pizzaofens) ersuchte er damit nicht. Mit den zusätzlichen Fenstern waren vielmehr die im erwähnten Plan handschriftlich eingezeichneten, nie realisierten Fenster auf Höhe des Obergeschosses gemeint. Bereits aus diesem Grund lässt sich hier aus dem nicht behandelten Projektänderungsgesuch nichts zugunsten des Beschwerdeführers ableiten. Selbst als Laie hätte der Beschwerdeführer zudem wissen müssen, dass nur eine förmliche Baubewilligung zum Bauen berechtigt, nicht bereits ein eingereichtes Baugesuch. Die Wiederherstellungsmassnahme der Gemeinde ist nicht zu beanstanden. Dabei kann grundsätzlich auf die bisherigen Ausführungen (E. 3f und 4f) verwiesen werden: Der Beschwerdeführer kann auch bezüglich dieses Bauvorhabens nicht als gutgläubig gelten, hätte er doch bei Anwendung der zumutbaren Aufmerksamkeit und Sorgfalt wissen müssen, dass das vollständige Einmachen eines Holzlagers sowie der Einbau eines Pizzaofens im Gebäudeinnern baubewilligungspflichtige Tatbestände darstellen. Auch hier ist das öffentliche Interesse an den von der Vorinstanz angeordneten Wiederherstellungsmassnahmen – entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers – gross, zumal sich das Bauvorhaben auch in einem kommunalen Landschaftsschutzgebiet befindet (vgl. E. 3f). Es überwiegt die privaten Interessen des Beschwerdeführers am Erhalt dieses erweiterten Wohnraums inkl. Pizzaofen. Mangels Gutgläubigkeit und aufgrund der strengen Rechtsprechung gilt dies auch für die ihm anfallenden Kosten für den Rückbau. Der angeordnete Rückbau ist verhältnismässig.

6. Verändern der Dachfläche Ost zwecks Überdeckung des Sitzplatzes mit seitlichen Glaswänden und Einbau Grillofen

a) Die Gemeinde bewilligte diese Vorhaben mit dem angefochtenen Entscheid ebenfalls nicht und verfügte folgende Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands (Ziff. 3.1.2.e): "Die Verlängerung der Dachfläche auf der Ostseite, mit welcher der Sitzplatz überdacht wurde, ist rückgängig zu machen. Somit sind auch die nachträglich seitlich eingebauten Glaswände und der eingebaute Grillofen zu entfernen."

Den übereinstimmenden Aussagen des Beschwerdeführers und der Gemeinde folgend hat Ersterer die östliche Dachfläche über dem Sitzplatz im Frühling 2007 realisiert. Die Verglasung ist gemäss Beschwerdeführer später erfolgt, etwa im Jahr 2010.⁵¹ Der Grillofen wurde gemäss den vom Beschwerdeführer eingereichten Belegen⁵² im Frühling 2005 erstellt.

b) Nach Ansicht des Beschwerdeführers waren die Vergrösserung des Sitzplatzes und das Erstellen eines Kamins für den Grillofen ebenfalls Teil der Besprechung mit der Baukontrolleurin der Gemeinde gewesen, für welche jeweils Zusicherungen ausgesprochen worden seien. Diese Vorhaben seien sodann auch Teil des Gesuchs um Projektänderung vom 10. April 2007 gewesen und von der Gemeinde nicht behandelt worden. Es sei daher die nachträgliche Baubewilligung zu erteilen. Im Falle der Verneinung sei aus Gründen der Verhältnismässigkeit auf die Wiederherstellung zu verzichten. Der Grillofen sei sodann bereits im Frühling 2005 installiert worden und damit nicht Bestandteil der hier diskutierten baulichen Änderungen vom Jahr 2007. Der damalige Grillofen sei ohne den jetzt bestehenden Rauchabfang bzw. Kamin auf dem Dach und den umgebenden Wänden gebaut worden. Er sei im Zuge der Baubewilligung vom 28. Juni 2006 nicht bemängelt worden, da er offensichtlich gemäss Art. 6 Abs. 1 lit. b BewD nicht der Baubewilligungspflicht unterliege. Die Wiederherstellung sei daher hinsichtlich des Grillofens unrechtmässig und aufzuheben.

c) Mit Baubewilligung vom 28. Juni 2006 erteilte die Gemeinde die Baubewilligung für einen Anbau eines Holzlagers und eines Sitzplatzes auf der Nordseite des Stöcklis. Weder die im Frühling 2007

⁵¹ Protokoll des Augenscheins vom 27. Juni 2019, S. 10 unten, Voten Baukontrolleurin und Beschwerdeführer.

⁵² Beschwerdebeilage Nr. 7.

realisierte Verlängerung des Daches noch die ca. 2010 vorgenommene vollständige Einglasung bzw. Einwandung⁵³ waren Teil dieser Baubewilligung.⁵⁴

Es ist nicht bestritten, dass die Verlängerung des Daches sowie Einhausung des Sitzplatzes der Baubewilligungspflicht unterliegen. Der Beschwerdeführer bestreitet aber die Baubewilligungspflicht des Grillofens. Dieser wurde bereits 2005 erstellt und damit zu einem Zeitpunkt, als der Sitzplatz noch nicht überdacht und mit Seitenwänden versehen war. Vielmehr stand der Grillofen damals im Freien.⁵⁵ Nach dem damals geltenden Baubewilligungsdekret war die Einrichtung und Abänderung von selbständigen Feuerstellen und Gartencheminées baubewilligungsfrei (Art. 5 Bst. f aBewD 94). Der freistehende Grillofen unterlag daher nicht der Baubewilligungspflicht. Dies steht auch in Einklang mit der bereits damals geltenden bundesgerichtlichen Rechtsprechung (vgl. E. 3d), da diese Baute den Raum – auch wenn es sich um eine Landwirtschaftszone handelte – nicht in erheblichem Mass verändert, zumal dieser auf dem bereits vorhandenen Sitzplatz zu stehen kam. Zudem ist zu beachten, dass es sich damals noch nicht um ein Landschaftsschutzgebiet gehandelt hat. Dem Einwand des Beschwerdeführers folgend durfte dieser den Grillofen daher 2005 ohne Baubewilligung erstellen. Der Grillofen ist entsprechend von der Wiederherstellungsanordnung auszunehmen.

d) Hinsichtlich der Bewilligungsfähigkeit der verbleibenden Teile dieses Bauvorhabens (verlängertes Dach, Einhausung bzw. Verglasung des Sitzplatzes) kann vollumfänglich auf die Ausführungen in E. 4d/e und E. 5d verwiesen werden: Weder nach dem im Zeitpunkt der Realisierung dieser Bauvorhaben geltenden Recht noch nach heutigem Recht können diese bewilligt werden. Es handelt es sich um eine Volumenerweiterung, welche mangels Vorliegen eines landwirtschaftlichen Gewerbes zum Zeitpunkt der Erstellung (2007 bis 2010) nicht zonenkonform im Sinne von Art. 16a RPG sein kann, für eine zeitgemässe Wohnnutzung nach Art. 24d RPG nicht benötigt wird und weder in den Anwendungsbereich von Art. 39 RPV (Volumenerweiterung) noch in den Anwendungsbereich von Art. 24c RPG (Stöckli nach 1972 erstellt) oder der weiteren Ausnahmbestimmungen (Art. 24, 24a, Art. 24b, Art. 37a RPG) fällt. Die Dachverlängerung lässt sich auch gesondert betrachtet unter keinem Titel bewilligen, weshalb eine teilweise Bewilligung des nachträglichen Baugesuch ebenfalls nicht in Frage kommt.

e) Die ohne Bewilligung vorgenommenen Bauvorhaben (Verlängerung des Daches, Einhausung bzw. Verglasung des Sitzplatzes) sind damit auch materiell rechtswidrig. Bezüglich dieser Bauvorhaben bringt der Beschwerdeführer ebenfalls vor, dass die Baukontrolleurin anlässlich der Besprechung vom 4. April 2007 die Bewilligung einer Projektänderung zugesichert habe. Dieser Einwand ist mit Verweis auf die diesbezüglichen Ausführungen zum Bauvorhaben "Vollständiges Einmachen der Holzlagere und Einbau Pizzaofen" (E. 5e) abzuweisen. Auch bezüglich des vorliegend zu beurteilenden Bauvorhabens vermag der Beschwerdeführer trotz Beweislast die von der Gemeinde bestrittene Zusicherung durch die Baukontrolleurin anlässlich der Begehung vom 4. April 2007 nicht genügend zu belegen. Aus dem von ihm erwähnten Plan⁵⁶ und den darin vorgenommenen handschriftlichen Ergänzungen durch die Baukontrolleurin lässt sich dies nicht ableiten. Aus den handschriftlichen Ergänzungen beim Plan der Südost-Fassade (bereits vorgenommene Dachverlängerung eingezeichnet, mit dem Vermerk "Dach weg") sowie beim Grundrissplan des Erdgeschosses (Vermerk beim Sitzplatz: "offen") lässt sich höchstens ableiten, dass es sich um eine Bestandesaufnahme handelte und das damals bereits realisierte Dach über dem Sitzplatz aus Sicht der Baukontrolleurin zu entfernen ist. Was das verlängerte Dach anbelangt, so kommt dazu, dass dieses – wie erwähnt – im Zeitpunkt der angeblichen Zusicherung anlässlich der Begehung vom 4. April 2007 bereits erstellt war und der Beschwerdeführer daher nicht erst im Vertrauen auf die Richtigkeit der angeblichen Auskunft gebaut hat (vgl. E. 3f).

⁵³ Vgl. Fotodokumentation zum Augenschein vom 27. Juni 2019, Fotos Nrn. 26 bis 28.

⁵⁴ Projektplan "Grundrisse, Schnitt, Fassaden" vom 7. April 2006, mit Stempel der Gemeinde vom 27. Juni 2006, in den Vorakten mit der Gemeinde-Nr. 2006/07.

⁵⁵ Vgl. Fotodokumentation zum Augenschein vom 27. Juni 2019, Foto Nr. 31.

⁵⁶ Projektplan "Grundrisse, Schnitt, Fassaden" vom 7. April 2006, mit Stempel der Gemeinde vom 27. Juni 2006, in den Vorakten mit der Gemeinde-Nr. 2006/07.

Mit der vom Beschwerdeführer am 10. April 2007 eingereichten Projektänderung, welche von der Gemeinde nie abschliessend behandelt wurde, ersuchte dieser – soweit hier interessierend – um Bewilligung einer Vergrösserung des gedeckten Sitzplatzes (vgl. E. 5e). Darunter lässt sich einzig die Verlängerung des Daches subsumieren. Die Einhausung bzw. Verglasung des Sitzplatzes dagegen hat nichts mit einer Vergrösserung zu tun und war damit nicht Teil des eingereichten Projektänderungsgesuchs. Die Vergrösserung des gedeckten Sitzplatzes durch Verlängerung des Daches war zwar Teil des Projektänderungsgesuchs, dieses Bauvorhaben war jedoch im Zeitpunkt der Einreichung dieses Gesuchs bereits realisiert. Der Beschwerdeführer hat diese Dachverlängerung mit anderen Worten nicht erst im Vertrauen auf das von ihm eingereichte Gesuch bzw. dessen positiven Beurteilung realisiert. Aus der fehlenden Beurteilung des eingereichten Projektänderungsgesuchs seitens der Gemeinde lässt sich daher im Zusammenhang mit der Prüfung der Wiederherstellungsanordnung nichts zugunsten des Beschwerdeführers ableiten. Schliesslich hätte der Beschwerdeführer auch bezüglich dieser Bauvorhaben wissen müssen, dass nur eine förmliche Baubewilligung zum Bauen berechtigt, nicht bereits ein eingereichtes Baugesuch.

Im Übrigen erweist sich der von der Gemeinde verlangte Rückbau der Dachverlängerung sowie der eingebauten Verglasung als verhältnismässig. Es kann vollumfänglich auf die Ausführungen in E. 5e (mit weiteren Verweisen) verwiesen werden.

7. Abstellplatz und Stützmauer auf Parzelle Unterlangenegg Grundbuchblatt Nr. E. _____

a) Die nachträglich ersuchte Bewilligung für die Stützmauer im Bereich des Bauernhauses auf Parzelle Unterlangenegg Grundbuchblatt Nr. E. _____ wurde von der Gemeinde mit dem angefochtenen Entscheid ebenfalls verweigert. Die Wiederherstellungsanordnung der Gemeinde hierzu lautet wie folgt (Ziff. 3.1.2.f): "Die 37 m lange Stein-Stützmauer ist abzureissen und zu entfernen. Der Vorplatz vor dem Haus ist auf die ursprüngliche Breite zu reduzieren und der Hang (Niveaudifferenz) mit einer natürlichen Böschung zu versehen."

Gemäss den Ausführungen des Beschwerdeführers erstellte er die Stützmauer im Frühling 2007.⁵⁷

b) Der Beschwerdeführer bringt vor, die Ansicht des AGR, wonach die Stützmauer im Landschaftsschutzgebiet liege, dessen Schutzbestimmungen widerspreche und daher unter Art. 37a RPG i.V.m. Art. 43 RPV nicht bewilligt werden könne und wonach der betreffende Werkhof für einen Baumeisterbetrieb in der Landwirtschaftszone Auswirkungen auf Raum und Umwelt habe, sei ungenügend begründet. Das AGR führe in keiner Weise aus, welche grundsätzlich negativen Auswirkungen der Werkhof auf Raum und Umwelt habe und gehe lediglich pauschal davon aus, dass die Schutzbestimmungen verletzt würden. In der Landwirtschaftszone der Gemeinde seien noch weitere Gewerbebetriebe angesiedelt, welche deutlich grösser seien. Die Voraussetzungen von Art. 37a RPG seien erfüllt. Das Bauernhaus sowie der dazugehörige Vorplatz seien rechtmässig erstellt worden. Die Naturmauer füge sich problemlos in das bestehende Landschaftsbild ein, weshalb die Erweiterung mit der Stützmauer keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf Raum und Umwelt zeitige. Die Schutzzone des Landschaftsschutzgebiets und der damit verbundene Lebensraum werde in keiner Weise beeinträchtigt. Vielmehr schaffe die Natursteinmauer mit ihren Nischen und Zwischenräumen Lebensraum für Kleintierarten und Pflanzen. Auch die weiteren Voraussetzungen von Art. 37a RPG und Art. 43 RPV seien erfüllt. Der Verfügung des AGR sei schliesslich auch nicht zu entnehmen, dass die durch die Stützmauer zusätzlich gewonnene Fläche die Grenzen von Art. 43 Abs. 2 und 3 RPV überschreiten würde. Sollte eine solche Überschreitung bejaht werden, so sei festzuhalten, dass die Erweiterung in Verbindung mit der Stützmauer essentiell bzw. überlebensnotwendig für die Fortführung seines ständig wachsenden Baugeschäfts sei. In der Gemeinde bestünden keine freien Bauzonen,

⁵⁷ Protokoll des Augenscheins vom 27. Juni 2019, S. 11 Mitte, Votum Beschwerdeführer.

welche er für sein Baugeschäft nützen könne. Die Voraussetzungen von Art. 43 Abs. 3 RPV seien erfüllt. Ebenso wäre es möglich, eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG i.V.m. Art. 39 RPV auszusprechen, die Argumente des AGR gingen diesbezüglich fehl. Schliesslich sei für den Fall der Rechtswidrigkeit auch hier von einer unverhältnismässigen Wiederherstellungsmassnahme auszugehen.

c) Die umstrittene und unbewilligte Stützmauer weist eine Länge von 37 m und eine Maximalhöhe von 1.9 m auf. Die Mauer dient der Begradigung des Vorplatzes vor dem Bauernhaus auf Parzelle Unterlangenegg Grundbuchblatt Nr. E. _____. Dieser Vorplatz wird als Lager- und Abstellplatz für den Maurerbetrieb des Beschwerdeführers sowie als Parkplatz genutzt. Die Stützmauer stellt den Abschluss dieses Lager- und Abstellplatzes dar, als Begrenzung wurde auf der Stützmauer zusätzlich eine grosse Holzbeige in derselben Länge erstellt.⁵⁸ Es ist unbestritten, dass es sich dabei um ein baubewilligungspflichtiges Vorhaben handelt. Damit steht fest, dass dieses Bauvorhaben formell rechtswidrig ist.

d) Für die Frage der Bewilligungsfähigkeit dieses Bauvorhabens, welches im Frühling 2007 realisiert wurde, ist die aRPG 2000 und die aRPV 2000 massgebend (vgl. E. 3e). Dass es sich um ein zonenkonformes Bauvorhaben handeln könnte, wird vom Beschwerdeführer nicht geltend gemacht. Die Voraussetzungen der Zonenkonformität sind auch nicht erfüllt: Schon nach altem Recht und auch heute sind Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone nur zonenkonform, wenn sie zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind (Art. 16a RPG). Weder die eigentliche Stützmauer noch die damit einhergehende Begradigung/Vergrösserung des Lager- und Abstellplatzes sind in irgendwelcher Weise landwirtschaftlich begründet. Der Beschwerdeführer bringt in der Beschwerde selber vor, dass er die Stützmauer gebaut habe, um mehr gewerbliche Fläche für seinen Maurerbetrieb zu erhalten. Eine landwirtschaftliche Notwendigkeit macht er weder in der Beschwerde noch anlässlich des Augenscheins geltend. Vielmehr betont er anlässlich des Augenscheins erneut, dass er auf den Platz für sein Maurergewerbe angewiesen sei.⁵⁹ Eine Bewilligung gestützt auf Art. 16a RPG ist daher ausgeschlossen.

Der Beschwerdeführer ist der Ansicht, dass die Stützmauer und die dadurch erreichte Vergrösserung des Lager- und Abstellplatzes für seinen Gewerbebetrieb unter Art. 37a RPG i.V.m. Art. 43 RPV bewilligt werden kann. Mit diesen Bestimmungen, welche bereits im Zeitpunkt der Erstellung dieser Bauten bestanden, wurde die Besitzstandsgarantie von Art. 24c RPG leicht erweitert, um so für die ausserhalb der Bauzone liegenden Gewerbebetriebe jene Umstrukturierungen und Strukturbereinigungen zu ermöglichen, die zwecks Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit erforderlich sind.⁶⁰ So sind danach neben Zweckänderungen auch Erweiterungen von gewerblichen Bauten und Anlagen, welche vor dem 1. Januar 1980 rechtmässig erstellt worden sind, in gewissem Ausmass zulässig, sofern gewisse Voraussetzungen erfüllt sind (vgl. Art. 43 aRPV 2000 sowie Art. 43 und Art. 43a RPV). Unter anderem ist vorausgesetzt, dass keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf Raum und Umwelt entstehen und dass keine überwiegenden Interessen (aktuelles Recht) bzw. keine wichtigen Anliegen der Raumplanung (damals geltendes Recht) entgegenstehen. Wie das AGR zu Recht vorbringt, scheitert die Anwendbarkeit dieser Besitzstandsgarantie vorliegend bereits an diesen Voraussetzungen, auch wenn sich die Parzellen des Beschwerdeführers im Zeitpunkt der Realisierung der Stützmauer 2007 noch nicht in einem kommunalen Landschaftsschutzgebiet befanden (vgl. Stellungnahme Gemeinde vom 12. November 2019). So hat die auffällige und lange Stützmauer einerseits selber zu einer wesentlichen Veränderung des Raumes geführt. Trotz den Natursteinen tritt dieses Bauwerk klar als künstlich erstellte Mauer in Erscheinung und fügt sich daher – entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers – nicht gut in das Umgebungsbild ein. Andererseits ging mit der Erstellung dieser Mauer gleichzeitig eine Vergrösserung und Begradigung des vom Beschwerdeführer für seinen Maurerbetrieb genutzten Lager- und Abstellplatz einher. Der Augenschein machte deutlich, dass dieser erweiterte Lager- und

⁵⁸ Vgl. Fotodokumentation zum Augenschein vom 27. Juni 2019, Fotos Nrn. 32 bis 37.

⁵⁹ Protokoll des Augenscheins vom 27. Juni 2019, S. 11 unten und S. 12 oben, Voten Beschwerdeführer.

⁶⁰ Waldmann/Hänni, Handkommentar RPG, 2006, Art. 37a N. 2.

Abstellplatz mit Gerätschaften, Material und Autos überstellt ist. Eine Lager- und Abstellfläche in dieser Grösse beeinträchtigt das Bild der vorliegenden, ländlichen Umgebung und wirkt sich entsprechend negativ auf das Landschaftsbild aus. Gewerbliche Lager- und Abstellflächen in dieser Dimension sind daher in der Landwirtschaftszone nicht zulässig. Damit kann offen bleiben, ob die übrigen Voraussetzungen von Art. 37a RPG i.V.m. Art. 43/43a RPV überhaupt erfüllt wären.

Da eine Bewilligung nach Art. 37a RPG an den überwiegenden, entgegenstehenden Interessen scheitert, kommt auch eine Bewilligung nach dem Grundtatbestand der erweiterten Besitzstandsgarantie von Art. 24c RPG nicht in Frage. Ebenso wenig können diese Vorhaben unter dem Streusiedlungsartikel von Art. 39 Abs. 1 RPV (identisch bereits im alten, für dieses Vorhaben anwendbaren Recht, vgl. Art. 39 Abs. 1 aRPV 2000) bewilligt werden. Auch bei dieser Ausnahmeregelung wird verlangt, dass keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 39 Abs. 3 Bst. f aRPV 2000 sowie Art. 43a Bst. e RPV), was nach dem Gesagten nicht der Fall ist. Dazu kommt, dass nach der hier interessierenden Bestimmung von Art. 39 Abs. 1 Bst. b RPV nur bestehende Bauten oder Gebäudekomplexe zu Zwecken des örtlichen Kleingewerbes umgenutzt werden können. Erweiterungen ausserhalb des bestehenden Bauvolumens und damit auch die Vergrösserung eines Lager- und Abstellplatzes im Freien fallen nicht in den Anwendungsbereich dieser Bestimmung. Schliesslich gelangen auch die Ausnahmebestimmungen (Art. 24, 24a, Art. 24b, Art. 24d) nicht zur Anwendung. Insgesamt kann das umstrittene Vorhaben weder ganz noch teilweise bewilligt werden. Sowohl die Stützmauer als auch die damit einhergehende Begradigung und Ausdehnung des Lager- und Abstellplatzes erweisen sich damit auch materiell als rechtswidrig. Die Voraussetzungen für eine Gleichbehandlung im Unrecht sind auch bei diesem Bauvorhaben nicht erfüllt, wobei auf die diesbezüglichen Ausführungen unter E. 3f verwiesen werden kann. Es erübrigt sich daher, auf den vom Beschwerdeführer erwähnten, anderen Gewerbebetrieb in der Landwirtschaftszone näher einzugehen.

e) Die Wiederherstellung (kompletter Rückbau der Stützmauer, Reduktion des Vorplatzes auf die ursprüngliche Breite und Versehen des Hanges mit einer natürlichen Böschung) ist schliesslich mit Verweis auf die bisherigen Ausführungen (vgl. E. 3f, 4f und 5e) nicht zu beanstanden. Der Beschwerdeführer kann auch bezüglich dieser Bauvorhaben nicht als gutgläubig gelten. Dem öffentlichen Interesse am konsequenten Vollzug des Bau-, Planungs- und Umweltrechts ausserhalb des Baugebiets kommt sodann grosses Gewicht zu, was vorliegend umso mehr gilt, weil es sich zusätzlich um ein Landschaftsschutzgebiet handelt. Auch wenn der Beschwerdeführer den erweiterten Lagerplatz für die Weiterführung seines Maurerbetriebs als wichtig einstuft, so wird dieses private Interesse von den öffentlichen, für den Rückbau und die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sprechenden Interessen übertroffen. Angesichts des fehlenden guten Glaubens und der strengen Rechtsprechung gilt dies auch für die Vermögensinteressen, welche dem Beschwerdeführer durch die Wiederherstellung anfallen. Insgesamt erweist sich die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands auch bezüglich dieser rechtswidrigen Bauvorhaben als verhältnismässig.

8. Ergebnis, Beweismittel und Kosten

a) Zusammenfassend ist die Beschwerde einzig bezüglich zwei Gegenständen gutzuheissen: So konnten die kleine Stützmauer auf der Südostseite des Stöcklis (Stützmauer C) sowie der Grillofen im Bereich des Sitzplatzes nordöstlich des Stöcklis ohne Baubewilligung erstellt werden, weshalb sie von der Wiederherstellungsanordnung auszunehmen sind. Alle weiteren Gegenstände betreffend ist der angefochtene Entscheid jedoch in Abweisung der Beschwerde zu bestätigen.

b) Die von der Gemeinde angesetzte Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands (31. August 2019) ist während dem Beschwerdeverfahren abgelaufen und muss daher von Amtes wegen neu angesetzt werden. Die Gemeinde räumte dem Beschwerdeführer eine Frist von etwas mehr als

sechs Monaten ab Datum des angefochtenen Entscheids ein. Die BVE erachtet es als angemessen, dem Beschwerdeführer ebenfalls eine Frist von gut sechs Monaten ab Datum des vorliegenden Entscheids zu gewähren. Der Beschwerdeführer hat daher die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bis spätestens am 30. Juni 2020 vorzunehmen.

c) Die massgeblichen Sachverhaltselemente konnten anhand der zur Verfügung stehenden Akten und der durchgeführten Beweismassnahmen (Augenschein, Fachbericht LANAT, Fragen an Vorinstanz und Beschwerdeführer) genügend überprüft bzw. festgestellt werden. Auf die weiteren, vom Beschwerdeführer beantragten Beweismittel (Parteiverhör, Zeugenbefragung) konnte daher verzichtet werden, da von diesen Beweismitteln keine neuen relevanten Erkenntnisse zu erwarten waren.

d) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. Für besondere Untersuchungen, Gutachten und dergleichen können zusätzliche Gebühren erhoben werden (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Die Pauschalgebühr wird festgesetzt auf Fr. 2'000.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 und Art. 20 Abs. 1 GebV⁶¹). Für den Augenschein vom 27. Juni 2019 wird in Anwendung von Art. 20 Abs. 1 GebV eine zusätzliche Gebühr von Fr. 600.00 erhoben. Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren betragen somit Fr. 2'600.00.

Die Verfahrenskosten werden nach dem Ausmass des Unterliegens verlegt (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Der Beschwerdeführer obsiegt einzig insofern, als die kleine Stützmauer auf der Südostseite des Stöcklis (Stützmauer C) sowie der Grillofen im Bereich des Sitzplatzes nordöstlich des Stöcklis nicht zurückgebaut werden müssen. Im Vergleich zu den restlichen Bauten, bei welchen die Wiederherstellungsanordnung der Gemeinde bestätigt und die Beschwerde damit abgewiesen wird, erweisen sich diese beiden Bauten als klar untergeordnet. Die BVE erachtet den Beschwerdeführer daher zu sieben Achteln als unterliegend, weshalb er Verfahrenskosten im Umfang von Fr. 2'275.00 zu tragen hat. Der Gemeinde können keine Verfahrenskosten auferlegt werden, da sie nicht in eigenen Vermögensinteressen betroffen ist (Art. 108 Abs. 2 i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bst. b VRPG). Die restlichen Verfahrenskosten von Fr. 325.00 trägt daher der Kanton.

e) 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). Analog der Verteilung der Verfahrenskosten gilt der Beschwerdeführer auch bezüglich der Parteikosten nur zu einem Achtel als obsiegend. Die Kostennote des Rechtsvertreters des Beschwerdeführers gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Der Beschwerdeführer erhält daher einen Achtel von insgesamt Fr. 7'365.00, ausmachend Fr. 920.65, zugesprochen. Da keine Gegenpartei im Verfahren beteiligt ist, der diese Kosten auferlegt werden können, hat die Gemeinde als Vorinstanz die Parteikosten des Beschwerdeführers in der Höhe von Fr. 920.65 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) gestützt auf Art. 108 Abs. 3 VRPG zu übernehmen.⁶² Die Überbindung dieser Kosten an die Gemeinde und nicht an das AGR erscheint gerechtfertigt, da die Gemeinde u.a. den Grillofen sowie generell die Stützmauern beim Stöckli zu Beginn des baupolizeilichen Verfahrens gegenüber dem Beschwerdeführer als baubewilligungspflichtig einstufte⁶³, was sich hinsichtlich des Grillofens und der Stützmauer C als falsch erwies.

III. Entscheid

⁶¹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

⁶² Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 13.

⁶³ Schreiben vom 29. August 2017, in den Vorakten.

1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird Ziffer 3.1.2 des Gesamtentscheids der Gemeinde Unterlangenegg vom 25. Februar 2019 wie folgt angepasst:
 - Ziffer 3.1.2 b: "Bei der Umgebungsgestaltung sind die beiden Stützmauern auf der Nordwestseite des Stöcklis oberhalb und unterhalb des Swimmingpools durch eine natürliche Böschung zu ersetzen. Für den Swimmingpool kann keine Ausnahmegewilligung erteilt werden; er ist ersatzlos zu entfernen."
 - Ziffer 3.1.2 e: "Die Verlängerung der Dachfläche auf der Ostseite, mit welcher der Sitzplatz überdacht wurde, ist rückgängig zu machen. Somit sind auch die nachträglich seitlich eingebauten Glaswände zu entfernen."

Die Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands gemäss Ziffer 3.1.2 des Gesamtentscheids der Gemeinde Unterlangenegg vom 25. Februar 2019 wird neu angesetzt auf den 30. Juni 2020.

Im Übrigen werden der Gesamtentscheid der Gemeinde Unterlangenegg vom 25. Februar 2019 sowie die Verfügung des AGR vom 7. Februar 2019 bestätigt. Insofern wird die Beschwerde abgewiesen.

2. Dem Beschwerdeführer werden Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 2'275.00 zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Gemeinde Unterlangenegg hat dem Beschwerdeführer Parteikosten im Betrag von Fr. 920.65 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt B._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Unterlangenegg, eingeschrieben
- Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), per Kurier

Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in vier Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.