

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 120/2018/30

Bern, 10. September 2018

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.**_____
Beschwerdeführer

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt B._____

und

Baupolizeibehörde der Gemeinde Unterlangenegg, Gemeindeverwaltung,
Kreuzweg 118 F, 3614 Unterlangenegg



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

betreffend die Verfügung der Baupolizeibehörde der Gemeinde Unterlangenegg vom 20. April 2018 (Gemeinde-Nr. 945/2015.20; Unterstand Pferdeanhänger, Dachsanierung, Anheben Vordach, Lagerraum, Laufhof, mobile Panels)

I. Sachverhalt

1. Mit Schreiben vom 26. Juni 2015 stellte die Gemeinde Unterlangenegg in einem Schreiben an den Beschwerdeführer fest, dass sich die Scheune auf der von ihm verpachteten Parzelle Unterlangenegg Grundbuchblatt Nr. C._____ äusserlich verändert habe bzw. ohne Baubewilligung An- und Nebenbauten erstellt worden seien. Sie räumte dem Beschwerdeführer bzw. dem Pächter eine Frist ein, um ein nachträgliches Baugesuch einzureichen. Der Beschwerdeführer reichte für bauliche Änderungen auf der Parzelle Unterlangenegg Grundbuchblatt Nr. C._____ am 29. September 2015 ein Baugesuch ein, welches verbessert und ergänzt werden musste. Dieses umfasst gemäss Baugesuchsformular den Neubau eines bestehenden Unterstandes für Pferdeanhänger, die 1999 erfolgte Dachsanierung mit Anheben des Vordachs und darunter angebaute

Lageraum sowie den bestehenden Laufhof mit flexiblen Panels. Der Beschwerdeführer ist zudem Eigentümer der Parzelle Unterlangenegg Grundbuchblatt Nr. D._____. Beide Parzellen befinden sich in der Landwirtschaftszone und im Landschaftsschutzgebiet E._____. Gemäss Fachbericht vom 31. Mai 2016 erachtet das Amt für Landwirtschaft und Natur des Kantons Bern (LANAT) ein anderes, teilweise bereits umgesetztes Vorhaben auf der Parzelle D._____ (Teilabbruch Hühnerhaus, Erstellen von zwei Pferdeboxen und Lageraum; aus Hühnerhof Laufhof für Pferde, Umnutzung Schweinestall in Rinderlaufstall) als zonenkonform. Das LANAT begründet dies damit, dass es sich beim Betrieb des Beschwerdeführers um ein landwirtschaftliches Gewerbe mit 1.817 Standardarbeitskräften (SAK) handelt. In Bezug auf das hier massgebende Baugesuch hielt das LANAT hingegen fest, der Wohn- und Stallteil sei an einen nichtlandwirtschaftlichen Pferdehalter vermietet, das Vorhaben sei deshalb im Lichte von Art. 24 RPG¹ (Ausnahmebewilligung) zu betrachten. Nachdem das AGR mit Schreiben vom 5. Juli 2016 weitere Unterlagen bzw. Angaben zum Bauvorhaben verlangt hatte, sistierte es das Geschäft für rund zwei Monate aufgrund der Kritik des Bundesamts für Raumentwicklung ARE und des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern an der grosszügigen Praxis des Kantons Bern zu Ausnahmebewilligungen bei Volumenvergrösserungen beim Bauen ausserhalb der Bauzone.² Nach Aufhebung der Sistierung setzte die Gemeinde keine neue Frist an, um die vom AGR verlangten Unterlagen und Angaben beizubringen. Das AGR verfasste seine Stellungnahme vom 7. November 2016 daher ohne diese, forderte jedoch die Zustellung der Akten zum Entscheid, falls der Beschwerdeführer einen beschwerdefähigen Entscheid verlange. Das AGR stellte fest, eine Ausnahmebewilligung gemäss Art. 24 ff. RPG könne nicht erteilt werden. Die bisher soweit ersichtlich nicht bewilligte Umnutzung des Ökonomieraums für Pferdehaltung sei innerhalb des bestehenden Volumens (Ausgangsgrösse 1972) nicht zum Vornherein ausgeschlossen und dann sei je nach Anzahl gehaltener Pferde auch ein Pferdeauslauf denkbar. Anlässlich einer Besprechung vom 2. November 2017 gewährte die Gemeinde dem Beschwerdeführer das rechtliche Gehör zur Stellungnahme des AGR. Aufgrund des Schreibens der Gemeinde vom 17. November 2017 erhielt der Beschwerdeführer zudem die Möglichkeit, sich schriftlich zur beabsichtigten Wiederherstellungsverfügung zu äussern. Der Beschwerdeführer brachte gemäss Protokoll der Gemeinde vor, die Pferde gehörten zwar nicht ihm und seiner Frau, sie seien aber ausschliesslich auf ihrem Land und ihren Weiden. Sie seien Nutzer der Pferde und würden

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

² Vgl. Schreiben vom 10. August 2016 und 7. Oktober 2016

diese bei der Tierdatenbank und beim Landwirtschaftsbetrieb ausweisen und würden in die Düngerbilanz eingerechnet.³ Zudem teilte er in seiner Stellungnahme vom 30. Januar 2018 mit, die mit Blachen und Wellblech versehene Konstruktion beim Gebäude Nr. F._____, welche für das Einstellen des Pferdeanhängers diene, sei vom Mieter weggeräumt worden. Es werde auch keine Ersatzbaute aufgestellt. Weiter führte er insbesondere aus, dass die Pferdehaltung weitergeführt werde und in diesem Sinne die Umnutzung des Ökonomieraums nachträglich zu bewilligen sei. Die Pferdehaltung finde im bestehenden Volumen statt und Ersatzbauten für die Landwirtschaft seien nicht erforderlich. Die Gemeinde leitete diese Stellungnahme per E-Mail dem AGR weiter mit der Bitte um einen Augenschein. Dieses hielt mit Mail vom 5. März 2018 an seiner Stellungnahme fest und führte aus, unter Art. 24e RPG wäre ein Allwetterplatz, jedoch kein Reitplatz möglich. Dazu seien die Pferde innerhalb des rechtmässig bestehenden Gebäudevolumens einzustallen. Falls es sich vorliegend um Pferde des landwirtschaftlichen Betriebes handle, so sei dies durch den Betriebsleiter zu belegen. Im Jahr 2016 seien in den Betriebsdaten sechs Pferde ausgewiesen. Der Tierstandort sei im Bauernhaus Nr. G._____ deklariert. Im Jahr 2018 hätten sich diese Angaben nicht verändert. Eine Begehung erübrige sich daher.

Am 20. April 2018 erliess die Gemeinde gegenüber dem Beschwerdeführer folgende Verfügung:

3.1 Sie werden aufgefordert, zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes folgende widerrechtlich ausgeführten Massnahmen rückgängig zu machen:

1. Die mit Blachen und Wellblech versehene Konstruktion beim Gebäude Nr. F._____, welche für das Einstellen des Pferdeanhängers diene und mittlerweile entfernt wurde, darf nicht ersetzt werden. Das Terrain ist bis spätestens 31.07.2018 zu renaturieren.
2. Die Abänderung des Daches an Gebäude Nr. F._____ inkl. des über die Nordfassade verlaufenden Vordaches ist innert 3 Jahren rückgängig zu machen.
3. Der Anbau des Einstellraums an Gebäude Nr. F._____ (zur Lagerung von Futter) gemäss den im Jahre 1999 mit der Sanierung ausgeführten, baulichen Massnahmen ist innert 3 Jahren ersatzlos zu entfernen.
4. Die Umnutzung des Ökonomieraums sowie die Umzäunung und die Erstellung eines Allwetterplatzes für die Pferdehaltung sind nachträglich bewilligen zu lassen, sofern die Pferdehaltung weitergeführt wird. Die Pferdehaltung ist nur möglich, wenn sie innerhalb des bestehenden Volumens stattfindet und daraus keine Ersatzbauten für die Landwirtschaft erforderlich werden. Ein entsprechendes Baugesuch ist bis 31.07.2018 bei der

³ Vorakten der Gemeinde pag. 25

Gemeindeverwaltung einzureichen. Ansonsten sind bis 31.07.2018 die Metall-Panels zu entfernen und der Allwetterplatz zu renaturieren.

3.2 [Strafbestimmungen]

3.3 [Androhung Ersatzvornahme und Anzeige]

4. [Bedingungen und Auflagen]

5. [Kosten]

6. [Rechtsmittelbelehrung]

7. [Eröffnung]

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 23. Mai 2018 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Er beantragt die Aufhebung der Wiederherstellungsverfügung vom 20. April 2018 mit der Begründung, mit der Entfernung der Konstruktion, welche für das Einstellen des Pferdeanhängers diene, sei der vorherige und damit rechtmässige Zustand bereits wieder hergestellt, da das Terrain stets geteert gewesen sei. Die Wiederherstellung des 1999 sanierten Stalldachs sei wegen fehlender Baubewilligungspflicht nach altem Recht, behördlicher Zusicherung, Gewohnheitsrecht respektive fehlender zwingender öffentlicher Interessen nicht mehr zulässig. Der seit 1999 bestehende Anbau des Einstellraums, die Umnutzung des Ökonomieraums sowie der Laufhof, welcher kein Reitplatz sei, seien zonenkonform. Eine Wiederherstellung des Anbaus des Einstellraums wäre zudem infolge Zeitablaufs und fehlender zwingender öffentlicher Interessen unverhältnismässig. Gleichzeitig reichte er bei der Gemeinde ein nachträgliches Baugesuch ein für die Dachsanierung, Anheben Vordach, Erstellen eines Lagerraums für Futtermittel, Umzäunung sowie Erstellen eines Laufhofes und weist in der Beschwerde darauf hin, dass die Wiederherstellungsverfügung dadurch aufgeschoben wird.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet⁴, gab in der ersten Verfügung bekannt, dass es gestützt auf den angefochtenen Entscheid davon ausgehe, dass der Beschwerdeführer bei der Gemeinde Unterlangenegg bereits im Jahr 2016 ein nachträgliches Baugesuch anhängig gemacht habe. Gemäss Art. 46 Abs. 2 Bst. e BauG⁵

⁴ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (Organisationsverordnung BVE, OrV BVE; BSG 152.221.191)

⁵ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

hätte die Gemeinde Unterlangenegg gleichzeitig über das nachträgliche Baugesuch und die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes entscheiden sollen. Die Gemeinde habe daher bis 29. Juni 2018 die Möglichkeit, den angefochtenen Entscheid zurückzunehmen (Art. 71 Abs. 1 VRPG⁶). In diesem Fall müsste die Gemeinde das Verfahren fortsetzen und abschliessend gleichzeitig über das seit dem Jahr 2016 hängige Baugesuch und die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes entscheiden. Gegen diese neue Verfügung stünde wiederum der Rechtsweg an die BVE offen. Andernfalls werde die Gemeinde gebeten, eine Stellungnahme und die Vorakten einzureichen.

Die Gemeinde führte in ihrer Stellungnahme vom 28. Juni 2018 aus, aus ihrer Sicht liege kein hängiges Baugesuch vor. Über das Baugesuch aus dem Jahr 2016 habe die Gemeinde "im negativen Sinn" entschieden. Gestützt auf die Stellungnahmen des LANAT und des AGR habe sie keine andere Möglichkeit gesehen, als die Wiederherstellung zu verfügen. Das Rechtsamt der BVE hat daraufhin den Entscheid in vorliegender Sache angekündigt. Auf die Rechtsschriften wird im Übrigen, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Prozessvoraussetzungen

Angefochten ist eine Wiederherstellungsverfügung. Nach Art. 49 Abs. 1 BauG können baupolizeiliche Verfügungen innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde bei der BVE angefochten werden. Der Beschwerdeführer ist als Adressat des vorinstanzlichen Entscheids beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Er hat seine Beschwerde form- und fristgerecht eingereicht. Die Eintretensvoraussetzungen sind daher erfüllt. Da jedoch Kassationsgründe vorliegen, die von Amtes wegen geprüft werden, genügt es, dass die Beschwerde rechtzeitig bei der BVE als zuständige Rechtsmittelbehörde anhängig gemacht wurde.⁷

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

⁷ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 40 N. 1-3

2. Allgemeines zum nachträglichen Baubewilligungsverfahren

Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung ausgeführt, kann die Bauherrschaft innert behördlicher Frist ein Gesuch um nachträgliche Baubewilligung einreichen (Art. 46 Abs. 2 Bst. b BauG). Ein nachträgliches Baugesuch ist entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen bekannt zu machen (Art. 35 Abs. 1 BauG). Im nachträglichen Baubewilligungsverfahren ist zu prüfen, ob und inwiefern ein ohne Baubewilligung ausgeführtes Bauvorhaben den massgebenden öffentlichen Bauvorschriften entspricht und bewilligt werden kann; gegebenenfalls ist auch eine teilweise Bewilligung zu prüfen (Art. 46 Abs. 2 Bst. c BauG).⁸ Erfordert ein Bauvorhaben eine Ausnahmegewilligung, welche nicht beantragt wurde, setzt die Baubewilligungsbehörde im nachträglichen Baugesuchsverfahren eine Nachfrist zur Einreichung eines Ausnahmegesuchs. Vorliegend ist insbesondere strittig, ob die Pferdehaltung zonenkonform ist oder eine Ausnahmegewilligung für das Bauen ausserhalb der Bauzone erteilt werden kann. Über diese Frage entscheidet das AGR, allenfalls nach Einholung eines Fachberichts des LANAT. Dieser Entscheid ist für die Bewilligungsbehörde verbindlich und unterliegt zusammen mit dem Bauentscheid der Baubeschwerde an die BVE.⁹ Im Falle des Bauabschlags entscheidet die Baubewilligungsbehörde zugleich darüber, ob und inwieweit der rechtmässige Zustand wiederherzustellen ist (Art. 46 Abs. 2 Bst. e BauG). Eine Wiederherstellungsverfügung ist auch an den Nutzer einer Anlage zu richten. Damit soll sichergestellt werden, dass allfällige Wiederherstellungsmassnahmen durchgeführt werden können.¹⁰

3. Umnutzung Ökonomiegebäude und Laufhof

a) Die Gemeinde verfügte im angefochtenen Entscheid, die Umnutzung des Ökonomieraums sowie die Umzäunung und die Erstellung eines Allwetterplatzes für die Pferdehaltung seien nachträglich bewilligen zu lassen, sofern die Pferdehaltung

⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 46 N. 14

⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band II, Bern 2017, Art. 84 N. 2 und 4

¹⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 46 N. 12 mit Hinweisen.

weitergeführt werde. Die Pferdehaltung sei nur möglich, wenn sie innerhalb des bestehenden Volumens statfinde und daraus keine Ersatzbauten für die Landwirtschaft erforderlich würden. Ein entsprechendes Baugesuch sei bis 31. Juli 2018 bei der Gemeindeverwaltung einzureichen. Ansonsten seien bis 31. Juli 2018 die Metall-Panels zu entfernen und der Allwetterplatz zu renaturieren. Gleichzeitig mit der Beschwerde reichte der Beschwerdeführer daraufhin bei der Gemeinde ein nachträgliches Baugesuch mit Gesuch um Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24 ff. RPG ein für die Dachsanierung, Anheben Vordach, Erstellen eines Lagerraums für Futtermittel, Umzäunung sowie Erstellen eines Laufhofes und weist in der Beschwerde darauf hin, dass die Wiederherstellungsverfügung dadurch aufgeschoben werde.

b) Die Gemeinde setzte Frist zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs für die Umnutzung des Ökonomieraums sowie die Umzäunung und Erstellung eines Allwetterplatzes für die Pferdehaltung. Deshalb reichte der Beschwerdeführer gleichzeitig mit der Beschwerde erneut ein Baugesuch ein. Eine Bewilligung der Umnutzung hatte der Beschwerdeführer jedoch bereits mit Schreiben vom 30. Januar 2018 beantragt. Gemäss Baugesuchsformular aus dem Jahr 2015/2016 ausdrücklich umfasst ist zudem ein Laufhof mit flexiblen Panels. Damit sind nun betreffend Umnutzung und Laufhof zwei nachträgliche Baugesuche hängig. Statt ein zweites nachträgliches Baugesuch einzufordern, hätte die Gemeinde darüber entscheiden müssen, ob die vorgenommene Umnutzung und der bestehende Laufhof bewilligt werden können. Dafür hätte sie beim Beschwerdeführer alle notwendigen Ausnahmegesuche und Informationen einholen sollen, insbesondere die vom AGR im Schreiben vom 5. Juli 2016 sowie im E-Mail vom 5. März 2018 erwähnten.¹¹ Danach hätte sie eine anfechtbare Verfügung beim AGR verlangen und die Bewilligungsfähigkeit der Umnutzung und des bestehenden Laufhofs mit flexiblen Panels gestützt auf sämtliche relevanten rechtlichen Bestimmungen prüfen müssen. Danach hätte sie den bestehenden Laufhof bewilligen, teilweise bewilligen oder den Bauabschlag erteilen sollen. Bei nur teilweiser Bewilligung oder einem Bauabschlag hätte sie entsprechende Wiederherstellungsmassnahmen prüfen und allenfalls anordnen müssen, bei unzulässiger Umnutzung insbesondere auch ein Nutzungsverbot. Die Gemeinde macht in ihrer Stellungnahme geltend, sie habe über das Baugesuch (negativ) entschieden.¹² Wie die obigen Ausführungen zeigen, trifft dies in Bezug auf die Umnutzung und den Laufhof nicht zu.

¹¹ Vorakten der Gemeinde pag. 36 und 11

¹² Stellungnahme vom 28. Juni 2018, S. 3

4. Dachsanierung, Anheben des Vordachs und Lagerraum von 1999

a) Die Gemeinde verfügte, die Abänderung des Daches an Gebäude Nr. F. _____ inkl. des über die Nordfassade verlaufenden Vordaches sei innert 3 Jahren rückgängig zu machen und der Anbau des Einstellraums an Gebäude Nr. F. _____ (zur Lagerung von Futter) gemäss den im Jahre 1999 mit der Sanierung ausgeführten, baulichen Massnahmen sei innert 3 Jahren ersatzlos zu entfernen.

b) Die Gemeinde ordnete in Bezug auf das Dach und den Lagerraum die Wiederherstellung an. Im Zeitpunkt des Entscheids über die Wiederherstellung war ein nachträgliches Baugesuch hängig. Die Gemeinde hätte zuerst darüber entscheiden müssen. Die Gemeinde macht in ihrer Stellungnahme geltend, sie habe über das Baugesuch (negativ) entschieden.¹³ Das nachträgliche Baubewilligungsverfahren wird wie ein gewöhnliches Verfahren eingeleitet und durchgeführt.¹⁴ Das Gesetz verlangt einen förmlichen Entscheid über das Baugesuch. Dieser ist auch anfechtbar. Da das Vorhaben ausserhalb der Bauzone liegt, hätte die Gemeinde zudem vorab eine anfechtbare Verfügung beim AGR einholen müssen. Dies hat die Gemeinde unterlassen. Ein impliziter Entscheid ist auch aus diesem Grund unzulässig. Der Umbau des Daches und der Lagerraum haben schliesslich einen direkten Zusammenhang mit der Umnutzung des Ökonomiegebäudes. Daher ist eine materielle und zeitliche Koordination geboten.

5. Renaturierung

a) Die Gemeinde verfügte, dass die mit Blachen und Wellblech versehene Konstruktion beim Gebäude Nr. F. _____, welche für das Einstellen des Pferdeanhängers diene und mittlerweile entfernt worden sei, nicht ersetzt werden dürfe. Das Terrain sei bis spätestens 31. Juli 2018 zu renaturieren.

¹³ Stellungnahme vom 28. Juni 2018, S. 3

¹⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 46 N. 14a

b) Der Beschwerdeführer bringt in der Beschwerde vor, mit der Entfernung der Konstruktion, welche für das Einstellen des Pferdeanhängers diene, sei der vorherige und damit rechtmässige Zustand bereits wieder hergestellt, da das Terrain stets geteert gewesen sei. Die Gemeinde hatte die Renaturierung verfügt, ohne den Beschwerdeführer diesbezüglich vorher anzuhören und in ihrer Verfügung entsprechend zu begründen. Zudem hätte sie das Baugesuch in Bezug auf den Neubau des Unterstandes Pferdeanhänger abschreiben und die Pläne entsprechend anpassen lassen sollen.

6. Weitere Verfahrensmängel

Im vorliegenden Fall hat die Gemeinde nach Eingang des nachträglichen Baugesuchs aufgrund der vorläufigen Prüfung festgehalten, es sei keine Publikation notwendig.¹⁵ Eine kleine Baubewilligung ohne Veröffentlichung ist möglich, wenn baubewilligungspflichtige Bauvorhaben wie Kleinbauten, Unterhaltsarbeiten oder Änderungen nur die Nachbarinnen und Nachbarn betreffen. Diesfalls genügt die Mitteilung an diese Personen (Art. 27 Abs. 1 Bst. a und b BewD¹⁶). Die Möglichkeit der Erteilung der Baubewilligung als kleine Baubewilligung entfällt vorliegend bereits deshalb, weil sich das Vorhaben im Landschaftsschutzgebiet E._____ befindet und damit wesentliche öffentliche Interessen berührt werden (Art. 27 Abs. 5 Bst. c BewD). Das Baugesuch hätte daher publiziert werden müssen. Weiter hätte die Gemeinde den Mieter/Pächter in das Verfahren miteinbeziehen sollen, damit eine allfällige Wiederherstellung auch gegen ihn durchgesetzt werden könnte.

7. Aufhebung von Amtes wegen

a) Die BVE ist befugt, ein Verwaltungs- und Beschwerdeverfahren von Amtes wegen aufzuheben, wenn wesentliche Verfahrensgrundsätze derart verletzt sind, dass die richtige Beurteilung unmöglich oder wesentlich erschwert wird (Art. 40 Abs. 1 VRPG). Das Verfahren ist bis zum begangenen Fehler zurück aufzuheben.¹⁷

¹⁵ Vorakten der Gemeinde pag. 64

¹⁶ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

¹⁷ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 40 N. 7

b) Zusammenfassend fehlen die notwendigen Unterlagen und Ausnahmegesuche sowie eine anfechtbare Verfügung des AGR, um über die Frage der Zonenkonformität bzw. allfälliger Ausnahmegewilligungen zu entscheiden. Zudem hätte die Gemeinde über die Bewilligungsfähigkeit und allfällige Wiederherstellungsmassnahmen betreffend die beantragte Umnutzung sowie den bestehenden Laufhof entscheiden sollen, statt ein zweites nachträgliches Baugesuch einzufordern. Die Gemeinde hätte im Übrigen das Baugesuch in Bezug auf den Neubau des Unterstandes Pferdeanhänger abschreiben und dem Beschwerdeführer das rechtliche Gehör in Bezug auf die Renaturierung des Terrains gewähren sollen. Zudem fehlen die Publikation und der Einbezug des Mieters/Pächters in das Verfahren.

c) Der angefochtene Entscheid ist daher aufzuheben und die Angelegenheit an die Gemeinde zurückzuweisen. Die Gemeinde hat das neu eingereichte Baugesuch mit Ausnahmegesuch nach Art. 24 ff. RPG mit dem hängigen Baugesuchsverfahren zu vereinigen, und den Mieter/Pächter am Verfahren zu beteiligen. Sie hat das Gesuch in Bezug auf die entfernte Konstruktion zur Einstellung des Pferdeanhängers abzuschreiben und die Pläne entsprechend anzupassen oder anpassen zu lassen. Da sich die Parzelle im Landschaftsschutzgebiet E._____ befindet, hat sie zudem die Voraussetzungen von Art. 19 GBR zu prüfen und den Beschwerdeführer aufzufordern, allenfalls notwendige Unterlagen/Ausnahmegesuche einzureichen. Zudem hat sie im Sinne des E-Mails des AGR vom 5. März 2018 Gelegenheit zu geben, weitere Unterlagen zur Zonenkonformität beizubringen. Die Gemeinde hat danach das Baugesuch inkl. Ausnahmegesuche zu publizieren. Daraufhin hat die Gemeinde die vollständigen Akten inklusive der Beschwerdebeilagen dem AGR zuzustellen. Gemäss Art. 16a^{bis} Abs. 1 RPG werden Bauten und Anlagen, die zur Haltung von Pferden nötig sind, auf einem landwirtschaftlichen Gewerbe als zonenkonform bewilligt, wenn dieses Gewerbe über eine überwiegend betriebseigene Futtergrundlage und Weiden für die Pferdehaltung verfügt. Es können Plätze mit befestigtem Boden sowie mit der Nutzung der Pferde unmittelbar zusammenhängende Einrichtungen wie Sattelkammern und Umkleideräume bewilligt werden (Art. 16a^{bis} Abs. 2 und 3 RPG). Das AGR hat vorliegend insbesondere zu prüfen, ob – sofern die übrigen Voraussetzungen erfüllt sind – das Bauvorhaben nicht trotz der Pacht/Miete als zonenkonform bewilligt werden kann, da für die Anwendung von Art. 16a^{bis}

RPG nicht entscheidend ist, ob es sich um eigene oder fremde Pferde handelt.¹⁸ Sollte das AGR die Zonenkonformität verneinen, hat es zu prüfen und förmlich zu entscheiden, ob zumindest teilweise – insbesondere für die Umnutzung und den Laufhof – eine Ausnahmegewilligung (insbesondere gemäss Art. 24e RPG) erteilt werden kann. Liegt ein Entscheid des AGR vor, hat die Gemeinde das rechtliche Gehör zu gewähren und danach das nachträgliche Baugesuch auch unter Einbezug von Art. 19 GBR als Ganzes zu beurteilen und bei einem (teilweisen) Bauabschlag über die Wiederherstellung zu entscheiden (Art. 46 Abs. 2 Bst. e BauG). Dabei hat sie die Voraussetzungen der Wiederherstellung gemäss Art. 47 Abs. 6 BewD (öffentliches Interesse, Verhältnismässigkeit und Vertrauensgrundsatz) zu prüfen und den Entscheid entsprechend zu begründen.

8. Kosten

a) Die Verfahrenskosten werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1'000.-- (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁹).

Zur Kostenliquidation enthält Art. 40 VRPG keine besondere Regel, weshalb die allgemeinen Grundsätze für die Kostenverlegung gelten. Für Kassationsentscheide gestützt auf Art. 40 VRPG werden in der Regel weder der fehlbaren Behörde noch den Parteien Verfahrenskosten auferlegt.²⁰ Verfahrenskosten werden daher keine erhoben.

b) Die im Ergebnis obsiegende Partei hat Anspruch auf einen Parteikostenbeitrag zulasten der fehlbaren Behörde oder Gegenpartei, wenn sie die Fehler gerügt hat.²¹ Der Beschwerdeführer hat die Aufhebung des angefochtenen Entscheides beantragt, dies jedoch nicht mit Verfahrensmängeln begründet. Gleichzeitig mit der Beschwerde hat er jedoch ein nachträgliches Baugesuch eingereicht und in der Beschwerde darauf aufmerksam gemacht, dass die Wiederherstellungsverfügung aufgeschoben werde, wenn der Pflichtige innert 30 Tagen seit ihrer Eröffnung ein Gesuch um nachträgliche

¹⁸ Wegleitung "Pferd und Raumplanung" des Bundesamts für Raumentwicklung ARE aus dem Jahr 2015, S. 6

¹⁹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

²⁰ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 40 N. 11

²¹ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 40 N. 11

Baubewilligung einreiche. Damit macht er sinngemäss geltend, es müsse zuerst rechtskräftig über das Baugesuch entschieden werden, bevor über die Wiederherstellung ein Entscheid ergehen könne. Das Fehlen eines rechtskräftigen Entscheids über die Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens ist einer der Gründe, die zur Kassation des angefochtenen Entscheids geführt haben. Der Beschwerdeführer gilt damit als teilweise obsiegend.

Der Beschwerdeführer verlangt ein Honorar von Fr. 2'397.40. Da er nur teilweise obsiegt, erscheint ein Parteikostenbeitrag von Fr. 1'500.-- (inklusive Mehrwertsteuer) als angemessen. Da die Kassationsgründe massgeblich durch die Gemeinde gesetzt wurden, ist dieser Parteikostenbeitrag von der Gemeinde zu bezahlen.²²

III. Entscheid

1. Der Wiederherstellungsentscheid der Gemeinde Unterlangenegg vom 20. April 2018 wird von Amtes wegen aufgehoben. Die Sache geht zurück an die Vorinstanz zur weiteren Behandlung im Sinne der Erwägungen.
2. Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.
3. Die Gemeinde hat dem Beschwerdeführer einen Parteikostenbeitrag von Fr. 1'500.-- (inkl. Mehrwertsteuer) zu bezahlen.

²² Vgl. BVR 1988 S. 134 E. 5

IV. Eröffnung

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

Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungspräsident