



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2022/21

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 4. Mai 2022

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn C. _____
Beschwerdeführer 1

Herrn D. _____
Beschwerdeführer 2

alle vertreten durch Herrn Fürsprecher E. _____

und

Regierungsstatthalteramt Thun, Scheibenstrasse 3, 3600 Thun

Einwohnergemeinde Oberlangenegg, Gemeinderat, 3616 Schwarzenegg

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

**Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Waldabteilung Voralpen, Schwand 2,
3110 Münsingen**

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Thun vom 24. Dezember 2021
(bbew 208/2016; Geräteschopf, Stall, Allwetterplatz, etc.) sowie die Verfügung des Amts für
Gemeinden und Raumordnung (AGR) vom 16. August 2019 (G.-Nr.: 2017.JGK.582)

I. Sachverhalt

1. Am 12. Juni 2013 führte die Gemeinde Oberlangenegg u.a. mit den Beschwerdeführern 1 und 2 eine Begehung der Parzellen Oberlangenegg Grundbuchblatt Nrn. A. _____ und B. _____ durch. Die Parzelle Nr. A. _____, auf der sich ein Wohn- und Geschäftshaus (Nr. H. _____) und ein Stall (Nr. I. _____) befinden, gehörte damals dem Beschwerdeführer 2. Die benachbarte, mit Wald bewachsene Parzelle Nr. B. _____ befindet sich im Eigentum der Gemeinde Unterlangenegg, die an der Begehung ebenfalls vertreten war. An der Begehung wurde vereinbart, dass der Beschwerdeführer 2 den damals auf der Parzelle Nr. B. _____ neu erstellten Mistplatz mit Betonbodenplatte entfernen und das Waldterrain in den ursprünglichen Zustand stellen werde. Weitere bestehende Kleinbauten und Lagerflächen würden weiterhin

toleriert, wobei der Waldrand nicht noch weiter ins Waldesinnere für solche Zwecke genutzt werden dürfe.¹

Am 2. Juli 2013 übernahm der Beschwerdeführer 1 vom Beschwerdeführer 2 das Eigentum an der Parzelle Nr. A._____ mit den Gebäuden Nrn. H._____ und I._____ sowie an der daran angrenzenden Parzelle Nr. F._____ mit Acker-/Weideland und dem Gebäude Nr. J._____ (Einstellraum).² Der Beschwerdeführer 1 ist Geschäftsführer der G._____, welche Leistungen für Heizungs- und Sanitäranlagen erbringt und im Gebäude Nr. H._____ ihr Domizil hat.³

Ein im Jahr 2015 eingereichtes Baugesuch des Beschwerdeführers 2 betreffend Mauer beim Pferdestall, Natursteine beim Allwetterplatz sowie Erstellen eines Platzes für eine Mist-Mulde wurde wieder zurückgezogen. Das als Baubewilligungsbehörde zuständige Regierungsstatthalteramt schrieb dieses Verfahren mit Verfügung vom 16. Oktober 2015 ab und wies die Gemeinde an, ein baupolizeiliches Verfahren zu eröffnen. Nach einer Begehung⁴ hielt die Gemeinde mit Verfügung vom 25. November 2016⁵ fest, sie habe festgestellt, dass auf den Parzellen Nrn. F._____ und A._____ folgende baubewilligungspflichtigen Arbeiten ausgeführt worden seien: Der mit einer Fläche von 5,60 m x 3,70 m bewilligte Kleintierstall sei zu einem Pferdestall mit ca. 10,00 m x 13,50 m Fläche erweitert worden; es sei ein Allwetterplatz für Pferde mit einer Einfriedung mit über 1,20 m Höhe erstellt worden; es sei ein Mistlagerplatz angelegt worden; Verkehrsflächen seien versiegelt worden. Die Gemeinde forderte den Beschwerdeführer 1 auf, bis 30. April 2017 den Pferdestall (Gebäude Nr. I._____) auf das bewilligte Mass zurückzubauen, den gekiesten Allwetterplatz in den ursprünglichen Zustand zurückzusetzen und die Fläche zu rekultivieren, die erstellten Zäune und Stützmauern auf eine Höhe von 1,20 m zurückzubauen und den Mistplatz zu entfernen. Die Verkehrsflächen wie Reitplatz und zusätzlich eingekofferte Wege/Plätze seien zu versiegeln. Gleichzeitig wurde auf die Möglichkeit eines nachträglichen Baugesuchs hingewiesen und für den Fall der Nichtbefolgung die Ersatzvornahme und die Bestrafung angedroht.

Am 20. Dezember 2016 reichte der Beschwerdeführer 1 bei der Gemeinde Oberlangnegg ein nachträgliches Baugesuch ein für die Erweiterung des Kleintierstalls zum Pferdestall, den Ausbau und die Anpassung des Allwetterplatzes mit Einfriedung höher als 1,20 m, die Erstellung eines Mistlagerplatzes und die Versiegelung von Verkehrsflächen. Zudem umfasste das Baugesuch den Neubau eines Geräteschopfs. Die als Bauparzellen genannten Grundstücke Nrn. F._____ und A._____ liegen in der Landwirtschaftszone und im Landschaftsschutzgebiet K._____. Der Beschwerdeführer 1 beantragte für das Bauen ausserhalb der Bauzone eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG⁶ und für das Bauen im Landschaftsschutzgebiet eine Ausnahme von den kommunalen Schutzvorschriften. Ferner beantragte er eine Ausnahmegewilligung für Bauten und Anlagen in Waldesnähe.

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hielt mit Stellungnahme vom 11. Januar 2019⁷ fest, ausser für die Versiegelung von Verkehrsflächen (Pos. B) könne keine Ausnahmegewilligung nach Art. 24e RPG bzw. Art. 37a RPG für das Bauvorhaben (Pos. A: Neubau Geräteschuppen, Pos. C: Umnutzung/Vergrösserung des Kleintierstalls zu einem Pferdestall, Pos. D: Allwetterplatz mit Einfriedung höher als 1,20 m sowie Mistlagerplatz) in Aussicht gestellt werden. Das AGR wies

¹ Vorakten pag. 137; Beilage zur Stellungnahme der Gemeinde vom 11. Februar 2022

² Gemäss dem Grundstücksdaten-Informationssystem Grudis

³ Gemäss Handelsregister des Kantons Bern und www.kropf-heizung.ch

⁴ Vorakten pag. 131 ff.

⁵ Vorakten pag. 127 ff.

⁶ Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700)

⁷ Vorakten pag. 155 ff.

darauf hin, dass nebst den im nachträglichen Baugesuch angeführten Bauarbeiten weitere Bauten oder Anlagen ohne Bewilligung erstellt worden seien. Dies betreffe einen Dachaufbau auf der Ostseite (Pos. E), einen Unterstand (Pos. F), der mit einem Parkplatz (Pos. G) erweitert worden sei, einen Abstellplatz westlich des Unterstandes (Pos. H), einen Folientunnel (Pos. I), einen Anbau über der ehemaligen Klärgrube (Pos. J) sowie zwei zusätzliche Dachflächenfenster auf der Dachfläche Ost (Pos. K). Der Anbau (Pos. J) sowie der Dachaufbau (Pos. E) und die Dachflächenfenster (Pos. K) seien einer Ausnahmegewilligung nach Art. 37a RPG zugänglich.

Mit Eingabe vom 15. März 2019⁸ nahm der Beschwerdeführer 1 zur Kenntnis, dass für die Projektbestandteile B, E, J und K eine Ausnahmegewilligung nach RPG möglich sei. Er reichte die Baubewilligung Nr. 1985/116 vom 27. Juni 1985 zu den Akten, mit welcher ein Um- und Ausbau des Kleinbauernhauses inkl. Einbau von Dachausbauten bewilligt worden war. Das Baugesuch für den Neubau eines Geräteschopfs (Pos. A) zog er zurück. Für den Rückbau des Allwetterplatzes und des Mistlagerplatzes (Pos. D) sowie des Folientunnels (Pos. I) und des Unterstands («Providurium», Pos. F) beantragte er eine längere Rückbaufrist. Er teilte mit, für den vergrösserten Kleintierstall (Pos. C) sei neu eine gewerbliche Nutzung geplant. Der Kiesplatz (Pos. H) solle zurückgebaut werden, an den asphaltierten Verkehrsflächen gemäss Pos. G halte er jedoch fest.

Das Regierungsstatthalteramt schrieb mit Verfügung vom 23. April 2019⁹ das Verfahren bezüglich des Geräteschopfs (Pos. A) ab. Es stellte für die Positionen C (Vergrösserung und Umnutzung Kleintierstall), D (Allwetterplatz mit Einfriedung über 1,20 m und Mistlagerplatz), F (Unterstand), G (Parkplatz beim Unterstand), H (Abstellplatz) und I (Folientunnel) baupolizeiliche Massnahmen in Aussicht.

Das AGR erteilte mit Verfügung vom 16. August 2019 die Ausnahmegewilligung nach Art. 37a RPG für das Versiegeln von Verkehrsflächen (Pos. B), den Dachaufbau auf der Ostseite (Pos. E), den Anbau Nord über der ehemaligen Klärgrube (Pos. J) und den Einbau von zwei Dachflächenfenstern auf der Dachfläche Ost (Pos. K). Es verweigerte die Ausnahmegewilligung nach Art. 37a RPG für Pos. F (Unterstand), Pos. G (Parkplatz beim Unterstand), Pos. H (Erweiterung des Abstellplatzes westlich des Unterstandes) sowie für Pos. I (Folientunnel). Ferner verweigerte das AGR eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24e RPG für die Vergrösserung des Kleintierstalls (Pos. C) sowie für den Allwetterplatz mit Einfriedung höher als 1,20 m und den Mistlagerplatz (Pos. D).

Mit Eingabe vom 25. Mai 2020 erklärte der Beschwerdeführer 1, die Pferdehaltung sei nun aufgegeben und die Anbauten an den Pferdestall seien zurückgebaut worden. Das Gebäude Nr. I. _____ (zum Pferdestall vergrösserter Kleintierstall) solle künftig als Materiallager für den Haustechnik-Installationsbetrieb des Beschwerdeführers 1 genutzt werden. Es seien zudem diverse Wiederherstellungsarbeiten beabsichtigt.

Am 28. September 2021 reichte der Projektverfasser eine Geschossflächen- und Parkplatzberechnung betreffend das Gewerbe des Beschwerdeführers 1 ein.¹⁰

Mit Gesamtbauentscheid vom 24. Dezember 2021 erteilte das Regierungsstatthalteramt Thun den Beschwerdeführern 1 und 2 die Baubewilligung für die Versiegelung von Verkehrsflächen auf Parzelle Nr. A. _____ nördlich des Gebäudes Nr. H. _____ bis zum Gebäude Nr. I. _____ (Kleintierstall) sowie für fünf Dachflächenfenster ostseitig auf dem Gebäude

⁸ Vorakten pag. 109

⁹ Vorakten pag. 107 f.

¹⁰ Vorakten pag. 13 ff.

Nr. H._____ (Dispositivziffer 3.1.1). Dafür erteilte er auch eine Ausnahmegewilligung für Bauten und Anlagen in Waldnähe gemäss Art. 25 und Art. 26 KWaG¹¹ und die Gewässerschutzbewilligung nach Art. 11 KGSchG¹² (Dispositivziffer 3.1.2). Für die Vergrösserung des Kleintierstalls mit Umnutzung zu Gewerbe (Pos. C), den Allwetterplatz mit Einfriedung höher als 1,20 m und Mistlagerplatz (Pos. D), den Unterstand («Providurium», Pos. F) samt dortigem Parkplatz (Pos. G), den Abstellplatz (Pos. H), den Folientunnel und den Kiesplatz beim Gebäude Nr. J._____ (Pos. I) sowie für den Anbau eines Gewerberaums über der ehemaligen Klärgrube (Pos. J) erteilte es den Bauabschlag. Das Regierungsstatthalteramt verpflichtete die Bauherrschaft, den Kleintierstall auf das bewilligte Mass (Grundfläche 22,72 m², eingeschossig) zurückzubauen. Bis am 29. April 2022 seien auf den Parzellen Nrn. A._____ und F._____ sämtliche vom Bauabschlag umfassten Bauten, Anlagen und Materialien inkl. Planie, Kies und Asphalt vollständig zu entfernen und ordnungsgemäss zu entsorgen; der Unter- und der Oberboden seien wieder aufzubringen und die Fläche sei für die Landwirtschaft zu begrünen. Ferner verpflichtete das Regierungsstatthalteramt die Bauherrschaft, auf der Nachbarparzelle Nr. B._____ bis zum 29. April 2022 sämtliche Maschinen und Materialien inkl. Planie, Kies und Asphalt vollständig zu entfernen und ordnungsgemäss zu entsorgen, den Waldboden wiederherzustellen und nach Weisung des Försters geeignete Bäume zu pflanzen. Die Gemeinde Unterlangenegg als Eigentümerin des Grundstücks Nr. B._____ wurde verpflichtet, diese Massnahmen zu dulden. Für die Wiederherstellungsanordnungen drohte das Regierungsstatthalteramt die Ersatzvornahme und eine Busse bei Nichtbefolgung an.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführer 1 und 2 am 26. Januar 2022 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragen die Feststellung, dass die Baubewilligungen gemäss Ziffer 3.1 des Gesamtbauentscheids vom 24. Dezember 2021 (für Pos. B: Versiegelung der Verkehrsfläche auf Parzelle Nr. A._____ nördlich des Gebäudes Nr. H._____ bis zum Gebäude Nr. I._____ und für Pos. K: fünf Dachflächenfenster ostseitig auf Gebäude Nr. H._____ in Rechtskraft erwachsen seien. Der Bauabschlag für Pos. C (Vergrösserung des Kleintierstalls mit Umnutzung für Gewerbe), Pos. D (Allwetterplatz mit Einfriedung über 1,20 m und Mistlagerplatz), Pos. G (Parkplatz beim Unterstand) und Pos. J (Anbau über der ehemaligen Klärgrube) sei aufzuheben, ebenso die diesbezüglichen Wiederherstellungsanordnungen. Hinsichtlich des Anbaus über der ehemaligen Klärgrube habe der Beschwerdeführer 1 ein nachträgliches Baugesuch eingereicht. Die Vergrösserung des Kleintierstalls mit Umnutzung für Gewerbe und der Anbau über der ehemaligen Klärgrube seien zu bewilligen. Eventuell sei diesbezüglich und hinsichtlich des Allwetterplatzes mit Einfriedung über 1,20 m und Mistlagerplatz sowie hinsichtlich des Parkplatzes beim Unterstand auf die Wiederherstellung zu verzichten. Die Wiederherstellungsanordnung betreffend die Parzelle Nr. B._____ sei so anzupassen, dass sie keine Verpflichtung zur Entfernung und Entsorgung von Planie, Kies und Asphalt, zur Wiederherstellung des Waldbodens und zur Pflanzung von Bäumen umfasse.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹³, holte die Vorakten sowie die Akten vorangegangener Baubewilligungsverfahren betreffend die Parzellen Nrn. A._____ und F._____ ein. Es führte den Schriftenwechsel durch und bat die Gemeinde um Mitteilung, ob sie den Eingang eines Baugesuchs betreffend Position J bestätigen könne und dieses an die Hand nehme. Die Gemeinde bestätigte mit Stellungnahme vom 11. Februar 2022 den Eingang dieses Baugesuchs und teilte mit, sie habe es an das Regierungsstatthalteramt überwiesen. Die Gemeinde äussert sich in ihrer Stellungnahme auch zur Beschwerde, stellt jedoch dazu keinen

¹¹ Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (KWaG; BSG 921.11)

¹² Kantonales Gewässerschutzgesetz vom 11. November 1996 (KGSchG; BSG 821.0)

¹³ 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)

Antrag. Das Regierungsstatthalteramt beantragt mit Stellungnahme vom 16. Februar 2022 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Das AGR hält mit Stellungnahme vom 21. Februar 2022 an der angefochtenen Verfügung vom 16. August 2019 fest. Das Amt für Wald und Naturgefahren beantragt mit Stellungnahme vom 24. Februar 2022 die Abweisung der Beschwerde.

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Der Entscheid des Regierungsstatthalteramts ist ein Gesamtentscheid im Sinne von Art. 9 Abs. 1 KoG¹⁴, die Verfügung des AGR eine weitere Verfügung im Sinne von Art. 9 Abs. 2 Bst. b KoG. Beide sind gestützt auf Art. 11 Abs. 1 KoG in Verbindung mit Art. 5 Abs. 1 KoG mit Beschwerde nach Art. 40 Abs. 1 BauG¹⁵ bei der BVD anfechtbar. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde zuständig.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 2 BauG). Der Beschwerdeführer 1, dessen Baugesuch teilweise abgewiesen wurde, ist insoweit durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Die Beschwerdeführer 1 und 2 sind zudem als Adressaten der Wiederherstellungsanordnungen zur Beschwerde gegen diese berechtigt.

c) Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist demnach einzutreten.

2. Bauen in der Landwirtschaftszone; Teilbaubewilligung

a) In der Landwirtschaftszone sind Bauten und Anlagen zonenkonform, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind (Art. 16a Abs. 1 RPG). Art. 24 ff. RPG umschreiben die (Ausnahme-) Fälle, in denen andere Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone bewilligt werden können. Unter anderem können bestimmungsgemäss nutzbare Bauten oder Anlagen in der Landwirtschaftszone, auch wenn sie nicht mehr zonenkonform sind, im Rahmen von Art. 24c Abs. 2 RPG und Art. 42 RPV¹⁶ erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind. Als Stichtag für die Bestimmung des Umfangs der zulässigen Erweiterungen gilt der 1. Juli 1972, als mit Inkrafttreten des aGSchG¹⁷ erstmals eine klare Trennung von Bau- und Nichtbaugelände vorgenommen wurde.

Als Sonderfall zu Art. 24c RPG sind im Rahmen von Art. 37a RPG und Art. 43 RPV Zweckänderungen und Erweiterungen gewerblich genutzter Bauten und Anlagen zulässig, die vor dem 1. Januar 1980 rechtmässig erstellt wurden oder die nach dem 1. Januar 1980 zonenkonform erstellt wurden, dann aber als Folge von Änderungen der Nutzungspläne zonenwidrig geworden sind. Der 1. Januar 1980 bildet hier das Stichdatum für den sachlichen Geltungsbereich, d.h. für die Frage, welche Bauten und Anlagen nach Art. 37a RPG geändert werden dürfen. Die erweiterte Besitzstandsgarantie nach Art. 37a RPG und Art. 43 RPV kann dabei nur für Objekte in Anspruch genommen werden, die im aktuellen Umfang rechtmässig bestehen, also auch bisher nur im Rahmen des rechtlich Zulässigen weiterentwickelt worden sind.¹⁸

¹⁴ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

¹⁵ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

¹⁶ Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1)

¹⁷ Bundesgesetz vom 8. Oktober 1971 über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung (Gewässerschutzgesetz, aGSchG; AS 1972 I 950)

¹⁸ Rudolf Muggli, in Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, 2017, Art. 37a N. 12 und 13

Da Art. 37a RPG als *lex specialis* zu Art. 24c RPG zu qualifizieren ist,¹⁹ gilt bei der Anwendung von Art. 37a RPG auch Art. 42 Abs. 2 RPV, der besagt, dass als massgeblicher Vergleichszustand der Zustand der Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Zuweisung zum Nichtbaugebiet gilt.²⁰ Allfällige seitherige Erweiterungen vor dem 1. Januar 1980 vergrössern also nicht den Referenzzustand, sondern bilden eine (teilweise) Ausnutzung der gesetzlichen Erweiterungsmöglichkeiten und schränken somit die noch verbleibende Erweiterungsmöglichkeit entsprechend ein.

b) Das Erweiterungspotenzial gestützt auf die Besitzstandsgarantie gemäss den erwähnten Vorschriften kann nur einmal ausgeschöpft werden. Bei der Beurteilung eines Erweiterungsprojekts ist es daher erforderlich, den Referenzzustand sowie den Ausschöpfungsgrad durch bereits erfolgte Erweiterungen festzustellen. Gestützt darauf kann alsdann berechnet werden, ob und in welchem Umfang eine (zusätzliche) Erweiterung noch zulässig ist und ob das Bauvorhaben diesen Rahmen einhält.

c) Für die Ermittlung des noch zulässigen Erweiterungsrahmens müssen auch allfällige unbewilligt erfolgten Erweiterungen und deren zeitliche Abfolge einbezogen werden. Nur so kann beurteilt werden, ob die zulässige Volumenerweiterung bei den einzelnen Vorhaben eingehalten wird. Ausserdem wird damit Klarheit über die Zulässigkeit von baulichen Massnahmen geschaffen. Nur eine Gebäudeerweiterung, die nachträglich legalisiert werden kann, hat Bestandesgarantie im Sinne von Art. 24c RPG und kann erneuert, teilweise geändert oder wiederaufgebaut werden. Steht fest, dass eine Erweiterung unrechtmässig ist, bleibt ihr dies versagt.

Es muss also nicht nur das Baugesuch, sondern es müssen auch allfällige unrechtmässig erstellten Anlagen, Anbauten, Erweiterungen und Änderungen beurteilt werden. Soweit keine Baubewilligung erteilt werden kann, muss über eine Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands entschieden werden.

d) Nach dem Gesagten ist bei Vorhandensein mehrerer noch nicht bewilligten Erweiterungen keine separate Beurteilung möglich. Ob der zulässige Rahmen ausgeschöpft ist oder eine bestimmte Erweiterung nachträglich noch legalisiert werden kann, hängt auch vom Schicksal der sonstigen Erweiterungen ab. Es besteht insofern ein Koordinationsbedarf, weshalb die Erteilung von Teilbaubewilligungen nach Art. 32c BauG nicht möglich ist.

Die im angefochtenen Entscheid des Regierungsstatthalteramts in Dispositivziffer 3.1 erteilte Bau- und Ausnahmbewilligung für die Versiegelung von Verkehrsflächen und fünf Dachflächenfenster kann daher nicht unabhängig vom Entscheid über die sonstigen noch unbewilligten Erweiterungen in Rechtskraft erwachsen. Das Rechtsbegehren 1 der Beschwerde, wonach die Rechtskraft der Baubewilligungen gemäss Dispositivziffer 3.1 des Entscheids des Regierungsstatthalteramts vom 24. Dezember 2021 festzustellen sei, ist daher abzuweisen.

Es erscheint zweifelhaft, ob die vom Regierungsstatthalteramt erteilte Baubewilligung für Position K, d.h. für die zusätzlichen (von der Baubewilligung Nr. 1985/116 vom 27. Juni 1985 nicht umfassten) Dachflächenfenster auf der östlichen Dachfläche, überhaupt hätte rechtswirksam werden können, da dafür gar kein Baugesuch eingereicht worden ist. Aufgrund des Verfahrensergebnisses kann diese Frage offen bleiben.

¹⁹ Bundesamt für Raumentwicklung ARE (Hrsg.), Neues Raumplanungsrecht, Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung und Empfehlungen für den Vollzug, Bern 2000, abrufbar unter <http://www.are.admin.ch/themen/recht/00817/02367/index.html?lang=de>, Teil I: Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung, S. 47

²⁰ BGE 127 II 215 E. 3d; BGer 1A.298/2004 E. 3.4; Waldmann/Hänni, Handkommentar RPG, Bern 2006, Art. 37a N. 6; Rudolf Muggli, in Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, 2017, Art. 37a N. 13

3. Baugesuch, Projektänderung, weitere unbewilligte Bauten und Anlagen

a) Gemäss dem im angefochtenen Entscheid des Regierungsstatthalteramts in E. 1.16 abgedruckten Orthofoto ragt der eingefriedete Allwetterplatz, der Gegenstand des Baugesuchs vom 20. Dezember 2016²¹ bildete und im vorinstanzlichen Verfahren als Position D geführt wurde, zu einem kleinen Teil auf die nördlich benachbarte Parzelle Nr. B._____. Auch die Versiegelung von Verkehrsflächen erfolgte in erheblichem Umfang auch auf der Parzelle Nr. B._____. Der Beschwerdeführer 1 hatte die Versiegelung von Verkehrsflächen als Gegenstand des Baugesuchs vom 20. Dezember 2016 angeführt, als Bauparzellen jedoch nur die Parzellen Nrn. F._____ und A._____ angegeben. Bei den versiegelten Verkehrsflächen auf Parzelle Nr. B._____ handelt es sich um unbewilligte Erweiterungen, die – wie die Positionen F-K – zusätzlich zum nachträglichen Baugesuch in die Beurteilung einzubeziehen sind. Das Regierungsstatthalteramt hat die Nutzung der Parzelle Nr. B._____ mit Verfügung vom 30. Mai 2017²² zum Verfahrensgegenstand gemacht.

Das AGR hat in seiner Stellungnahme vom 11. Januar 2019²³ weitere Bauten und Anlagen aufgelistet, die ohne Bewilligung auf dem Areal um das Gebäude Nr. H._____ ausgeführt worden sind und nicht Gegenstand des Baugesuchs vom 20. Dezember 2016 bildeten (Positionen E-K). Es handelt sich um verschiedenartige Objekte wie Unterstände, einen Anbau, einen Folientunnel, Dachflächenfenster am Bauernhaus und Park- bzw. Abstellplätze. Das Regierungsstatthalteramt gab dem Beschwerdeführer 1 mit Verfügung vom 13. Februar 2019²⁴ Kenntnis von der Stellungnahme des AGR vom 9. Januar 2019 (gemäss Vorakten pag. 155: recte 11. Januar 2019) und weitete das Verfahren auf die weiteren unbewilligten Bauten und Anlagen aus. Der Beschwerdeführer 1 erhielt Gelegenheit zur Stellungnahme und zur Einreichung einer allfälligen Projektänderung.

Hinsichtlich der Position E (Dachaufbau auf der Ostseite des Bauernhauses) ergab sich im weiteren Verfahren, dass diese früher baubewilligt worden und somit rechtmässig erstellt worden war.²⁵ Ansonsten blieb die Auflistung des AGR im Wesentlichen unbestritten.

b) Der Beschwerdeführer 1 äusserte sich mit Eingabe vom 15. März 2019 zur Stellungnahme des AGR vom 9. bzw. 11. Januar 2019. Er zog das Baugesuch hinsichtlich des geplanten Neubaus eines Gerätschopfs für Zaunmaterial (Pos. A) zurück. Hinsichtlich der Versiegelung von Verkehrsflächen auf den Parzellen Nrn. F._____ und A._____ (Pos. B) hielt er am Baugesuch fest, ebenso hinsichtlich der Erweiterung des Kleintierstalls zum Pferdestall (Pos. C), wobei er erklärte, dieses Gebäude nach der geplanten Aufgabe der Pferdehaltung, die in den nächsten Jahren erfolgen solle, gewerblich nutzen zu wollen. Nach Aufgabe der Pferdehaltung wolle er auch den Allwetterplatz mit Mistlager (Pos. D) zurückbauen. Der Beschwerdeführer äusserte sich auch zu den vom AGR aufgelisteten weiteren Positionen, die im Baugesuch vom 20. Dezember 2016 nicht angeführt sind. Er hielt dazu fest, gemäss der Stellungnahme des AGR könne für die Positionen J und K eine Ausnahmegewilligung erteilt werden. Er sei einverstanden mit einem Rückbau des Kiesplatzes (Pos. H) und – zu einem späteren Zeitpunkt – des Unterstandes («Providurium», Pos. F). Den dortigen geteerten Parkplatz (Pos. G) wolle er aber beibehalten. Den Folientunnel beim Gebäude Nr. J._____ auf Parzelle Nr. F._____ (Pos.

²¹ Vorakten pag. 19 ff.

²² Vorakten pag. 121

²³ Vorakten pag. 155

²⁴ Vorakten pag. 112 f.

²⁵ Vorakten pag. 109, pag. 57 f., pag. 64 ff.; Baubewilligungsakten Nr. 1985/116, in Vorakten der Gemeinde pag. 22 ff.; Baubewilligungsakten bbew 30/2006, in Vorakten der Gemeinde pag. 63 ff.; vgl. angefochtener Entscheid E. 2.8 zu Pos. E und E. 2.10.3

I) wolle er gleichzeitig mit Pos. F zu einem späteren Zeitpunkt zurückbauen, wenn die geplante alternative Einstellmöglichkeit auf einem anderen Areal realisiert worden sei.

Mit Eingabe vom 25. Mai 2020 teilte der Beschwerdeführer 1 mit, die Pferdehaltung sei nun aufgegeben worden. Das Gebäude Nr. I. _____ (Pos. C) solle als Materiallager für den Haustechnik-Installationsbetrieb des Beschwerdeführers 1 genutzt werden. Die Schwellen in der Böschung und die Umzäunungen würden zurückgebaut (betrifft wohl Pos. D). Der Kiesplatz (Pos. H) werde als Abstellplatz für Anhänger und Geräte genutzt. Der Unterstand (Pos. F) werde zurückgebaut, allerdings ohne Entfernung des darunter liegenden Kiesplatzes und des geteerten Platzes (Pos. G). Der westlich davon liegende Kiesplatz (Pos. H) werde anhumusiert. Der Folientunnel (Pos. I) werde zurückgebaut. Ferner würden alle sich auf Waldboden befindlichen Geräte und Bauteile (auf Parzelle Nr. B. _____) geräumt.

c) Gemäss diesen beiden Eingaben hielt der Beschwerdeführer 1 bezüglich der Positionen B und C an seinem Baugesuch fest, wobei er für Position C (zum Pferdestall erweiterter Kleintierstall) neu eine gewerbliche Nutzung beantragte. Hinsichtlich des Allwetterplatzes mit Mistlager (Pos. D) sind seine Ausführungen nicht eindeutig. Angesichts der Aufgabe der Pferdehaltung scheint es zwar, dass der Allwetterplatz und das Mistlager jedenfalls zu diesem Zweck nicht mehr benötigt werden und der Beschwerdeführer 1 offenbar auch Rückbaumassnahmen beabsichtigt, deren Umfang aber nicht klar ist. Auch hat sich gezeigt, dass mit der Aufgabe der Pferdehaltung das Interesse bspw. am Pferdestall (Pos. C) nicht obsolet wurde, sondern der Beschwerdeführer 1 dafür einen neuen Verwendungszweck plant.

Auf einen Rückzug der eigenen Begehren (Art. 39 Abs. 1 VRPG²⁶) – auch als Abstand bezeichnet²⁷ – darf nicht leichthin geschlossen werden. Eine Abstandserklärung hat nach Lehre und Rechtsprechung grundsätzlich eindeutig und unmissverständlich zu erfolgen.²⁸ Dies war hier hinsichtlich Position D des Baugesuchs, d.h. hinsichtlich des Allwetterplatzes mit Mistlagerplatz, nicht der Fall. Position D des Baugesuchs bildete daher auch nach den Eingaben des Beschwerdeführers 1 vom 15. März 2019 und vom 25. Mai 2020 Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens.

d) Der Beschwerdeführer äusserte sich in den erwähnten Eingaben auch zu den weiteren vom AGR berücksichtigten Bauten und Anlagen (Pos. E-K). Abgesehen von der Dachaufbaute und einem Dachflächenfenster auf dem ostseitigen Dach des Bauernhauses (Pos. E), für welche eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt²⁹, wurde für diese weiteren Bauten und Anlagen nie ein formelles Baugesuch eingereicht.

Nach Art. 43 Abs. 1 und 2 BewD³⁰ können Änderungen an einem Projekt in einem bereits hängigen Baubewilligungsverfahren berücksichtigt werden, wenn die Grundzüge des Projekts gleich bleiben. Das geänderte Projekt tritt dann an die Stelle des ursprünglichen Projekts. Die formellen Anforderungen an ein Baugesuch gemäss Art. 10 ff. BewD sind auch für Projektänderungen massgebend. Die Veränderungen gegenüber dem Ursprungsprojekt müssen demnach umschrieben und auf einem Situationsplan sowie auf Projektplänen dargestellt werden. Diesen Anforderungen entsprechen die Eingaben des Beschwerdeführers 1 vom 15. März 2019 und vom 25. Mai 2020 offensichtlich nicht.

²⁶ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

²⁷ Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 39 N. 6

²⁸ BGE 111 V 156 S. 158; BVR 1988 S. 127

²⁹ Vgl. Vorakten pag. 57 ff., das zweite damals bewilligte Dachflächenfenster auf der östlichen Dachseite wurde offenbar nicht realisiert

³⁰ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

Aus den Eingaben des Beschwerdeführers vom 15. März 2019 und vom 25. Mai 2020 geht zwar hervor, dass sich der Beschwerdeführer 1 einem Rückbau jedenfalls des Parkplatzes beim Unterstand (Pos. G) widersetzt und eine Bewilligung für den Anbau über der ehemaligen Klärgrube (Pos. J) und für die weiteren Dachflächenfenster (Pos. K) anstrebt. Dies reicht aber nicht aus, um diese Eingaben als Einreichung einer formellen Projektänderung zu betrachten. Nachdem das Regierungsstatthalteramt dem Beschwerdeführer 1 mit Verfügung vom 13. Februar 2019 explizit Gelegenheit zur Einreichung einer Projektänderung gewährt hatte und der Beschwerdeführer 1 in seiner Eingabe vom 15. März 2019 darauf keinen Bezug nahm, war vielmehr anzunehmen, dass er auf ein Projektänderungsgesuch verzichtete.

Die Vorinstanzen hatten daher über die Positionen F-K keinen Bau- und Ausnahmeentscheid zu fällen. Diese Bauten und Anlagen wurden zwar nach dem Gesagten zu Recht in die Beurteilung einbezogen, da sie sich auf das Mass der noch zulässigen Erweiterungen auswirken und folglich die Bewilligungsfähigkeit des im streitigen Baugesuch umschriebenen Projekts beeinflussen können. Ohne ein diesbezügliches Bau- oder Projektänderungsgesuch war aber zu den Positionen F-K kein Bauentscheid zu fällen. Es war diesbezüglich über die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu befinden und dabei auf die Möglichkeit eines nachträglichen Baugesuchs (Art. 46 Abs. 2 Bst. b BauG) hinzuweisen, sofern ein solches nicht aussichtslos erschien.³¹

e) Entsprechendes gilt auch für die Versiegelung von Verkehrsflächen auf der Parzelle Nr. B._____. In Dispositivziffer 3.4.1 des angefochtenen Entscheids des Regierungsstatthalteramtes wird der Bauabschlag verfügt «für die eingangs umschriebenen Bauten und Anlagen Pos. C, D, F, G, H, I, J, auf dem beiliegenden Situationsplan gelb eingezeichnet». Auf dem fraglichen Situationsplan sind auch Flächen auf der Parzelle Nr. B._____ gelb markiert. Die grösstenteils bewaldete Parzelle Nr. B._____ grenzt nördlich an die Parzellen Nr. A._____ und F._____ des Beschwerdeführers 1 an. Sie befindet sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Unterlangenegg. Das nachträgliche Baugesuch des Beschwerdeführers 1 vom 20. Dezember 2016 bezeichnet nur die Parzellen Nrn. F._____ und A._____ als Bauparzellen. Aus den Akten ist keine Nachbesserung oder Projektänderung ersichtlich, mit welcher der Beschwerdeführer 1 sein Baugesuch auf Baumassnahmen auf der Parzelle Nr. B._____ ausdehnte. Die dortig ohne Bewilligung erstellten Verkehrsanlagen im Grenzbereich zu den Grundstücken des Beschwerdeführers 1 wurden zwar zu Recht aufgrund des Sachzusammenhanges in das Verfahren einbezogen. Unbewilligte Nutzungen der Parzelle Nr. B._____ bildeten bereits Gegenstand des baupolizeilichen Einschreitens im Jahr 2013, welches den Ursprung des hier streitigen nachträglichen Baugesuchsverfahrens bildete. Da das Baugesuch keine Baumassnahmen auf der Parzelle Nr. B._____ betraf, war über solche allerdings kein Bauentscheid zu fällen. Es war diesbezüglich über die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu befinden und dabei auf die Möglichkeit eines nachträglichen Baugesuchs (Art. 46 Abs. 2 Bst. b BauG) hinzuweisen, sofern ein solches nicht aussichtslos erschien.

f) Demnach fand mit den Eingaben vom 15. März 2019 bzw. vom 25. Mai 2020 eine Projektänderung zum Baugesuch des Beschwerdeführers 1 vom 20. Dezember 2016 nur insoweit statt, als die vorgesehene Nutzung des erweiterten Kleintierstalls (Gebäude Nr. I._____) geändert wurde. Dieser soll neu für gewerbliche Zwecke dienen. Weitere Projektänderungen sind nicht erfolgt.

Das Gebäude Nr. I._____ bildete bereits Gegenstand des nachträglichen Baugesuchs vom 20. Dezember 2016. Nach den Ausführungen des Beschwerdeführers 1 in seiner Eingabe vom

³¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 13d

25. Mai 2020 sind keine Fassadenveränderungen geplant. Gemäss der Eingabe vom 15. März 2019 und den Erläuterungen in der Beschwerde will der Beschwerdeführer 1 zudem die bestehende Photovoltaik- und Solaranlage auf dem Dach des Gebäudes Nr. I. _____ erhalten. Zumal die Nutzung anderer Projektteile für gewerbliche Zwecke bereits Gegenstand des Verfahrens bildete, dürfte der Rahmen einer Projektänderung, die gemäss Art. 43 BewD im hängigen Verfahren berücksichtigt werden kann, wohl eingehalten sein. Da weder für das Projekt gemäss Baugesuch vom 20. Dezember 2016 noch für die Projektänderung vom 25. Mai 2020 Projektpläne vorliegen, kann dies hier allerdings nicht abschliessend beurteilt werden. Falls die Grundzüge des Bauvorhabens gleich blieben, dürfte die Projektänderung im hängigen Verfahren berücksichtigt werden. Eine Publikation der Projektänderung war verzichtbar, wenn durch sie keine öffentlichen oder wesentlichen nachbarlichen Interessen zusätzlich betroffen waren.

4. Rechtliches Gehör

a) Im Verwaltungsverfahren gilt als Partei, wer von der zu erlassenden Verfügung besonders berührt und in schutzwürdigen Interessen betroffen ist und am Verfahren teilnimmt oder daran beteiligt wird (Art. 12 Abs. 1 VRPG). Wer von der Behörde ins Recht gefasst wird, hat die Stellung einer notwendigen Partei und ist als solche zwingend als Partei am Verfahren zu beteiligen. Dies gilt auch für Personen, gegen die eine Anordnung nötigenfalls vollstreckt werden muss, wie bspw. Grundeigentümerschaft und Störer bei polizeiwidrigen Verhältnissen.³²

Im angefochtenen Entscheid vom 24. Dezember 2021 führt das Regierungsstatthalteramt im Entscheidrubrum den Beschwerdeführer 1 und den Beschwerdeführer 2 als Bauherrschaft auf. Beide sind somit Adressaten der Anordnungen gemäss Entscheiddispositiv Ziff. 3.1.1. ff.

Ferner wird auch die Einwohnergemeinde Unterlangenegg als Grundeigentümerin der Parzelle Nr. B. _____ in Dispositivziffer 3.4.4 des angefochtenen Entscheids des Regierungsstatthalteramts verpflichtet, die angeordneten Wiederherstellungsmassnahmen auf der Parzelle Nr. B. _____ zu dulden. Auch die Gemeinde Unterlangenegg ist somit Adressatin des angefochtenen Entscheids des Regierungsstatthalteramts.

Der Beschwerdeführer 2 und die Gemeinde Unterlangenegg hätten vor Erlass des Entscheids vom 24. Dezember 2021 als Parteien am Verfahren beteiligt werden müssen und hatten Anspruch auf Wahrung ihrer Parteirechte, insbesondere ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG gibt den Parteien das Recht, sich zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern. Dazu sind sie über die Verfahrensschritte und insbesondere alle eingereichten Aktenstücke und Stellungnahmen von Parteien und Behörden zu informieren, damit sie Gelegenheit haben, sich dazu zu äussern, wenn sie dies als notwendig erachten.

c) Im Wiederherstellungsverfahren der Gemeinde, welches dem streitigen nachträglichen Baugesuch voranging, informierten die Beschwerdeführer über den im Jahr 2013 erfolgten Eigentumsübergang der Parzellen Nrn. A. _____ und F. _____ an den Beschwerdeführer 1. Sie ersuchten darum, dass einzig der Beschwerdeführer 1 am Wiederherstellungsverfahren beteiligt werden solle.³³ Die Wiederherstellungsverfügung der Gemeinde vom 25. November

³² Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 12 N. 4

³³ Vorakten pag. 133 und pag. 128

2016³⁴ richtete sich gemäss der Eröffnungsformel (Dispositivziffer 8) nur gegen den Beschwerdeführer 1.

Das Baugesuch vom 20. Dezember 2016 wurde vom Beschwerdeführer 1 eingereicht. Er war und ist auch heute noch Grundeigentümer der Bauparzellen Nrn. A. _____ und F. _____ und bezeichnet sich im Baugesuch als alleiniger Bauherr auch hinsichtlich der bereits umgesetzten Projektteile, die im Baugesuch umschrieben werden. Die verfahrensleitenden Verfügungen des Regierungsstatthalteramts sind an den Beschwerdeführer 1, nicht aber an den Beschwerdeführer 2 adressiert und wurden dem Letzteren auch nicht eröffnet.

In der angefochtenen Verfügung des AGR vom 16. August 2019 und in den verfahrensleitenden Verfügungen des Regierungsstatthalteramtes wird durchgängig der Beschwerdeführer 1 als Partei (Bauherr) angeführt. An ihn richten sich insbesondere auch die Verfügungen vom 13. Februar 2019 und vom 23. April 2019, in denen das Regierungsstatthalteramt den Erlass baupolizeilicher Anordnungen in Aussicht stellt.³⁵

Der Beschwerdeführer 2 war am Verfahren nicht als Partei beteiligt worden; die Vorinstanzen gaben ihm keine Gelegenheit zur Wahrnehmung von Parteirechten. Daran ändert das nahe Verwandtschaftsverhältnis zwischen den Beschwerdeführern 1 und 2 und die allfällige faktische Kenntnis des Beschwerdeführers 2 vom Verfahren nichts. Für ein Vertretungsverhältnis zwischen dem Beschwerdeführer 1 und dem Beschwerdeführer 2 finden sich in den Akten keinerlei Hinweise. Gegenüber dem Beschwerdeführer 2 war nie formell ein Verfahren eröffnet worden. Er hatte keinen Anlass, eine an ihn adressierte Verfügung zu erwarten.

Damit wurden die Parteirechte des Beschwerdeführers 2, insbesondere sein Anspruch auf Gewährung des rechtlichen Gehörs, verletzt.

d) Das Regierungsstatthalteramt hat im angefochtenen Entscheid vom 24. Dezember 2021 die Gemeinde Unterlangenegg als Grundeigentümerin der Parzelle Nr. B. _____ zur Duldung von Wiederherstellungsmassnahmen verpflichtet. Nach Art. 46 Abs. 2 BauG ist es zulässig und angezeigt, nebst der Bauherrschaft auch die Grundeigentümerschaft als sogenannte Zustandsstörerin ins Recht zu fassen.

Da Regierungsstatthalteramt hätte jedoch die Grundeigentümerin vor Erlass einer an sie adressierten Duldungsverpflichtung für Wiederherstellungsmassnahmen auf der Parzelle Nr. B. _____ formell am Verfahren beteiligen und ihr diesbezüglich die Rechte einer Verfahrenspartei, insbesondere das vorgängige rechtliche Gehör, gewähren müssen. Gemäss den Akten holte das Regierungsstatthalteramt bei der Gemeinde Unterlangenegg lediglich Auskünfte über das Verhältnis und allfällige Übereinkünfte mit den Beschwerdeführern ein.³⁶ Damit wurde dem Gehörsanspruch der Grundeigentümerin nicht Genüge getan.

5. Erweiterungen gewerblicher Bauten und Anlagen

a) Das AGR anerkennt in der angefochtenen Verfügung vom 16. August 2019 unter Verweis auf seine diesbezüglichen Feststellungen vom 4. April 2006, dass am betroffenen Standort seit 1978 eine Heizungs- und Sanitärfirma betrieben werde. Mutmasslich bezieht sich das AGR auf das Baubewilligungsverfahren bbew 30/2006 betreffend den Einbau einer Dachlukarne und von

³⁴ Vorakten pag. 127 ff.

³⁵ Vorakten pag. 155, pag. 145 ff., pag. 112 f., pag. 107 f., vgl. auch pag. 99 f.

³⁶ Vorakten pag. 37

Dachfenster auf der westlichen Dachseite sowie die Neueindeckung des gesamten Dachs des Gebäudes Nr. H._____ mit Ziegeln. Dafür erteilte das AGR am 12. April 2006 eine Ausnahmegewilligung nach Art. 37a RPG mit folgender Begründung: «Das Bauvorhaben kann als Zweckänderung eines in der Landwirtschaftszone altrechtlich bestehenden Gewerbes bezeichnet werden. Die Erweiterung liegt im zulässigen Rahmen. Das Vorhaben hat zudem keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf Raum und Umwelt.»³⁷ Das AGR ging demnach offenbar davon aus, dass das Gebäude Nr. H._____ (auf den damaligen Projektplänen als «Wohnhaus» bezeichnet) teilweise für gewerbliche Zwecke genutzt wurde und die damaligen Erweiterungen dieser gewerblichen Nutzung dienten. In den vom Rechtsamt eingeholten Baubewilligungsakten bbew 30/2006 finden sich keine Darstellungen oder Berechnungen zu gewerblich genutzten Flächen. Auch in der Verfügung des AGR vom 12. April 2006 wird dazu nichts Näheres ausgeführt.

b) Im vorliegenden Verfahren stehen weitere Bauten und Anlagen zur Diskussion, die dem fraglichen Gewerbe dienen sollen. Es muss daher geklärt werden, in welchem Umfang die nach Art. 37a RPG und Art. 43 RPV zulässige Erweiterungsmöglichkeit schon ausgeschöpft wurde bzw. in welchem Umfang noch eine Erweiterungsmöglichkeit besteht. Das AGR hält dazu in der angefochtenen Verfügung vom 16. August 2019 fest, mit den Bauvorhaben B, E, J und K und der damaligen Baubewilligung aus dem Jahr 2006 sei das mögliche Erweiterungspotential nach Art. 37a RPG und Art. 43 RPV vollständig ausgeschöpft und eine nochmalige Erweiterung sei ausgeschlossen. Für die Positionen F, G, H und I könne deshalb keine Ausnahmegewilligung nach Art. 37a RPG in Aussicht gestellt werden. Nähere Angaben zur Berechnung des Umfangs der zulässigen Erweiterung werden nicht angeführt.

c) Der Beschwerdeführer 1 hatte im vorinstanzlichen Verfahren kein Baugesuch für die Positionen J (Anbau über der ehemaligen Klärgrube) und K (fünf weitere Dachflächenfenster auf der östlichen Dachfläche) eingereicht und sein Baugesuch vom 20. Dezember 2016 auch nicht mittels Projektänderung auf diese Positionen ausgedehnt (vgl. oben Erwägung 3). Entsprechend hätte darüber kein Bauentscheid gefällt werden dürfen.

Das Bau- und Ausnahmegesuch für Position B (Versiegelung von Verkehrsflächen auf der Parzelle Nr. A._____) hätte gestützt auf eine Ermittlung der gewerblich genutzten Fläche im Referenzzeitpunkt, und die seither erfolgten Erweiterungen bzw. eine Berechnung der danach noch verbleibenden Erweiterungsmöglichkeit nach Art. 37a RPG und Art. 43 RPV beurteilt werden müssen.

Dasselbe gilt hinsichtlich des erweiterten Kleintierstalls (Pos. C), welchen der Beschwerdeführer 1 gemäss der Projektänderung vom 15. März 2019 bzw. 25. Mai 2020 gewerblich nutzen will. Sollte sich gestützt auf die Berechnungen herausstellen, dass noch Raum für Erweiterungen besteht, jedoch nicht genügend für eine Bewilligung sowohl für Position B als auch für Position C, so müsste dem Beschwerdeführer 1 im Rahmen seines Gehörsanspruchs Gelegenheit gegeben werden zur Bezeichnung des Projektteils, dem Priorität zukommen soll.

Ein ähnliches Vorgehen drängt sich auch hinsichtlich der Position K auf. Diese betrifft Dachflächenfenster auf der östlichen Dachfläche des Bauernhauses, die zusätzlich zu den rechtskräftig bewilligten Dachflächenfenstern (vgl. oben Erwägung 3a) erstellt wurden. Eine diesbezügliche Wiederherstellungsanordnung würde den Beschwerdeführer 1 möglicherweise schwerer treffen als eine Anordnung zum Rückbau von Bauten und Anlagen ausserhalb des Hauptgebäudes. Dem Beschwerdeführer 1 müsste daher aus Verhältnismässigkeitsgründen Gelegenheit gegeben werden, die fraglichen Dachflächenfenster gemäss Position K mittels einer

³⁷ Baubewilligungsakten bbew 30/2006 pag. 85

Projektänderung zum Gegenstand seines Bau- und Ausnahmegesuches zu machen und die Prioritätsfolge zwischen den Positionen B, C und K anzugeben für den Fall, dass die Berechnungen ergeben, dass die noch verbleibenden Erweiterungsmöglichkeiten nach Art. 37a RPG und Art. 43 RPV nicht für alle genannten Projektteile ausreichen.

d) Der Beschwerdeführer 1 hat für den Anbau über der ehemaligen Klärgrube (Pos. J) am 25. Januar 2022 ein nachträgliches Baugesuch eingereicht.³⁸ Auch diese Baute soll gewerblich genutzt werden. Entsprechend dem in Erwägung 2d Gesagten können dieses Baugesuch und die dafür nötige Ausnahme nach Art. 37a RPG nicht unabhängig von den weiteren noch nicht rechtskräftig beurteilten Projektteilen (Positionen B und C sowie – im Falle einer entsprechenden Projektänderung gemäss Erwägung 5c hiavor – Position K) beurteilt werden. Das Baubewilligungsverfahren betreffend den Anbau über der ehemaligen Klärgrube (Pos. J) muss daher mit dem vorliegend streitigen Baubewilligungsverfahren vereinigt werden, und der Beschwerdeführer 1 muss Gelegenheit erhalten, die Prioritätsfolge auch hinsichtlich der Position J zu bezeichnen.

e) Wenn geklärt ist, welche Projektteile das Bau- und Ausnahmegesuch des Beschwerdeführers 1 umfasst und wie diese im Hinblick auf die Erteilung der Ausnahmegewilligung nach Art. 37a RPG priorisiert werden sollen, ist deren Bewilligungsfähigkeit zu prüfen. Dafür ist erforderlich, dass das Baugesuch den Anforderungen nach Art. 10 ff. BewD entspricht. Insbesondere müssen Projektpläne eingereicht werden, aus denen alle relevanten Informationen hervorgehen (vgl. Art. 14 f. BewD). Das Vorgehen für den Fall, dass das Baugesuch diesen Anforderungen nicht entspricht, ist in Art. 17 f. BewD geregelt.

f) Die Berechnung der noch vorhandenen Erweiterungsmöglichkeit muss alsdann erneut und nachvollziehbar vorgenommen werden. Dafür ist zu klären, welche Gebäude und Anlagen am 1. Januar 1980 gewerblich genutzt wurden und – bei teilweise gewerblicher Nutzung – in welchem Umfang. Das AGR geht gestützt auf das Baubewilligungsverfahren Nr. 30/2006 davon aus, dass das Gebäude Nr. H._____ am 1. Januar 1980 teilweise gewerblich genutzt wurde. Auch die Gemeinde anerkennt mit Stellungnahme vom 11. Februar 2022 eine gewerbliche Nutzung seit 1978. Gemäss den Ausführungen des Beschwerdeführers wird auch das Gebäude Nr. J._____ seit 1978 gewerblich genutzt.

Beim Bauernhaus (Gebäude Nr. H._____) und beim Gebäude Nr. J._____ auf Parzelle Nr. F._____ handelt es sich um altrechtliche Bauten.³⁹ Der Bauernbetrieb war bereits ca. 1970 aufgegeben worden.⁴⁰ Am 16. Juni 1977 wurde die Zweckentfremdung des ehemaligen Bauernhauses (Gebäude Nr. H._____) zum Wohnen gestützt auf Art. 24 aBauG bewilligt (Baubewilligungsakten Nr. 1977/80). Das Gebäudevolumen und der Grundriss wurden dafür nicht erweitert.⁴¹ Bauliche Erweiterungen der Gebäude Nr. H._____ und Nr. J._____ vor dem Jahr 1980 sind nicht dokumentiert. Der Umfang, in dem die altrechtlichen Gebäude Nr. H._____ und Nr. J._____ am 1. Januar 1980 gewerblich genutzt wurden, bildet demnach den Referenzzustand, anhand dessen sich die Erweiterungsmöglichkeiten nach Art. 37a RPG und Art. 43 RPV bemessen.

Weiter ist zu klären, in welchem Umfang die Erweiterungsmöglichkeiten nach Art. 37a RPG und Art. 43 RPV bereits ausgeschöpft wurden. Mit dem Einbau einer Dachlukarne und eines Dachflächenfensters auf der westseitigen Dachfläche des Gebäudes Nr. H._____ gemäss

³⁸ Beschwerdebeilage 4; vgl. Stellungnahme der Gemeinde vom 11. Februar 2022

³⁹ Vgl. Baubewilligungsakten Nr. 1977/80 betreffend Umbau des Bauernhauses Nr. 76 in zwei Wohnungen; vgl. auch Beschwerde S. 10 und Beschwerdebeilage 3

⁴⁰ Baubewilligungsakten Nr. 1985/116 betreffend Um- und Ausbau des Kleinbauernhauses Gebäude Nr. 76 pag. 37

⁴¹ Baubewilligungsakten Nr. 1977/80 pag. 2

Baubewilligung Nr. 30/2006 vom 11. Mai 2006 fand gemäss der diesbezüglichen Verfügung des AGR vom 12. April 2006 eine teilweise Ausschöpfung statt; deren Ausmass ist aber aus den Akten nicht ersichtlich. Dies ist noch zu klären, damit die hier zu beurteilenden Erweiterungen darauf geprüft werden können, ob sie das danach noch verbleibende Mass der zulässigen Erweiterungen einhalten.

g) Im Verwaltungs- und Verwaltungsrechtspflegeverfahren gilt der sogenannte Untersuchungsgrundsatz, wonach die Behörde den Sachverhalt von Amtes wegen festzustellen hat (Art. 18 Abs. 1 VRPG). Wer aus einem Begehren Rechte ableiten will, ist aber verpflichtet, an der Feststellung des Sachverhaltes mitzuwirken (Art. 20 Abs. 1 VRPG). Wer aus einer beweisbedürftigen Tatsache etwas für seinen Rechtsstandpunkt ableiten will, trägt dafür ausserdem die Beweislast. Die Beweislastverteilung kommt auch bei Geltung des Untersuchungsgrundsatzes zum Tragen, wenn der Sachverhalt, aus dem eine Partei Rechte ableiten will, unbewiesen bleibt. Die beweisbelastete Partei trägt in diesem Fall die Folgen der Beweislosigkeit.⁴²

Da der Beschwerdeführer 1 mit seinem nachträglichen Baugesuch von Erweiterungsmöglichkeiten für bestandesgeschützte Bauten und Anlagen Gebrauch machen möchte, ist er demnach zur Mitwirkung an der Feststellung des Sachverhaltes verpflichtet und hat aufgrund der Beweislastverteilung auch ein Interesse daran, diese Pflicht wahrzunehmen. Der Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 21 ff. VRPG) verpflichtet die entscheidende Behörde grundsätzlich, ihr rechtzeitig und formrichtig angebotene Beweise abzunehmen, soweit sie für den Entscheid erheblich sind.⁴³

Die Beschwerdeführer beanstanden, das Regierungsstatthalteramt habe ihnen das rechtliche Gehör nicht genügend gewährt. Sie hätten mangels gehöriger behördlicher Instruktion die gewerblich genutzten Flächen bezogen auf das Jahr 1986 dargestellt. Die Beschwerdeführer sind der Ansicht, das Regierungsstatthalteramt hätte ihnen Gelegenheit zur Verbesserung ihrer Darstellung geben müssen. Stattdessen halte es in Erwägung 2.7 seines Entscheids fest, die Beschwerdeführer hätten auf den Nachweis eines Gewerbes vor 1980 mit den entsprechenden Flächenberechnungen und den getätigten Erweiterungen verzichtet.

Nach Art. 5 Abs. 3 BV⁴⁴ handeln staatliche Organe und Private nach Treu und Glauben. Jede Person hat nach Art. 9 BV einen Anspruch darauf, von den staatlichen Organen ohne Willkür und nach Treu und Glauben behandelt zu werden.

Der Beschwerdeführer 1 hat mit der Einreichung eines Nachweises der gewerblich genutzten Flächen durch seinen Projektverfasser⁴⁵ erkennen lassen, dass er den für die Beurteilung der Erweiterungsmöglichkeiten erforderlichen Nachweis erbringen wollte. Dass er dabei den Zustand per 1986 darstellte, beruhte offenbar auf einem Irrtum oder Missverständnis. Zumal ein fehlender Nachweis aufgrund der Beweislastverteilung für die Beschwerdeführer erhebliche Nachteile zeitigen könnte, muss ihnen unter solchen Umständen nach Treu und Glauben die Möglichkeit gegeben werden, einen verbesserten Nachweis einzureichen.

h) Die Beschwerdeführer erklären in ihrer Beschwerde, dass sie allenfalls das altrechtliche, gemäss ihren Angaben seit 1978 gewerblich genutzte Gebäude Nr. J. _____ zugunsten der Bewilligungsfähigkeit des erweiterten Stalls (Gebäude Nr. I. _____, Pos. C) abbrechen wollen.

⁴² Art. 8 Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210); Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 18 N. 11

⁴³ Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 18 N. 28

⁴⁴ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101)

⁴⁵ Vorakten pag. 13 ff.

Allfällige Projektänderungen können der zuständigen Behörde nicht alternativ oder in Form eines Eventualbegehrens eingereicht werden.⁴⁶ Die Auswirkungen einer solchen Projektanpassung wären nur dann zu beurteilen, wenn die Beschwerdeführer ein entsprechendes formelles Projektänderungsgesuch einreichen.

Ohnehin erscheint es zweifelhaft, dass der Abbruch des Gebäudes Nr. J. _____ den Anliegen der Beschwerdeführer dienlich wäre. Der Abbruch eines altrechtlichen Gebäudes hat grundsätzlich den Verlust des Besitzstandsanspruchs zur Folge, sofern er nicht im Zusammenhang mit einem Wiederaufbau nach Art. 24c RPG erfolgt. Letzteres wäre beim Szenario, das die Beschwerdeführer in Betracht ziehen, wohl nicht der Fall.

6. Parzelle Nr. B. _____

a) Gemäss dem beim Geoportal des Kantons Bern⁴⁷ abrufbaren Orthofoto (vgl. auch Erwägung 1.16 des angefochtenen Entscheids des Regierungsstatthalteramts vom 24. Dezember 2021) ragen die versiegelten Verkehrsflächen und – in geringfügigem Mass – auch der Allwetterplatz auf die Parzelle Nr. B. _____. Diese Anlagen stehen in unmittelbarem Sachzusammenhang mit dem streitigen Baugesuch und wurden zu Recht in das Verfahren einbezogen (vgl. oben Erwägung 2c).

Die Parzelle Nr. B. _____ ist grösstenteils bewaldet; sie gehört der Gemeinde Unterlangenegg. Das Regierungsstatthalteramt hat auch für unbewilligte Nutzungen auf der Parzelle Nr. B. _____ Wiederherstellungsanordnungen getroffen. Die Beschwerdeführer werden in Dispositivziffer 3.4.4 des angefochtenen Entscheids vom 24. Dezember 2021 verpflichtet, sämtliche Maschinen und Materialien inkl. Planie, Kies und Asphalt vollständig zu entfernen und ordnungsgemäss zu entsorgen, den Waldboden wiederherzustellen und nach Weisung des Försters geeignete Bäume zu pflanzen. Die Gemeinde Unterlangenegg als Grundeigentümerin wird verpflichtet, dies zu dulden. Auf die diesbezüglichen Rechte der Grundeigentümerin als Verfahrenspartei wurde bereits oben in Erwägung 4 eingegangen.

b) Die Beschwerdeführer beanstanden die Wiederherstellungsanordnungen betreffend die Parzelle Nr. B. _____. Sie erklären, die auf der Parzelle Nr. B. _____ beanspruchten Flächen befänden sich auf der Trasse eines ehemaligen Forstwegs der Gemeinde Unterlangenegg. Diese habe dem Beschwerdeführer 2 mündlich zugesichert, dass er die alte Trasse zum Abstellen von Material nutzen dürfe.

Das Regierungsstatthalteramt hat bei der Gemeinde Unterlangenegg diesbezügliche Erkundigungen eingeholt. In einem E-Mail vom 10. Dezember 2021⁴⁸ erklärt der Gemeindeschreiber der Gemeinde Unterlangenegg, die Behörden des Unterlangenegger Forsts hätten mit den Beschwerdeführern weder mündliche noch schriftliche Vereinbarungen getroffen. Das Lagern von Material am Waldrand sei geduldet worden, weil im Gegenzug die Strasse für Forstarbeiten befahren werden durfte. Die Waldarbeiter hätten «ein Auge zugedrückt». Mittlerweile habe der Beschwerdeführer 2 die Durchfahrt verboten. Das Forstpersonal habe zu ihm keinen Kontakt mehr.

⁴⁶ VGE 2012/99 vom 5. Juli 2013 E. 1.6 m.w.H.

⁴⁷ <https://www.agi.dij.be.ch/de/start.html>

⁴⁸ Vorakten pag. 37

Die Beschwerdeführer machen geltend, ihnen sei hierzu das rechtliche Gehör nicht gehörig gewährt worden. Zudem sind sie der Ansicht, es sei nicht an ihnen, die alte Wegtrasse wieder aufzuforsten.

c) Für die Versiegelung von Verkehrsflächen auf der Parzelle Nr. B. _____ haben die Beschwerdeführer nie ein Baugesuch gestellt.⁴⁹ Darüber war also kein Bauentscheid zu fällen (vgl. oben Erwägung 3e).

Der Beschwerdeführer 1 erhielt mit Verfügung des Regierungsstatthalteramtes vom 30. Mai 2017 das rechtliche Gehör zu unbewilligten Bauten und der unbewilligten Waldnutzung auf der Parzelle Nr. B. _____. Mit Verfügungen vom 13. Februar 2019 und vom 23. April 2019 stellte das Regierungsstatthalteramt die Anordnung von Wiederherstellungsmassnahmen in Aussicht, wobei allerdings aus der gewählten Formulierung nicht hervorging, dass solche Anordnungen auch die Parzelle Nr. B. _____ betreffen und dass sie eine Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen umfassen würden. Damit wurde das rechtliche Gehör der Beschwerdeführer 1 nicht gehörig gewährt. Der Beschwerdeführer 2 erhielt überhaupt keine Gelegenheit zur Stellungnahme; auch sein Gehörsanspruch wurde verletzt (vgl. oben Erwägung 4c). Wie oben in Erwägung 4d ausgeführt wurde, hätte zudem im Hinblick auf in Aussicht genommene Wiederherstellungsanordnungen betreffend die Parzelle Nr. B. _____ auch da die Grundeigentümerin als Partei am Verfahren beteiligt werden müssen. Dies muss noch nachgeholt werden. Den Adressaten der Wiederherstellungsanordnung betreffend die Parzelle Nr. B. _____ muss das rechtliche Gehör noch gehörig gewährt werden.

Die Beschwerdeführer werden dabei auch zum E-Mail vom 10. Dezember 2021 Stellung nehmen können, wenn sie dies möchten. Allerdings könnten sie aus einer allfälligen mündlichen oder konkludenten Zustimmung der Grundeigentümerin wenig zu ihren Gunsten ableiten. Eine solche Zustimmung könnte eine fehlende Baubewilligung nicht ersetzen und vermöchte somit die auf der Parzelle Nr. B. _____ angebrachte Versiegelung von Verkehrsflächen nicht zu legalisieren.

d) Die Beschwerdeführer bestreiten ihre Eigenschaft als Verhaltensstörer nicht. Sie beanstanden aber sinngemäss die Verhältnismässigkeit der angeordneten Wiederherstellungsmassnahme, insbesondere der Verpflichtung zur Pflanzung von Bäumen. Es handle sich um die Trasse eines früheren Waldwegs, die auch vor der Nutzung durch die Beschwerdeführer nicht mit Bäumen bestockt gewesen sei.

Eine Wiederherstellungsverfügung nach Art. 46 Abs. 2 BauG 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, wenn sie nicht weiter geht, als zur Herstellung des rechtmässigen Zustands nötig ist und wenn die Belastung für die pflichtige Person in einem vernünftigen Verhältnis zum verfolgten Ziel steht.⁵⁰ Es sind nur diejenigen Massnahmen zu verfügen, die zum Erreichen des gesetzeskonformen Zustandes notwendig sind. Dafür sind in der Regel die Bauten oder Anlagen bzw. Teile davon, die ohne Bewilligung errichtet wurden, zu beseitigen.⁵¹ Unter Umständen sind zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands weitere Massnahmen erforderlich, die eine neuerliche unrechtmässige Nutzung verhindern und/oder das unrechtmässig genutzte Land wieder für die rechtmässige Nutzung tauglich machen.

⁴⁹ Vgl. Entscheid vom 24. Dezember 2021 Erwägung 2.8 zu Pos. B

⁵⁰ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9; BVR 2013 S. 85 E. 5.1

⁵¹ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 10

Gemäss der Stellungnahme des Amtes für Wald und Naturgefahren (AWN) vom 24. Februar 2022 handelt es sich bei der fraglichen Fläche um ursprünglich mit Bäumen bestocktes Waldareal (vgl. auch Zonenplan mit Waldfeststellung gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG⁵² der Gemeinde Oberlangenegg vom 15. Januar 2020). Auf Orthofotos aus den letzten rund 20 Jahren sei ersichtlich, dass der Wald in diesem Zeitraum stetig zurückgedrängt worden sei. Die bestockte Waldfläche habe sich nördlich des Gebäudes Nr. H._____ offensichtlich verkleinert, ohne dass dafür seitens der Beschwerdeführer oder der Grundeigentümerin je ein Rodungsgesuch gestellt und von der zuständigen Behörde geprüft und bewilligt worden wäre.

Nach Art. 46 Abs. 2 BauG ist eine Wiederherstellungsanordnung an die Grundeigentümerschaft zu richten, die als sogenannte Zustandsstörerin gilt. Wer die Baurechtswidrigkeit durch unerlaubte Bautätigkeit selber oder durch Personen, für deren Verhalten er verantwortlich ist, verursacht hat, gilt als Verhaltensstörer, der ebenfalls ins Recht gefasst werden kann. Als Störer kann auch gelten, wer einer Pflicht zum Handeln nicht nachkommt.⁵³

Die Beschwerdeführer wurden nicht nur zur Entfernung des auf Parzelle Nr. B._____ ohne Bewilligung angebrachten Bodenbelags verpflichtet, sondern auch zur Anpflanzung von geeigneten Bäumen nach Weisung des Försters. Ob sie hinsichtlich der unbewilligten Rodung von Bäumen als Verhaltensstörer zu gelten haben, ist gemäss den Akten noch nicht geklärt worden. Um die Verhältnismässigkeit dieser Anordnung beurteilen zu können, sind daher weitere Abklärungen erforderlich. Insbesondere müsste noch ermittelt werden, wann und durch wen die Waldbestockung auf der fraglichen Fläche entfernt wurde, ob es sich tatsächlich um die Trasse eines früheren Waldwegs handelt und gegebenenfalls ob diese vor der Versiegelung und Nutzung als Verkehrsfläche durch die Beschwerdeführer nicht (wieder) bestockt gewesen war. Dazu könnten insbesondere Erkundigungen bei der Grundeigentümerin eingeholt werden.

7. Zusammenfassung und Rückweisung des Verfahrens

a) Nach dem Gesagten wurde das Verfahren in Bezug auf Position A (Neubau Geräteschopf) im erstinstanzlichen Verfahren abgeschrieben; dieser bildet nicht mehr Verfahrensgegenstand. Position E (Dachaufbau sowie ein Dachflächenfenster auf der ostseitigen Dachfläche des Gebäudes Nr. H._____) wurde rechtskräftig bewilligt ist nicht mehr zu beurteilen (res iudicata).

Im noch hängigen nachträglichen Baubewilligungsverfahren ist über die Positionen B (Versiegelung von Verkehrsflächen auf der Parzelle Nr. A._____), C (Erweiterung des Kleintierstalls, gemäss Projektänderung Nutzung zu gewerblichen Zwecken) sowie D (Allwetterplatz mit Einfriedung über 1,20 m und Mistlagerplatz) in einem Ausnahme- und Bauentscheid zu befinden. Aufgrund der Aufgabe der Pferdehaltung ist sinnvollerweise zu klären, ob der Beschwerdeführer 1 am Baugesuch für Position D (Allwetterplatz mit Mistlagerplatz) noch festhält, wobei ein diesbezüglicher Rückzug des Baugesuchs unmissverständlich und bedingungslos erfolgen müsste. Dem Beschwerdeführer 1 ist ferner Gelegenheit zu einer Projektänderung zu geben, wonach Position K (Dachflächenfenster auf der Ostseite des Gebäudes Nr. H._____, die von der Baubewilligung Nr. 1985/116 vom 27. Juni 1985 nicht umfasst werden) vom Baugesuch umfasst wird. Das separat anhängig gemachte Baubewilligungsverfahren betreffend den Anbau über der ehemaligen Klärgrube (Pos. J) ist mit dem vorliegenden Verfahren zu vereinigen und es ist auch darüber zu befinden.

⁵² Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 (Waldgesetz, WaG; SR 921.0)

⁵³ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 12

b) Eine abschliessende Beurteilung des nachträglichen Baugesuchs mit Projektänderungen (Umnutzung des erweiterten Kleintierstalls für gewerbliche Zwecke; Anbau über der ehemaligen Klärgrube, Pos. J; allfällige weitere Projektänderungen) setzt voraus, dass Projektunterlagen vorliegen, die den Voraussetzungen nach Art. 10 ff. BewD entsprechen. An solchen mangelt es vorliegend. Die Bauten und Anlagen, deren Bewilligung mit dem Bau- und Projektänderungsgesuch beantragt wird, müssen auf einem Situationsplan (Art. 12 f. BewD) und auf Projektplänen (Art. 14 BewD) dargestellt werden. Das Vorgehen zur Verbesserung formell mangelhafter Baugesuchsgrundlagen richtet sich nach Art. 18 BewD.

Gestützt auf verbesserte Baugesuchsgrundlagen könnte dann beurteilt werden, ob die Projektänderungen den Rahmen gemäss Art. 43 BewD einhalten und ob allenfalls eine Publikation erfolgen muss.

c) Für die Beurteilung der Projektteile, die vom Bau- und Projektänderungsgesuch umfasst werden, ist zu klären, welche Gebäude und Anlagen am 1. Januar 1980 gewerblich genutzt wurden und – bei teilweise gewerblicher Nutzung – in welchem Umfang. Dem Beschwerdeführer 1 ist Gelegenheit zur Verbesserung des diesbezüglichen Berechnungsnachweises zu geben.

Weiter ist zu klären, in welchem Umfang die Erweiterungsmöglichkeiten nach Art. 37a RPG und Art. 43 RPV durch früher bewilligte Projekte bereits ausgeschöpft sind. Gestützt darauf ist zu beurteilen, ob die Projektteile, die Gegenstand des nachträglichen Bau- und Projektänderungsgesuches bilden, das noch verbleibende Mass zulässiger Erweiterungen einhalten. Die Priorisierung der verschiedenen Projektteile richtet sich nach den diesbezüglich noch einzuholenden Erklärungen des Beschwerdeführers 1. Die fraglichen Projektteile sind ferner auch daraufhin zu prüfen, ob die weiteren Bewilligungsvoraussetzungen nach Art. 43 und 43a RPV erfüllt sind. Insbesondere dürfen die Erweiterungen keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf Raum und Umwelt haben (Art. 43 Abs. 1 Bst. b RPV) und es dürfen ihnen keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 43a Bst. e RPV).

Im Falle und im Umfang des Bauabschlags ist zugleich über die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu entscheiden (Art. 46 Abs. 2 Bst. e BauG). Bei der Prüfung der Verhältnismässigkeit einer allfälligen Wiederherstellungsanordnung betreffend den erweiterten Kleintierstall (Gebäude Nr. I. _____, Pos. C) müssen die Vorbringen der Beschwerdeführer betreffend die auf dem Dach dieses Gebäudes angebrachte Photovoltaik- und Solaranlage (Beschwerde S. 9 f.) gewürdigt werden.

d) Auch in Bezug auf die weiteren unbewilligt erstellten Bauten und Anlagen (Positionen F-I, allenfalls K sowie versiegelte Verkehrsflächen auf Parzelle Nr. B. _____) ist zu entscheiden, ob und inwiefern der rechtmässige Zustand wiederherzustellen ist. Dabei ist auf die Möglichkeit eines nachträglichen Baugesuchs hinzuweisen, soweit ein solches nicht aussichtslos erscheint.

Soweit sich Wiederherstellungsanordnungen (auch) gegen den Beschwerdeführer 2 und (als Duldungspflicht) gegen die Gemeinde Unterlangenegg richten, müssen diese als Parteien am Verfahren beteiligt und es muss ihnen insbesondere das rechtliche Gehör gewährt werden. Auch dem Beschwerdeführer 1 wurde hinsichtlich der Wiederherstellungsanordnungen bezüglich der Parzelle Nr. B. _____ das rechtliche Gehör noch nicht gehörig gewährt. Dies ist noch nachzuholen.

e) Im Hinblick auf die umstrittene Verpflichtung der Beschwerdeführer, auf der Parzelle Nr. B. _____ nach Weisung des Försters geeignete Bäume zu pflanzen, sind weitere Sachverhaltsabklärungen erforderlich. Insbesondere muss noch ermittelt werden, wann und durch wen die Waldbestockung auf der fraglichen Fläche entfernt wurde, ob es sich tatsächlich um die

Trasse eines früheren Waldwegs handelt und gegebenenfalls ob diese vor der Versiegelung und Nutzung als Verkehrsfläche durch die Beschwerdeführer nicht (wieder) bestockt gewesen war. Dazu könnten insbesondere Erkundigungen bei der Grundeigentümerin eingeholt werden.

f) Zusammenfassend erweist sich, dass der Entscheid des Regierungsstatthalteramtes vom 24. Dezember 2021 und die Verfügung des AGR vom 16. August 2019 an formellen und materiellen Mängeln leiden und daher aufzuheben sind.

Nach Art. 72 VRPG entscheidet die BVD grundsätzlich in der Sache, wenn sie auf eine Beschwerde eintritt. Ausnahmsweise weist sie die Akten und mit verbindlichen Anordnungen an die Vorinstanz zurück. Es müssen besondere Gründe dafür sprechen, dass die Vorinstanz noch einmal zum Entscheid über das streitige Rechtsverhältnis aufgerufen wird. Mangelnde Entscheidsreife der Angelegenheit kann einen solchen Grund abgeben.⁵⁴

Es ist nicht Aufgabe der BVD als Rechtsmittelinstanz, die skizzierten Schritte im Beschwerdeverfahren erstmals vorzunehmen. Die Sache ist daher zur Fortsetzung der Sache im Sinne der Erwägungen und zur neuen Entscheidung an das Regierungsstatthalteramt und das AGR zurückzuweisen. Die Ermittlung des massgebenden Sachverhalts ist unter Wahrung der Parteirechte der Beschwerdeführer 1 und 2 und der Gemeinde Unterlangenegg zu ergänzen. Das AGR hat erneut über die beantragte Ausnahmegewilligung zu verfügen, wobei die Erweiterungen nach dem Gegenstand des Bau- und Projektänderungsgesuchs und den diesbezüglichen Erklärungen des Bauherrn zu priorisieren sind; für Bauten und Anlagen, für die kein Bau- und Ausnahmegesuch gestellt wurde, ist auch keine Ausnahmegewilligung zu erteilen. Das Regierungsstatthalteramt hat alsdann (nur) über die vom Bau- und Projektänderungsgesuch umfassten Projektteile einen neuen Gesamtbauentscheid zu treffen. Zugleich hat es im Falle und im Umfang eines allfälligen Bauabschlags sowie betreffend die nicht vom Bau- und Projektänderungsgesuch umfassten unbewilligten Bauten und Anlagen über die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu entscheiden.

8. Kosten

a) Die Verfahrenskosten werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 2500.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV⁵⁵).

Nach dem Gesagten ist der Antrag der Beschwerdeführer auf Feststellung der Rechtskraft der Baubewilligungen gemäss Dispositivziffer 3.1 des angefochtenen Gesamtbauentscheids des Regierungsstatthalteramts vom 24. Dezember 2021 abzuweisen. Insoweit gelten die Beschwerdeführer als unterliegende Partei. Sie haben den darauf entfallenden Anteil der Verfahrenskosten im Umfang von CHF 500.– zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Im Übrigen ist aber die Beschwerde insoweit gutzuheissen, als der Gesamtbauentscheid des Regierungsstatthalteramts vom 24. Dezember 2021 und die Verfügung des AGR vom 16. August 2019 aufgehoben werden und die Sache zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanzen zurückgewiesen wird. Wenn ein reformatorischer Hauptantrag vorliegt und die Neuurteilung aufgrund der Rückweisung noch zu einer vollständigen Gutheissung des Begehrens führen kann, wird praxisgemäss von einem Obsiegen der Beschwerdeführenden ausgegangen.⁵⁶ Die diesbezüglichen Verfahrenskosten müssen die

⁵⁴ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 72 N. 8.

⁵⁵ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

⁵⁶ BVR 2016 S. 222 E. 4.1

Beschwerdeführer daher nicht tragen. Den Vorinstanzen werden gemäss Art. 108 Abs. 2 Satz 1 VRPG i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bst. a VRPG keine Verfahrenskosten auferlegt. Die übrigen Verfahrenskosten im Umfang von CHF 2000.– werden daher vom Kanton getragen.

b) Nach Art. 108 Abs. 3 VRPG hat die unterliegende Partei 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. Hier rechtfertigt es sich, die Parteikosten analog zur Aufteilung der Verfahrenskosten zu verlegen. Den Beschwerdeführern ist demnach der Ersatz von vier Fünfteln der ersatzfähigen Parteikosten zuzusprechen.

Der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers macht Parteikosten im Umfang von CHF 6416.90 geltend. Diese umfassen ein Honorar von CHF 5700.–, Auslagen von CHF 258.10 und die Mehrwertsteuer von CHF 458.80.

Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV⁵⁷ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren CHF 400.– bis CHF 11'800.– pro Instanz. Innerhalb des Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand sowie der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG⁵⁸). Im vorliegenden Fall weisen der Sachverhalt und die sich stellenden Rechtsfragen eine gewisse Komplexität auf. Der gebotene Zeitaufwand ist aber als unterdurchschnittlich zu werten, da nur ein Schriftenwechsel stattfand und kein Beweisverfahren durchgeführt wurde. Angesichts der Baukosten gemäss Baugesuch von CHF 50'000.– ist auch die Bedeutung der Streitsache als eher unterdurchschnittlich einzustufen. Daher erscheint ein Honorar von CHF 4500.– als angemessen. Mit den Auslagen von CHF 258.10 und der Mehrwertsteuer von CHF 366.40 ergeben sich ersatzfähige Parteikosten von CHF 5124.50. Davon sind den Beschwerdeführern vier Fünftel zu ersetzen, also CHF 4099.60. Von diesem Betrag haben das Regierungsstatthalteramt und das AGR je die Hälfte, also CHF 2049.80, zu tragen.

III. Entscheid

1. Der Antrag auf Feststellung der Rechtskraft der Baubewilligungen gemäss Dispositivziffer 3.1 des angefochtenen Gesamtbauentscheids des Regierungsstatthalteramts vom 24. Dezember 2021 wird abgewiesen. Im Übrigen wird die Beschwerde insoweit gutgeheissen, als der Gesamtbauentscheid des Regierungsstatthalteramtes Thun vom 24. Dezember 2021 und die Verfügung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 16. August 2019 aufgehoben werden. Die Sache wird zur Fortsetzung des Verfahrens und zur neuen Entscheidung an das Regierungsstatthalteramt Thun und an das Amt für Gemeinden und Raumordnung zurückgewiesen.
2. Den Beschwerdeführern werden Verfahrenskosten im Betrag von CHF 500.– zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführer haften solidarisch für den gesamten Betrag. Das Inkasso erfolgt mit separater Zahlungseinladung.

⁵⁷ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811)

⁵⁸ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11)

3. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung und das Regierungsstatthalteramt Thun haben den Beschwerdeführern Parteikosten im Betrag von je CHF 2049.80 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Fürsprecher E. _____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Thun, eingeschrieben
- Einwohnergemeinde Oberlangenegg, Gemeinderat, eingeschrieben
- Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), eingeschrieben
- Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Waldabteilung Voralpen, per E-Mail
- Einwohnergemeinde Unterlangenegg, Kreuzweg 118f, 3614 Unterlangenegg, zur Kenntnis

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Rückweisungsentscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden, wenn die Voraussetzungen nach Art. 61 i.V.m. Art. 74 Abs. 3 VRPG erfüllt sind. 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.

Beilage: Auszug aus der Basiskarte des Geoportals des Kantons Bern (Orthofoto)