



Bau- und Verkehrsdirektion

Reiterstrasse 11
3011 Bern
Telefon +41 31 633 30 11
info.ra.bvd@be.ch
www.bvd.be.ch/ra

BVD 120/2019/49

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 24. Februar 2020

in der Beschwerdesache zwischen

Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), Worblentalstrasse 66, 3003 Bern
Beschwerdeführer 1

und

Stockwerkeigentümergeinschaft, bestehend aus:

Herrn **D.**_____
Beschwerdegegner 1 / Beschwerdeführer 2

Frau **E.**_____
Beschwerdegegnerin 2 / Beschwerdeführerin 4

Herrn **F.**_____
Beschwerdegegner 3 / Beschwerdeführer 3

Frau **G.**_____
Beschwerdegegnerin 4 / Beschwerdeführerin 5

sowie

**Baupolizeibehörde der Gemeinde Rapperswil, Gemeindeverwaltung, Hauptstrasse 29,
3255 Rapperswil BE**

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

betreffend die Verfügung der Baupolizeibehörde der Gemeinde Rapperswil vom 3. Juli 2019
(310-51/16; Einbau einer Wohnung)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdeführenden 2-5 (Beschwerdegegner) sind Eigentümer eines nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Bauernhofs in der Landwirtschaftszone (Rapperswil Gbbl. Nr. J.____). Am 10. Mai 1996 bewilligte der Regierungsstatthalter von Aarberg die Erstellung eines Hobbyraums mit periodischer Heizung im Westteil des ehemaligen Ökonomiegebäudes

Nr. A. _____ (heute Nr. B. _____). Dazu erteilte er die Ausnahmegewilligung nach aArt. 24 Abs. 2 RPG^{1,2}.

Die Beschwerdeführenden 2-5 (Beschwerdegegner) erstellten stattdessen eine 2 ½-Zimmer-Wohnung, die sich bis in den westlichen Anbau erstreckt. Der Anbau ist gegen Süden und Norden verlängert. In der nördlichen Verlängerung befindet sich ein nur von aussen zugängliches separates WC. Die Verlängerung gegen Süden dient als offener Unterstand.

Die Gemeinde erteilte dem nachträglichen Baugesuch am 17. Mai 2017 den Bauabschlag und ordnete die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes wie folgt an:

«Küche und Dusche: Die sichtbaren Teile (Küchenkombination, sanitäre Anlagen/Apparate, Boiler usw.) sind zu entfernen und die Wasseranschlüsse sowie die Ableitungen abzudichten resp. zu verzäpfen.»

Das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) erhob dagegen Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE; seit 1. Januar 2020 Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern, BVD) und verlangte eine vollständige Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes. Mit Entscheid vom 6. Februar 2018 hiess die BVE die Beschwerde gut und hob die Wiederherstellungsverfügung der Gemeinde insoweit auf, als die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes nicht ausreichend und unvollständig angeordnet wurde.³ Sie wies die Sache zur Fortsetzung des Verfahrens an die Gemeinde zurück. Die BVE erwog, dass weitere Abklärungen erforderlich seien und bei folgenden Änderungen über die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes entschieden werden müsse:

- Bodenheizung
- Innenwände zur Abtrennung des Zimmers
- Südseite: neues Dreifachfenster (180 x 125 cm) und Eingangstüre
- Nordseite: neues Doppelfenster (120 x 85 cm)
- Türöffnung in der Westmauer des "Stalls" als Zugang in den Anbau
- zwei neue Fenster im Anbau (je 115 x 0,55 cm)
- Isolation beim Anbau
- neues Ziegeldach beim Anbau
- Verlängerung der Mauern des Anbaus gegen Norden und Süden
- separates WC mit Fenster auf der Nordseite des Anbaus
- offener Unterstand auf der Südseite des Anbaus
- Anbau als solcher

2. Am 3. Juli 2019 erliess die Gemeinde Rapperswil eine Wiederherstellungsverfügung mit folgenden Anordnungen:

- «1. Die Grundeigentümer der Parzelle Nr. J. _____ werden verpflichtet, folgende Massnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes innerhalb von 6 Monaten seit Erhalt dieser Verfügung durchzuführen:
- a. Die Bodenheizung im Hobbyraum ist von der Zentralheizung abzukoppeln.
 - b. Die Innenwände zur Abtrennung des Zimmers im Hobbyraum sind zu entfernen.
 - c. Die Isolation im Anbau ist zu entfernen.

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

² Dossier 310-77/95

³ BVD 120/2017/29

- d. Die Verlängerungen der Mauer des Anbaus gegen Norden und Süden sind zu entfernen.
 - e. Das separate WC und die nördliche Mauer des Anbaus sind zu entfernen.
2. Bezüglich des Anbaus wird ein Benützungsverbot für andere als landwirtschaftliche Nutzungen erlassen.»

Gleichzeitig wies sie erneut auf die Möglichkeit eines nachträglichen Baugesuchs hin und drohte die Ersatzvornahme und eine Busse bei Nichtbefolgung an.

3. Gegen diese Verfügung reichte das ARE (Beschwerdeführer 1) am 30. Juli 2019 Beschwerde bei der BVD ein. Er stellt folgende Rechtsbegehren:

- «1. Die Buchstaben a, c und e von Ziffer 1 der angefochtenen Verfügung seien aufzuheben und wie folgt neu zu fassen und zu ergänzen:
- a. Die Bodenheizung im ehemaligen Ökonomiegebäude B._____ sei zu entfernen. Eventuell: Die Bodenheizung (...) sei von der Zentralheizung abzukoppeln und dauerhaft unbrauchbar zu machen.
 - c. Der Anbau an der Westseite sei vollständig zu entfernen und die Westfassade des ehemaligen Ökonomiegebäudes B._____ sei entsprechend zu ergänzen.
 - e. Das neue Dreifachfenster auf der Südseite sei zu beseitigen und die Fassade entsprechend zu ergänzen. Den Beschwerdegegnern sei freizustellen, das Fenster durch die in den bewilligten Plänen von 1996 angegebenen Fenster zu ersetzen.
 - f. Das neue Doppelfenster auf der Nordseite sei zu beseitigen und die Fassade entsprechend zu ergänzen. Den Beschwerdegegnern sei freizustellen, das Fenster durch das in den bewilligten Plänen von 1996 angegebene Fenster von 60 x 60 cm zu ersetzen.
2. Die Gemeinde sei zu beauftragen, eine baupolizeiliche Kontrolle jenes Teils des ehemaligen Ökonomiegebäudes B._____ durchzuführen, der nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens war.

Eventuell: Das Verfahren sei dem Regierungsstatthalteramt Seeland zu überstellen, damit es als Aufsichtsbehörde an Stelle der Gemeinde die vollständige Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes in Bezug auf das ehemalige Ökonomiegebäude B._____ anordne.»

4. Am 2. August 2019 reichten die Beschwerdeführer 2 und 3 (Beschwerdegegner 1 und 3) bei der BVD Beschwerde gegen die Wiederherstellungsverfügung der Gemeinde ein. Ihre Beschwerde richtet sich gegen die angeordnete Entfernung der Mauern des Anbaus gegen Norden und Süden sowie gegen die verlangte Entfernung des separaten WC und der nördlichen Mauer des Anbaus.

5. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet⁴, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Weil das betroffene Ökonomiegebäude einen gemeinschaftlichen Teil des Stockwerkeigentums auf Parzelle Rapperswil Gbbl. Nr. J._____ betrifft, gab das Rechtsamt den beiden anderen Stockwerkeigentümerinnen (Beschwerdegegnerinnen 2 und 4) Gelegenheit, die Beschwerde ebenfalls zu unterzeichnen.

⁴ 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)

6. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung beantragte mit Eingabe vom 30. August 2019, die Beschwerde des Beschwerdeführers 1 (ARE) gutzuheissen und die Beschwerde der Beschwerdeführer 2 und 3 abzuweisen. Das ARE nahm mit Beschwerdeantwort vom 2. September 2019 Stellung zur Beschwerde der Beschwerdeführer 2 und 3. Mit Beschwerdeantwort vom 2. September 2019 beantragt die Gemeinde, beide Beschwerden seien abzuweisen. Die Beschwerdeführenden 2-5 reichten am 2. September 2019 die von allen Stockwerkeigentümern unterzeichnete Beschwerde bei der BVE wieder ein. Zur Beschwerde des ARE nahmen sie nicht Stellung.

7. Das Rechtsamt zog in Erwägung, Ziffer 1 der Wiederherstellungsverfügung dahingehend zu ergänzen und zu ändern, dass die Bodenheizung im Hobbyraum auch zu plombieren sei, dass die Fenster im Hobbyraum auf das Totalmass der am 10. Mai 1996 bewilligten Fenster zu verkleinern seien, dass im Anbau die Dach- und Bodenisolierung sowie Bodenheizung zu entfernen sei und ein Rückbau auf den früheren Stallboden bzw. -fundament erfolgen müsse und der Durchgang zum Anbau mit einer Türe mit ausreichendem Wärmeschutz zu verschliessen sei. Es gab den Parteien Gelegenheit, sich dazu zu äussern.

8. Die Gemeinde erklärte mit Eingabe vom 11. November 2019, sie genehmige die vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen. Der Beschwerdeführer 1 (ARE) teilte mit Stellungnahme vom 13. November 2019 mit, er beurteile den Verzicht auf die vollständige Beseitigung des Anbaus kritisch. Sofern die Bodenheizung nicht vollständig entfernt werden müsse, sei zumindest sicherzustellen, dass diese dauerhaft unbrauchbar sei. Die Beschwerdegegner (Beschwerdeführenden 2-5) und das AGR liessen sich dazu nicht vernehmen.

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

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Gemäss Art. 49 Abs. 1 BauG⁵ können baupolizeiliche Verfügungen nach Art. 45 bis 48 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zum Entscheid über die Beschwerden zuständig.

b) Die Beschwerdeführenden 2-5 sind Adressaten der Wiederherstellungsverfügung und durch die Anordnungen beschwert. Sie sind daher zur Beschwerdeführung legitimiert (Art. 65 Abs. 1 VRPG⁶). Sie haben die Beschwerde innert der gesetzten Frist von allen Stockwerkeigentümern unterzeichnet wieder eingereicht. Obwohl sie keinen expliziten Antrag stellen (vgl. Art. 32 VRPG), geht aus der Begründung ihrer Beschwerde hervor, dass sie sinngemäss die Aufhebung von Ziffer 1 Bst. d und e der angefochtenen Wiederherstellungsverfügung beantragen. Auf ihre form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

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

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

c) Der Beschwerdeführer 1 ist gemäss Art. 111 Abs. 2 BGG⁷ i.V.m. Art. 89 Abs. 2 Bst. a BGG und Art. 48 Abs. 4 RPV⁸ zur Beschwerdeführung legitimiert. Die Beschwerde wurde form- und fristgerecht eingereicht. Auf die Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten.

d) Nicht eingetreten werden kann, soweit der Beschwerdeführer 1 beantragt, die Gemeinde sei zu beauftragen, eine baupolizeiliche Kontrolle jenes Teils des ehemaligen Ökonomiegebäudes B._____ durchzuführen, der nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens war. Dafür ist die BVD nicht zuständig. Der Regierungsratthalter oder die Regierungsratthalterin üben die Aufsicht über die Gemeinden aus (vgl. Art. 87 GG⁹). Sie können den Gemeinden gegebenenfalls Weisungen erteilen und im Falle von deren Säumnis auch selber baupolizeiliche Massnahmen verfügen (vgl. Art. 48 BauG).

2. Grundsätzliches zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei der Wohnung

a) Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Überschreitung einer Baubewilligung ausgeführt oder werden bei der Ausführung eines bewilligten Vorhabens Vorschriften missachtet, so setzt die Baupolizeibehörde eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unter Androhung der Ersatzvornahme (Art. 46 Abs. 1 und 2 BauG). Die Wiederherstellungsverfügung muss im öffentlichen Interesse liegen, verhältnismässig sein und darf den Vertrauensgrundsatz nicht verletzen. Eine Wiederherstellungsmassnahme ist verhältnismässig, wenn sie geeignet ist, das angestrebte Ziel zu erreichen, nicht weiter geht, als zur Herstellung des rechtmässigen Zustands nötig ist und die Belastung für die pflichtige Person in einem vernünftigen Verhältnis zum verfolgten Ziel steht.¹⁰

b) Die 2½-Zimmer-Wohnung im Ökonomiegebäude, die sich bis in den Anbau erstreckt, wurde ohne Baubewilligung erstellt. Sie ist zonenwidrig und konnte auch nachträglich nicht bewilligt werden.¹¹ Es besteht somit ein formell und materiell unrechtmässiger Zustand. Den Beschwerdegegnern (Beschwerdeführenden 2-5) war bewusst, dass der Einbau einer Wohnung nicht zulässig ist, zumal bereits zwei entsprechende Voranfragen vom Regierungsratthalteramt Aarberg bzw. dem Amt für Gemeinden und Raumordnung abschlägig beantwortet worden waren.¹² Sie handelten daher krass bösgläubig. Gleiches gilt für die Verlängerung des Anbaus gegen Norden und Süden und den Einbau des separaten WC (siehe unten Erwägung 6). Es besteht ein grosses öffentliches Interesse an der konsequenten Verhinderung von Bauten, die der baurechtlichen Ordnung widersprechen. Insbesondere bei unrechtmässigen Bauten und Nutzungen in der Landwirtschaftszone kommt der Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands massgebendes Gewicht zu. Werden illegal errichtete, dem RPG widersprechende Bauten nicht beseitigt, sondern auf unabsehbare Zeit geduldet, so wird der Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugelände in Frage gestellt und rechtswidriges Verhalten belohnt. Formell rechtswidrige Bauten, die auch nachträglich nicht legalisiert werden können, müssen daher grundsätzlich beseitigt werden.¹³

3. Anbau als solcher, Türöffnung zu Ökonomiegebäude ("Hobbyraum")

⁷ Bundesgesetz vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110)

⁸ Raumplanungsverordnung des Bundesrates vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1)

⁹ Gemeindegesetz vom 16. März 1998 (GG; BSG 170.11)

¹⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 46 N. 9; BVR 2013 S. 85 E. 5.1

¹¹ Vgl. Vorakten der Gemeinde Dossier 310.51/16; Akten BVD 120/2017/29

¹² Vorakten der Gemeinde Dossier 310.51/16, Register 8

¹³ BGE 136 II 359 E. 6

a) Im Rückweisungsentscheid der BVE und in der angefochtenen Verfügung wurde unterschieden zwischen dem Anbau als solchem und den nördlichen und südlichen Mauerverlängerungen des Anbaus, welche heute ein separates WC (nördliche Verlängerung) sowie einen offenen Unterstand (südliche Verlängerung) enthalten. Zunächst interessiert der eigentliche Anbau, der heute zur Wohnung gehört. Der Anbau ist durch eine Türöffnung mit der restlichen Wohnung im Ökonomiegebäude verbunden und enthält das Badezimmer sowie einen Abstellraum.

Die Gemeinde erwog im angefochtenen Entscheid, dass für den Anbau als solchen keine Baubewilligung aktenkundig sei. Der Anbau bestehe nach ihrer Kenntnis und gemäss den von den Beschwerdegegnern eingereichten Fotos aber seit Generationen, d.h. länger als 30 Jahre. Der Anbau könne weiterhin rechtmässig, d.h. landwirtschaftlich genutzt werden. Eine entsprechende Nutzungsbeschränkung sei ausreichend.

Der Beschwerdeführer 1 beantragt, dass der Anbau auf der Westseite des Ökonomiegebäudes vollständig zu entfernen sei (Rechtsbegehren Ziffer 1 Bst. c). Er macht geltend, es sei kein Nachweis erbracht worden, dass dieser Anbau rechtmässig bestehe. Auf den Plänen des 1996 bewilligten Baugesuchs sei er nicht aufgeführt; darauf seien die Beschwerdegegner zu behaften. Zudem hätten die Beschwerdegegner mit den umfangreichen Bauarbeiten die Bausubstanz derart verändert, dass die Besitzstandsgarantie als untergegangen angesehen werden müsse, selbst wenn dieser Bauteil einmal rechtmässig bestanden haben sollte. Der Umstand, dass beim Rückbau der nördlichen und südlichen Verlängerungen auch das Ziegeldach des mittleren Teils des Anbaus abgebrochen und wiederaufgebaut werden müsse, bestätige seine Auffassung, dass der Anbau insgesamt entfernt werden müsse. Für den Fall dass der Anbau nicht vollständig beseitigt werden müsse, seien die angeordneten Wiederherstellungsmassnahmen nicht ausreichend.

b) Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes nach Ablauf von 30 Jahren seit Beendigung der Arbeiten nicht mehr möglich, ausser wenn zwingende Interessen dies gebieten.¹⁴

Die Beschwerdegegner machten im vorinstanzlichen Verfahren geltend, dieser Anbau und die Türöffnung hätten schon immer bestanden. Der Anbau habe früher als Schweinestall gedient. Da ihr Vater damals Pächter gewesen sei, besäßen sie leider keine Pläne oder Dokumente aus dieser Zeit. Im damaligen Baubewilligungsverfahren für den Bastelraum sei die Türöffnung nie Diskussionsgegenstand gewesen. Am Augenschein des ersten Beschwerdeverfahrens machten die Beschwerdegegner geltend, dass der Anbau, der als Schweinestall gedient habe, schon immer gemauert gewesen sei. Nur das Blechdach sei durch ein Ziegeldach ersetzt worden. Der Zugang zum Schweinestall sei durch eine Türe vom Ökonomiegebäude her erfolgt. Wo beim Anbau heute das separate WC sei, habe sich früher der Kartoffeldämpfer für die Schweine sowie ein Plumpsklo befunden.¹⁵

c) Anlässlich des Augenscheins im Beschwerdeverfahren BVD Nr. 120/2017/29 zeigte sich, dass der Anbau, der heute Teil der Wohnung ist, mit Backsteinen gemauert ist. Die Mauern weisen deutliche Verwitterungsspuren auf; das Mauerwerk ist offensichtlich alt.¹⁶ Demgegenüber haben die Mauerverlängerungen gegen Norden (separates WC) und Süden (offener Unterstand)

¹⁴ BGE 136 II 359 E. 7 und 8; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 46 N. 11 Bst. b und c

¹⁵ Protokoll des Augenscheins vom 19. Oktober 2017, S. 3, 7-9, Akten BVD 120/2017/29

¹⁶ Vgl. Fotodokumentation zum Augenschein, Fotos Nrn. 8 und 9, Akten BVD 120/2017/29

einen Verputz mit neuem Farbanstrich.¹⁷ Wann der Anbau an das Ökonomiegebäude erstellt wurde, ist nicht bekannt. Hinweise darauf ergeben sich aus den alten Fotos, welche die Beschwerdegegner im vorinstanzlichen Verfahren eingereicht haben, insbesondere aus dem Vergleich von Referenzobjekten auf den Aufnahmen. Auf der Foto Nr. 2 ist der gesamte Anbau abgebildet; der Anbau ("Schweinestall") hat zwei Fenster und vermutlich verputzte Aussenmauern. Der Anbau scheint auf diesem Foto bereits älter zu sein. Nördlich schliesst ein deutlich schmalerer Anbau mit einem kleinen Kamin an. Südlich vor dem Ökonomiegebäude steht ein Baum (ganz rechts im Bild). Ein Teil des Anbaus ist auch auf der Foto Nr. 3 abgebildet. Hinter dem Ökonomiegebäude stehen drei Hochsilos, die auf der Foto Nr. 2 noch nicht vorhanden waren. Auf der Wiese westlich des Ökonomiegebäudes stehen zwei Obstbäume. Sicher datiert ist nur die Foto der Gemeinde, die anfangs 1994 entstand.¹⁸ Auf dieser Foto ist nur noch ein Hochsilo sowie ein kleineres Futtersilo hinter dem Ökonomiegebäude abgebildet, die Obstbäume stehen nicht mehr. Dafür deckt eine schätzungsweise etwa 2 m hohe Konifere aus dieser Perspektive den Anbau teilweise ab. Die von den Beschwerdegegnern eingereichten Fotos Nr. 2 und 3 sind demnach etliche Jahre vor 1994 entstanden, wobei die Foto Nr. 2, auf der es noch keine Silos abgebildet sind, offensichtlich die älteste ist. Der Gemeinde ist demnach zuzustimmen, dass der Anbau ("Schweinestall") vor mehr als 30 Jahren entstanden ist.

d) Es erscheint plausibel, dass früher im Anbau einige Schweine gehalten wurden. Ebenso ist glaubhaft, dass zwischen Kuhstall und Schweinestall ein Durchgang bestand, zumal dies von den Arbeitsabläufen her (Füttern der Tiere, Wechseln der Einstreu etc.) praktisch gewesen sein dürfte. Auch die heute verschlossene Fensteröffnung in der Zwischenmauer zeigt, dass es Öffnungen zwischen den beiden Ställen gab.¹⁹ Dass es nur ein Fenster und nicht auch eine Türöffnung gewesen sein soll, ist wenig wahrscheinlich. Auf den erwähnten Fotos sind keine Zugänge zum Schweinestall von aussen erkennbar. Somit kann davon ausgegangen werden, dass seit jeher eine Türöffnung zwischen dem Ökonomiegebäude und dem Anbau (Schweinestall) bestand.

e) Auf den 1995 und 1996 bewilligten Grundrissplänen wurden der Anbau und die Türöffnung zum Ökonomiegebäude nicht dargestellt.²⁰ Grundsätzlich muss sich die Bauherrschaft auf fehlerhaften Planangaben behaften lassen.²¹ Das damalige Bauvorhaben betraf den Anbau jedoch nicht, weshalb er vermutlich auch nicht eingezeichnet wurde. Aufgrund der oben erwähnten Fotos ist aber erstellt, dass dieser Anbau ("Schweinestall") im Jahr 1995 längstens bestand. Dieser Anbau sowie der kleinere Anbau nördlich davon waren auf dem Situationsplan vom 4. November 1993 denn auch eingetragen.²² Der offensichtlich unvollständige Projektplan der Beschwerdegegner bleibt vorliegend folgenlos.

f) Der frühere Schweinestall wies bereits zwei Fenster auf (vgl. Foto Nr. 2). Er hatte ein Blechdach, das inzwischen durch ein Ziegeldach ersetzt wurde. Insgesamt hat sich bei diesem Anbau aber äusserlich wenig geändert. Beim Mauerwerk ist immer noch die alte Bausubstanz erhalten und sichtbar. Von aussen ist denn auch nicht erkennbar, welche grosse und entscheidende Änderungen im Innern erfolgt sind. Sofern der Anbau (Schweinestall) seinerzeit unrechtmässig erstellt worden wäre – wofür allerdings keine Anhaltspunkte bestehen – ist die 30-jährige Wiederherstellungsfrist verwirkt. Nicht verwirkt ist jedoch die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes beim Innenausbau als Wohnung. Die Wohnnutzung ist in der

¹⁷ Vgl. Fotodokumentation zum Augenschein, Fotos Nrn. 3-6 und 7, 10, Akten BVD 120/2017/29

¹⁸ Akten BVD 120/2017/29, Beilage zu den Fotos des Augenscheins

¹⁹ Vgl. Foto Nr. 24, Fotodokumentation zum Augenschein, Akten BVD 120/2017/29

²⁰ Gesamtbauentscheide des Regierungsstatthalters von Aarberg vom 30. März 1995 (Dossier 4/95) und vom 10. Mai 1996 (Dossier 310-77/95)

²¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 34 N. 19a

²² Dossier 69/94

Landwirtschaftszone nicht zonenkonform, so dass überwiegende öffentliche Interessen an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bestehen.

4. Wohnungsteil im Anbau

a) In der ersten Wiederherstellungsverfügung ordnete die Gemeinde an, dass die sichtbaren Apparate in Bad und Küche zu entfernen sind. Diese Wiederherstellungsmassnahme war unbestritten und gilt weiterhin. Die BVE hob die Wiederherstellungsverfügung nur insoweit auf, als die Gemeinde nicht über alle erfolgten Änderungen entschieden hatte.

In der vorliegend angefochtenen Verfügung erliess die Gemeinde für den Anbau zusätzlich ein Benützungsverbot für andere als landwirtschaftliche Nutzungen (Ziffer 2 der Wiederherstellungsverfügung). Der Beschwerdeführer 1 rügt, diese Nutzungsbeschränkung stelle eine ungenügende Massnahme zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes dar, zumal nicht ersichtlich sei, worin die zulässige landwirtschaftliche Nutzung bestehen könnte. Sollte jemals wieder eine landwirtschaftliche Nutzung des Anbaus zur Diskussion stehen, wäre der Zugang via Hobbyraum ungeeignet. Das Zumauern der Türe würde einer unrechtmässigen Nutzung entgegenwirken. Sofern der Anbau nicht vollständig zu beseitigen sei, müssten die Fenster zugemauert werden.

b) Der landwirtschaftliche Betrieb wurde aufgegeben. Eine landwirtschaftliche Nutzung des Anbaus, der nur durch den Hobbyraum zugänglich ist, ist daher schlecht vorstellbar. Die angeordnete Nutzungsbeschränkung könnte ausserdem kaum kontrolliert und durchgesetzt werden. Es sind deshalb auch bauliche Massnahmen erforderlich, um die unrechtmässige Nutzung im Anbau zu verhindern. Der Anbau darf sich vom Ausbaustandard und von der Raumtemperatur her nicht mehr zum Wohnen eignen, damit kein unverhältnismässiger Kontrollaufwand für die Gemeinde entsteht. Es besteht aber kein Anlass, die verfügte Nutzungsbeschränkung aufzuheben.

c) Die Gemeinde ordnete an, dass die Isolation im Anbau zu entfernen sei (Ziffer 1 Bst. c der Wiederherstellungsverfügung). Das Rechtsamt zog in Erwägung, dass im Anbau die Dachisolation, die Bodenplatten, die allfällige Bodenheizung und Bodenisolation entfernt werden müssten und der Rückbau auf den früheren Stallboden bzw. das Stallfundament erfolgen müsse. Dagegen wurden von keiner Seite konkrete Einwände vorgebracht. Die vom Rechtsamt vorgeschlagenen Massnahmen könnten allerdings dahingehend missverstanden werden, dass sie weniger weit gehen als die unbestritten gebliebene Anordnung der Gemeinde, welche in genereller Weise die Entfernung der Isolation verlangt. Die Anordnung der Gemeinde bleibt daher bestehen. Die dauerhafte Entfernung der gesamten Isolation (Dachisolation – wozu auch die Holzdecke zählt – der Isolation des Bodens und der Aussenwände) sowie die Entfernung der Bodenplatten und Bodenheizung (Rückbau auf den früheren Stallboden bzw. das Stallfundament) stellt sicher, dass der Raum unbewohnbar wird. Die Massnahmen sind geeignet und erforderlich zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes und zumutbar. Mildere Mittel sind nicht ersichtlich. Eine weitergehende Massnahme wie der Ersatz des Ziegeldachs durch ein Blechdach ist nicht erforderlich.

d) Wie oben gezeigt, hatte der frühere Schweinestall bereits zwei Fenster, und es ist davon auszugehen, dass die Türöffnung zwischen dem Kuh- und Schweinestall von Anfang an bestand. Müssten die Türöffnung und die Fenster zugemauert werden, wäre der Anbau ohne Zugang und Öffnungen. Eine solche Massnahme ist weder geeignet, um den rechtmässigen Zustand herzustellen, noch ist sie zumutbar oder erforderlich, um eine unrechtmässige Nutzung des Anbaus zu verhindern. Das Zumauern der Türöffnung und der Fenster kann nicht angeordnet werden. Die unrechtmässige Nutzung des Anbaus wird durch die anderen baulichen Massnahmen (siehe oben) wirksam unterbunden.

e) Nach Entfernung der Heizung sowie der Isolation wird die Raumtemperatur des Anbaus im Winterhalbjahr tief sein. Im angrenzenden Teil des Ökonomiegebäudes ist jedoch ein temporär beheizter Hobbyraum bewilligt.²³ Der Anbau muss daher zusätzlich durch eine Türe verschlossen werden. Wenn die Türe einen unbeheizten Raum von einem beheizten Raum abtrennt, wird nach Art. 14 Abs. 1 Bst. a Ziffer 2 und Anhang 2 KEnV²⁴ grundsätzlich ein entsprechender winterlicher Wärmeschutz vorausgesetzt. Das Verschliessen des Anbaus mit einer entsprechenden Türe stellt eine verhältnismässige Wiederherstellungsmassnahme dar.

f) Zusammenfassend muss das Innere des Anbaus (ehemaliger Schweinestall) mit der Entfernung der gesamten Isolation und dem Rückbau auf den Stallboden unbewohnbar gemacht werden. Ausserdem muss der Anbau durch eine Türe, die den erforderlichen winterlichen Wärmeschutz aufweist, vom Hobbyraum getrennt werden. Weitergehende Massnahmen sind zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes nicht erforderlich. Die angefochtene Wiederherstellungsverfügung ist mit den genannten Massnahmen zu ergänzen.

5. Bodenheizung, Fenster im Ökonomiegebäude ("Hobbyraum")

a) Mit Baubewilligung vom 10. Mai 1996 für den "Hobbyraum" wurde auch ein Tankraum für einen Öltank sowie zwei freistehende Heizöfen bewilligt. Vorgesehen war nur eine temporäre Beheizung des Raums ("Bastelraum mit periodischer Heizung"). Im Energie-Massnahmenachweis wurde die Dämmung des Raums u.a. deshalb "ausnahmsweise" akzeptiert, weil es sich nur um einen temporär beheizten Raum handle.²⁵ Die Beschwerdegegner (Beschwerdeführende 2-5) bauten stattdessen eine Bodenheizung ein, die an die Zentralheizung des Wohnhauses angeschlossen ist.²⁶ Die Gemeinde ordnete in Ziffer 1 Bst. a der Wiederherstellungsverfügung an, dass die Bodenheizung im Hobbyraum von der Zentralheizung abzukoppeln sei. Im Beschwerdeverfahren erklärte sie, es könnte zusätzlich eine Plombierung dieser Leitungen erfolgen.

Der Beschwerdeführer 1 beantragt, dass die Bodenheizung zu entfernen oder zumindest abzukoppeln und unbrauchbar zu machen sei (Rechtsbegehren Ziffer 1 Bst. a). Er macht geltend, dass andernfalls der erneute Anschluss möglich bleibe. Auch mit der Plombierung könne eine Umgehung nicht mit genügender Sicherheit verhindert werden. In seiner Stellungnahme ergänzt er, dass grundsätzlich auch die unbewilligten Keramikbodenplatten entfernt werden müssten.

b) Anders als die bewilligten Öfen ermöglicht die Bodenheizung einen hohen Raumkomfort. Die Bodenheizung begünstigt daher eine unrechtmässige Wohnnutzung. Die dauerhafte Ausserbetriebnahme der Bodenheizung ist erforderlich, um solches zu verhindern. Eine Plombe kann jedoch relativ leicht entfernt werden. Die Bodenheizung im Ökonomiegebäude könnte wieder an das Heizsystem angeschlossen und in Betrieb genommen werden, ohne dass die Gemeinde dies bemerken würde. Selbst mit der Kontrolle des Einwohnerregisters kann eine unrechtmässige Wohnnutzung nicht in jedem Fall festgestellt werden. Es muss somit mit baulichen Massnahmen verhindert werden, dass die Bodenheizung im Ökonomiegebäude wieder in Betrieb genommen wird. Die vollständige Entfernung der Bodenheizung im Ökonomiegebäude wäre mit einem grossen Eingriff verbunden und würde auch die Entfernung der keramischen Bodenplatten erfordern. Dies ist nicht erforderlich zur Wiederherstellung des

²³ Baubewilligung vom 10. Mai 1996 (Dossier 310-77/95)

²⁴ Kantonale Energieverordnung vom 26. Oktober 2011 (KEnV; BSG 741.111)

²⁵ Baubewilligungsdossier 310-77/95, Baugesuch vom 11. Dezember 1995; Kontrollblatt Massnahmenachweis gemäss AEV, Rückseite

²⁶ Vgl. Protokoll des Augenscheins vom 19. Oktober 2017, S. 4, Akten BVD 120/2017/29

rechtmässigen Zustandes. Es besteht eine rechtskräftige Baubewilligung für die Umnutzung des ehemaligen Kuhstalls / Lagers als "Hobbyraum". Die mögliche Nutzung wurde damals umschrieben als "hobbymässiges Restaurieren von Möbeln sowie die hobbymässige Benutzung der Modelleisenbahnanlage".²⁷ Dies bedingte auch den Einbau eines neuen Bodenbelags, der sich für die neue Nutzung eignet. Zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes genügt das Unbrauchbarmachen der Bodenheizung. Die Heizleitungen, die zum Ökonomiegebäude führen, sind dazu vom Heizungsverteiler abzutrennen und mit einem aushärtenden Fließmittel (beispielsweise "Sikadur 31") zu verfüllen. Damit werden die Leitungen dauerhaft unbrauchbar gemacht und die Wiederinbetriebnahme der Bodenheizung im Ökonomiegebäude verunmöglicht. Diese Massnahmen sind einfach und erfordern keinen grossen Aufwand. Sie stellen das mildeste Mittel dar, das zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes erforderlich und geeignet ist. Die Wiederherstellungsverfügung ist entsprechend zu ergänzen.

c) Gemäss Baubewilligung vom 10. Mai 1996 sind im "Hobbyraum" südseitig ein Fenster von 0,60 x 0,60 m sowie ein Fenster von 1,30 x 1,05 m Grösse bewilligt. Auf der Nordseite ist ein Fenster von 0,60 x 0,60 m bewilligt. Die Beschwerdegegner (Beschwerdeführende 2-5) erstellten stattdessen auf der Südseite ein Dreifachfenster von 1,80 x 1,25 m und auf der Nordseite ein Doppelfenster von 1,20 x 0,85 m Grösse. Die Gemeinde verzichtete auf Wiederherstellungsmassnahmen. Zur Begründung führte sie aus, dass ein Rückbau auf die ursprünglichen Fenster nicht verhältnismässig wäre. Die Verkleinerung der Fenster wäre zwar geeignet, die bewilligte Fenstergrösse wiederherzustellen. Der Raum dürfe aber als Hobbyraum genutzt werden. Die erstellte Fensterfläche liege immer noch weit unter dem Minimum, das gemäss Art. 64 Abs. 1 BauV²⁸ für Wohn- und Arbeitsräume vorausgesetzt werde.

Der Beschwerdeführer 1 macht geltend, je grösser die Fenster seien, desto grösser sei die Gefahr, dass der Raum zu nicht bewilligten Zwecken genutzt werde. Er verlangt, dass sowohl das neue Dreifachfenster auf der Südseite als auch das neue Doppelfenster auf der Nordseite zu beseitigen und die Fassade entsprechend zu ergänzen seien. Den Beschwerdegegnern sei es freizustellen, die Fenster gemäss den bewilligten Plänen von 1996 zu erstellen.

d) Das Rechtsamt der BVD zog in Erwägung, die Wiederherstellungsverfügung mit folgenden Massnahmen zu ergänzen:

Die Fenster im Hobbyraum sind auf das Totalmass der am 10. Mai 1996 bewilligten Fenster zu verkleinern:

- aa) Das Dreifachfenster auf der Südseite ist auf die Fensteröffnung von total 1,725 m² zu verkleinern [(0,60 x 0,60 m) + (1,30 x 1,05 m) = 1,725 m²]
- bb) Das Fenster auf der Nordseite ist auf die Fensteröffnung von 0,36 m² zu verkleinern
[0,60 x 0,60 m = 0,36 m²]
- cc) Anstelle einer Verkleinerung der bestehenden Fenster steht es den Grundeigentümern frei, die Fenster gemäss dem am 10. Mai 1996 bewilligten Grundrissplan zu erstellen (Südseite je ein Fenster von 0,60 x 0,60 m und 1,30 x 1,05 m; Nordseite ein Fenster von 0,60 x 0,60 m)

Dagegen wurden von keiner Partei Einwände geäussert. Mit der Baubewilligung für den Hobbyraum wurde auch eine Ausnahmbewilligung zur Unterschreitung der Fensterfläche erteilt.²⁹ Die Reduktion der Fensteröffnungen auf die bewilligte Fensterfläche ist daher geeignet,

²⁷ Vgl. Dossier 310-77/95

²⁸ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

²⁹ Gesamtbauentscheid vom 10. Mai 1995, Baubewilligungsdossier 310-77/95

den rechtmässigen Zustand herzustellen. Die Massnahme ist zudem erforderlich und geeignet, um zusammen mit den weiteren genannten Massnahmen eine Wohnnutzung zu verhindern. Im Vergleich zum vollständigen Rückbau stellt die Verkleinerung der Fenster das mildere Mittel dar. Die Wiederherstellungsmassnahme ist somit verhältnismässig.

6. Verlängerungen des Anbaus gegen Norden und Süden

a) Der Anbau ist gegen Süden und Norden verlängert. In der nördlichen Verlängerung haben die Beschwerdegegner ein nur von aussen zugängliches separates WC eingebaut. Die Mauerverlängerung gegen Süden dient als offener Unterstand. Die Gemeinde ordnete in Ziffer 1 folgende Wiederherstellungsmassnahmen an:

- «d. Die Verlängerungen der Mauer des Anbaus gegen Norden und Süden sind zu entfernen.
- e. Das separate WC und die nördliche Mauer des Anbaus sind zu entfernen.»

Dagegen wehren sich die Beschwerdegegner (im Folgenden: Beschwerdeführende 2-5). Sie machen geltend, diese Massnahmen seien nicht verhältnismässig. Die gesamte elektrische Steuerung sei im "Anbau Norden Aussenwand" installiert. Das Entfernen und Installieren der Steuerung an einem anderen Ort wäre mit immensem Arbeitsaufwand und Kosten verbunden. Zudem könnte der Wasserhahn im Anbau Nord im Winter nicht mehr benützt werden. Das Entfernen des südlichen und nördlichen Anbaus würde zudem den Abbruch und Wiederaufbau des gesamten Ziegeldaches bedingen. Dadurch entstünde ein hoher Arbeits- und Kostenaufwand.

b) Die Mauerverlängerungen und das separate WC wurden ohne entsprechende Bewilligungen erstellt, was die Beschwerdeführenden 2-5 nicht mehr bestreiten. Auf dem Situationsplan von 1993 war noch der frühere nördliche Anbau eingezeichnet, der um einiges kleiner war als das heutige separate WC (vgl. oben Erwägung 3, Foto Nr. 2). Die südliche Mauerverlängerung, welche heute die Aussenwand des offenen Unterstandes bildet, war auf dem Situationsplan von 1993 ebenfalls noch nicht eingetragen. Die beiden Anbauten dienen dem Wohnen und sind in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform. Es besteht ein unrechtmässiger Zustand.

c) Die Entfernung der Mauerverlängerungen gegen Norden und Süden, des separaten WC und der nördlichen Mauer sind erforderliche und geeignete Massnahmen, um den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen. Ein ganzjährig benutzbarer Wasseranschluss ist zwar für die Umgebungspflege praktisch. Dass der Wasseranschluss zukünftig im Winter abgestellt und die Leitung entleert werden muss, stellt aber nur eine kleine Unannehmlichkeit dar. Die "elektrische Steuerung" kann an einem anderen Ort installiert werden, auch wenn dies zweifellos mit Aufwand verbunden ist. Der finanzielle und arbeitsmässige Aufwand, der durch das Versetzen der "elektrischen Steuerung" und der Dacharbeiten beim verbleibenden Anbau ("Schweinstall") entsteht, spielt bei der Zumutbarkeit von Wiederherstellungsmassnahmen keine entscheidende Rolle. Wirtschaftliche Interessen haben kaum je ausschlaggebendes Gewicht. So hat die Rechtsprechung mehrfach Wiederherstellungsmassnahmen als zumutbar erachtet, die mit grossem Aufwand verbunden waren und zum Verlust von hohen Investitionskosten führten.³⁰ Mildere Massnahmen als die angeordnete Entfernung der Mauerverlängerungen, des separaten WC und dessen nördlicher Mauer stehen nicht zur

³⁰ Vgl. Übersicht bei Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 46 N. 9c Bst. c und f

Verfügung. Das öffentliche Interesse an der Entfernung von widerrechtlichen Bauten und Bauteilen in der Landwirtschaftszone überwiegt die privaten Interessen der Beschwerdeführenden 2-5.

d) Die Beschwerdeführenden 2-5 bringen vor, dass beim Anschluss ihrer Liegenschaft an die öffentliche Kanalisation ein Berechnungsfehler gemacht worden sei. Sie hätten sich jedoch kulant gezeigt und von der Gemeinde keine korrekte Instandsetzung der Leitung verlangt. Die Gemeinde bringt dagegen vor, es sei nicht ersichtlich, weshalb der ungenügende Kanalisationsanschluss der vorliegenden Wiederherstellung entgegenstehen sollte.

Der Anschluss der Liegenschaften an die öffentliche Kanalisationsleitung hat keinen Zusammenhang mit den von den Beschwerdeführenden 2-5 unrechtmässig erstellten Bauten und Nutzungen beim Ökonomiegebäude. Aus einem allfälligen Berechnungsfehler beim Kanalisationsanschluss können die Beschwerdeführenden 2-5 für die vorliegende Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes daher nichts zu ihren Gunsten ableiten.

e) Zusammenfassend erweisen sich die von der Gemeinde angeordneten Wiederherstellungsmassnahmen als rechtmässig. Die Beschwerde ist abzuweisen.

7. Kosten

a) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV³¹). Werden in einem Entscheid mehrere Beschwerden beurteilt, kann die Pauschalgebühr für die einzelnen Beschwerdeführenden angemessen reduziert werden (Art. 21 Abs. 3 GebV). Für das vorliegende Verfahren wird die Pauschalgebühr festgesetzt auf Fr. 1'000.– pro Beschwerde, ausmachend insgesamt Fr. 2'000.–.

b) Die Verfahrenskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt (vgl. Art. 108 Abs. 1 VRPG). Die Beschwerdeführenden 2-5 (Beschwerdegegner) unterliegen mit ihrer Beschwerde. Sie haben die Verfahrenskosten von Fr. 1'000.– zu bezahlen, die für ihre Beschwerde erhoben werden.

c) Der Beschwerdeführer 1 dringt mit seiner Beschwerde teilweise durch. Nicht entsprochen werden kann dem Rechtsbegehren von Ziffer 1 Bst. c (vollständiger Abbruch des Anbaus). Auf das Rechtsbegehren von Ziffer 2 (baupolizeiliche Kontrolle des restlichen Teils des Ökonomiegebäudes) ist nicht einzutreten. Der Beschwerdeführer 1 unterliegt somit zu 2/5. Dem ARE können jedoch keine Verfahrenskosten auferlegt werden (Art. 108 Abs. 2 VRPG). 2/5 der Verfahrenskosten (ausmachend Fr. 400.–) trägt demnach der Kanton. In Bezug auf die Beschwerde des Beschwerdeführers 1 unterliegen die Beschwerdegegner (Beschwerdeführende 2-5) zu 3/5. Ihnen werden Verfahrenskosten von Fr. 600.– auferlegt.

d) Parteikosten sind keine zu sprechen (Art. 104 Abs. 1 VRPG).

³¹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

III. Entscheid

1. Die Beschwerde der Beschwerdeführenden 2-5 wird abgewiesen.
2. Die Beschwerde des Beschwerdeführers 1 wird teilweise gutgeheissen. Die Wiederherstellungsverfügung der Gemeinde Rapperswil (BE) vom 3. Juli 2019 wird wie folgt geändert und ergänzt:

Ziffer 1:

- a. Die Leitungen der Bodenheizung im Hobbyraum sind von der Zentralheizung abzutrennen und mit einem aushärtenden Fliessmittel zu verfüllen.
- c. Im Anbau ist die gesamte Isolation zu entfernen. Die Bodenplatten und die allfällige Bodenheizung sind ebenfalls zu entfernen (Rückbau auf den früheren Stallboden bzw. das Stallfundament).
- f. Die Fensteröffnungen im Hobbyraum sind auf das Totalmass der am 10. Mai 1996 bewilligten Fenster zu verkleinern:
 - aa) Das Dreifachfenster auf der Südseite ist auf die Fensteröffnung von total $1,725 \text{ m}^2$ zu verkleinern $[(0,60 \times 0,60 \text{ m}) + (1,30 \times 1,05 \text{ m}) = 1,725 \text{ m}^2]$
 - bb) Das Fenster auf der Nordseite ist auf die Fensteröffnung von $0,36 \text{ m}^2$ zu verkleinern
 $[0,60 \times 0,60 \text{ m} = 0,36 \text{ m}^2]$
 - cc) Anstelle einer Verkleinerung der bestehenden Fenster steht es den Grundeigentümern frei, die Fenster gemäss dem am 10. Mai 1996 bewilligten Grundrissplan zu erstellen (Südseite je ein Fenster von $0,60 \times 0,60 \text{ m}$ und $1,30 \times 1,05 \text{ m}$; Nordseite ein Fenster von $0,60 \times 0,60 \text{ m}$)
- g. Die Türöffnung zwischen dem Hobbyraum und dem Anbau ist durch eine Türe mit ausreichendem Wärmeschutz gemäss Art. 14 Abs. 1 Bst. a Ziffer 2 und Anhang 2 KEnV zu verschliessen.

Im Übrigen wird die Verfügung der Gemeinde Rapperswil (BE) vom 3. Juli 2019 bestätigt und die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

3. Den Beschwerdeführenden 2-5 werden Verfahrenskosten von insgesamt Fr. 1'600.– zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführenden 2-5 haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist. Die restlichen Verfahrenskosten werden nicht erhoben.
4. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), eingeschrieben
- Frau E._____ und Herrn D._____, eingeschrieben
- Frau G._____ und Herrn F._____, eingeschrieben
- Baupolizeibehörde der Gemeinde Rapperswil, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben
- Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), per Kurier

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 fünf 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.