



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2024/130

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 19. Mai 2025

in der Beschwerdesache zwischen

C._____,
Beschwerdeführerin

und

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Jeginstorf, Bernstrasse 13, 3303 Jeginstorf

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

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Jeginstorf vom 28. August 2024 (17/24 e-Bau Nr. A._____; Umnutzung Umgebung zu Permakultur)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin der nebeneinanderliegenden Parzellen Jeginstorf Grundbuchblatt Nrn. B.____ und H.____. Die Parzelle Nr. B.____ liegt in der Mischzone Kern MK, die Parzelle Nr. H.____ in der Landwirtschaftszone LWZ. Mit Gesamtbauentscheid vom 3. Februar 2020 bewilligte das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland den Um- und Ausbau des auf der Parzelle Nr. B.____ liegenden schützenswerten Bauernhauses (K-Objekt und Teil der Baugruppe A) in acht Wohnungen und einen Verkaufsladen. Dieser Entscheid erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

Im Zusammenhang mit einem Baugesuch der Beschwerdeführerin für eine Lärmschutzwand entlang der RBS-Bahnlinie fand eine Begehung vor Ort statt. Dabei stellte die Gemeinde fest, dass die Beschwerdeführerin die Umgebung des um- und ausgebauten Bauernhauses über die Parzelle Nr. B.____ in die Landwirtschaftszone der Parzelle Nr. H.____ gebaut hatte (Vorplatz, Treppe, Sonnensegel und Blocksteine). Weiter hielt die Gemeinde fest, es bestehe neu ein Erdwalm entlang der Bahnlinie, welcher in den Gesuchsplänen nicht ersichtlich gewesen sei.¹

2. Mit Schreiben vom 6. Dezember 2022 legte die Gemeinde der Beschwerdeführerin dar, dass aus Sicht der Gemeinde die Umgebung des um- und ausgebauten Bauernhauses über die Parzelle Nr. B.____ in die Landwirtschaftszone gebaut worden sei und verwies dabei auf den

¹ Vgl. Vorakten Gemeinde pag. 25 ff.

Erdwalm entlang der Bahnlinie sowie auf den Vorplatz, die Treppe, das Sonnensegel und die Blocksteine. Die Gemeinde zeigte der Beschwerdeführerin an, dass ein Wiederherstellungsverfahren drohe und gewährte ihr eine Frist zur Stellungnahme, welche die Beschwerdeführerin mit Schreiben vom 30. Januar 2023 wahrnahm.

3. Mit Wiederherstellungsverfügung vom 14. März 2023 forderte die Gemeinde die Beschwerdeführerin unter Androhung der Ersatzvornahme auf, den Erdwalm entlang der Bahnlinie, den Vorplatz, die Treppe, das Sonnensegel und die Blocksteine, die in die landwirtschaftliche Parzelle Nr. H._____ ragen, bis am 31. August 2023 zurückzubauen und die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes vorzunehmen. Die Beschwerdeführerin wurde auf die Möglichkeit der Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs aufmerksam gemacht unter Hinweis darauf, dass ein nachträgliches Baugesuch «aufgrund des Trennungsgrundsatzes von Landwirtschaftszone/Bauzone» nicht bewilligungsfähig und damit aussichtslos wäre. Mit Schreiben vom 5. Dezember 2023 gewährte die Gemeinde der Beschwerdeführerin eine letzte Fristverlängerung bis am 31. Mai 2024 für die Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs.

4. Am 27. Mai 2024 ging bei der Gemeinde Jegenstorf das Baugesuch der Beschwerdeführerin mit der Beschreibung «Umnutzung Umgebung zu Permakultur» auf der Parzelle Jegenstorf Grundbuchblatt Nr. H._____ ein. Die Gemeinde holte sodann eine Stellungnahme des AGR zur Beurteilung der Zonenkonformität des Bauvorhabens ein. In ihrer Stellungnahme vom 26. Juni 2024 führte das AGR insbesondere aus, dass das Bauvorhaben nicht zonenkonform und mangels Standortgebundenheit nicht bewilligungsfähig sei. Nicht bewilligungsfähig und nicht zulässig seien der Hühnerstall, die Kompostanlage, der Zugang mit Treppe, die Spaliere, die Steinelemente, der Wasserbezug, der Damm und allenfalls sonstige bauliche Massnahmen wie Einfassungen, Plattenwege, Zäune etc. Das Projekt sei auf das bewilligungsfreie Pflanzen von verschiedenen Kulturen und Bäumen zu reduzieren. Die Gemeinde eröffnete der Beschwerdeführerin die Stellungnahme des AGR und teilte mit, aufgrund dieser Rückmeldung drohe der Bauabschlag mit Wiederherstellungsverfügung. Gleichzeitig gewährte sie das rechtliche Gehör. Mit Schreiben vom 25. Juli 2024 nahm die Beschwerdeführerin Stellung zum Bericht des AGR und informierte die Gemeinde, dass sie auf die Erstellung des Hühnerstalls und der Kompostanlage gemäss Baugesuch verzichte. Zu genehmigen seien hingegen der Zugang mit Treppe, Spaliere, Steinelemente, der Wasserbezug und der Damm.

5. Mit Bauentscheid vom 28. August 2024 erteilte die Gemeinde dem Bauvorhaben ohne vorherige Publikation den Bauabschlag. Weiter verfügte sie unter Androhung der Ersatzvornahme die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bis zum 31. Dezember 2024 durch den Rückbau des Erdwalms entlang der Bahnlinie, des Vorplatzes, der Treppe, des Sonnensegels und der Blocksteine.

6. Gegen diesen Entscheid reichte die Beschwerdeführerin Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein (datiert am 25. September 2024, Postaufgabe am 27. September 2024). Sie beantragt sinngemäss die Aufhebung des Bauabschlags und der Wiederherstellungsverfügung vom 28. August 2024 und die Erteilung der Baubewilligung für ihr Bauvorhaben.

7. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet², führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Mit verfahrensleitender Verfügung vom 12. Dezember 2024 informierte das Rechtsamt die Parteien, dass das Bauvorhaben nach einer ersten summarischen Prüfung baubewilligungspflichtig und mangels Zonenkonformität und fehlender Standortgebun-

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)

denheit nicht bewilligungsfähig scheine. Zudem wies das Rechtsamt die Beschwerdeführerin auf die Möglichkeit einer Schlechterstellung (*reformatio in peius*) hin, da möglicherweise noch weitere bauliche Veränderungen vorgenommen worden seien, die ebenfalls zurückgebaut werden müssten. Dies betreffe beispielsweise den Wasserbezug und die Spaliere oder das Hühnerhaus und die Kompostanlage. Das Rechtsamt gab der Beschwerdeführerin die Möglichkeit zur Stellungnahme und zum Rückzug der Beschwerde. Mit Schreiben vom 6. Januar 2025 nahm die Beschwerdeführerin Stellung und verzichtete zusätzlich auf die Erstellung des Wasserbezugs. Mit Verfügung vom 9. Januar bat das Rechtsamt die Gemeinde, sich zu äussern, ob weitere, nicht vom Wiederherstellungsentscheid umfasste Anlagen bestehen und die Situation mit Fotos zu belegen. Mit Schreiben vom 3. Februar 2025 kam die Gemeinde dieser Bitte nach und reichte eine Fotodokumentation ein. Sie führte insbesondere aus, ausgeführt worden seien der Erdwalm, Teile des Vorplatzes inkl. Treppe, das Sonnensegel und Blocksteine. Beim Sandkasten gebe es eine kleine Wasserbezugsquelle. Alle weiteren Bauten könnten als Fahrnis beurteilt werden.

8. Da auf der Fotodokumentation auch ein Spielplatz mit Spielhaus, Sandkasten und Rutschbahn zu sehen ist, wies das Rechtsamt die Beschwerdeführerin in der Verfügung vom 13. Februar 2025 diesbezüglich ebenfalls auf die Möglichkeit einer Schlechterstellung hin. Die Parteien erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme bzw. zur Einreichung von Schlussbemerkungen. Die Beschwerdeführerin erhielt zudem erneut die Möglichkeit, die Beschwerde zurückzuziehen. Die Beschwerdeführerin nahm mit Schreiben vom 7. März 2025 Stellung und hielt an der Beschwerde fest. Das AGR führte in seiner Stellungnahme vom 10. März 2025 aus, sämtliche Bauten und Anlagen auf der Parzelle seien aufgrund von Art. 7 BewD³ bewilligungspflichtig, nicht standortgebunden und daher nicht bewilligungsfähig. Die Gemeinde hielt in ihrem Schreiben vom 10. März 2025 fest, das kleine Spielhaus und der Sandkasten seien Fahrnisbauten. Komme das Rechtsamt zum Schluss, dass der aufgeschüttete Erdwalm rechtswidrig sei und zurückgebaut werden müsse, so gelte dies auch für die (dort) aufgestellte Rutschbahn.

9. Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG⁴ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die gleichzeitig verfügte Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kann ebenfalls innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der BVD angefochten werden (Art. 49 Abs. 1 BauG). Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Bauentscheid mit Wiederherstellungsverfügung zuständig.

b) Zur Baubeschwerde befugt sind die Baugesuchsteller und Baugesuchstellerinnen, die Einsprecher und Einsprecherinnen und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Zur Beschwerde gegen die Wiederherstellung ist befugt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen hat, durch die angefochtene Verfügung besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung der Verfügung hat (Art. 65 Abs. 1 VRPG⁵). Die Beschwerdeführerin, deren nachträgliches Baugesuch abgewiesen wurde und die Adressatin der Wiederherstellungs-

³ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

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

⁵ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

anordnung ist, hat ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung der angefochtenen Verfügung. Sie ist deshalb befugt, Beschwerde zu führen.

Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist nach dem Gesagten grundsätzlich einzutreten.

2. Streitgegenstand

a) Anfechtungsobjekt ist der Bauentscheid mit Wiederherstellungsverfügung vom 28. August 2024. Der Streitgegenstand braucht sich nicht mit dem Anfechtungsobjekt zu decken, kann aber auch nicht über dieses hinausgehen. Die Parteien können den Streitgegenstand im Verlauf des Verfahrens nicht erweitern, sondern nur einschränken.⁶

b) Die Beschwerdeführerin bezieht sich in der Beschwerde auch auf den letzten Punkt der Aufzählung des AGR gemäss Stellungnahme vom 26. Juni 2024 und beschwert sich gegen das «Verbot» von allenfalls sonstigen baulichen Massnahmen wie z.B. Einfassungen, Plattenwege, Zäune etc. Da die Gemeinde im angefochtenen Entscheid nur den Rückbau des Erdwalms entlang der Bahnlinie, des Vorplatzes, der Treppe, des Sonnensegels und der Blocksteine angeordnet hat und die Pläne des Baugesuchs keine solchen Nebenanlagen vorsehen, geht diese Rüge über den Streitgegenstand hinaus. Im Übrigen bestehen auch keine Hinweise darauf, dass solche Anlagen bereits bestehen würden. Auf dieses Vorbringen ist daher nicht näher einzugehen.

c) Die BVD überprüft die vorinstanzlichen Entscheide gemäss Art. 40 Abs. 3 Satz 2 BauG frei und ändert sie von Amtes wegen ab, wenn sie erhebliche Mängel aufweisen. Die freie Überprüfungsbefugnis der BVD gemäss Art. 40 Abs. 3 Satz 2 BauG erstreckt sich auf die Frage der Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens, nicht jedoch auf die Frage einer allfälligen Wiederherstellungsanordnung nach Art. 46 Abs. 2 Bst. e BauG.⁷ Diesbezüglich richtet sich die Überprüfungsbefugnis nach Art. 73 VRPG. Sie beschränkt sich demnach auf den Streitgegenstand des Verfahrens. Zu Ungunsten der beschwerdeführenden Partei darf die angefochtene Verfügung oder der angefochtene Beschwerdeentscheid nur wegen Rechtsverletzung, nicht aber wegen Unangemessenheit geändert werden (Art. 73 Abs. 1 VRPG; sogenannte reformatio in peius). Beabsichtigt die Beschwerdeinstanz eine reformatio in peius, muss sie die beschwerdeführende Partei auf die drohende Schlechterstellung und die Rückzugsmöglichkeit hinweisen.⁸

Vom Streitgegenstand umfasst ist vorliegend die von der Beschwerdeführerin vorgenommene Aussengestaltung entlang der Südwestfassade des Bauernhauses, zu welcher auch der Spielplatz gehört. Die Fragen, ob und welche von verschiedenen möglichen Wiederherstellungsmassnahmen anzuordnen sind bzw. ob und inwiefern auf die Anordnung von baulichen Wiederherstellungsmassnahmen verzichtet werden kann, stellen Rechtsfragen dar.⁹ In Bezug auf den Spielplatz mit Spielhaus, Sandkasten und Rutschbahn wies das Rechtsamt die Beschwerdeführerin auf eine mögliche Schlechterstellung hin und machte sie auf die Möglichkeit eines Rückzugs der Beschwerde aufmerksam (vgl. im Einzelnen Verfügung vom 13. Februar 2025). Die Beschwerdeführerin hielt mit Schreiben vom 7. März 2025 ausdrücklich an ihrer Beschwerde fest. Die Überprüfungsbefugnis der BVD erstreckt sich demnach auch auf eine allfällige Wiederherstellung des Spielplatzes.

⁶ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 72 N. 12 bis 14

⁷ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 40-41 N. 11a und Art. 49 N. 4

⁸ Vgl. Art. 73 Abs. 2 VRPG sowie Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 73 N. 18

⁹ Vgl. Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 66 N. 43

3. Fehlende Verfügung des AGR

a) In seiner Stellungnahme vom 26. Juni 2024 hielt das AGR fest, das Bauvorhaben sei nicht zonenkonform und die erforderliche Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG¹⁰ könne nicht erteilt werden. Diese Stellungnahme und Beurteilung sei der Gesuchstellerin durch die Baubewilligungsbehörde zu eröffnen und es sei ihr Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Soweit die Gesuchstellerin einen beschwerdefähigen Entscheid verlange, seien dem AGR die Akten erneut zum Entscheid zuzustellen.

Mit Schreiben vom 1. Juli 2024 stellte die Gemeinde der Beschwerdeführerin die Stellungnahme des AGR zu und gab ihr Gelegenheit zur Stellungnahme.¹¹ Die Beschwerdeführerin nahm mit Schreiben vom 25. Juli 2024 ihre Möglichkeit zur Stellungnahme wahr und wünschte eine Besichtigung vor Ort.¹² Im angefochtenen Entscheid vom 28. August 2024 wird festgehalten, dass diese Stellungnahme dem AGR erneut vorgelegt worden sei. Gemäss Rückmeldung des AGR gebe es aus der Stellungnahme der Beschwerdeführerin keine neuen Erkenntnisse und es werde bestätigt, dass das Bauvorhaben nicht bewilligungsfähig sei. Dieser Vorgang ist nicht aktenkundig, insbesondere findet sich in den Akten keine anfechtbare Verfügung und die Gemeinde verweist im angefochtenen Entscheid einzig auf die Stellungnahme des AGR vom 26. Juni 2024. Daraus ist zu schliessen, dass die Gemeinde keine anfechtbare Verfügung beim AGR eingeholt hat.

b) Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen sind bundesrechtlich in den Art. 24 ff. RPG geregelt. Gemäss Art. 25 Abs. 2 RPG entscheidet die zuständige kantonale Behörde bei allen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen, ob sie zonenkonform sind oder ob für sie eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann. Im Kanton Bern ist das AGR zuständig (Art. 12 Abs. 1 Bst. e OrV DIJ¹³). Im Zeitpunkt des angefochtenen Entscheides hatte das AGR noch nicht mittels Verfügung entschieden. Es lag lediglich die Stellungnahme vom 26. Juni 2024 vor. Das vorinstanzliche Verfahren weist damit einen formellen Mangel auf und es ist zu prüfen, ob das Verfahren gestützt auf Art. 40 Abs. 1 VRPG aufzuheben und an die Vorinstanz zurückzuweisen ist, damit diese die fehlende Verfügung beim AGR einholen kann.

c) Gemäss Art. 40 Abs. 1 VRPG sind die Verwaltungsjustizbehörden befugt, ein bei ihnen hängiges Verwaltungs- und Verwaltungsjustizverfahren von Amtes wegen aufzuheben, wenn wesentliche Verfahrensgrundsätze derart verletzt sind, dass die richtige Beurteilung unmöglich oder wesentlich erschwert wird. Die Aufhebung (Kassation) eines Verfahrens von Amtes wegen soll die korrekte Verfahrensabwicklung gewährleisten mit dem Ziel, materiell richtige Erkenntnisse zu ermöglichen. Nicht jeder Verfahrensfehler führt zur Kassation. Vorausgesetzt sind gravierende Mängel, die die richtige Beurteilung ausschliessen oder wesentlich erschweren. Ausgeschlossen ist die korrekte Entscheidungsfindung beispielsweise, wenn die Justizbehörde Versäumnisses nicht nachholen kann, insbesondere, wenn sie nicht über dieselbe Überprüfungsbefugnis wie die Vorinstanz verfügt. Weniger gravierende prozessuale Mängel soll die Rechtsmittelbehörde aus prozessökonomischen Gründen selber heilen.¹⁴

d) Das Versäumnis der Vorinstanz, beim AGR eine Verfügung einzuholen, schliesst weder die richtige Beurteilung aus, noch erschwert es diese wesentlich. In der Stellungnahme vom 26. Juni 2024 hat sich das AGR mit den Voraussetzungen der Zonenkonformität nach Art. 16a RPG und einer allfälligen Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG auseinandergesetzt. Im vorliegenden

¹⁰ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700)

¹¹ Vorakten, Pag. 63

¹² Vorakten, Pag. 66

¹³ Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Direktion für Inneres und Justiz (Organisationsverordnung DIJ, OrV DIJ; BSG 152.221.131)

¹⁴ Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 40 N. 1, 8 und 9

Beschwerdeverfahren hat das AGR mit Stellungnahme vom 30. Oktober 2024 die Abweisung der Beschwerde beantragt und dabei auf seine Stellungnahme vom 26. Juni 2024 verwiesen. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass das AGR entsprechend der Stellungnahme verfügt hätte. Die Beschwerdeführerin hatte sowohl im vorinstanzlichen Verfahren als auch im Beschwerdeverfahren Gelegenheit, zur Einschätzung des AGR Stellung zu nehmen. Aus prozessökonomischen Gründen erscheint es daher wenig sinnvoll, das Verfahren von Amtes wegen aufzuheben und an die Vorinstanz zurückzuweisen, um die fehlende Verfügung des AGR einzuholen. Ebenso wäre es einem formalistischen Leerlauf gleichgekommen, eine Verfügung des AGR im Beschwerdeverfahren nachzuverlangen. Der BVD kommt als Beschwerdeinstanz die volle Kognition zu (vgl. Art. 40 Abs. 3 BauG). Der formelle Mangel des vorinstanzlichen Verfahrens kann mit dem vorliegenden Entscheid in der Sache geheilt werden. Eine Aufhebung von Amtes wegen ist nicht angezeigt.

4. Rechtliches Gehör

a) Die Beschwerdeführerin rügt, die Gemeinde habe eine Gehörsverletzung begangen, indem sie in Bezug auf die Standortgebundenheit einzig die Fachmeinung des AGR wiedergegeben und keine eigene Interessenabwägung vorgenommen habe.¹⁵

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt, dass die Behörde die Vorbringen der Betroffenen sorgfältig prüft und beim Entscheid berücksichtigt. Daraus ergibt sich die Pflicht der Behörde, ihre Verfügung zu begründen (Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG). Die Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen die Verfügung sachgerecht anfechten können. Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt. Die Behörde muss jedoch nicht auf jedes Argument der Parteien eingehen; es genügt, wenn sie sich mit den wesentlichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt hat.¹⁶

c) Wie bereits erwähnt (E. 3b), entscheidet im Kanton Bern das AGR über die Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone und über Ausnahmegewilligungen nach den Artikeln 24 ff. RPG (Art. 12 Abs. 1 Bst. e OrV DIJ). Diese Entscheide des AGR sind für die Baubewilligungsbehörde verbindlich.¹⁷ Die Gemeinde hat damit keinen Ermessenspielraum und darf keine Interessenabwägung vornehmen. Indem die Gemeinde im angefochtenen Entscheid ausführt, dass aufgrund der negativen Stellungnahme des AGR eine Bewilligung nicht erteilt werden könne, hat sie ihren Entscheid genügend begründet. Die Rüge der Verletzung des rechtlichen Gehörs ist demnach unbegründet.

5. Baubewilligungspflicht

a) Die Beschwerdeführerin bestreitet die Baubewilligungspflicht des Bauvorhabens, da sie davon ausgehe, dass ihr Bauvorhaben aufgrund der Geringfügigkeit keinen erkennbaren Einfluss auf die Nutzungsordnung im Sinne von Art. 7 Abs. 1 BewD hätte. Insbesondere verändere sie weder durch Steinplatten, Treppe, Zugangsweg etc. den Raum äusserlich erheblich, noch belasteten diese Bauten die Erschliessung oder beeinträchtigten die Umwelt. Im Gegenteil würden diese, was die Umwelt betrifft, die bisherige Fläche aufwerten.¹⁸ Bezüglich Spielplatz führt die

¹⁵ Beschwerde vom 25. September 2024, römisch III Ziffer 2

¹⁶ BVR 2018 S. 341 E. 3.4.2, 2016 S. 402 E. 6.2; BGE 140 II 262 E. 6.2; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 52 N. 7

¹⁷ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band II, 5. Aufl., Bern 2024, Art. 84 N. 2

¹⁸ Beschwerde vom 25. September 2024, römisch III Ziffer 3

Beschwerdeführerin im Schreiben vom 7. März 2025 aus, dieser sei als «Zwischennutzung» bis zur Umsetzung der Permakultur gedacht. Das Spielhaus sei dabei nicht fest mit dem Boden verankert und der Sandplatz sei ohne feste Umrandung erstellt worden. Für die Umsetzung der Permakultur sei immer vorgesehen gewesen, diese provisorischen Anlagen inklusive Rutschbahn wieder zu entfernen. Ferner bringt die Beschwerdeführerin vor, die Parzelle Jegenstorf Nr. H._____ sei im Kartenwerk des Geoportals des Kantons Bern als Gartenanlage bezeichnet. In der «Hinweiskarte Kulturland» sei die Parzelle Nr. H._____ nicht als landwirtschaftliche genutzte Fläche aufgeführt. Es handle sich daher offensichtlich nicht um Kulturland. Aus historischer Sicht betrachtet, sei auf der Fläche von Parzelle H._____ früher sogar ein Gebäude gestanden. Daraus könne geschlossen werden, dass die Parzelle H._____ nie landwirtschaftlich, sondern immer als Vorgarten zu Parzelle Nr. B._____ genutzt worden sei.¹⁹

Das AGR führt in seiner Stellungnahme vom 30. Oktober 2024 aus, aus seiner Sicht seien nur baubewilligungsfreie Massnahmen und Arbeiten gemäss Art. 6 und 7 BewD und damit das Pflanzen von Bäumen, Früchten und Getreide möglich. Bauten und Anlagen wie der Zugang mit Treppe, Spaliere, Steinelemente, Wasserbezug und Damm führten zu einer negativen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und zu einer bauzonenmässigen Beanspruchung der landwirtschaftlichen Nutzfläche. In seiner Stellungnahme vom 10. März 2025 hält das AGR fest, es habe sich noch nicht zu den Spielgeräten geäussert, da diese bis jetzt nicht Verfahrensgegenstand gewesen seien. Sämtliche Bauten und Anlagen, welche sich in der Landwirtschaftszone befänden, dienten dem angrenzenden Areal bzw. der Liegenschaft in der Bauzone und seien gemäss Art. 7 BewD baubewilligungspflichtig.

Die Gemeinde äussert sich im Schreiben vom 10. März 2025 dahingehend, dass sie das Spielhaus und die Sandgrube als Fahrnisbauten ansehe. Komme das Rechtsamt zum Schluss, dass der aufgeschüttete Erdwalm rechtswidrig ist und zurückgebaut werden muss, gälte dies selbstredend auch für die aufgestellte Rutschbahn.

b) Bauten und Anlagen dürfen grundsätzlich nur mit einer behördlichen Bewilligung errichtet oder geändert werden (Art. 22 RPG). Baubewilligungspflichtig sind alle künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Bauten, Anlagen und Einrichtungen (Bauvorhaben), die in fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Nutzungsordnung zu beeinflussen, indem sie zum Beispiel den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen (Art. 1a Abs. 1 BauG). Dabei gilt das Baubewilligungserfordernis grundsätzlich auch für Fahrnisbauten, welche über nicht unerhebliche Zeiträume (einmalig oder wiederkehrend) ortsfest verwendet werden. Es kommt also nicht darauf an, ob eine Baute fest mit dem Boden verbunden oder nur auf ihn abgestellt wird, ebenso wenig darauf, ob sie für dauernden Bestand oder nur als vorübergehende Einrichtung gedacht ist.²⁰ Nach Art. 1b BauG sind unter anderem geringfügige Bauvorhaben von der Baubewilligungspflicht ausgenommen. Für die Konkretisierung der baubewilligungsfreien Bauvorhaben verweist Art. 1b BauG auf das Bewilligungsdekret. Keiner Baubewilligung bedürfen beispielsweise kleine Nebenanlagen wie auf zwei Seiten offene, ungedeckte Gartensitzplätze, Pergolen und Sandkästen für Kinder sowie das Aufstellen von Fahrnisbauten wie Festhütten und das Lagern von Material während einer Dauer von drei Monaten pro Kalenderjahr (vgl. Art 6 Abs. 1 Bst. b und m BewD). Liegt ein Bauvorhaben nach Art. 6 oder 6a BewD ausserhalb der Bauzone und ist es geeignet, die Nutzungsordnung zu beeinflussen, indem es zum Beispiel den Raum äusserlich erheblich verändert, die Erschliessung belastet oder die Umwelt beeinträchtigt, ist es baubewilligungspflichtig (Art. 7 Abs. 1 BewD). Massgebend für die zulässige Nutzung einer Parzelle ist die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde (Art. 4 Abs. 1 BauG). Diese bestimmt die Gemeinde im Zonenplan (Art. 71 Abs. 1 BauG).

¹⁹ Schreiben der Beschwerdeführerin vom 6. Januar 2025

²⁰ Zugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 1a N. 17

c) Gemäss Zonenplan der Gemeinde liegt die Parzelle Jeginstorf Grundbuchblatt Nr. H. _____ in der Landwirtschaftszone, was die Beschwerdeführerin auch nicht bestreitet. Die Vorbringen der Beschwerdeführerin, wonach die Anlage in Kartenwerken angeblich als Gartenanlage bezeichnet werde und es sich nicht um Kulturland handle, sind nicht entscheidend. Gleiches gilt für das gemäss ihr früher bestehende Gebäude. Relevant ist vorliegend einzig die Zuordnung gemäss Zonenplan. Das Baugesuch für die Erstellung einer «Permakultur-Gartenanlage» umfasst gemäss dem eingereichten Plan nebst verschiedenen Pflanzen- und Baumsorten drei Spaliere, einen Zugangsweg mit Treppe, einen Kräutergarten mit Steinelementen und einen «Windschutzdamm» (Erdwalm entlang der Bahnlinie), nachdem die Beschwerdeführerin mit Schreiben vom 25. Juli 2024 bzw. vom 6. Januar 2025 auf die Erstellung des Hühnerstalls, der Kompostanlage und des Wasserbezugs verzichtet hat. Gemäss den von der Gemeinde eingereichten Fotos und den Ausführungen dazu hat die Beschwerdeführerin die Anlagen, auf welche sie verzichtet hat, nicht ausgeführt. Gleiches gilt für die im Baugesuch vorgesehenen Spaliere. Bereits ohne Baubewilligung umgesetzt hat die Beschwerdeführerin hingegen die Gestaltung des Bereiches entlang der Südwestfassade des Bauernhauses und den Bau des Erdwalms entlang der Bahnlinie. Beim von ihr als «Zugangsweg» mit Treppe bezeichneten Bereich handelt es sich um einen (mehrheitlich) gekiesten Vorplatz. Dieser hat zwei Ebenen, welche mit einer mehrstufigen Steintreppe verbunden sind, und befindet sich gemäss den eingereichten Plänen zum grösseren Teil in der Bauzone. In diesem Bereich zeigen die Bilder zudem zwei fix installierte Stangen mit einem aufgerollten Sonnensegel. Entlang eines Teils dieses Vorplatzes und als Abschluss gegenüber dem Erdwalm besteht eine abgestufte Blocksteinmauer auf zwei Ebenen. Gemäss den Fotos führt eine Rutschbahn mit Holztreppchen vom Erdwalm herunter. Erkennbar sind zudem ein Sandkasten mit Wasserbezug, ein Spielhaus und eine nahegelegene Feuerstelle, welche von Blocksteinen umfasst wird. Entlang des Spielbereichs sind Blocksteine angeordnet und bieten eine Sitzgelegenheit.

Die Beschwerdeführerin hat damit auf der Parzelle in der Landwirtschaftszone einen Aufenthaltsbereich mit Spielplatz im Freien geschaffen und den Kiesplatz mit Treppe so vergrössert, dass er bis in die Landwirtschaftszone ragt. Für den von ihr geplanten Gartenbereich hat sie zudem entlang der Bahngleise einen Erdwalm aufgeschüttet und möchte Spaliere erstellen. Der Vorplatz mit Treppe und dem durch Stangen gestützten Sonnensegel, die Blocksteine, der Erdwalm und die Spaliere sind künstlich geschaffen und auf Dauer angelegt. Dies gilt auch für die Bestandteile des Spielplatzes, da Bauten nicht fix mit dem Boden verbunden zu sein brauchen: Der Spielplatz, auch wenn er gemäss der Beschwerdeführerin nur als «Zwischennutzung» dient, ist offensichtlich für eine längere Zeit aufgestellt worden. Mit den bestehenden und von der Wiederherstellungsverfügung betroffenen Anlagen (der Vorplatz mit Treppe, die Blocksteine, die Halterung für das Sonnensegel und der Erdwalm), den gemäss Baugesuch weiter geplanten Anlagen (Spaliere) als auch dem Spielplatz beansprucht die Beschwerdeführerin eine Parzelle in der Landwirtschaftszone für Nebenanlagen einer Liegenschaft in der Bauzone und verändert deren Charakter wesentlich. Statt Wiesen und Bäume zu belassen, soll der Boden mit einer für die Wohnzone typischen Umgebungsgestaltung bauzonenmässig genutzt werden. Es entsteht der Eindruck, als ob die Wohnzone weiter reichen würde, als dies tatsächlich der Fall ist.²¹ Damit verändert sie das Landschaftsbild und damit den Raum erheblich und beeinflusst die Nutzungsordnung im Sinne von Art. 7 Abs. 1 BewD. Die erwähnten Bauten und Anlagen sind daher baubewilligungspflichtig.

²¹ Entscheid der BVD Nr. 120/2022/48 vom 13. März 2023 E. 3

6. Permakultur: keine Zonenkonformität

a) Die Beschwerdeführerin bringt vor, das geplante Bauvorhaben bezwecke, den «Vorgarten» einer ökologisch hochwertigen, produzierenden Nutzung zuzuführen.²² «Der Aussenraum soll das Zusammenleben [der Wohngemeinschaft] fördern».²³ Weiter gibt die Beschwerdeführerin an, dass die vorgesehene Permakultur die Selbstversorgung der Wohngemeinschaft im Bauernhaus von ca. 30 Personen fördern soll und die Produktion von Obstbau, Gemüse, Hülsenfrüchten im kleinen Rahmen bezwecke. Es handle sich bei der geplanten Gartenanlage darum um eine Anlage im Sinne des produzierenden Gartenbaus.²⁴ Sinngemäss macht sie damit geltend, das Bauvorhaben sei zonenkonform im Sinne von Art. 16a RPG, räumt jedoch in der Beschwerde gleichzeitig ein, dass sie nicht Landwirtin bzw. Selbstbewirtschafterin im Sinne der Gesetzgebung sei.

Das AGR führt in seiner Stellungnahme vom 30. Oktober 2024 aus, es handle sich vorliegend nicht um einen landwirtschaftlichen Betrieb, weshalb das Vorhaben nicht zonenkonform sei.

b) Die Parzelle Jegenstorf Grundbuchblatt Nr. H. _____ liegt in der Landwirtschaftszone. Diese ist als Nichtbaugebiet grundsätzlich frei von Bauten und Anlagen zu halten (Art. 16 Abs. 1 RPG). Gemäss Art. 16a RPG sind in der Landwirtschaftszone Bauten und Anlagen zonenkonform, wenn sie für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau nötig sind. Die Anforderungen an die Zonenkonformität von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone werden in der RPV²⁵ präzisiert. Danach sind unter anderem Bauten und Anlagen zonenkonform, die der bodenabhängigen Bewirtschaftung oder der inneren Aufstockung dienen, namentlich wenn sie für die Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus Pflanzenbau und Nutztierhaltung dienen (Art. 34 Abs. 1 Bst. a RPV). Die Bewilligung darf nur erteilt werden, wenn die Baute oder Anlage für die in Frage stehende Bewirtschaftung nötig ist (Art. 34 Abs. 4 Bst. a RPV), ihr am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 34 Abs. 4 Bst. b RPV) und der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann (Art. 34 Abs. 4 Bst. c RPV). Bauten und Anlagen für die Freizeitlandwirtschaft gelten nicht als zonenkonform (Art. 34 Abs. 5 RPV).

Bei der Beurteilung, ob es sich um Bauten und Anlagen der zonenwidrigen Freizeitlandwirtschaft oder eines zonenkonformen landwirtschaftlichen Haupt- oder Nebenerwerbsbetriebs handelt, ist auf den jeweiligen Einzelfall abzustellen. Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung im Sinne von Art. 16a RPG unterscheidet sich von der Freizeitlandwirtschaft insbesondere durch einen dauernden, auf Wirtschaftlichkeit ausgerichteten und organisierten Einsatz von Kapital und Arbeitskraft in einem wirtschaftlich bedeutsamen Umfang. Indizien für das Vorliegen eines Freizeitlandwirtschaftsbetriebs sind nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung etwa die fehlende Gewinn- und Ertragsorientierung, das Nichterreichen einer gewissen Mindestgrösse oder der marginale Arbeitsbedarf auf dem Betrieb. Auf starre Grenzwerte wurde bewusst verzichtet. Nicht allein ausschlaggebend für die Bejahung eines landwirtschaftlichen Betriebs ist der Arbeits- bzw. Zeitaufwand; dieser kann auch für Freizeitbeschäftigungen durchaus beträchtlich sein, ohne dass bereits eine berufliche Tätigkeit vorliegt. In erster Linie stellt die bundesgerichtliche Rechtsprechung darauf ab, ob ein namhafter Beitrag an den Existenzbedarf der Bewirtschafterfamilie geleistet wird.²⁶

²² Schreiben der Beschwerdeführerin vom 6. Januar 2025 und Schreiben der Beschwerdeführerin vom 7. März 2025

²³ Vorakten, pag. 56

²⁴ Schreiben der Beschwerdeführerin vom 6. Januar 2025

²⁵ Raumplanungsverordnung des Bundesrats vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1).

²⁶ BGer 1C_553/2022 E. 3.3

c) Die beschwerdeführende Aktiengesellschaft bezweckt den Erwerb, Verkauf und die Verwaltung von Immobilien²⁷ und ist damit kein landwirtschaftlicher Betrieb. Auch bei der Wohngemeinschaft im nachbarlichen Bauernhaus, der die geplante Gartenanlage dienen soll²⁸, kann nicht von einem Betrieb des produzierenden Gartenbaus und damit einem landwirtschaftlichen Haupt- oder Nebenerwerbsbetrieb gesprochen werden, da die Permakultur-Anlage gemäss den Ausführungen der Beschwerdeführerin die Selbstversorgung der Wohngemeinschaft im Bauernhaus von ca. 30 Personen fördern soll und die Produktion von Obstbau, Gemüse, Hülsenfrüchten im kleinen Rahmen bezweckt. Damit erfolgt gerade kein dauernder, auf Wirtschaftlichkeit ausgerichteter und organisierter Einsatz von Kapital und Arbeitskraft in einem wirtschaftlich bedeutsamen Umfang. Die geplante Permakultur-Anlage stellt nach dem Gesagten eine Anlage der Freizeitlandwirtschaft dar, welche gestützt auf Art. 34 Abs. 5 RPV nicht als zonenkonform gilt. Daher kann offen bleiben, welche Teile des Bauvorhabens für eine Bewirtschaftung notwendig wären.

7. Keine Ausnahmegründe nach Art. 24 ff. RPG

a) Die Beschwerdeführerin stellt zwar kein Ausnahmegesuch, bringt jedoch sinngemäss vor, der Damm sei als Schutzmassnahme gegen Immissionen entlang der Bahnlinie (Lärm, Wind, Staub- Fremdstoffpartikel) standortgebunden im Sinne von Art. 24 RPG.²⁹ In ihrer Stellungnahme vom 6 Januar 2025 weist die Beschwerdeführerin weiter darauf hin, dass der Damm als Sonnenfang «im Sinne der Permakultur» diene und gleichzeitig die Gemüse- und Obstproduktion vor Wind, Staub- und Fremdstoffpartikeln schütze. Diesbezüglich rügt die Beschwerdeführerin ausserdem eine fehlerhafte Rechtsanwendung, da die Gemeinde keine Interessenabwägung vorgenommen habe.³⁰

Das AGR führt dazu in seiner Stellungnahme vom 30. Oktober 2024 aus, die Lärmgrenzwerte seien bei der Liegenschaft M. _____ strasse 8 nicht überschritten. Die Bahn sei somit nicht lärmsanierungspflichtig und der Damm sei «freiwillig» erstellt worden. Somit könne die Standortgebundenheit nicht bejaht werden.

b) Gemäss Art. 24 Bst. a und b RPG dürfen zonenwidrige Bauten und Anlagen ausnahmsweise bewilligt werden, wenn deren Zweck einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Die Standortgebundenheit im Sinne von Art. 24 Bst. a RPG ist nach ständiger bundesgerichtlicher Praxis zu bejahen, wenn eine Anlage aus technischen oder betriebswirtschaftlichen Gründen oder wegen der Bodenbeschaffenheit auf einen Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen ist oder wenn ein Werk aus bestimmten Gründen in einer Bauzone ausgeschlossen ist. Dabei genügt eine relative Standortgebundenheit: Es ist nicht erforderlich, dass überhaupt kein anderer Standort in Betracht fällt; es müssen jedoch besonders wichtige und objektive Gründe vorliegen, die den vorgesehenen Standort gegenüber anderen Standorten innerhalb der Bauzone als viel vorteilhafter erscheinen lassen.³¹ Dabei beurteilen sich die Voraussetzungen nach objektiven Massstäben. In der Person des Gesuchstellenden liegende, subjektive Gründe wie beispielsweise der Wunsch, die Zweckmässigkeit oder Nützlichkeit bzw. den Komfort einer Baute zu verbessern, begründen keine Standortgebundenheit im Sinn von Art. 24 Bst. a RPG. Würden subjektive Gründe, die praktisch immer angeführt werden können, als Ausnahmegrund anerkannt, so würde der fundamentale raumplanungsrechtliche Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet seines Gehalts entleert und beim Entscheid über lang-

²⁷ Vgl. Handelsregisterauszug UID CHE-338.291.149, abrufbar unter auf Zefix unter <https://www.zefix.ch/de/search/entity/list/firm/1060704>, zuletzt besucht am 28.04.2025

²⁸ Vgl. Vorakten pag. 56 und Schreiben vom 6. Januar 2024

²⁹ Beschwerde vom 25. September 2025, römisch III Ziffer 4

³⁰ Beschwerde vom 25. September 2025, römisch III Ziffer 2

³¹ Vgl. BGE 136 II 214 E. 2.1 m.w.H.

fristig angelegte raumplanerische Entwicklungen würde auf individuelle Motive abgestellt, die sich rasch ändern können.³²

c) Gemäss den Angaben der Beschwerdeführerin dient der Erdwalm dem Schutz der nicht zonenkonformen Gartenanlage. Darauf, dass der Erdwalm zum lärmrechtlichen Schutz des Bauernhauses in der Landwirtschaftszone notwendig wäre, gibt es keine Hinweise. Der Wunsch der Beschwerdeführerin nach einer Optimierung der Pflanzfläche durch einen einem Schutz vor Lärm, Wind, Staub- und Fremdstoffpartikeln und als Sonnenschutz begründet keine Standortgebundenheit. Weiter ist auch nicht zu beanstanden, dass die Gemeinde selbst keine Interessenabwägung vorgenommen hat, da ihr kein Ermessensspielraum zukommt (vgl. Erwägung 4c hievor). Im Übrigen sind die Voraussetzungen von Art. 24 RPG kumulativ zu erfüllen. Besteht keine Standortgebundenheit, so erübrigt sich eine Interessenabwägung nach Art. 24 Bst. b RPG.

d) Weitere Ausnahmegründe für den Erdwalm bzw. die anderen vom Baugesuch erfassten Bauten und Anlagen sind weder geltend gemacht, noch sind solche ersichtlich. Das Bauvorhaben ist daher nicht bewilligungsfähig, weshalb der Bauabschlag der Gemeinde Jegenstorf vom 28. August 2024 zu bestätigen ist.

8. Materielle Rechtswidrigkeit des Spielplatzes

a) Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts gilt es als unverhältnismässig, eine an sich bewilligungsfähige Baute oder Anlage bloss wegen Fehlens der Baubewilligung beseitigen zu lassen (sog. formelle Rechtswidrigkeit). In Fällen, in denen kein nachträgliches Baugesuch gestellt wird, hat die Rechtsmittelbehörde deshalb summarisch zu prüfen, ob das Vorhaben bewilligt werden könnte (sog. materielle Rechtswidrigkeit).³³

b) Es wird weder geltend gemacht noch ist ersichtlich, dass der Spielplatz bewilligt werden könnte. Ein solcher erweist sich in der Landwirtschaftszone weder als zonenkonform im Sinne von Art. 16a RPG noch kann hierfür eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG erteilt werden. Er ist daher materiell rechtswidrig.

9. Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands

a) Der bestehende Erdwalm entlang der Bahnlinie, die Treppe, der Vorplatz, das Sonnensegel, die Blocksteine und der Spielplatz erweisen sich gestützt auf die obigen Erwägungen sowohl formell (fehlende Baubewilligung) als auch materiell rechtswidrig (fehlende Bewilligungsfähigkeit).

Steht die Widerrechtlichkeit einer Baute oder Anlage fest, so ist darüber zu entscheiden, ob die Wiederherstellungsverfügung das bundesrechtliche Prinzip der Verhältnismässigkeit nicht verletzt. Die Wiederherstellungsverfügung muss im öffentlichen Interesse liegen, verhältnismässig sein und darf den Vertrauensgrundsatz nicht verletzen. Eine Wiederherstellungsmassnahme ist verhältnismässig, wenn sie geeignet ist, das angestrebte Ziel zu erreichen, nicht weiter geht, als zur Herstellung des rechtmässigen Zustands nötig ist und die Belastung für die pflichtige Person in einem vernünftigen Verhältnis zum verfolgten Ziel steht.³⁴ Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kann unterbleiben, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder

³² Ruch/Muggli, RPG-Kommentar zu Art. 24 N. 11

³³ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 15a

³⁴ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 9; BVR 2013 S. 85 E. 5.1

die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt, ebenso, wenn der Bauherr in gutem Glauben angenommen hat, die von ihm ausgeübte Nutzung stehe mit der Baubewilligung im Einklang.³⁵ Dabei wird allgemein vorausgesetzt, dass die Bewilligungspflicht für Bauvorhaben bekannt ist.³⁶ Schliesslich muss auch die Wiederherstellungsfrist verhältnismässig sein. Sie soll der pflichtigen Person die zur Vorbereitung und Durchführung der Massnahme notwendige Zeit einräumen. Die Wiederherstellungsfrist ist so zu bemessen, dass die pflichtige Person nach allgemeiner Erfahrung ihre Pflicht bis zum Ablauf der Frist erfüllen kann.³⁷

b) Die Beschwerdeführerin beantragt im Schreiben vom 7. März 2025, auf den Rückbau der erstellen Vorhaben zu verzichten, da die Wiederherstellung sehr aufwändig und auch ökologisch unsinnig wäre, da Material in eine weit entfernte Deponie abgeführt werden müsse.

c) Die Beschwerdeführerin bringt nichts vor, was auf eine Gutgläubigkeit im baurechtlichen Sinn schliessen lassen würde. Gemäss den Angaben der Gemeinde in der Stellungnahme vom 30. Oktober 2024 verfügt die Beschwerdeführerin sogar über fundiertes Fachwissen. Bei bösem Glauben (im baurechtlichen Sinn) der Bauherrschaft kann auf die Wiederherstellung verzichtet werden, wenn die Abweichung vom Erlaubten unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt oder sonst wie unverhältnismässig wäre.³⁸

d) Die Abweichung vom Erlaubten ist vorliegend nicht unbedeutend und es besteht ein grosses Interesse an der Einhaltung der baurechtlichen Ordnung und des Rechtsgleichheitsgebots. Nach ständiger Gerichtspraxis besteht – insbesondere in der Landwirtschaftszone – ein erhebliches öffentliches Interesse an der Wahrung der Zonenkonformität.³⁹ Die Verletzung der öffentlichen Interessen wiegt daher schwer. Die Wiederherstellung liegt damit im öffentlichen Interesse und ist verhältnismässig: Der Rückbau des Erdwalms, des Vorplatzes, der Treppe, des Sonnensegels, der Blocksteine und des Spielplatzes sind geeignet und erforderlich, um den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen. Geeignet ist sie, weil mit dem Rückbau die Landwirtschaftsparzelle von zonenfremden Bauten und Anlagen befreit wird und somit der rechtmässige Zustand wiederhergestellt wird. Mildere Massnahmen, die zum gleichen Ergebnis führen, sind nicht ersichtlich, womit der Rückbau auch erforderlich ist. Die zu erwartenden Kosten bzw. Nachteile der Wiederherstellung sind angesichts der fehlenden Gutgläubigkeit auch zumutbar. Das beschwerdeführerische (finanzielle) Interesse an der Duldung des rechtswidrigen Zustands ist daher, wenn überhaupt, nur in geringem Masse zu berücksichtigen und überwiegt die öffentlichen Interessen an der Einhaltung der baurechtlichen Grundordnung und des Trennungsgrundsatzes nicht. Selbst wenn das Material in eine weit entfernte Deponie abgeführt werden müsste, ändert dies nichts an der Verhältnismässigkeit der Wiederherstellungsanordnung.

e) Nach dem Gesagten hat die Gemeinde zu Recht den Rückbau der in die Landwirtschaftszone ragenden Teile des Erdwalms entlang der Bahnlinie, des Vorplatzes, der Treppe, der Halterung für das Sonnensegel und der Blocksteine angeordnet. Überdies ist auch der Rückbau des Spielplatzes durch Entfernung des Spielhauses, des Sandkastens und der Rutschbahn zu verfügen. Zu ergänzen ist die angefochtene Verfügung zudem mit dem Zusatz, dass das Gelände entsprechend der angrenzenden Umgebung (Geländeverlauf, Bodenaufbau und Bodenqualität) zu rekultivieren ist.

³⁵ BGE 132 II 21 E. 6

³⁶ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 9b

³⁷ Vgl. BVR 2001 S. 207, E. 3d; VGE 2020/128 vom 13.4.2021, E. 4.5; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 9c Bst. a und N. 13 Bst. b

³⁸ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl., Band I, Bern 2020, Art. 46 N. 9b Bst. e

³⁹ BGE 136 II 359 E. 6; BGer 1C_283/2017 vom 23.8.2017 E. 4; BGer 1C_135/2016 vom 1.9.2016 E. 3.3

f) In Ziffer 4.1 des Dispositivs bezüglich Wiederherstellung verweist die Gemeinde im Dispositiv auf «die rechtskräftige Wiederherstellungsverfügung vom 14.03.2023», gemäss welcher der Rückbau vorzunehmen sei. Da die Beschwerdeführerin innert der von der Gemeinde verlängerten Frist ein nachträgliches Baugesuch eingereicht hat und damit die Wiederherstellungsverfügung vom 14. März 2023 im Sinne von Art. 46 Abs. 2 Bst. b BauG «aufgeschoben» bzw. nach der Praxis der BVD aufgehoben und damit gerade nicht rechtskräftig wurde,⁴⁰ wird die Wiederherstellungsanordnung neu formuliert. Zudem wird die Formulierung insoweit anpasst, als der Rückbau für die erwähnten Bauten und Anlagen gilt, soweit sie in die Landwirtschaftszone ragen oder gänzlich darauf stehen.

g) Die gesetzte Wiederherstellungsfrist (31. Dezember 2024) ist inzwischen abgelaufen. Es ist daher eine neue Frist anzusetzen. Angemessen erscheint eine Frist von rund vier Monaten bis 30. September 2025.

10. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdeführerin. Sie hat die Verfahrenskosten für das Beschwerdeverfahren zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 1200.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV⁴¹).

b) Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 104 Abs. 1 und 4 VRPG).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist. Ziffer 4.1 des Dispositivs der Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Jestorf vom 28. August 2024 bezüglich Wiederherstellung wird von Amtes wegen wie folgt angepasst und ergänzt:

«Die Grundeigentümerin wird verpflichtet, zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands auf Parzelle Jestorf Grundbuchblatt Nr. H. _____ bis am 30. September 2025 den Erdwalm entlang der Bahnlinie, den Vorplatz, die Treppe, das Sonnensegel, die Blocksteine, das Spielhaus, der Sandkasten und die Rutschbahn, soweit sie in die Landwirtschaftszone ragen oder gänzlich darauf stehen, zu entfernen und das Gelände entsprechend der angrenzenden Umgebung (Geländeverlauf, Bodenaufbau und Bodenqualität) zu rekultivieren.»

Im Übrigen wird die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Jestorf vom 28. August 2024 bestätigt.

2. Die Verfahrenskosten von CHF 1200.– werden der Beschwerdeführerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt nach Rechtskraft des vorliegenden Entscheids.

⁴⁰ Vgl. im Einzelnen Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 16

⁴¹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

3. Parteikosten werden keine gesprochen.

IV. Eröffnung

- C. _____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Jeggenstorf, eingeschrieben
- AGR, 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 drei 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.