



Bau- und Verkehrsdirektion

Reiterstrasse 11
3013 Bern
Telefon +41 31 633 30 11
info.ra.bvd@be.ch
www.bvd.be.ch/ra

BVD 110/2021/25

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 11. Oktober 2021

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn C. _____
Beschwerdeführer

und

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

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

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Reichenbach vom 12. Januar 2021 und die Verfügung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vom 28. August 2019 (G.-Nr. 2019.JGK.3580), (Erstellung eines gedeckten Sitzplatzes)

I. Sachverhalt

1. Die Gemeinde Reichenbach im Kandertal stellte fest, dass der Beschwerdeführer auf der Parzelle Reichenbach im Kandertal Grundbuchblatt Nr. G. _____ mit dem Bau eines gedeckten Sitzplatzes begonnen hatte. Sie forderte ihn zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuches auf. Der Beschwerdeführer kam dieser Aufforderung nach und reichte am 3. Mai 2019 ein nachträgliches Baugesuch ein. Die Parzelle liegt in der Landwirtschaftszone.

Die Gemeinde unterbreitete das Bauvorhaben dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Beurteilung der Zonenkonformität. Das AGR hielt mit Stellungnahme vom 20. Juni 2019 fest, dass die Zonenkonformität nach Art. 16a RPG¹ nicht abschliessend beurteilt werden könne, da keine Angaben über die Bruttogeschossflächen des Hauptgebäudes vorlägen. Das Bauvorhaben sei in seiner Gestaltung nicht raum- und landschaftsverträglich. Es könne keine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG in Aussicht gestellt werden. Der Beschwerdeführer hielt am Bauvorhaben fest. Das AGR verneinte mit Verfügung vom 28. August 2019 die Zonenkonformität und wies darauf hin, dass die Bewilligung eines allfälligen nachträglichen Ausnahmegesuchs nach Art. 24 ff. nicht in Aussicht gestellt werden könne.

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

Mit Entscheid vom 12. Januar 2021 erteilte die Gemeinde den Bauabschlag und ordnete die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes durch vollumfänglichen Rückbau des gedeckten Sitzplatzes innert 6 Monaten ab Rechtskraft des Entscheids an. Gleichzeitig drohte sie für den Fall der Nichtbefolgung die Ersatzvornahme an.

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 16. Februar 2021 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Er beantragt sinngemäss die Aufhebung der angefochtenen Verfügung des AGR und des Bauentscheids vom 12. Januar 2021 und die Neubeurteilung zu seinen Gunsten.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet², holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Die Gemeinde hält mit Stellungnahme vom 10. März 2021 sinngemäss am angefochtenen Entscheid fest. Das AGR beantragt mit Stellungnahme vom 16. März 2021 die Abweisung der Beschwerde.

4. Das Rechtsamt bat den Beschwerdeführer mit Verfügung vom 30. März 2021 um Einreichung von Grundrissplänen aller Geschosse des Gebäudes mit Angabe der Bruttogeschossflächen und der jeweiligen Nutzung der Räume. Bei Wohnräumen sei anzugeben, wer diese bewohnt. Der Beschwerdeführer reichte die Grundrisspläne am 22. April 2021 ein und ergänzte diese am 12. Mai 2021 um vom Rechtsamt erbetene Informationen bezüglich des Dachgeschosses und der Wohnung im zweiten Obergeschoss.

5. Das Rechtsamt holte sodann einen Fachbericht der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) ein. Die OLK erstattete den mit 10. Juni 2021 datierten Bericht am 6. Juli 2021. Die Beteiligten erhielten Gelegenheit, sich zum Bericht zu äussern. Der Beschwerdeführer reichte am 21. August 2021 eine Stellungnahme ein. Auf entsprechende Rückfrage des Rechtsamtes erklärte er mit Eingabe vom 8. September 2021, dass er an seiner Beschwerde festhalte. Die weiteren Beteiligten haben sich zum Bericht der OLK nicht vernehmen lassen.

6. Auf die Rechtsschriften und den Fachbericht der OLK wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

Bauentscheide sowie baupolizeiliche Anordnungen nach Art. 45 bis 48 BauG³ können innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden (Art. 40 und Art. 49 Abs. 1 BauG). Verfügungen des AGR über die Zonenkonformität bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone sowie über Ausnahme gesuche nach den Art. 24 bis 24e und Art. 37a RPG können zusammen mit dem Bauentscheid ebenfalls mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden (Art. 84 Abs. 4 BauG). Die BVD ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Der

² Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion (Organisationsverordnung BVD, OrV BVD; BSG 152.221.191)

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

Beschwerdeführer, dessen Baugesuch abgewiesen wurde und der zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verpflichtet wurde, ist durch die vorinstanzlichen Entscheide beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Zonenkonformität

a) Die Bauparzelle liegt in der Landwirtschaftszone. Dort sind gemäss Art. 16a RPG Bauten und Anlagen zonenkonform, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind. Als zonenkonform gelten dabei auch Bauten für den Wohnbedarf, soweit dieser für den Betrieb des entsprechenden landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich ist. Darin eingeschlossen ist auch der Wohnbedarf der abtretenden Generation (Art. 34 Abs. 3 RPV⁴). Die Bewilligung darf gemäss Art. 34 Abs. 4 RPV nur erteilt werden, wenn die Baute oder Anlage für die in Frage stehende Bewirtschaftung nötig ist, der Baute oder Anlage am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen und der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann.

b) Das AGR hat in der angefochtenen Verfügung vom 28. August 2019 die Zonenkonformität zum einen verneint, weil – sinngemäss – nicht nachgewiesen sei, dass der damit geschaffene Wohnraum für den Betrieb des landwirtschaftlichen Gewerbes des Beschwerdeführers unentbehrlich sei. Zum anderen führte das AGR ästhetische Gründe an. In seiner Stellungnahme vom 20. Juni 2019 hatte es festgehalten, auch bei sonst zonenkonformen Bauvorhaben müsse die Wahrung des Erscheinungsbildes der bestehenden Gebäude und deren Umgebung beachtet werden. Die Gestaltungsgrundsätze für bauliche Veränderungen an Bauten ausserhalb der Bauzone seien bei der Planung von Bauvorhaben gebührend zu berücksichtigen. Das streitige Bauvorhaben entspreche nicht einer raum- und landschaftsverträglichen Gestaltung und wahre das Erscheinungsbild des bestehenden Gebäudes nicht.

Im Folgenden ist demnach zu prüfen, ob mit dem Bauvorhaben das Mass des unentbehrlichen Wohnraums nach Art. 34 Abs. 3 RPV überschritten wird (Erwägung 3). Ist dies nicht der Fall, so ist zu beurteilen, ob dem Bauvorhaben aufgrund seiner ästhetischen Wirkung überwiegende Interessen entgegenstehen (Erwägung 4).

3. Unentbehrlicher Wohnraum

a) Landwirtschaftlicher Wohnraum gilt als unentbehrlich, wenn dafür ein objektiver, unmittelbarer Bedarf besteht und der Betrieb ohne den zusätzlichen Wohnraum nicht aufrechterhalten werden kann. Das Recht, ausserhalb der Bauzone zu wohnen, bleibt einem relativ engen Personenkreis vorbehalten. Dazu zählen nur Leute, die als Betriebsinhaber oder Hilfskräfte unmittelbar in der Landwirtschaft tätig sind, sowie die Familienangehörigen und die abtretende Generation, welche ein Leben lang in der Landwirtschaft tätig war. Nachgewiesener Wohnbedarf ist in erster Linie innerhalb der vorhandenen Bausubstanz zu befriedigen. Wenn Raumreserven in bestehenden Bauten vorhanden sind, sind vorab diese zu nutzen. Soll neuer Wohnraum geschaffen werden, ist daher zu prüfen, ob unter Berücksichtigung der Raumreserven das als unentbehrlich geltende Mass an Wohnraum noch eingehalten wird.

⁴ Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1)

b) Das AGR betrachtet gemäss seiner Stellungnahme vom 20. Juni 2019 den gedeckten Sitzplatz als zusätzlichen Wohnraum. Der Beschwerdeführer weist darauf hin, dass der Sitzplatz auf zwei Seiten offen sei und auf der dritten Seite eine Tür zum Schutz vor dem Wind erhalte.

Gemäss den Projektplänen vom 26. April 2019 ist der unregelmässig geformte gedeckte Sitzplatz an die Südfassade des Bauernhauses angebaut. Vorne, also zur Südseite hin, weist er eine 3,90 m breite Öffnung auf, zur Westseite hin eine schmalere Öffnung von rund 1,40 m. In der ostseitigen Wand befindet sich eine verschliessbare Doppelflügeltür.

Überdeckte Sitzplätze gelten als bewohnt, auch wenn sie zu einer oder mehreren Seiten hin offen und folglich nicht beheizbar sind.⁵ Der streitige Sitzplatz dient dem Aufenthalt der Bewohner und Gäste und ergänzt so die beiden Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss. Daher überzeugt die Auffassung des AGR, wonach es sich um Wohnraum im Sinne der Vorschriften über landwirtschaftlich begründetes Wohnen handelt.

Es würde der Sache des Beschwerdeführers auch nicht dienen, wenn dem Sitzplatz die Qualität als Wohnraum abgesprochen würde. Der Sitzplatz dient nicht direkt der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder dem produzierenden Gartenbau. Er kann daher in der Landwirtschaftszone nur zonenkonform sein, wenn es sich um landwirtschaftlich unentbehrlichen Wohnraum handelt. Eine nicht zonenkonforme Nutzung wäre nur bei gegebenen Ausnahmeveraussetzungen bewilligungsfähig (vgl. dazu unten E. 5c).

c) Beim Beschwerdeführer handelt es sich um den Betriebsleiter des auf dem Gehöft betriebenen landwirtschaftlichen Gewerbes.⁶ Er bewohnt mit seiner Lebenspartnerin die Wohnung im 1. Obergeschoss, welche (bei Einrechnung der Laube) eine Geschossfläche von rund 95 m² aufweist. Die Wohnung im 2. Obergeschoss bewohnen die Eltern des Beschwerdeführers als abgetretenes Betriebsleiterpaar. Diese Wohnung hat eine Geschossfläche (bei Einrechnung von Laube und Estrichkammer) von rund 110 m². Im Erdgeschoss befinden sich Kellerräume und ein Heizungsraum.⁷ Das Dachgeschoss wird gemäss den Angaben des Beschwerdeführers als Estrich genutzt und ist weder isoliert noch beheizbar. Der Estrich liegt in der Dachschräge unter dem Haupt- und dem Quergiebel und ist zu einem grossen Teil unter 1,50 m hoch. Das aufrechte Stehen ist nur in der Nähe des Hauptgiebels möglich. Mangels Bewohnbarkeit sind weder Keller noch Estrich als Wohnraum anzurechnen.⁸

Das AGR führt im Merkblatt L2 "Landwirtschaftliches Wohnen" Richtwerte für den Wohnraumbedarf für landwirtschaftliche Betriebe auf. Für eine Betriebsleiterwohnung inkl. Büro gilt ein Richtwert von 180 m² Bruttogeschossfläche, für eine Altenteilwohnung 100 m². Die Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss ergeben zusammen eine Wohnfläche von rund 200 m². Der Richtwert für den unentbehrlichen Wohnraum für eine Betriebsleiterwohnung und ein Altenteil wird damit noch nicht ausgeschöpft und auch mit dem geplanten Sitzplatz mit knapp 40 m² Fläche nicht überschritten. Der Sitzplatz kann demnach zum unentbehrlichen Wohnraum gezählt werden.

4. Orts- und Landschaftsbild

a) Der Beschwerdeführer bestreitet sinngemäss die Beurteilung des AGR, wonach das Bauvorhaben aufgrund seiner Gestaltungsweise nicht zonenkonform ist.

b) Die Bewilligung ansonsten zonenkonformer Bauten setzt nach Art. 34 Abs. 4 Bst. b RPV voraus, dass keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Ob dies der Fall ist, beurteilt das

⁵ BSIG Nr. 7/721.0/10.1, Baubewilligungsverfahren; Empfehlungen zur Behandlung einiger Sonderfälle von baubewilligungspflichtigen Vorhaben, Ziff. 2.2a

⁶ Vgl. Stellungnahme des AGR vom 20. Juni 2019 sowie Eingabe des Beschwerdeführers vom 12. Mai 2021

⁷ Beilagen zur Eingabe des Beschwerdeführers vom 22. April 2021

⁸ Vgl. VGE 22801 vom 6. September 2007 E. 5.6.1

AGR als für die Beurteilung der Zonenkonformität zuständige Behörde.⁹ Massstab sind die Ziele und Grundsätze von Art. 1 und 3 RPG. Dazu gehört unter anderem, dass sich Bauten und Anlagen in die Landschaft einordnen sollen (Art. 3 Abs. 2 Bst. b RPG). Bei der Standortwahl und Ausgestaltung von landwirtschaftlichen Bauten ist also auf den raumplanerisch gebotenen Schutz des Orts- und Landschaftsbilds Rücksicht zu nehmen.¹⁰

c) Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Art. 9 Abs. 1 BauG). Diese Vorschrift stellt die „ästhetische Generalklausel“ im Sinne eines allgemeinen Beeinträchtigungsverbots dar. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn ein Bauvorhaben einen Gegensatz zum Bestehenden schafft, der erheblich stört.

Das AGR hat ein Merkblatt "Gestaltungsgrundsätze zu Artikel 16a RPG – Landwirtschaftliche Ökonomiegebäude" erstellt.¹¹ Es bezeichnet den diesem angehängten Bericht "Hinweise zur Einpassung landwirtschaftlicher Bauten in die Landschaft" der Forschungsanstalt Agroscope Reckenholz-Tänikon ART (im Folgenden: ART-Bericht) als begleitend. Der ART-Bericht hält einleitend fest, landwirtschaftliche Bauten stünden entsprechend ihrer Nutzung meistens ausserhalb von Siedlungen. Dadurch würden sie zu einem wichtigen Bestandteil der Landschaft. Für jedes Bauvorhaben müsse daher eine Auseinandersetzung mit den ortstypischen Merkmalen stattfinden. Dafür seien der Umgang mit dem Gelände, die vorhandene Vegetation, die Zuordnung und Massstäblichkeit von An- und Erweiterungsbauten, die Material- sowie Farbwahl und die verwendete Dachform entscheidend. Zum Kriterium der Zuordnung und Massstäblichkeit führt der ART-Bericht aus, bei der Erweiterung einer bestehenden Gebäudegruppe sei mit dem Neubau auf die vorgefundenen Gestaltungselemente zu reagieren. Werde die gleiche Dachform, -neigung oder -deckung verwendet, lasse sich der Neubau besser mit dem Bestand zu einem Ensemble verbinden. Entsprechendes gelte u.a. auch für die Gebäudeproportionen sowie die Baumaterialien. Der ART-Bericht erläutert weiter, die verwendeten Materialien und ihre Behandlung trügen zum Erscheinungsbild eines Gebäudes bei. Die Einpassung von neuen Bauten lasse sich durch unbehandelte, einheimische Hölzer besonders gut erreichen. Die Ensemblewirkung werde durch Wiederholung der gleichen Materialien und Farben an An- oder Erweiterungsbauten verstärkt. Die im ART-Bericht dargelegten Grundsätze und Überlegungen können bei der Beurteilung der ästhetischen Wirkung von landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen im Lichte von Art. 9 BauG herangezogen werden.

d) Die Gemeinden dürfen auch eigene Ästhetikvorschriften erlassen, die über die kantonalen Vorschriften hinausgehen können. Diesen kommt selbständige Bedeutung zu, wenn sie konkreter gefasst sind als die Anordnungen des kantonalen Rechts.¹² Das Baureglement der Gemeinde Reichenbach¹³ enthält in Art. 51 Abs. 3 GBR Bestimmungen zur Gestaltung von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone. Danach haben sich Neubauten bezüglich Standort, Volumen und Gestaltung und in den wesentlichen Bauelementen wie Gebäudestellung, Firstrichtung, Beschränkung auf wenige Materialien und strukturellem Ausdruck an der traditionellen Streubauweise zu orientieren, unter Beachtung heutiger Konstruktionsweisen. Bauten, Zufahrt, Umgebungsgestaltung und die Bepflanzung haben sich unauffällig in die Landschaft einzugliedern. Diese Bestimmungen stehen im Einklang mit den kantonalen

⁹ Urteil des Bundesgerichts 1A.154/2002 vom 22. Januar 2003 E. 1.2; BGE 125 II 278 E. 3a, 122 II 160 E. 3.a, 121 II 307 E. 3b, 118 Ib 335 E. 2.b; Waldmann/Hänni, Handkommentar RPG, 2006, Art. 16a N. 5, 1. Lemma

¹⁰ Ruch/Muggli, in: Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, 2017, Art. 16a RPG, N. 56; vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_80/2015 vom 22. Dezember 2015 E. 2.4.3; vgl. BDE 110/2017/73 E. 7 und 13a

¹¹ Abrufbar unter https://www.jgk.be.ch/jgk/de/index/baubewilligungen/baubewilligungen/bauen_ausserhalb_bauzone/gestaltungsgrundsaeetze.html

¹² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10 N. 4 und 13; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen

¹³ Baureglement der Gemeinde Reichenbach im Kandertal vom Dezember 2006, vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt am 5. März 2007

Gestaltungsvorschriften. Sie sind jedoch konkreter gefasst als Art. 9 Abs. 1 BauG und haben insoweit selbständige Bedeutung.

e) Das Rechtsamt der BVD holte mit Verfügung vom 19. Mai 2021 einen Fachbericht der Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) ein. In ihrem Bericht vom 10. Juni 2021 hält die OLK fest, das Bauernhaus des Beschwerdeführers stehe frei in ebenem Gelände. Es sei umgeben von grünem Weidland und bilde das letzte Gebäude der Streusiedlung. Die Erschliessungsstrasse A._____ ende bei der Liegenschaft. Das Gehöft sei zusammengefügt aus dem Hauptgebäude, das giebelständig nach Westen ausgerichtet sei, einem nordseitig angebauten Stallteil sowie der weiter nördlich freistehenden Remise. Das Hauptgebäude stehe als ortstypischer Blockbau mit gemauertem Sockel und einem nach Westen gerichteten ausladenden Hauptdach, abgedreht zu Strasse und Garten. Der verglaste Laubenbereich sei folglich auf der Südseite platziert und gehe in einen markanten Quergiebel über. Der Bestandesbau stehe mit seinen historischen baulichen Qualitäten und Merkmalen verschiedenen inventarisierten Objekten aus der Region nah und werde als baukulturell wertvoll beurteilt.

Zur Frage, wie das Bauvorhaben die ästhetische Wirkung des Hauptgebäudes beeinflusse, führt die OLK aus, der streitige eingeschossige Anbau sei südseitig unmittelbar vor die Laubenfassade gestellt. Die aus dem Winkel gebrochene Grundform wirke willkürlich und verunklarend. Die klassische Adressierung des Gebäudes über die Laubenzone werde durch den geschlossenen Anbau gestört. Besucher müssten durch einen privaten, als Aussenwohnzimmer hergerichteten Bereich zu der Laube mit den Wohnungstüren gelangen. Der im Obergeschoss ostseitig an die Laube angefügte Holzkörper (Notausgang aus der Laube auf das Sitzplatzdach¹⁴) wirke verunklarend und beeinträchtige das Erscheinungsbild der Hauptfassade. Aus diesen Gründen sei der Anbau als wesensfremd zu beurteilen. Er präge die funktionale, die architektonische und die ortsbildliche Qualität des Hauptgebäudes negativ.

Zur Wirkung des Bauvorhabens auf das umliegende Landschaftsbild hält die OLK fest, der Ortsteil A._____ sei geprägt durch mehrere kleine Bauzonen, in denen in hoher Dichte Ferien- und Wohnchalets gruppiert beieinander stünden. Nach Norden dehne sich die landwirtschaftlich geprägte Streusiedlung über das ebene Gelände, bis der Waldkörper diese Raumkammer abschliesse. Als letzter Bauernhof in dieser Streusiedlung stehe der Bauernhof des Beschwerdeführers in der Ebene. Das Gehöft wirke durch seine additiv zusammengefügt Gebäudeteile als ein eher unruhiges und fragmentiertes Ensemble. Diese Wirkung werde durch das Bauvorhaben weiter verstärkt. Die OLK beurteilt die Auswirkung des Bauvorhabens auf das Landschaftsbild als störend.

f) Der Beschwerdeführer erachtet es als seine persönliche Angelegenheit, wie er seinen Aussensitzplatz bzw. Eingangsbereich ausgestalten wolle. Die Besucher empfänden den Eingangsbereich nicht als "privat".

Die Beurteilung der OLK zielt nicht darauf ab, dem Beschwerdeführer vorzuschreiben, ob er es als angenehm oder für seinen Privatbereich störend empfinden soll, wenn Besucher durch ein "Aussenwohnzimmer" zu den Wohnungstüren gelangen. Es geht um die ästhetische Wirkung. Die OLK hebt u.a. den verglasten Laubenbereich als historische bauliche Qualität des Bauernhauses hervor. Die klassische Adressierung des Bauernhauses erfolge über die Laubenzone. Diese werde nun durch den geschlossenen Anbau gestört, indem Besucher ein "Aussenwohnzimmer" durchquerten, bevor sie zu der Laube mit den Wohnungstüren gelangten. Die Fotografie des Anbaus in den Beschwerdebeilagen zeigt deutlich, wie der Anbau die optische Wirkung des Eingangsbereichs verändert. Der Aufgang zur Laube ist beim Zugang zum Bauernhof nicht mehr

¹⁴ Vgl. Vorakten pag. 28

sichtbar, die Laube wird optisch nicht mehr als Eingangsbereich wahrgenommen. Die Ansicht der OLK, wonach die klassische Adressierung des Gebäudes über die Laubenzone gestört und die Ortsbildliche Qualität des Hauptgebäudes dadurch negativ geprägt werde, ist gut nachvollziehbar und nicht zu beanstanden.

g) Der Beschwerdeführer beanstandet, der Bericht der OLK sei widersprüchlich. Während zunächst die historischen baulichen Qualitäten des Bestandesbaus hervorgehoben würden, heisse es später im Bericht, das bestehende Gehöft wirke eher unruhig und das Bauvorhaben verstärke diese Wirkung unvorteilhaft. Letztlich sei damit unklar, ob sein Bauernhof nun baukulturell wertvoll sei oder ein unruhiges und fragmentiertes Ensemble bilde.

Die Ausführungen der OLK sind vor dem Hintergrund der eingangs dargelegten Grundsätze zur Gestaltung von Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone zu verstehen. Das bestehende Bauernhaus bildet zusammen mit der Umgebung Teil des Landschaftsbildes. Es weist historische bauliche Qualitäten und Merkmale auf (ortstypischer Blockbau mit gemauertem Sockel, ausladendes Hauptdach, verglaste Laube etc.), die von der OLK als wertvoll beurteilt werden. Diese Qualitäten bilden als Teil des Landschaftsbildes das Schutzobjekt der Ästhetikvorschriften, d.h. sie sollen vor einer Beeinträchtigung bewahrt werden. Unter einem weiter gefassten Blickwinkel, welcher das umliegende Landschaftsbild und die Stellung des Bauernhofs als letztes Objekt der Streusiedlung in der Ebene einbezieht, beurteilt die OLK das Gehöft als eher unruhiges und fragmentiertes Ensemble. Die OLK bezieht somit in ihre Überlegungen sowohl die baukulturell wertvollen Merkmale des Bauernhauses als auch die eher fragmentierte Wirkung des Gehöfts als Ensemble ein. Darin ist kein Widerspruch zu erblicken. Das Bauernhaus mit den historischen baulichen Qualitäten und die Umgebung bilden zusammen das Landschaftsbild, das mit neuen Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden soll.

Ob und inwiefern eine Beeinträchtigung droht, beurteilt sich anhand der Wirkung des Bauvorhabens auf das Vorbestehende, welches die baukulturell wertvollen Qualitäten des Bauernhauses sowie die eher unruhige und fragmentierte Wirkung des Gehöfts umfasst. Die Beurteilung der OLK, dass die verunklärnde Wirkung des Bauvorhabens die Qualitäten des Bestehenden (zusätzlich) störe, ist dabei nachvollziehbar und überzeugend.

h) Der Beschwerdeführer erklärt, er sei vom Vorgehen der OLK irritiert. Diese sei gemäss ihrem Bericht vor Ort gewesen, habe aber mit dem Beschwerdeführer nicht persönlich gesprochen. Dies sei schade, da dem Beschwerdeführer der persönliche Austausch sehr wichtig gewesen wäre. Er hätte besser verstehen wollen, was zu verbessern sei.

Das Vorgehen der OLK war korrekt. Beigezogene Fachleute dürfen ohne Einbezug der Verfahrensbeteiligten die Verhältnisse vor Ort besichtigen und die dort getroffenen tatsächlichen Feststellungen ihrer Fachbeurteilung zugrunde legen. Die Parteirechte werden dadurch nicht verletzt. Der Anspruch auf rechtliches Gehör wird gewahrt, indem die Parteien zu den Erkenntnissen des Fachberichts Stellung nehmen können.¹⁵

Das Anliegen des Beschwerdeführers geht wohl vor allem dahin, dass er sich eine Unterstützung durch die Behörden im Hinblick auf die Ausarbeitung eines bewilligungsfähigen Projekts gewünscht hätte. Er bekundet eine grundsätzliche Bereitschaft zur Vornahme von Änderungen am Projekt.

¹⁵ Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 22 N. 3

Der Einbezug der Behörden bei der Planung von Bauvorhaben ist oftmals sinnvoll und wird insbesondere bei Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone empfohlen.¹⁶ Dies geschieht in der Regel im Voranfrageverfahren oder informellen Austausch mit der Gemeinde, die dabei auch Fachbehörden einbeziehen kann. Die Initiative dazu geht von der Bauherrschaft aus und zielt darauf ab, ein bewilligungsfähiges Baugesuch einzureichen. Das nachträgliche Baubewilligungsverfahren unterscheidet sich vom ordentlichen Baubewilligungsverfahren dadurch, dass das fragliche Vorhaben schon erstellt wurde und daher auch die Frage im Raum steht, ob es zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zurückgebaut werden muss. Wird das Baugesuch wie hier durch eine baupolizeiliche Intervention veranlasst, folgen die weiteren Verfahrensschritte einem gesetzlich geregelten Ablauf, der keinen Raum für ein Voranfrageverfahren lässt.

Dies schliesst nicht aus, dass der Beschwerdeführer ein neues, verbessertes Projekt entwirft und dafür die Möglichkeit der behördlichen Unterstützung im Voranfrageverfahren in Anspruch nimmt. Dies würde aber ausserhalb des vorliegenden Verfahrens geschehen und dieses nicht beeinflussen (vgl. dazu unten Erwägung 6c/d).

i) Nach dem Gesagten kann das Bauvorhaben aufgrund seiner gestalterischen Wirkung nicht als zonenkonform gelten. Das AGR hat daher zu Recht die Bestätigung der Zonenkonformität verweigert.

5. Ausnahmen

a) Die Erstellung nicht zonenkonformer Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone kann bewilligt werden, wenn die Voraussetzungen einer Ausnahme gemäss den Bestimmungen von Art. 24 ff. RPG erfüllt sind. Hier fällt zunächst Art. 24c RPG in Betracht. Nach dieser Bestimmung geniessen bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, Bestandesschutz und können bei gegebenen Voraussetzungen auch teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind. Der Bestandesschutz gilt auch für altrechtliche Wohnbauten, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden.

Allerdings ist Art. 24c RPG gemäss der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichts¹⁷ auf eine altrechtliche Wohnbaute in der Landwirtschaftszone, die noch als Betriebsleiterwohnung bzw. als Altenteil genutzt wird, nicht anwendbar. Solche Wohnbauten seien betriebsnotwendig, solange dieser Wohnraum landwirtschaftlich genutzt werde. Die entsprechenden Bauten (allenfalls mit angebautem Ökonomieteil) fielen demzufolge gesamthaft nicht unter Art. 24c Abs. 3 RPG und seien von den Veränderungsmöglichkeiten nach Art. 24c Abs. 2 RPG ausgeschlossen. Ein praktizierender Landwirtschaftsbetrieb sei für eine zeitgemässe Wohnnutzung nicht auf eine Erweiterung eines altrechtlichen Gebäudes nach Art. 24c RPG angewiesen, sondern könne gegebenenfalls einen in der Landwirtschaftszone zonenkonformen Neubau erstellen.

Auch hier gilt dementsprechend, dass eine Erweiterung des Wohnraums für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht unter dem Aspekt einer Ausnahme nach Art. 24c RPG beansprucht werden kann, wenn die Voraussetzungen der Zonenkonformität nicht erfüllt sind. Ohnehin würde auch eine Erweiterung gestützt auf eine Ausnahme nach Art. 24c RPG voraussetzen, dass die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt (Art. 42 Abs. 1 RPV) und der Bewilligung keine überwiegenden

¹⁶ Merkblatt des AGR "Gestaltungsgrundsätze zu Artikel 16a RPG – Landwirtschaftliche Ökonomiegebäude", Juli 2015

¹⁷ Urteil des Bundesgerichts 1C_145/2019 vom 20. Mai 2020 E. 3

Interessen entgegenstehen (Art. 43a Bst. e RPV). Gestützt auf den Bericht der OLK wäre das Vorliegen dieser Voraussetzungen hier zu verneinen.

b) Die Erweiterung des Bauernhauses mit dem streitigen Sitzplatzanbau kann demnach nicht auf Art. 24c RPG abgestützt werden. Der Beschwerdeführer hat darum auch nicht explizit ersucht, jedoch darauf hingewiesen, dass am Ort des neuen Sitzplatzes früher ein Hühnerhaus stand. Angesichts der dargelegten Rechtsprechung des Bundesgerichts ist das Mass der Erweiterung gegenüber dem Vorbestehenden nicht entscheidend, sondern der mit dem Bauvorhaben resultierende Umfang des Wohnraums und die weiteren Voraussetzungen des zonenkonformen Bauens. Nähere Abklärungen zum Hühnerhaus erübrigen sich damit.

c) Der Beschwerdeführer macht darauf aufmerksam, dass der streitige Sitzplatz auch für die von seiner Lebenspartnerin geführte Tagesbetreuung für Senioren Verwendung finde. Die Tagesgäste genossen den windstillen und sonnengeschützten Sitzplatz.

Art. 24b RPG und Art. 40 RPV regeln die Voraussetzungen für die Bewilligung nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetriebe und diesbezüglicher baulicher Massnahmen. Danach können insbesondere für Nebenbetriebe mit einem engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe, wozu unter Umständen auch sozialtherapeutische Angebote zählen können, auch massvolle bauliche Erweiterungen bewilligt werden. Der Beschwerdeführer hat gemäss dem Baugesuch keine entsprechende Ausnahme beansprucht. Er unternimmt auch im Beschwerdeverfahren keine Bestrebungen, die diesbezüglichen Voraussetzungen nachzuweisen. Für die Bewilligung eines Nebenbetriebs mit entsprechenden baulichen Massnahmen müssten auch die weiteren Auswirkungen auf Raum und Umwelt geprüft werden (bspw. die Erschliessung inkl. Parkplatzangebot). Damit würde hier der Rahmen einer Projektänderung gemäss Art. 43 Abs. 1 und 3 BewD¹⁸ gesprengt und eine Beurteilung im laufenden Verfahren käme daher ohnehin nicht in Frage. Für ein Projekt, das eine Ausnahme nach Art. 24b RPG und Art. 40 RPV beansprucht, müsste der Beschwerdeführer ein neues Baugesuch stellen (vgl. Erwägung 6d). Dabei wäre zu berücksichtigen, dass eine solche Ausnahme unter anderem voraussetzt, dass der Hofcharakter im Wesentlichen unverändert bleibt (Art. 40 Abs. 1 Bst. c RPV) und der Bewilligung keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 43a Bst. e RPV).

d) Das Vorliegen sonstiger Ausnahmegründe nach Art. 24 ff. RPG ist nicht ersichtlich und wird vom Beschwerdeführer auch nicht geltend gemacht. Das nicht zonenkonforme Bauvorhaben erweist sich damit als nicht bewilligungsfähig.

6. Wiederherstellung; Vertrauensschutz

a) Nach dem Gesagten kann der gedeckte Sitzplatz mit der gewählten Ausgestaltung nicht bewilligt werden, da er nicht zonenkonform ist und keine Ausnahme für zonenwidriges Bauen in der Landwirtschaftszone beansprucht werden kann. Die Gemeinde hat dem Projekt gemäss nachträglichem Baugesuch vom 3. Mai 2019 zu Recht den Bauabschlag erteilt. Zugleich hatte sie über die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu entscheiden. Dazu ist dem Grundeigentümer eine angemessene Frist anzusetzen und für den Säumnisfall die Ersatzvornahme anzudrohen (Art. 46 Abs. 2 Bst. e BauG).

b) Die Wiederherstellungsverfügung muss im öffentlichen Interesse liegen, verhältnismässig sein und darf den Vertrauensgrundsatz nicht verletzen. Der Vertrauensgrundsatz vermittelt

¹⁸ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

Privaten einen Anspruch darauf, von den staatlichen Organen ohne Willkür und nach Treu und Glauben behandelt zu werden (Art. 9 BV). Insbesondere sind sie in berechtigtem Vertrauen auf behördliche Zusicherungen oder auf anderes, bestimmte Erwartungen erweckendes Verhalten der Behörden zu schützen.¹⁹ Geschützt wird dabei allerdings nicht der gute Glaube an sich, sondern nur die gestützt auf ihn getätigten Dispositionen, insbesondere bauliche Investitionen, die nicht ohne Schaden rückgängig gemacht werden können.²⁰ Der Beschwerdeführer kann aus allfälligen Auskünften des Bauverwalters bezüglich der Bewilligungsfähigkeit eines nachträglichen Baugesuchs für den Sitzplatz nichts zu seinen Gunsten ableiten. Die baulichen Investitionen für den Sitzplatz waren ja im fraglichen Zeitpunkt bereits getätigt worden und erfolgten somit nicht gestützt auf die Aussagen des Bauverwalters. Der Vertrauensgrundsatz steht einer Wiederherstellungsverfügung nicht entgegen.

c) 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.²¹

Der von der Gemeinde angeordnete Rückbau innert sechs Monaten ab Rechtskraft der Anordnung ist zur Wiederherstellung des angestrebten Ziels geeignet und auch erforderlich. Für den Beschwerdeführer werden damit die Baukosten für den Sitzplatz von ca. CHF 20'000.–²² nutzlos; zudem muss er für die Kosten des Rückbaus aufkommen. Dennoch ist ihm der Rückbau zumutbar. Es besteht ein grosses öffentliches Interesse an der Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen und an der konsequenten Verhinderung von Bauten und Anlagen, die der baurechtlichen Ordnung widersprechen. Das Bundesgericht misst der konsequenten Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei unrechtmässigen Bauten in der Landwirtschaftszone grosses Gewicht bei. Rechtswidrige Bauten müssen grundsätzlich beseitigt werden.²³ Das öffentliche Interesse am Rückbau wiegt daher schwerer als das private Interesse des Beschwerdeführers an der Beibehaltung der unrechtmässigen Baute. Die von der Gemeinde angesetzte Frist von sechs Monaten für den Rückbau erscheint angemessen.

Der Beschwerdeführer äussert in der Beschwerdeschrift den Wunsch, Gelegenheit für das Finden einer allseits befriedigenden Lösung zu erhalten, bevor er alles wieder zurückbauen müsse. Dafür besteht im vorliegenden Verfahren insofern kein Raum mehr, als der Beschwerdeführer bereits Gelegenheit für die Einreichung eines nachträglichen Baugesuches erhalten hat, dieses sich jedoch als nicht bewilligungsfähig erwies. Da die Möglichkeiten für die Erstellung zonenkonformen Wohnraums noch nicht ausgeschöpft sind, wäre die Erstellung eines gedeckten Sitzplatzes allenfalls bewilligungsfähig, wenn dieser vorschriftskonform ausgestaltet wird, d.h. insbesondere den Ästhetikvorschriften entspricht. Dafür müsste aber das Projekt in seinen Grundzügen verändert werden. Ein so abgeändertes Projekt erfordert die Einreichung eines neuen Baugesuchs bei der Gemeinde, womit ein neues Baubewilligungsverfahren eingeleitet wird.

Auf das vorliegende Verfahren kann sich die Absicht, das Projekt allenfalls noch anzupassen, nicht mehr auswirken. Der Sitzplatz ist so, wie er erstellt worden ist, nicht rechtmässig. Ein allfälliges neues Projekt müsste in den Grundzügen anders gestaltet sein, um bewilligt werden zu können. Ein Rückbau des bestehenden Sitzplatzes erscheint daher auch unter dem Aspekt einer möglichen Projektanpassung nicht als unverhältnismässig.

¹⁹ Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Auflage, Zürich/St. Gallen 2020, S. 145

²⁰ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9b m.H. auf die Praxis

²¹ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9; BVR 2013 S. 85 E. 5.1

²² Gemäss Baugesuch, Vorakten pag. 1

²³ Vgl. BGE 136 II 359 E. 6; BGer 1C_189/2929 vom 25. September 2020; BGer 1C_480/2019 vom 16. Juli 2020

d) Die OLK empfiehlt dem Beschwerdeführer den Beizug eines für die Aufgabestellung qualifizierten Architekten und die voranfrageweise Unterbreitung des neuen Projekts an die OLK. Mittels einer Voranfrage kann eine Rechtsauskunft über die Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens eingeholt werden, bevor das formelle Baugesuch eingereicht wird. Mit diesem Vorgehen könnte der Beschwerdeführer ein neues Projekt anhand der im Voranfrageverfahren erteilten Auskünfte bereinigen und anschliessend dafür ein neues Baugesuch einreichen. Die Voranfrage kann auch an die Gemeinde gerichtet werden, welche zur Beantwortung der Voranfrage weitere Behörden (AGR, OLK) hinzuziehen kann. In diesem Fall würden nebst der Ästhetik weitere Aspekte einbezogen, welche die Bewilligungsfähigkeit eines Projekts in Frage stellen könnten. Zu denken ist beispielsweise an die vom AGR in der Stellungnahme vom 16. März 2021 aufgeworfene Problematik der Absturzsicherung auf begehbaren Flachdächern.

7. Ergebnis und Kosten

a) Nach dem Gesagten hat die Gemeinde dem nachträglichen Baugesuch des Beschwerdeführers zu Recht den Bauabschlag erteilt. Auch die Wiederherstellungsanordnung ist nicht zu beanstanden. Die vom Beschwerdeführer gerügte zeitliche Verzögerung im erstinstanzlichen Verfahren hat mit der Eröffnung des angefochtenen Entscheids ein Ende gefunden. Es besteht daher im Beschwerdeverfahren kein Rechtsschutzinteresse an einer Überprüfung, ob der Gemeinde eine Rechtsverzögerung vorzuwerfen sei. Dies gilt umso mehr, als das streitige Bauvorhaben bereits erstellt war und dem Beschwerdeführer aus einer Verzögerung kein Nachteil erwuchs. Die Beschwerde erweist sich damit als unbegründet. Sie ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Der angefochtene Entscheid und die angefochtene Verfügung sind zu bestätigen.

b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdeführer. Er hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG²⁴).

Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen zunächst aus einer Pauschalgebühr. Für besondere Untersuchungen, Gutachten und dergleichen können zusätzliche Gebühren erhoben werden (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Die Pauschalgebühr wird festgesetzt auf CHF 800.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV²⁵). Die Kosten der OLK (CHF 900.– gemäss Rechnung vom 6. Juli 2021) werden gestützt auf Art. 11 GebV zusätzlich erhoben. Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren betragen somit CHF 1700.–. Diese werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt.

c) Parteikosten sind nicht angefallen (Art. 104 Abs. 1 und 4 VRPG).

²⁴ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

²⁵ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der Baubewilligungsbescheid der Gemeinde Reichenbach vom 12. Januar 2021 und die Verfügung des Amts für Gemeinden und Raumordnung vom 28. August 2019 werden bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 1700.– werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn C. _____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Reichenbach, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben
- Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), per E-Mail
- OLK-Gruppe Oberland, per E-Mail

Bau- und Verkehrsdirektion

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 4 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.