



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 120/2024/66

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 7. April 2025

in der Beschwerdesache zwischen

Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), Worblentalstrasse 66, 3063 Ittigen
Beschwerdeführer

und

D. _____
Beschwerdegegnerin

sowie

Baupolizeibehörde der Gemeinde Röthenbach i.E., Gemeindeverwaltung, 3538 Röthenbach im Emmental

betreffend die Verfügung der Baupolizeibehörde der Gemeinde Röthenbach im Emmental vom 4. November 2024 (Vordach)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin ist Alleineigentümerin der Parzelle Röthenbach i.E. Grundbuchblatt Nr. F. _____. Sie betreibt in der sich darauf befindenden Liegenschaft, B. _____ Nr. 332, ein A. _____-unternehmen. Die Parzelle liegt vollständig in der Landwirtschaftszone und die Liegenschaft befindet sich teilweise im Gewässerraum des südöstlich entlang der Parzelle fließenden Waldbachs.

2. Mit Baugesuch vom 7. Januar 2021 beantragte die Beschwerdegegnerin die Erteilung einer Baubewilligung für die Sanierung der Fassade und des Dachs der erwähnten Liegenschaft sowie für den Teilabbruch und den Wiederaufbau des nordöstlichen Anbaus mit einem grösseren Schleppdach.

3. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) stellte mit Stellungnahme vom 17. Februar 2021 fest, dass die geplante Erweiterung der Gewerbefläche mit dem vergrösserten Schleppdach nicht bewilligungsfähig ist. Daraufhin reichte die Beschwerdegegnerin eine Projektänderung ein, gemäss welcher sie auf den Teilabbruch und den Wiederaufbau des nordöstlichen Anbaus mit Schleppdach verzichtete und nebst baulichen Anpassungen im Innern des Gebäudes

nur noch die Fassaden- und Dachsanierung vorsah. Mit Verfügung vom 26. März 2021 beurteilte das AGR das Bauvorhaben positiv und erteilte die Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG¹.

4. Mit Verfügung vom 22. April 2021 erteilte die Gemeinde Röthenbach i.E. der Beschwerdegegnerin für das angepasste Projekt die Baubewilligung. Mit dem ausgefüllten Formular «Selbstdeklaration Baukontrolle 2» teilte die Beschwerdegegnerin der Gemeinde Röthenbach i.E. am 18. November 2021 mit, dass sie das Bauvorhaben gemäss der Baubewilligung ausgeführt habe.

5. Am 16. Januar 2024 fand auf dem betreffenden Grundstück eine Baukontrolle statt. Dabei stellte die Gemeinde Röthenbach i.E. fest, dass die Beschwerdegegnerin das Bauvorhaben nicht entsprechend der erteilten Baubewilligung ausgeführt und insbesondere das Schleppdach beim Anbau zu gross erstellt hat. Mit Schreiben vom 1. März 2024 gewährte ihr die Gemeinde Röthenbach i.E. das rechtliche Gehör und forderte sie auf, innerhalb von drei Monaten die unbewilligten Bauten zurückzubauen und damit den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen.

6. Mit Schreiben vom 22. Mai 2024 äusserte sich die Beschwerdegegnerin zu den festgestellten baulichen Abweichungen von der Baubewilligung und erwähnte, dass sie auf den Rückbau des vergrösserten Dachs verzichten würde.

7. Mit Verfügung vom 4. November 2024 stellte die Gemeinde Röthenbach i.E. fest, dass die Beschwerdegegnerin den geforderten Rückbau der Fassade vorgenommen und diesbezüglich die Frist zur Wiederherstellung gemäss Schreiben vom 1. März 2024 eingehalten habe. Gleichzeitig verzichtete sie gemäss Ziffer 3.3. der erwähnten Verfügung auf den Rückbau des vergrösserten Vordachs.

8. Gegen diese Verfügung reichte das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) am 5. Dezember 2024 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Das ARE fordert die Aufhebung der Verfügung, insofern damit auf den Rückbau des Vordachs verzichtet wird. Ausserdem verlangt das ARE die Anordnung des Rückbaus des Vordachs auf das bewilligte Mass innert sechs Monaten nach Rechtskraft des Entscheids der BVD.

9. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet², holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Zudem holte es beim AGR eine Stellungnahme ein. Mit Schreiben vom 23. Dezember 2024 beantragt das AGR die Gutheissung der Beschwerde und verweist dabei auf seine im vorliegenden Fall bereits verfasste Stellungnahme vom 17. Februar 2021 sowie seine Verfügung vom 26. März 2021. Mit Schreiben vom 20. Dezember 2023 stellte die Gemeinde Röthenbach i.E. der BVD einen Auszug aus dem Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 17. Dezember 2024 zu, worin sie sinngemäss die Abweisung der Beschwerde beantragt. Nach Beantragung einer Fristverlängerung zwecks Einreichung einer Stellungnahme liess sich die Beschwerdegegnerin nicht mehr vernehmen.

10. Auf die Rechtsschriften und die Vorakten wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

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

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).

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Baupolizeiliche Verfügungen nach Art. 45 bis 48 BauG³ können gemäss Art. 49 Abs. 1 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde zuständig.

b) Gemäss Art. 89 Abs. 2 BGG⁴ sind Bundesbehörden zur Beschwerde ans Bundesgericht berechtigt, wenn der angefochtene Akt die Bundesgesetzgebung in ihrem Aufgabenbereich verletzen kann. Beschwerdeberechtigte Bundesbehörden können die Rechtsmittel des kantonalen Rechts ergreifen und sich vor jeder kantonalen Instanz am Verfahren beteiligen, wenn sie dies beantragen (Art. 111 Abs. 2 BGG). Das ARE ist im Bereich der Raumplanung beschwerdeberechtigt (Art. 48 Abs. 4 RPV⁵).

Der angefochtene Entscheid ist dem ARE frühestens am 5. November 2024 zugegangen. Mit Postaufgabe der Beschwerde am 5. Dezember 2024 ist die 30-tägige Beschwerdefrist gewahrt. Die Beschwerde entspricht den Formvorschriften (vgl. Art. 67 i.V.m. Art. 32 Abs. 2 VRPG⁶). Die BVD tritt deshalb auf die Beschwerde ein.

c) Die Beschwerde richtet sich ausschliesslich gegen den von der Vorinstanz erlassenen Wiederherstellungsverzicht betreffend das Vordach. Der restliche Teil der Verfügung vom 4. November 2024 wurde von keiner Partei angefochten und bildet damit nicht Streitgegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens vor der BVD.

2. Formelle und materielle Rechtswidrigkeit der Bauten

a) Wurde ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Überschreitung einer Baubewilligung ausgeführt, 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.⁷ 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 wie dem vorliegenden, in dem kein nachträgliches Baugesuch gestellt wurde, hat die Rechtsmittelbehörde deshalb summarisch zu prüfen, ob das Vorhaben bewilligt werden könnte (sog. materielle Rechtswidrigkeit).⁸

b) Gemäss den ursprünglichen Projektplänen zum Baugesuch vom 7. Januar 2021 beabsichtigte die Beschwerdegegnerin nebst der Dach- und Fassadensanierung auch den Abbruch des Anbaus auf der Nordostseite des betreffenden Gebäudes sowie dessen flächengleichen Wiederaufbau. Weiter sah sie vor, das diesen Anbau deckende Schleppdach in nordwestlicher und nordöstlicher Richtung zwecks Schaffung von neuer, gedeckter Arbeits- bzw. Abstellfläche entlang der entsprechenden Fassaden des Anbaus zu vergrössern.

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

⁴ Bundesgesetz vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110).

⁵ Raumplanungsverordnung des Bundesrates vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1).

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

⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 9; BVR 2013 S. 85 E. 5.1.

⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 15a.

Da sich das betreffende Grundstück in der Landwirtschaftszone befindet, wurde das Bauvorhaben dem AGR zur Prüfung zugestellt. In seiner Stellungnahme vom 17. Februar 2021 äusserte sich das AGR wie folgt:

«Erwägungen

- a) Gemäss Artikel 16a RPG sind in der Landwirtschaftszone Bauten und Anlagen zonenkonform, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind. Die Zonenkonformität kann nur anerkannt werden, wenn die Baute für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung nötig ist. Im konkreten Fall handelt es sich nicht um einen landwirtschaftlichen Betrieb im Sinn des Bundesgesetzes über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB). Das Bauvorhaben ist nicht zonenkonform und bedarf einer Ausnahmegewilligung gemäss Artikel 24 ff. RPG. Es ist deshalb zu prüfen, ob die Voraussetzungen zur Erteilung einer Ausnahmegewilligung erfüllt sind.
- b) Das Bauvorhaben betrifft einen altrechtlichen, nichtlandwirtschaftlichen Gewerbebetrieb im Sinn von Artikel 37a RPG / Artikel 43 RPV. Es handelt sich somit um die Erweiterung eines rechtmässig bewilligten Gewerbes.

Gewerbebauten welche vor dem 1. Januar 1980 rechtmässig erstellt wurden können geändert und erweitert werden. Erweiterung der bestehenden Gewerbeflächen um 30%, jedoch max. 100 m² sind möglich. Soll die Gewerbefläche ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens erweitert werden und übersteigt die gesamte geplante Erweiterung 100m², ist dies nur bewilligungsfähig, wenn die Erweiterung für die Fortführung des Betriebs erforderlich ist. Dieses Erfordernis ist im Baugesuch nachzuweisen.

Das 1977 rechtmässig erstellte Einstellgebäude verfügt über eine Bruttogeschossfläche (über 2 Geschosse) von 370.00 m². Das Erweiterungspotenzial von 30% der bestehenden Gewerbefläche beträgt 111 m².

Mit dem Schopfanbau, bewilligt 1983, der nordöstlichen Erweiterung des bestehenden Einstellgebäudes, bewilligt 1987 sowie dem Anbau des überdeckten Vor- und Waschplatzes, bewilligt 1995 wurde zusätzliche Gewerbefläche von ca. 240 m² realisiert. Bereits diese Erweiterungen sprengen den gesetzlichen Rahmen nach Art. 37a RPG i.V.m. Art. 43 RPV.

Die geplante Vergrösserung des Daches (der nordöstlichen Erweiterung des Einstellgebäudes) in nordöstliche und nordwestliche Richtung und die damit verbundene, erneute Erweiterung der Gewerbefläche überschreitet das Erweiterungspotenzial nach Art. 37a RPG i.V.m. Art. 43 RPV und ist nicht mehr bewilligungsfähig.

[...]

Die Bewilligung nach Art. 37a RPG für die Vergrösserung des Daches kann nicht erteilt werden.»

Die daraufhin von der Beschwerdegegnerin eingereichten und von der Vorinstanz mit Verfügung vom 22. April 2021 bewilligten Projektänderungspläne sahen keine Änderung oder Vergrösserung des fraglichen Schleppdachs mehr vor, sondern nebst baulichen Anpassungen im Innern des Gebäudes einzig die Sanierung des Hauptdachs sowie der Fassaden des nordöstlichen Anbaus. Mit Einreichung des Formulars «Selbstdeklaration Baukontrolle 2» am 18. November 2021 bestätigte die Beschwerdegegnerin gegenüber der Vorinstanz die Ausführung des Bauvorhabens entsprechend den bewilligten Projektänderungsplänen.

- c) Gemäss dem Foto und den dazugehörigen Ausführungen der Vorinstanz auf Seite 2 im Schreiben vom 1. März 2024 (rechtliches Gehör) liess die Beschwerdegegnerin das Schleppdach auf dem nordöstlichen Anbau offenbar bereits bei der Ausführung des Umbaus im Herbst 2021 grösser erstellen, als sie dies gemäss den bewilligten Projektänderungsplänen vorgesehen hatte. Bei der Baukontrolle am 16. Januar 2024 stellte die Vorinstanz eine noch weitergehende Über-

schreitung der Baubewilligung fest und hielt dazu im erwähnten Schreiben vom 1. März 2024 Folgendes fest:

«Es wurde folgender Sachverhalt festgestellt:

- Der Bereich unter dem (eigentlich schon zu grossen) Vordach nordostseitig, wurde mit einer Holzverschalung und Plexiglasfenstern ergänzt.
- Das Vordach wurde nordwestseitig nachträglich bis über die Einstellhalle gezogen.
- Die Verschalung der nordwestseitigen Fassade wie bestehend über die gesamte Breite des Anbaus ergänzt

Damit wurde das Volumen vergrössert und genau das Projekt umgesetzt, welches vom AGR als nicht baubewilligungsfähig zurückgewiesen wurde.»

d) Eine Bewilligung von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone setzt voraus, dass sie dort zonenkonform sind (Art. 22 Abs. 2 RPG) oder eine Ausnahme nach Art. 24 ff. RPG oder Art. 37a RPG gewährt werden kann. Vorliegend hat das AGR in seiner Stellungnahme vom 17. Februar 2021 unmissverständlich festgehalten, dass die ursprünglich geplante und sodann in Überschreitung der Projektänderung seitens der Beschwerdegegnerin auch ausgeführte Vergrösserung des Schleppdachs nicht bewilligungsfähig ist. Weiter hat das AGR korrekt aufgezeigt, dass die damit verbundene Erweiterung der Gewerbefläche das Erweiterungspotenzial nach Art. 37a RPG i.V.m. Art. 43 RPV überschreitet und somit keine Ausnahmbewilligung erteilt werden kann. Zu Recht hat das AGR auch festgehalten, dass die bereits in der Vergangenheit auf dem Grundstück der Beschwerdegegnerin erfolgten Erweiterungen der Gewerbefläche den gesetzlichen Rahmen nach Art. 37a RPG i.V.m. Art. 43 RPV sprengen und somit verständlicherweise kein Raum mehr für weitere Erweiterungen besteht.

Gemäss ihrem Schreiben vom 15. März 2021 hat die Beschwerdegegnerin die Einschätzung des AGR nicht beanstandet. Vielmehr hat sie die fehlende Baubewilligungsfähigkeit für die Vergrösserung des Schleppdachs akzeptiert und eine Projektänderung ohne dessen Vergrösserung eingereicht. Auch in ihrem Schreiben vom 22. Mai 2024 bringt sie keine Gegenargumente vor, weshalb eine Erweiterung der Gewerbefläche auf ihrem Grundstück doch zulässig und mit ihr die Erteilung einer Ausnahmbewilligung nach Art. 37a RPG i.V.m. Art. 43 RPV gerechtfertigt sein sollte. Schliesslich hielt die Vorinstanz in Ziffer 2 der nun angefochtenen Verfügung vom 4. November 2024 zu Recht fest, dass mit dem vorliegenden Verzicht auf den Rückbau des vergrösserten Schleppdachs dieses nicht baubewilligt ist.

Hinzu kommt, dass knapp 30% des betreffenden Grundstücks und somit die südöstlichen Teile der darauf stehenden Liegenschaft im Gewässerraum des Fliessgewässers «Waldbach» liegen. Gemäss Art. 27 Abs. 3 GBR⁹ sind innerhalb des Gewässerraums nur Bauten und Anlagen zugelassen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind grundsätzlich untersagt. Die erfolgte Vergrösserung des sich im Gewässerraum befindenden Schleppdachs liegt nicht im öffentlichen Interesse, sondern basiert einzig und allein auf dem privaten Interesse der Beschwerdegegnerin an der Erweiterung der gedeckten Gewerbefläche für ihr A. _____-unternehmen.

Es ist somit erwiesen und unbestritten, dass die von der Beschwerdegegnerin in Überschreitung der bewilligten Projektänderungspläne vom 15. März 2021 vorgenommene Vergrösserung des Schleppdachs beim nordöstlichen Anbau an ihrer Liegenschaft auf der Parzelle Röthenbach i.E. Grundbuchblatt Nr. F. _____ in formeller und materieller Hinsicht rechtswidrig ist. Da das strit-

⁹ Baureglement der Gemeinde Röthenbach i.E. vom 26. Juni 2020, genehmigt vom Amt für Gemeinden und Raumordnung am 15. Oktober 2021.

tige Bauvorhaben gestützt auf die von keiner Seite bestrittene Beurteilung des AGR in seiner Stellungnahme vom 17. Februar 2021 offensichtlich nicht bewilligungsfähig ist, konnte im Wiederherstellungsverfahren auf einen Hinweis zur Möglichkeit der Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs verzichtet werden.¹⁰

3. Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands

a) Steht die Widerrechtlichkeit einer Baute fest, ist zu prüfen, ob die Anordnung der Wiederherstellung durch ein öffentliches Interesse gerechtfertigt und verhältnismässig ist und ob das Vertrauensprinzip nicht verletzt wird. 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.¹¹

Generell besteht ein grosses öffentliches Interesse an der Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen und an der konsequenten Verhinderung von unrechtmässigen Bauten und Anlagen. Das Bundesgericht misst der Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands grosses Gewicht zu, namentlich wenn das Raumplanungsrecht betroffen ist. Werden in der Landwirtschaftszone widerrechtliche Bauvorhaben nicht beseitigt, sondern auf unabsehbare Zeit geduldet, wird der fundamentale Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugelände in Frage gestellt und rechtswidriges Verhalten belohnt.¹² Die zuständigen kantonalen und kommunalen Behörden sind bundesrechtlich verpflichtet, die Beseitigung von formell und materiell rechtswidrigen Bauten ausserhalb der Bauzone anzuordnen. Dagegen wiegt das private Interesse, weiterhin von illegalen Bauten und Nutzungen ausserhalb der Bauzone profitieren zu können, nicht schwer.¹³ Hinzu kommt das öffentliche Interesse an der Wahrung des Landschaftsbildes. In der Landwirtschaftszone hat die Einordnung eines Bauvorhabens in das Orts- und Landschaftsbild besonderes Gewicht. Dies ergibt sich namentlich aus Art. 3 Abs. 2 RPG, wonach die Landschaft zu schonen ist und sich Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft einordnen sollen. Zudem dienen Landwirtschaftszonen nebst anderem der Erhaltung der Landschaft (Art. 16 RPG).

b) Das ARE verlangt gemäss seiner Beschwerde vom 5. Dezember 2024 die Anordnung des Rückbaus des betreffenden Schleppdachs auf das baubewilligte Mass innert sechs Monaten nach Rechtskraft des Entscheids der BVD.

Auf die ursprünglich auch von Seiten der Vorinstanz erfolgte Aufforderung zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands vom 1. März 2024 reagierte die Beschwerdegegnerin mit Schreiben vom 22. Mai 2024, womit sie bekundete, dass sie auf den Rückbau des vergrösserten Dachs verzichten würde. Sie begründete dies damit, dass ohne das vergrösserte Dach bei einem Gewitter oder Sturm ihr Grundstück überflutet und im Winter die Unterlage vereist wäre. Der vergrösserte Teil des strittigen Schleppdachs sei für den Betrieb ihres Unternehmens insbesondere im Winter sehr wichtig, da sonst die Fahrzeuge vom Schnee befreit werden müssten. Befänden sich die Fahrzeuge hingegen unter dem Dach, seien sie immer sauber und die Mitarbeitenden müssten nicht darauf hochsteigen, um den Schnee zu entfernen.

Gestützt auf die Vorbringen der Beschwerdegegnerin verzichtete die Vorinstanz schliesslich in ihrer Verfügung vom 4. November 2024 auf die Anordnung des Rückbaus des Schleppdachs auf

¹⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 13 Bst. d, mit Hinweis auf BGer 1A.234/2006 vom 8. Mai 2007 E. 4.1 und VGE 2016/52 vom 20. Dezember 2016 E. 3.1.

¹¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9; BVR 2013 S. 85 E. 5.1.

¹² Vgl. BGE 136 II 359 E. 6 mit Hinweisen.

¹³ BGE 147 II 309 E. 5.5 f.

dem nordöstlichen Anbau. Die vorgebrachte Begründung sei aus Sicht des Gemeinderates nachvollziehbar und er erachte das Stehenlassen des vergrösserten Dachs als sinnvoll und den Rückbau als unverhältnismässig. In ihrer Stellungnahme zur vorliegenden Beschwerde (Auszug aus dem Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 17. Dezember 2024) bringt die Vorinstanz des Weiteren vor, dass im vorliegenden Fall von Seiten des AGR und des ARE keine Interessenabwägung stattgefunden habe und sämtliche vorgebrachten Argumente und Begehren einzig die Raumplanung betreffen würden. Die Raumplanungsgesetzgebung habe den hauptsächlichen Zweck, den Kulturlandverlust einzudämmen; das Bauvorhaben habe jedoch keinen Kulturlandverlust verursacht. Weiter sei das zentrale Anliegen, das vergrösserte Schleppdach zwecks Überdachung der versiegelten Fläche stehen lassen zu dürfen, auch mit Blick auf den Gewässerschutz in die Interessenabwägung miteinzubeziehen. Schliesslich wirft die Vorinstanz in ihrer Stellungnahme die Frage auf, ob es sich vorliegend tatsächlich um eine unzulässige Vergrösserung des Abstellplatzes handeln würde, zumal dieser Platz in der vorliegenden Grösse bereits vor dem strittigen Bauvorhaben bestanden habe und seit jeher versiegelt gewesen sei.

c) Die Parzelle Röthenbach i.E. Grundbuchblatt Nr. F. _____ liegt in der Landwirtschaftszone. Die Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet stellt einen fundamentalen Grundsatz des Raumplanungsrechts dar. Dem konsequenten Vollzug des Baurechts ausserhalb des Baugebiets – hier durch Rückbau der formell und materiell rechtswidrigen Vergrösserung des Schleppdachs am nordöstlichen Anbau der Liegenschaft – kommt deshalb besondere Bedeutung zu. Das öffentliche Interesse an der vollständigen Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist erheblich und überwiegt die Nachteile, die der Beschwerdegegnerin durch die Wiederherstellung entstehen. Die von ihrer Seite vorgebrachten Argumente betreffen allesamt rein private Interessen, um von der rechtswidrigen Baute weiterhin profitieren zu können. So verfängt insbesondere ihr Vorbringen, dass der Rückbau des Schleppdachs zu Überflutungen und im Winter zu Schnee auf den Fahrzeugen führen würde, nicht: Einerseits ist vorliegend nur der Rückbau eines Teils des betreffenden Schleppdachs strittig und die Beschwerdegegnerin wird den grössten Teil der Überdachung ihrer Liegenschaft und somit des Fahrzeugparks ihres A. _____-unternehmens wie bisher stehen lassen können. Andererseits ist der Boden unter dem betreffenden Teil des Schleppdachs gemäss den Ausführungen der Vorinstanz offenbar seit jeher versiegelt und eine allfällige Problematik mit Überschwemmungen bei Starkregen hätte folglich auch schon vor der strittigen Vergrösserung des Vordachs bestanden. Die Beschwerdegegnerin hätte dieser denn auch anderweitig entgegenwirken können, sei es beispielsweise mittels Schaffung von entsprechendem Gefälle auf dem Terrain und/oder der Installation von Entwässerungsrinnen. Vor diesem Hintergrund ist auch das Argument der Vorinstanz, wonach die versiegelte Fläche aus Gründen des Gewässerschutzes zu überdecken sei, nicht zu hören. Vielmehr begründet gerade der Gewässerschutz im vorliegenden Fall ein zusätzliches öffentliches Interesse an einem Rückbau der widerrechtlichen Bauteile innerhalb des Gewässerraums des am Grundstück der Beschwerdegegnerin entlang fliessenden Waldbachs. Weiter bleibt zu erwähnen, dass die von der Vorinstanz in ihrer Stellungnahme aufgeworfene Frage betreffend die – allenfalls ebenso unzulässig erfolgte – Vergrösserung des Abstellplatzes nicht vom Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens erfasst ist. Hier geht es einzig um die Überdachung dieses Bereichs mit der unzulässig erfolgten Vergrösserung des Schleppdachs. Bei ihrem Vorbringen, dass das AGR und das ARE einzig raumplanerische Argumente aufwerfen würden und keine Interessenabwägung stattgefunden habe, verkennt die Vorinstanz, dass es den erwähnten Ämtern obliegt, strittige Bauvorhaben, wie das vorliegende, aus raumplanerischer bzw. baurechtlicher Sicht zu beurteilen (vgl. Art. 25 Abs. 2 RPG i.V.m. Art. 84 Abs. 1 BauG und Art. 12 Abs. 1 Bst. e OrV DIJ¹⁴ für das AGR) bzw. gegen entsprechende Entscheide ein Rechtsmittel zu ergreifen (vgl. Art. 48 Abs. 4 RPV i.V.m. Art. 89 Abs. 2 und Art. 111 Abs. 2 BGG für das ARE). Wie oben aufgezeigt und wie es das AGR in seiner Stellungnahme vom

¹⁴ 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).

17. Februar 2021 überzeugend dargelegt hat, scheitert das Bauvorhaben aus materieller Sicht an den überschrittenen Flächenbegrenzungen; diesbezüglich bedurfte es Seitens des AGR keiner Interessenabwägung. Was die nun strittige Verhältnismässigkeitsprüfung hinsichtlich der Wiederherstellung angeht, bleibt erneut darauf hinzuweisen, dass dem Verstoss gegen raumplanungsrechtliche Vorschriften grosses Gewicht zukommt, selbst wenn damit allenfalls gar kein Kulturlandverlust einhergeht. Allfällige entgegenstehende Interessen, wie die oben behandelten privaten Interessen der Beschwerdegegnerin, vermögen daran nichts zu ändern. Gleiches gilt hinsichtlich der von Seiten der Vorinstanz angesprochenen öffentlichen Interessen, wie beispielsweise dem Auftrag, lokales Gewerbe zu schützen und zu erhalten.

Der Rückbau des vergrösserten Schleppdachs auf das baubewilligte Mass ist des Weiteren geeignet und erforderlich, um den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen. Eine mildere Massnahme, mit der dasselbe Ziel erreicht werden könnte, ist nicht ersichtlich. Wie die Vorinstanz in ihrem Schreiben an die Beschwerdegegnerin vom 1. März 2024 bereits festgehalten hat, ist der Rückbau der unrechtmässigen Bauteile aufgrund der weitgehend unabhängigen Konstruktion auch als zumutbar zu beurteilen. Der Rückbau des vergrösserten Schleppdachs auf das baubewilligte Mass ist mit keinem grossen Aufwand verbunden.

Vorliegend sind entgegen dem sinngemässen Vorbringen der Vorinstanz auch keine Hinweise ersichtlich, wonach der Grundsatz von Treu und Glauben bzw. das Vertrauensprinzip im vorliegenden Fall verletzt sein könnten. Diesbezüglich bleibt darauf hinzuweisen, dass die Vorinstanz mit Schreiben vom 1. März 2024 kurz nach der erfolgten Baukontrolle der Beschwerdegegnerin das rechtliche Gehör in Bezug auf die festgestellte Überschreitung der Baubewilligung gewährte. Dabei äusserte sie sich bereits klar und unmissverständlich zur vorliegenden Verhältnismässigkeit des verlangten Rückbaus aller rechtswidrigen Bauten und somit auch hinsichtlich der unzulässig erfolgten Vergrösserung des Schleppdachs. Ferner führte die Vorinstanz betreffend die Bösgläubigkeit der Beschwerdegegnerin zu Recht aus, dass diese nach der negativen Stellungnahme des AGR Kenntnis hatte, dass das Bauvorhaben in diesem Umfang nicht bewilligungsfähig ist und sie somit nicht zur Bauausführung berechtigt war. Im vorliegenden Fall wurde folglich niemals ein Vertrauenstatbestand begründet, welcher die Beschwerdegegnerin als gutgläubig erscheinen lassen könnte. Vielmehr hat die Beschwerdegegnerin als qualifiziert bösgläubig zu gelten.

d) Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass die Wiederherstellung des rechtswidrig vergrösserten Schleppdachs in den rechtmässigen Zustand durch öffentliche Interessen gerechtfertigt und verhältnismässig ist. Die entgegenstehenden privaten Interessen der Beschwerdegegnerin wiegen nicht schwer und das Vertrauensprinzip wurde nicht verletzt. Die Beschwerde ist somit gutzuheissen und die angefochtene Verfügung ist dahingehend anzupassen, dass die Beschwerdegegnerin zum Rückbau des Vordachs beim nordostseitigen Anbau ihrer Liegenschaft auf das bewilligte Mass verpflichtet wird.

4. Wiederherstellungsfrist und Ersatzvornahme

a) Mit der Anordnung von Wiederherstellungsmassnahmen ist gemäss Art. 46 Abs. 2 BauG eine Frist für deren Umsetzung anzusetzen. Für den Rückbau des Vordachs auf die ursprünglich bewilligte Grösse erachtet die BVD, in Übereinstimmung mit dem entsprechenden Rechtsbegehren des ARE, eine Frist von rund sechs Monaten ab Rechtskraft des vorliegenden Entscheids, d.h. bis zum 15. November 2025, als angemessen.

b) Da, wie oben dargestellt, das strittige Bauvorhaben offensichtlich nicht bewilligungsfähig ist, kann auch die Rechtsmittelinstanz im vorliegenden Beschwerdeverfahren auf einen Hinweis zur Möglichkeit der Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs verzichten.¹⁵

c) Der Abschluss der Wiederherstellungsarbeiten ist der Gemeinde Röthenbach i.E. zur Kontrolle zu melden. Wird die Wiederherstellung innert der gesetzten Frist nicht oder nicht vorschriftsgemäss ausgeführt, wird die Baupolizeibehörde der Gemeinde Röthenbach i.E. die Wiederherstellungsmassnahmen auf Kosten der Beschwerdegegnerin selber ausführen oder durch Dritte ausführen lassen (Ersatzvornahme gemäss Art. 47 BauG).

5. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdegegnerin. Sie kann sich der Kostenpflicht nicht dadurch entziehen, dass sie auf das Stellen von Anträgen verzichtet;¹⁶ sie hat daher die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 2000.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁷).

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

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Die Ziffer 3.3. der Verfügung der Gemeinde Röthenbach i.E. vom 4. November 2024 wird aufgehoben und mit folgender Anordnung ersetzt:

3.3. Rückbau Vordach

- a) Das Vordach des nordostseitigen Anbaus der Liegenschaft der Beschwerdegegnerin (B. _____ Nr. 332, Parzelle Röthenbach i.E. Grundbuchblatt Nr. F. _____) ist auf das Mass gemäss den mit Baubewilligung der Gemeinde Röthenbach i.E. vom 22. April 2021 (eBau Nr. 2021-83) bewilligten Projektänderungsplänen zurückzubauen.
- b) Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes hat bis zum 15. November 2025 zu erfolgen. Der Abschluss der Wiederherstellungsarbeiten ist der Gemeinde Röthenbach i.E. zur Kontrolle zu melden.
- c) Wird der Wiederherstellung innert der gesetzten Frist nicht oder nicht vorschriftsgemäss nachgekommen, kann die Baupolizeibehörde der Gemeinde Röthenbach i.E. die Wiederherstellungsmassnahmen auf Kosten der Beschwerdegegnerin selber ausführen oder durch Dritte ausführen lassen (Ersatzvornahme).
- d) Widerhandlungen gegen diese Verfügung sind nach Art. 50 BauG mit Busse strafbar.

2. Die Verfahrenskosten von CHF 2000.– werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung aufgelegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

¹⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 13 Bst. d.

¹⁶ BVR 2015 S. 541 E. 8.1.

¹⁷ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

IV. Eröffnung

- Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), eingeschrieben
- D._____, eingeschrieben
- Baupolizeibehörde der Gemeinde Röthenbach i.E., eingeschrieben

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 vier 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.