



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2025/165

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 5. Mai 2026

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn C. _____
Beschwerdeführer

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt A. _____ und Rechtsanwalt B. _____

und

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Walperswil, Gemeindeverwaltung, Waldweg 4,
3272 Walperswil

vertreten durch Frau Rechtsanwältin F. _____

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

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Walperswil vom
20. November 2025 (eBau-Nummer D. _____; Vordach) sowie die Verfügungen des Amts
für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vom 22. November 2024 und 27. Februar 2025
(G.-Nr.: 2022.DIJ.2022-8702)

I. Sachverhalt

1. Mit Bauentscheid vom 24. November 2022 erteilte die Gemeinde Walperswil dem Beschwerdeführer die Baubewilligung für den Abbruch der bestehenden Remise und des Futtersilos, das Neuerstellen und Vergrössern der Remise und das Neuerstellen eines Spritzenwaschplatzes auf Parzelle Walperswil Grundbuchblatt Nr. H. _____. Die Parzelle liegt teils in der Kernzone und teils in der Landwirtschaftszone. Gemäss den damals bewilligten Plänen reichte das neue Vordach auf der Nordseite des Gebäudes Nr. 38 bis zur Grenze der Kernzone.

Nach einer Begehung vor Ort am 2. April 2024 erliess die Gemeinde eine Baueinstellungs- und Wiederherstellungsverfügung vom 4. April 2024. Darin wurde der Beschwerdeführer aufgefordert, die Arbeiten am aktuellen Bauvorhaben per sofort einzustellen und die in Überschreitung der Baubewilligung ausgeführten Arbeiten bis zum 31. Mai 2024 rückgängig zu machen. Gleichzeitig wurde auf die Möglichkeit einer nachträglichen Projektänderung hingewiesen und für den Fall der Nichtbefolgung die Ersatzvornahme angedroht.

Der Beschwerdeführer reichte am 23. April 2024 ein nachträgliches Baugesuch bei der Gemeinde ein. Dieses beinhaltete das in die Landwirtschaftszone hineinragende Dach auf der Nordseite des Gebäudes Nr. 38. Gestützt auf den negativen Fachbericht des Amts für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Fachstelle Boden, vom 6. August 2024 kam das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) mit Verfügung vom 22. November 2024 zum Schluss, dass das Bauvorhaben nicht als landwirtschaftlich begründet im Sinne von Art. 16a RPG¹ beurteilt werden könne und dass auch keine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG erteilt werden könne. Nachdem der Beschwerdeführer mit Schreiben vom 17. Januar 2025 auf Vertragsverhandlungen bezüglich zusätzlicher Pachtflächen hinwies und um eine Neuüberprüfung der Angelegenheit bat, hielt das AGR mit Verfügung vom 27. Februar 2025 an seiner Beurteilung fest.

Mit Wiederherstellungsverfügung vom 19. September 2025 forderte die Gemeinde den Beschwerdeführer auf (Ziffer 1), die in Überschreitung der Baubewilligung vom 24. November 2022 ausgeführten Arbeiten rückgängig zu machen. Das heisse, das Bauvorhaben müsse so zurückgebaut und abgeändert werden, dass es den bewilligten Planunterlagen entspreche (Zurückschneiden des Vordachs auf die Zonengrenze, Abbruch der gesamten Konstruktion und Wiederaufbau in den bewilligten Massen insb. Höhe). Andererseits führte sie in der Verfügung (Ziffer 2) aus, falls der Beschwerdeführer die Konstruktion / Remise (ohne Vordach) so stehen lassen wolle, sei innert gleicher Frist eine Projektänderung einzureichen (höherer Bau als bewilligt). Die Projektänderung könne nur für die Konstruktion / Remise eingereicht werden. Der Anbau des Daches sei nicht bewilligungsfähig und müsse in jedem Fall zurückgebaut werden.

Gegen diese Verfügung erhob der Beschwerdeführer am 20. Oktober 2025 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD). Im Rahmen des Schriftenwechsels informierte die Gemeinde mit Stellungnahme vom 21. November 2025, dass sie aufgrund von Formfehlern (fehlende Eröffnung der Verfügung des AGR, keine formelle Erteilung des Bauabschlags) in Bezug auf das Vordach eine neue Verfügung im Sinne von Art. 71 VRPG² erlassen habe. Durch die neue Verfügung sei die Beschwerde vom 20. Oktober 2025 in Bezug auf das Vordach gegenstandslos geworden. Für die Prüfung der Konstruktion / Remise (ohne Vordach) sei am 19. November 2025 ein nachträgliches Baugesuch eingereicht worden. Durch das Einreichen eines nachträglichen Baugesuchs für die Konstruktion / Remise (ohne Vordach) sei die Beschwerde auch diesbezüglich gegenstandslos geworden. Es werde beantragt, die Beschwerde unter Entschädigungsfolge zu Lasten der Gemeinde abzuschreiben. Mit Abschreibungsverfügung vom 17. Dezember 2025 (BVD 120/2025/69) schrieb das Rechtsamt das Beschwerdeverfahren aufgrund der neuen Verfügung in Bezug auf das Vordach einerseits und aufgrund der Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs für die Konstruktion / Remise (ohne Vordach) als erledigt vom Geschäftsverzeichnis ab.

2. Die neue Verfügung der Gemeinde in Bezug auf das Vordach erging am 20. November 2025. Darin erteilte die Gemeinde – unter Eröffnung der Verfügungen des AGR vom 22. November 2023 und 27. Februar 2025 – den Bauabschlag. Gleichzeitig wurde der Beschwerdeführer aufgefordert, innert 60 Tagen ab Rechtskraft dieser Verfügung das Dach so weit zurückzubauen, dass es nicht mehr in die Landwirtschaftszone hineinragt. Schliesslich drohte sie die Ersatzvornahme und eine Busse bei Nichtbefolgung an.

3. Gegen diesen Entscheid mit Wiederherstellungsverfügung reichte der Beschwerdeführer am 20. Dezember 2025 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Er stellt folgende Rechtsbegehren:

1. Es sei die Beschwerde gutzuheissen.

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

² Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

2. Es sei der Bauentscheid und die Wiederherstellungsverfügung vom 20. November 2025 aufzuheben und der Beschwerdeführer nicht zur Wiederherstellung der in Überschreitung der Baubewilligung ausgeführten Arbeiten zu verpflichten.
 3. Es sei die Baubewilligung und die Sonderbewilligung für das nachträgliche Baubewilligungsgesuch vom 23. April 2024 betreffend Projektänderung zu erteilen.
 4. Eventualiter sei festzustellen, dass auf die Wiederherstellung des Vordachs gemäss Baueingabeplan vom 10. April 2024 auf Art. 239 GB Walperswil verzichtet wird.
 5. Subeventualiter sei die Verfügung zur Ergänzung des Sachverhalts und zur neuen Beurteilung des nachträglichen Baugesuchs an die Gemeinde zurückzuweisen.
 6. Es seien der Gemeinde Walperswil die Kosten aufzuerlegen, und es sei die Gemeinde Walperswil zur Zahlung einer angemessenen Parteientschädigung an den Beschwerdeführer zu verpflichten.
4. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet³, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Mit Stellungnahme vom 26. Januar 2026 beantragt das LANAT, Fachstelle Boden, die Abweisung der Beschwerde. Denselben Antrag stellt das AGR mit Stellungnahme vom 29. Januar 2026. Schliesslich beantragt die Gemeinde mit Beschwerdeantwort vom 4. Februar 2026 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Mit Schreiben vom 17. April 2025 nahm der Beschwerdeführer Stellung zu den eingegangenen Eingaben.
5. Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen, Streitgegenstand

- a) Angefochten ist ein Bauabschlag mit einer Wiederherstellungsverfügung nach Art. 46 BauG⁴, der aufgrund eines nachträglichen Baugesuchs ergangen ist. Bauentscheide sowie baupolizeiliche Verfügungen können innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden (Art. 40 Abs. 1 und Art. 49 Abs. 1 BauG). Verfügungen des AGR können zusammen mit dem Bauentscheid ebenfalls mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden (Art. 84 Abs. 4 BauG). Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde zuständig.
- b) Der Beschwerdeführer ist als Baugesuchsteller und Adressat der angefochtenen Verfügung zur Beschwerde befugt (Art. 40 Abs. 2 BauG und Art. 65 Abs. 1 VRPG). Auf seine form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.
- c) Anfechtungsobjekt ist die Verfügung der Vorinstanz. Der Streitgegenstand braucht sich nicht mit dem Anfechtungsobjekt zu decken, kann aber auch nicht über dieses hinausgehen. Innerhalb dieses Rahmens bestimmen die Parteien den Streitgegenstand. Sowohl für das Einleiten eines Beschwerdeverfahrens als auch für dessen Umfang und eine allfällige vorzeitige Beendigung gilt somit die Verfügungs- oder Dispositionsmaxime sowie das Rügeprinzip. Die Parteien können den Streitgegenstand im Verlauf des Verfahrens nicht erweitern, sondern nur einschränken.⁵

³ 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).

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

⁵ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 72 N. 12 bis 14.

Mit der angefochtenen Verfügung hat die Gemeinde einzig über das in die Landwirtschaftszone hineinragende Dach auf der Nordseite des Gebäudes Nr. 38 befunden und diesbezüglich den Bauabschlag erteilt sowie die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verlangt. Was die offenbar ebenfalls nicht in Einklang mit der Baubewilligung vom 24. November 2022 stehende Konstruktion / Remise (ohne Vordach) anbelangt, so war diese nicht Teil der angefochtenen Verfügung. Diesbezüglich hat der Beschwerdeführer am 19. November 2025 ein nachträgliches Baugesuch eingereicht. Soweit der Beschwerdeführer in seiner vorliegenden Beschwerde dieses nachträgliche Baugesuch anspricht und etwa vorbringt, mit seiner am 19. November 2025 eingereichten Projektänderung werde zweifelsfrei die Bewilligungsfähigkeit des Projekts dargelegt, so hat dies nichts mit dem hier zu beurteilenden Dach zu tun und er befindet sich diesbezüglich entsprechend ausserhalb des Streitgegenstands. Diesbezüglich ist daher auf die Beschwerde nicht einzutreten.

2. Zonenkonformität des Daches

a) Der unbewilligte und vorliegend zu beurteilende Teil des erstellten Daches ragt rund 9.5 m in die Landwirtschaftszone hinein. Es ist umstritten, ob diese Verlängerung des Daches gestützt auf Art. 16a RPG als zonenkonform bewilligt werden kann. In der Landwirtschaftszone zonenkonform sind Bauten und Anlagen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind (Art. 16a Abs. 1 Satz 1 RPG). Dazu gehören unter gewissen Voraussetzungen auch Bauten und Anlagen, die der Aufbereitung, der Lagerung oder dem Verkauf landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Produkte dienen (Art. 34 Abs. 2 RPV⁶). Die Bewilligung darf nur erteilt werden, wenn die Baute oder Anlage für die in Frage stehende Bewirtschaftung nötig ist (Art. 34 Abs. 4 Bst. a RPV), ihr am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 34 Abs. 4 Bst. b RPV) und der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann (Art. 34 Abs. 4 Bst. c RPV). An der betrieblichen Notwendigkeit im Sinne von Art. 34 Abs. 4 Bst. a RPV fehlt es, wenn die vorgesehene Nutzung (allenfalls nach einem Umbau) in einer bereits vorhandenen Baute möglich wäre.⁷ Bei Neubauten ist zudem zu prüfen, ob sie an der Stelle von bisherigen, in Zukunft nicht mehr benötigten Bauten errichtet werden können, um eine weitere Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden.⁸ Die Betriebsbauten müssen für ihren individuellen Zweck nötig und damit nicht überdimensioniert sein.⁹

b) Mit Fachbericht zur Zonenkonformität vom 6. August 2024 beurteilte die Fachstelle Boden des LANAT das Vordach in der Landwirtschaftszone als nicht landwirtschaftlich begründet im Sinne von Art. 16a RPG. Dabei stellte die Fachstelle fest, dass der Beschwerdeführer eine Lagerhalle (Gebäude Nr. 2) von ca. 30 m x 30 m (922 m²) habe. Es sei ausserdem auf der Südseite der Halle ein 10 m breites Vordach, von welchem rund 240 m² (8 x 30 m) als Einstellraum anrechenbar seien. Gesamthaft weise die Halle daher ca. 1160 m² möglichen Einstell- und Lagerraum auf. Die Halle werde als Werkstatt, Einstellraum für landwirtschaftliche Maschinen/Geräte und als Lageraum für Kartoffeln sowie Heu/Stroh genutzt. Mit dem Bau des neuen Daches in der Bauzone verfüge der Beschwerdeführer über eine zusätzliche Fläche von 310 m² als Remisenfläche (gerechnet ohne das nicht bewilligte Vordach, welches in die Landwirtschaftszone ragt). Der Beschwerdeführer beabsichtige, diese Fläche für die Lagerung einer Holzschnitzelheizung im Schiffscontainer, die Lagerung von Holzschnitzeln (bis 400-500 m³) und Stückgut Holz sowie die Lagerung von leeren Kartoffelpaloxen zu nutzen. Die Holzschnitzel und das Stückgut Holz dienten dem Betrieb Beschwerdeführers und zwei Wohnungen (Gebäude Nr. 38). Der Beschwerdeführer

⁶ Raumplanungsverordnung des Bundesrats vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1).

⁷ BGE 129 II 413 E. 3.2 S. 416, mit Hinweisen.

⁸ BGE 1C_567/2015 vom 29.8.2016, E. 4.1, mit Hinweisen.

⁹ Ruch/Muggli, Praxiskommentar RPG 2017, Art. 16a N. 47.

habe auf ihr Ersuchen eine Liste der Maschinen vorgelegt. Nach seinen Angaben benötige er eine grosse Lagerfläche in der Halle für Kartoffeln. Er baue Industriekartoffeln (Ertrag zwischen 50-60 T/Ha) auf einer Fläche an, welche in den letzten Jahren zwischen 1,45 und 3,27 ha geschwankt habe. Die geernteten Kartoffeln würden von der Ernte bis Dezember in Paloxen (kleine Paloxen: 0,7 T; große Paloxen: 2 T) gelagert. Er könne bis zu 8 Paloxen in die Höhe stapeln. Die Anzahl der Paloxen und die benötigte Fläche seien von Jahr zu Jahr sehr unterschiedlich. Der Beschwerdeführer lagere auch Heu und Stroh in der Halle, manchmal bis in den Winter hinein. Das Heu und das Stroh verkaufe er an Landwirte. Nach Angaben des Beschwerdeführers würden bis zu zwei Drittel der Hallenfläche für die Lagerung von Kartoffeln, Heu und Stroh benötigt. Gemäss Beschwerdeführer sei dem Betrieb ein Lohnunternehmen angegliedert, welches Lohnarbeiten im land- und forstwirtschaftlichen Bereich anbiete. Einige Maschinen (Mulcher, Böschungsmäher, Getreideanhänger, Traktor) würden zum Teil für den landwirtschaftlichen Betrieb und zum Teil für die Lohnarbeiten verwendet.

Gestützt auf diesen Sachverhalt beurteilte das LANAT die strittige Dacherweiterung in diesem Fachbericht wie folgt:

«Es handelt sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb mit 0.562 SAK. Gemäss den Richtlinien der Forschungsanstalt Agroscope Reckenholz-Tänikon ART (FAT-Bericht Nr. 590/2002), hat der Betrieb mit 19.8 Hektar landwirtschaftlicher Nutzfläche einen Flächenbedarf an Remise von 550 m² für landwirtschaftliche Maschinen und Geräte (inklusive Werkstatt). Die vom Gesuchsteller vorgelegte Maschinenliste beweist nicht, dass ein zusätzlicher Bedarf besteht. Der Bedarf an zusätzlicher Fläche für die Lagerung von Kartoffeln, Stroh, Heu und Holz wird mit den zur Verfügung gestellten Flächen gedeckt. Der objektive Bedarf an Einstellraum wird somit überschritten. Zusätzliche Einstell- und Lagerflächen (nicht bewilligtes Vordach in der Landwirtschaftszone) können aufgrund der erhaltenen Angaben nicht als landwirtschaftlich begründet beurteilt werden. Eine Überdachung des Waschplatzes wird ebenfalls nicht als erforderlich für die landwirtschaftliche Nutzung beurteilt. Gemäss Fachbericht von 04.07.2016, darf die Lagerhalle (inkl. Vordach) nur für die landwirtschaftliche Nutzung verwendet werden. Sie darf nicht dem angegliederten Lohnunternehmen oder sonst einer zonenfremden Nutzung dienen.»

Das AGR schloss sich dieser Beurteilung mit Verfügung vom 22. November 2024 an und wiederholte im Wesentlichen die Ausführungen des LANAT. Ergänzend führte es aus, die Halle (Gebäude Nr. 2) sei von ihm mit Verfügung vom 11. Juli 2016 als zonenkonform beurteilt worden. Darin sei festgehalten worden, dass der Bedarf an Raum für Remisen/Werkstatt/Garagen aufgrund der damaligen Gesuchsunterlagen ausgeschöpft, aber nicht überschritten werde. Die Halle dürfe nur für die landwirtschaftliche Nutzung verwendet werden. Die Holzlagerung und -verarbeitung habe sich auf den betriebseigenen Bedarf zu beschränken. Die Lagerhalle dürfe nicht für die gewerbliche Holzlagerung und Holzaufbereitung verwendet werden. Auch das AGR kam zum Schluss, dass der Betrieb des Beschwerdeführers mit der Einstell- und Lagerfläche von 1160 m² in der Landwirtschaftszone und zusätzlich einer Fläche von ca. 310 m² in der angrenzenden Bauzone den Flächenbedarf von 550 m² deutlich überschreite. Der objektive Bedarf an Einstellraum werde somit überschritten. Zusätzliche Einstell- und Lagerflächen (nicht bewilligte Überdachung in der Landwirtschaftszone) könnten aufgrund der erhaltenden Angaben nicht als landwirtschaftlich begründet beurteilt werden.

Nach einer Eingabe des Beschwerdeführers vom 17. Januar 2025 prüfte das AGR das Vorhaben mit Verfügung vom 27. Februar 2025 erneut. Dabei kam es zum Schluss, dass dieses auch unter Berücksichtigung der Punkte im Schreiben vom 17. Januar 2025 nicht als landwirtschaftlich begründet beurteilt werden könne. Zur Begründung führte das AGR dabei aus, gemäss diesem Schreiben könne der Beschwerdeführer im Jahr 2025 gesamthaft 8.3 ha zusätzliche landwirtschaftliche Nutzfläche pachten. Somit habe der Betrieb gemäss den Richtlinien der Forschungsanstalt Agroscope Reckenholz-Tänikon ART (FAT-Bericht Nr. 590/2002) einen Flächenbedarf an Remise von 727 m² für landwirtschaftliche Maschinen und Geräte (inkl. Werkstatt). Der Bedarf an

zusätzlicher Fläche für die Lagerung von Kartoffeln, Stroh, Heu und Holz werde mit den zur Verfügung stehenden Flächen gedeckt. Die im Schreiben erwähnte überbetriebliche Zusammenarbeit beweise zudem nicht, dass ein zusätzlicher Bedarf bestehe.

Die Gemeinde führte im angefochtenen Entscheid aus, die Verfügung des AGR sei für die Baubewilligungsbehörde verbindlich, weshalb der Bauabschlag zu erteilen sei. Für die Begründung werde auf die Verfügungen des AGR verwiesen.

c) Der Beschwerdeführer bringt in seiner Beschwerde vor, das LANAT habe bei seiner Beurteilung mehrere entscheidungsrelevante Aspekte nicht berücksichtigt. Das LANAT habe die Standardarbeitskräfte (SAK) des Betriebs auf lediglich 0.562 geschätzt und deshalb die nötige Lagerfläche auf 551 m² festgelegt. Die niedrige Zahl für die SAK ergebe sich aus der schwierigen Situation der Vorjahre. Im Jahr 2021 habe Hagel zum Ausfall eines grossen Teils der Zwiebelernte geführt. In den Jahren 2023 und 2024 habe wegen Hochwasser und übermässiger Feuchtigkeit auf den Anbau von etwa zwei Hektaren Gemüse und einem Hektar Kartoffel verzichtet werden müssen. Diese Umstände hätten seine Ernte in den Jahren 2021 bis 2024 massiv beeinträchtigt, weshalb in dieser kurzen Periode eine geringere Zahl von Nutzfläche ausgewiesen worden sei. In Tat und Wahrheit habe aber mit ihm immer mindestens eine gesamte Standardarbeitskraft auf dem Hof gearbeitet, zusätzlich habe er Hilfe von seiner Familie gehabt. Das LANAT habe die Nutzflächen nur auf der Grundlage von aussergewöhnlichen Zeiten festgestellt und nicht etwa aufgrund des ordentlichen Geschäftsganges, weshalb es den Sachverhalt falsch festgestellt habe. Dementsprechend liege eine Betriebsnotwendigkeit vor und die Zonenkonformität gemäss Art. 16a RPG sei erstellt. Auch sei von der Baubewilligungsfähigkeit aufgrund veränderter Verhältnisse auszugehen. Er habe mittlerweile grössere Nutzflächen hinzugepachtet und dies den Behörden auch mitgeteilt; er verfüge über 81 435 m² an zusätzlicher Fläche, für deren Erzeugnisse er ebenfalls eine Fläche zur Einstellung benötige. Diese veränderten Verhältnisse würden aufzeigen, dass selbst bei richtiger Beurteilung durch das LANAT am 6. August 2024 mittlerweile derart mehr Anbauflächen bestehen würden, dass die zusätzliche Einstellfläche erst recht betriebsnotwendig erscheine. Immerhin würden sich dadurch Flächenbedarf und SAK in signifikanter Weise erhöhen. Mit Gutachten vom 25. April 2025 habe der Gutachter E. _____ daher festgestellt, dass er in einem Jahr ohne Hochwasser über 1.346 SAK verfüge und einen Flächenbedarf von 1567.2 m² für die Einstellung der Maschinen, Geräte, des Holzschnitzels, des überdachten Waschplatzes und der Erzeugnisse aufweise. Mit dem neuen Vordach werde lediglich eine Fläche von 1250 m² geschaffen. Selbst mit dem Bau des Vordachs bestehe noch weiterhin ein Bedarf von 300m², um eine ordnungsgemässe Einstellung sämtlicher betrieblich notwendiger Gegenstände sicherstellen zu können. Dementsprechend sei das Vordach betriebsnotwendig. Diese Baute sei damit spätestens seit der zusätzlichen Pacht der landwirtschaftlichen Flächen seit Januar 2025 im Sinne von Art. 16a RPG zonenkonform.

d) Was die rechtmässig vorhandenen Einstell- und Lagerflächen anbelangt, so ging das LANAT im Fachbericht vom 6. August 2024 von einer Fläche von total 1472 m² aus (Halle Nr. 2: 922 m², Vordach dieser Halle: 240 m², Fläche im Bereich des innerhalb der Kernzone bewilligten Daches auf der Nordseite des Gebäudes Nr. 38: 310 m²). In nachvollziehbarer Weise geht das LANAT in der Stellungnahme vom 26. Januar 2026 nun von einer vorhandenen Gesamtfläche von 1450 m² aus (für die Halle Nr. 2 mit den Grundmassen 30 m x 30 m geht das LANAT zurecht von einer Fläche von 900 m² und nicht mehr 922 m² aus). Die BVD sieht keinen Anlass, von dieser nachvollziehbaren Berechnung der Fachbehörde abzuweichen. Der Beschwerdeführer erwähnt zwar in seiner Beschwerde mit Verweis auf das von ihm eingeholte Gutachten von E. _____ (Ingenieur Agronom FH) vom 25. April 2025 (Beilage 14 der Beschwerde) eine Fläche von 1250 m². Dieser Gesamtwert bzw. die Abweichung zur Berechnung des LANAT wird jedoch weder in der Beschwerde noch im Gutachten begründet. In der Stellungnahme vom 17. April 2026 beanstandet der Beschwerdeführer, dass das LANAT bei seiner Berechnung auch die Flächen in der

Kernzone berücksichtigt habe. Diese Flächen würden nicht landwirtschaftlich, sondern seit 2016 gewerblich genutzt und als Autounterstände vermietet. Die in der Landwirtschaftszone bestehenden und bewilligten Einstell- und Lagerflächen würden somit rund 1267 m² betragen (Halle Nr. 2 900 m², Vordach dieser Halle rund 193 m², gedeckter Neubau rund 174 m²). Der Betrieb verfüge somit über rund 200 m² weniger Einstell- und Lagerflächen als das LANAT aufführe. Auch der Beschwerdeführer geht damit bei der Halle Nr. 2 von 900 m² aus. Wieso das Vordach dieser Halle jedoch nur 193 m² sein soll, begründet er nicht näher. Demgegenüber entspricht die vom LANAT angegebene Fläche von 240 m² den Dimensionen des Vordachs, wie es in den Plänen gemäss Baubewilligung vom 24. November 2022 eingetragen ist (8m x 30 m), weshalb auf diesen Wert abzustellen ist. Wenn der Beschwerdeführer schliesslich ausführt, die vom LANAT aufgeführte Fläche in der Kernzone (310 m²) könne nicht berücksichtigt werden, da diese der Vermietung von Autounterständen diene und damit gewerblich genutzt werde, weshalb nur die bewilligten Einstell- und Lagerflächen in der Landwirtschaftszone zu berücksichtigen seien, so kann ihm nicht gefolgt werden. Entgegen diesem Einwand ist für die vorhandene Einstell- und Lagerfläche auf die diesbezüglich gesamthaft dem Betrieb zuzuordnenden, rechtmässig bestehenden Flächen abzustellen, unabhängig davon, ob sie in der Landwirtschaftszone oder einer Bauzone sind. Wenn der Beschwerdeführer sodann solche dem Landwirtschaftsbetrieb zuzuordnenden Flächen zur Fremdvermietung von Autounterständen nutzt, so kann er damit die eigentliche Zweckbestimmung dieser Flächen nicht ändern und muss sich diese dennoch bei der Ausgangsfläche der vorhandenen Einstell- und Lagerflächen anrechnen lassen, zumal er selber nicht behauptet, dass eine solche Umnutzung dieser landwirtschaftlichen Einstell- und Lagerflächen zu betriebsfremden Autoabstellplätzen jemals bewilligt worden wäre. Abzustellen ist damit auch diesbezüglich auf den vom LANAT aufgeführten Wert von 310 m², welcher auch den Angaben der Pläne der Baubewilligung vom 24. November 2022 entsprechen. Unklar ist schliesslich, welche Fläche der Beschwerdeführer mit den aufgeführten 174 m² des gedeckten Neubaus meint, die sich ebenfalls in der Landwirtschaftszone befinden und bewilligt sein soll. Eine nachvollziehbare Begründung dieser Fläche fehlt. Sofern er die hier strittige Fläche unter der Dachverlängerung in der Landwirtschaftszone meint, so ist diese nicht bewilligt, weshalb sie bei der Ausgangsfläche nicht berücksichtigt werden kann. Sollte dies jedoch – obwohl nicht in der Landwirtschaftszone liegend – die Fläche in der Kernzone unter Abzug der Flächen der vermieteten Autounterstände sein, so kann nach dem Gesagten nicht darauf abgestellt werden. Insgesamt ist damit von der von der kantonalen Fachstelle berechneten Fläche von 1450 m² auszugehen.

e) Näher einzugehen ist auf den Bedarf an Einstell- und Lagerflächen dieses Betriebs. Der Beschwerdeführer geht dabei gestützt auf das erwähnte Gutachten von einem deutlich grösseren, gesamthaften Bedarf aus (1567.2 m²) als das LANAT und das AGR. In diesem Zusammenhang beanstandet der Beschwerdeführer zunächst den vom LANAT dem strittigen Betrieb zugeordneten SAK-Wert von 0.562 (gemäss Fachbericht vom 6. August 2024 anhand der Erhebung GELAN 2024) und geht selber vom SAK-Wert gemäss dem erwähnten Gutachten von 1.346 aus. Diesbezüglich ist allerdings – den Ausführungen des LANAT in der Stellungnahme vom 26. Januar 2025 folgend – festzuhalten, dass der SAK-Wert eines Betriebs bei der Bestimmung des Bedarfs an Einstell- und Lagerflächen kein relevantes Kriterium darstellt, hat doch die Anzahl der SAK keinen direkten Einfluss auf die Bewertung der Fläche, die für die Einstellung und Lagerung von Maschinen, Geräten oder Materialien erforderlich ist. Entsprechend spielt auch die Einstufung des Unternehmens als landwirtschaftliches Gewerbe oder als landwirtschaftlicher Betrieb keine Rolle bei der Festlegung des objektiven Raumbedarfs für Remisen. Von welchem SAK-Wert vorliegend auszugehen ist, kann damit offen bleiben. Wie das LANAT treffend ausführt, bestimmt sich der Raumbedarf für Remisen eines landwirtschaftlichen Betriebs anhand des objektiven Bedarfs. Als Grundlage für die Ermittlung dienen die Richtlinien der Forschungsanstalt Agroscope Reckenholz-Tänikon ART (FAT-Bericht Nr. 590/2002), wobei die landwirtschaftliche Nutzfläche und die Art des Betriebs (gemischter Betrieb Futterbau/Ackerbau; Futterbaubetrieb ohne Ackerbau; Ackerbaubetrieb viehlos) berücksichtigt werden. Ausserdem werden die spezifischen Bedürfnisse des Be-

triebs einbezogen, wie z.B. die Vielfalt der Kulturen, die angewandten landwirtschaftlichen Praktiken und der Bestand an Maschinen, die sich im Besitz des Betriebs befinden.

Gemäss den Angaben des LANAT in der Stellungnahme vom 26. Januar 2026 hat der Beschwerdeführer seit der Berechnung des Remisenbedarfs anhand des FAT-Berichts Nr. 590/2002 (gemäss Fachbericht vom 6. August 2024 550 m², ausgehend von einer Grösse des Betriebs von 19.79 ha) seinen Betrieb vergrössert. Gemäss der GELAN-Erhebung 2025 umfasse der Betrieb nun 27.91 ha. So habe der Beschwerdeführer seine landwirtschaftliche Nutzfläche dank der Pacht neuer Flächen im Umfang von rund 8.1 ha erhöhen können (was auch der Beschwerdeführer geltend macht, vgl. Schreiben vom 17. Januar 2025 und Ausführungen in der Beschwerde). Zunächst ist fraglich, ob diese neuen Pachtflächen bei der Ermittlung des objektiven Raumbedarfs an Remisen anhand des FAT-Berichts Nr. 590/2002 überhaupt berücksichtigt werden können. Dies wäre nur dann der Fall, wenn die zusätzlichen Bewirtschaftungsflächen längerfristig für den Betrieb gesichert sind, wofür gemäss geltender Praxis in der Regel eine Mindestlaufzeit der Pacht von 12 Jahren verlangt wird (vgl. Stellungnahme LANAT vom 26. Januar 2026). Der vom Beschwerdeführer eingereichte Pachtvertrag (Beilage 11 der Beschwerde) enthält keine Informationen zur Laufzeit. Der Beschwerdeführer bringt zwar in seiner Stellungnahme vom 17. April 2026 vor, bei fehlenden Angaben sei von der gesetzlichen Mindestdauer von sechs Jahren auszugehen (Art. 7 Abs. 1 LPG¹⁰) und diese verlängere sich bei Verträgen mit unbestimmter Laufzeit ohne Kündigung des Pachtvertrags um sechs Jahre (Art. 8 Abs. 1 Bst. a LPG). Aufgrund dieser Kündigungsmöglichkeit nach sechs Jahren beträgt aber die Mindestlaufzeit gerade nicht 12 Jahre, womit der Beschwerdeführer aus dieser Argumentation nichts zu seinen Gunsten ableiten kann. Letztlich kann jedoch offen bleiben, ob die neuen Pachtflächen berücksichtigt werden können oder nicht. So erweist sich die durch das strittige Dach in der Landwirtschaftszone entstandene Einstell- oder Lagerfläche selbst dann nicht als notwendig im Sinne von Art. 34 Abs. 4 Bst. a RPV, wenn diese Pachtfläche bei der Ermittlung des objektiven Raumbedarfs an Remisen berücksichtigt wird, wie die nachfolgenden Ausführungen zeigen.

Als Grundlage für die Ermittlung des Remisenbedarfs dient – wie ausgeführt – der FAT-Bericht Nr. 590/2002. Ausgehend von einer Fläche des Betriebs (inkl. der neuen Pachtflächen) von nun 27.91 ha ergibt sich gestützt auf den FAT-Bericht Nr. 590/2002 (vgl. Tabelle 2) ein Flächenbedarf von 727 m², wie dies auch das LANAT in der Stellungnahme vom 26. Januar 2026 festhält. Dieser Richtwert liegt deutlich unter den vorhandenen Einstell- und Lagerflächen von 1450 m². Zu prüfen ist aber, ob die ebenfalls zu berücksichtigenden spezifischen Betriebsgegebenheiten zu einem höheren Flächenbedarf führen als der Richtwert von 727 m² gemäss FAT-Bericht Nr. 590/2002. In diesem Zusammenhang verweist der Beschwerdeführer auf das von ihm eingeholte Gutachten vom 25. April 2025 (Beilage 14 der Beschwerde), worin ein Bedarf von insgesamt 1567.2 m² an Einstell- und Lagerraum ausgewiesen wird. Dieser gemäss Gutachten festgestellte Bedarf setzt sich zusammen aus einem Flächenbedarf von 1077 m² für Maschinen, Zugkräfte und Geräte (errechnet anhand der Maschinenliste inkl. Paloxen und Werkstatt), dem Flächenbedarf von 300 m² für die Lagerung von Holzschnitzel, dem Flächenbedarf von 140 m² für die Lagerung von Dürrfutter und Stroh sowie den Flächenbedarf von 50 m² für den Waschplatz. Das LANAT beurteilte den Flächenbedarf dieses Parteigutachtens in der Stellungnahme vom 26. Januar 2026 und führte hierzu Folgendes aus:

«Der Flächenbedarf für die Zugkräfte im Umfang von 169.4 m² kann als grosszügig beurteilt werden. Bei den aufgeführten Maschinen und Geräten werden 5 Anhänger (2-achsig, 18t) und 3 Anhänger (3-achsig) genannt. Aufgrund der bewirtschafteten Fläche und den Angaben, die im Rahmen des Fachberichts vom 6. August 2024 gemacht wurden bezüglich der Vermietung von Getreideanhängern, werden an dieser Stelle nur 3 Anhänger und 3 Pneuwagen als landwirtschaftlich begründet eingestuft. Insgesamt sind auf der Liste

¹⁰ Bundesgesetz vom 4. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht (LPG; SR 221.213.2).

8 Anhänger und 3 Pneuwagen aufgeführt, was nicht dem üblichen Bedarf eines Ackerbaubetriebs dieser Grösse entspricht. Die in der Liste aufgeführten 100 Paloxen beanspruchen gemäss dem Gutachten 170 m². Eine Standardpaloxe hat eine Abmessung von 1.2 m x 0.8 m. Unter Berücksichtigung, dass Paloxen stapelbar sind (leer: 3 aufeinander; voll mindestens 2 aufeinander), ergibt sich für 100 Paloxen mit Standardabmessungen ein Flächenbedarf von maximal 50 m². Die übrigen Flächen für die Lagerung der Holzschnitzel und das Futter sind nachvollziehbar.

Der Flächenbedarf für Maschinen und Geräte wurde so (ohne Paloxen, inklusive Werkstatt) auf 782 m² berechnet. Dieser Wert liegt über den Bedarf gemäss der Richtlinie der Forschungsanstalt Agroscope Reckenholz-Tänikon ART (FAT-Bericht Nr. 590/2002), ist aber nachvollziehbar. Somit benötigt der Betrieb die folgenden Einstell- und Lagerflächen: 300 m² für Holzschnitzel, 140 m² für Heu und Stroh, 50 m² für den Waschplatz, 782 m² für Geräte und Maschinen und 50 m² für Paloxen. Der Bedarf des Betriebs an Einstell- und Lagerflächen beläuft sich somit auf 1322 m². Zusätzlich können Verkehrsflächen berücksichtigt werden. Die bereits vorhandenen und bewilligten Remisenflächen von 1450 m² decken den Bedarf des Betriebs inklusive Verkehrsflächen ab. Aus landwirtschaftlicher Sicht sind keine zusätzlichen Remisenflächen erforderlich.»

Diese Ausführungen überzeugen und die BVD sieht keinen Anlass, diese Beurteilung des Fachamts in Frage zu stellen. Es ist ohne weiteres nachvollziehbar, dass der Beschwerdeführer für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht auf 8 Anhänger angewiesen ist. Der Beschwerdeführer führt zwar in seiner Stellungnahme vom 17. April 2026 aus, sämtliche Zugkräfte inkl. Anhänger und Pneuwagen seien für die Bewirtschaftung seines Betriebs notwendig, dies begründet er jedoch mit keinem Wort, weshalb auf die Erfahrungswerte des LANAT abzustellen ist. Daran vermag auch die mit dieser Eingabe vom Beschwerdeführer eingereichte Stellungnahme des Gutachters E. _____ vom 15. April 2026 nichts zu ändern, führt dieser doch lediglich aus, die von ihm im Gutachten vom 25. April 2025 ausgeführten Maschinen, Zugkräfte und Geräte müssten eingestellt werden, was auch keine Erklärung für den überdimensionierten Anhängerbestand darstellt. Ebenso überzeugend sind die Ausführungen des LANAT zum Flächenbedarf der Paloxen von maximal 50 m². Wenn der Beschwerdeführer diesbezüglich in seiner Stellungnahme vom 17. April 2026 moniert, eine Fläche von bloss 50 m² würde jegliches Rangieren und jeglichen Transport unmöglich machen, so ist zu entgegnen, dass das LANAT die Verkehrsflächen bei seiner Beurteilung berücksichtigte (vgl. oben). Der gesamthafte Flächenbedarf von 1322 m² erweist sich aus Sicht des LANAT angesichts des eher grossen Bedarfs für die Zugkräfte im Umfang von 169.4 m² sogar noch als grosszügig, weshalb dieser Gesamtwert eigentlich noch weiter reduziert werden müsste. Trotzdem kann auch dieser Gesamtwert an benötigten Flächen mit den vorhandenen Flächen von 1450 m² problemlos abgedeckt werden, wie erwähnt auch unter Berücksichtigung der Verkehrsflächen. Die durch das strittige Vordach in der Landwirtschaftszone geschaffene, zusätzliche Remisenfläche ist damit für die in Frage stehende Bewirtschaftung nicht nötig und die Zonenkonformität des strittigen Vordaches scheitert entsprechend – dem LANAT und dem AGR folgend – an der Voraussetzung von Art. 34 Abs. 4 Bst. a RPV.

Die weiteren Voraussetzungen von Art. 16a RPG müssen unter diesen Umständen nicht geprüft werden. Ebenso steht fest und wird vom Beschwerdeführer auch nicht bestritten, dass das AGR zu Recht zum Schluss kam, eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG falle ausser Betracht. Der Bauabschlag wurde zu Recht erteilt. In Rz. 22 seiner Beschwerde führt der Beschwerdeführer aus, das noch hängige Gesuch um nachträgliche Baubewilligung vom 23. April 2024 sei gutzuheissen; eventualiter sei ihm Frist zu gewähren, ein nachträgliches Baubewilligungsgesuch nicht nur für die Angabe der Zimmernutzung und der erforderlichen Lichtfläche, sondern auch für die Bewilligung des Vordaches zu einzureichen. Die Bewilligung kann nach dem Gesagten nicht erteilt werden. Was der Beschwerdeführer mit seinem Eventualantrag meint, ist nicht nachvollziehbar. Ein nochmaliges Ansetzen einer Frist für die Einreichung eines neuerlichen Baugesuchs für das

realisierte Vordach in der Landwirtschaftszone kommt nicht in Betracht, wurde darüber doch bereits befunden.

3. Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands

a) Das in die Landwirtschaftszone hineinragende Dach auf der Nordseite des Gebäudes Nr. 38 erweist sich damit sowohl formell (fehlende Baubewilligung) als auch materiell (fehlende Bewilligungsfähigkeit) als rechtswidrig. Wenn der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde auch im Zusammenhang mit der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ausführt, dass das Bauprojekt eigentlich bewilligungsfähig sei (und deshalb die Wiederherstellung nicht verhältnismässig sei), so kann ihm mit Verweis auf E. 2 nicht gefolgt werden. Vielmehr war die Gemeinde gehalten, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands anzuordnen (Art. 46 Abs. 1 und 2 BauG). Dies hat sie gemacht, indem der Beschwerdeführer im angefochtenen Entscheid aufgefordert wird, innert 60 Tagen ab Rechtskraft dieser Verfügung das Dach so weit zurückzubauen, dass es nicht mehr in die Landwirtschaftszone hineinragt.

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.¹¹

b) Wer bauen will, muss sich um die Zulässigkeit seines Tuns kümmern und sich bei den Behörden nach der Bewilligungspflicht erkundigen.¹² Bei Anwendung der zumutbaren Aufmerksamkeit und Sorgfalt hätte der Beschwerdeführer nicht davon ausgehen dürfen, er sei zur Bauausführung berechtigt. Es ist zudem weder erkennbar noch wird geltend gemacht, dass die Behörden zu irgendeinem Zeitpunkt den Anschein vermittelt hätten, das Vordach in der Landwirtschaftszone dürfe ohne Baubewilligung realisiert werden oder sei bewilligungsfähig. Im Gegenteil: Bereits im Rahmen der Voranfrage im Jahr 2022 wurde ihm mitgeteilt, dass der objektive Bedarf an Einstell- und Lagerraum mit den eingereichten Vorhaben überschritten werde. Danach hat der Beschwerdeführer das Baugesuch so angepasst, dass die Überdachung nicht mehr in die Landwirtschaftszone hineinragte, was zur Bewilligung des Vorhabens führte. Dennoch hat sich der Beschwerdeführer im Anschluss an den negativ beurteilten, ersten Projektplänen orientiert und das Vordach in die Landwirtschaftszone verlängert. Der Beschwerdeführer kann damit – entgegen seiner Ansicht in der Stellungnahme vom 17. April 2026 – nicht als gutgläubig gelten.

Auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit kann sich auch eine Bauherrschaft berufen, die nicht gutgläubig gehandelt hat. Sie muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, namentlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baulichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes erhöhtes Gewicht beimessen und die der Bauherrschaft allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Mass berücksichtigen.¹³

c) Im Zusammenhang mit dem öffentlichen Interesse und der Verhältnismässigkeit bringt der Beschwerdeführer Folgendes vor: Die überdachte Fläche neben der Schnitzzellagerung werde für seine Maschinen und Geräte benötigt. Der Standort befinde sich in unmittelbarer Nähe der ande-

¹¹ 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

¹² Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9b.

¹³ BVR 2006 S. 444 E. 6.1.

ren Gebäude und sei mit Wasser, elektrischem Strom und Zufahrtsstrassen erschlossen. Für die Realisierung der baulichen Massnahme werde kein Kulturland benötigt und das Projekt entspreche der Zielsetzung der heutigen Agrarpolitik, den Betrieb längerfristig bestehen zu lassen. Auch das Ortsbild werde nicht beeinträchtigt. Die Abweichung vom bewilligten Zustand sei somit minim, von blossen Auge ausserhalb des Grundstücks eigentlich nicht wahrnehmbar und bewirke in landwirtschaftlicher Hinsicht keinerlei Nachteile. Das Vordach sei zwischen zwei Gebäuden auf ein und derselben Parzelle gebaut. Der Platz sei erschlossen und er werde landwirtschaftlich genutzt. Das Vordach sei demnach von aussen nicht sichtbar und werde nicht etwa für landwirtschaftsfremde Erzeugnisse oder Dienstleistungen genutzt. Das Vordach werde vielmehr ausschliesslich landwirtschaftlich verwendet, denn es solle den Betrieb des hofeigenen Holzschnitzelofens sicherstellen und Wettersicherheit für die zahlreichen Maschinen bringen, welche aufgrund der Ausnutzung der übrigen Lagerflächen für die Kartoffeln und Zwiebeln bereits ausgeschöpft seien. Das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sei somit äusserst gering. Die Wiederherstellung erscheine bei dieser Ausgangslage auch nicht mehr verhältnismässig. Werde eine Interessenabwägung vorgenommen zwischen den öffentlichen und den privaten Interessen, so überwiege sein Interesse. Dieses ergebe sich einerseits aus der betrieblichen Verwendung, nutze er doch das Vordach tatsächlich als Remisefläche im Zusammenhang mit seiner landwirtschaftlichen Produktionstätigkeit. Andererseits entstünden für ihn hohe Kosten, welche insbesondere im Zusammenhang mit einer späteren Bewilligung und einem wahrscheinlichen Wiederaufbau des Vordachs in keinem Verhältnis stünden. Das Interesse des Staates sei jedoch ausserhalb der Einhaltung von Vorschriften nicht ersichtlich. Da das private Interesse überwiege, sei die Verfügung des Rückbaus als unverhältnismässig zu qualifizieren und auch deswegen die Wiederherstellungsverfügung aufzuheben. Es ist festzustellen, dass auf eine Wiederherstellung verzichtet werde.

Entgegen diesen Ausführungen steht nach dem Gesagten (E. 2) fest, dass das strittige, in die Landwirtschaftszone hineinragende Dach für den landwirtschaftlichen Betrieb des Beschwerdeführers bzw. für die in Frage stehende Bewirtschaftung nicht nötig und damit nicht zonenkonform ist. Weitere Ausführungen dazu erübrigen sich hier und unter diesen Umständen kann es im Rahmen der Verhältnismässigkeitsprüfung auch keine Rolle spielen, dass der Standort dieser zusätzlich geschaffenen Einstell- und Lagerfläche aus Sicht des Betriebs ideal ist. Selbst wenn nicht eigentliches Kulturland beansprucht wird, so besteht an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands – entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers – trotzdem ein erhebliches öffentliches Interesse. Dieses besteht zum einen in der Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen und der konsequenten Verhinderung von Bauten, die der baurechtlichen Ordnung widersprechen, wobei dem öffentlichen Interesse am konsequenten Vollzug des Bau-, Planungs- und Umweltrechts ausserhalb des Baugebiets und an der Freihaltung der Landwirtschaftszone von rechtswidrigen Bauten besonderes Gewicht zukommt.¹⁴ Andererseits sprechen auch präjudizielle Gründe für eine vollständige Wiederherstellung. Der Bauherr, der sich nicht an die Baubewilligung hält oder ohne Baubewilligung baut, soll nicht besser gestellt werden als ein Bauherr, der die Baubewilligung einhält. Bei einer Verlängerung des bewilligten Dachs um rund 9.5 m in die Landwirtschaftszone hinein und der dadurch realisierten Einstell- und Lagerfläche kann auch nicht – wie dies der Beschwerdeführer in der Stellungnahme vom 17. April 2026 behauptet – von einer geringfügigen Abweichung vom Erlaubten gesprochen werden.

Der Rückbau des in die Landwirtschaftszone hineinragenden Daches ist sodann ohne Weiteres geeignet zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes. Die Wiederherstellungsanordnung erweist sich auch als erforderlich. Mildere Massnahmen, mit denen dasselbe Ziel erreicht werden könnte, sind hier nicht ersichtlich. Für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist dieser Rückbau daher auch notwendig. Der Rückbau ist für den Beschwerdeführer auch zumutbar:

¹⁴ BGE 1C_397/2007 vom 27. Mai 2008 E. 3.4; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9a.

Das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist vorliegend gross (vgl. oben). Es überwiegt die Nachteile, die dem Beschwerdeführer durch die Wiederherstellung entstehen. Angesichts der strengen Rechtsprechung¹⁵ betrifft dies auch die Vermögensinteressen des Beschwerdeführers. Selbst wenn diese Kosten für den Rückbau nicht leicht wiegen sollten, werden sie von den öffentlichen, für den Rückbau und die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sprechenden Interessen in der Landwirtschaftszone übertroffen. Das private Interesse des Beschwerdeführers am Erhalt des rechtswidrigen Zustands ist deutlich weniger stark zu gewichten, zumal er – wie ausgeführt – nicht gutgläubig ist (E. 3b) und über genügend Einstell- und Lagerflächen verfügt (E. 2). Insgesamt ist damit die Verhältnismässigkeit des angeordneten Rückbaus zu bejahen.

d) Die von der Vorinstanz angesetzte Frist für den Rückbau von 60 Tagen ab Rechtskraft des Entscheids wird vom Beschwerdeführer schliesslich nicht beanstandet. Sie erweist sich als verhältnismässig, weshalb auch die BVD keinen Anlass sieht, diese Frist anzupassen. Insgesamt erweist sich die Wiederherstellungsanordnung der Vorinstanz damit als rechters und ist zu bestätigen.

4. Ergebnis, Beweismittel und Kosten

a) Insgesamt ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann, und der Bauabschlag mit Wiederherstellungsverfügung der Gemeinde vom 20. November 2025 sowie die Verfügungen des AGR vom 22. November 2024 und vom 27. Februar 2025 sind zu bestätigen.

b) Die massgeblichen Sachverhaltselemente konnten anhand der zur Verfügung stehenden Akten sowie den vorhandenen Plänen genügend überprüft bzw. festgestellt werden. Auf die vom Beschwerdeführer beantragte Parteieinvernahme konnte daher verzichtet werden, da von diesem Beweismittel keine relevanten Erkenntnisse zu erwarten waren. Diese sogenannte antizipierte Beweiswürdigung verletzt den Anspruch auf rechtliches Gehör nicht.¹⁶

c) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdeführer. Er hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 1800.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁷).

d) Als unterliegende Partei hat der Beschwerdeführer kein Anrecht auf Parteikostenersatz. Die Gemeinde obsiegt mit ihrem Antrag. Ob sie Anspruch auf Parteikostenersatz hat, richtet sich nach Art. 104 Abs. 4 VRPG. Nach dieser Bestimmung haben Behörden im Sinn von Art. 2 Abs. 1 Bst. b VRPG im Beschwerdeverfahren Anspruch auf Parteikostenersatz, wenn die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse es rechtfertigen. Wie die Materialien zeigen, ist die Komplexität der Streitsache für diese Beurteilung von wesentlicher Bedeutung; daneben soll die Grösse der betreffenden Gemeinde eine Rolle spielen.¹⁸ Auch wenn die Gemeinde Walperswil nicht besonders gross ist, so waren keine derart komplexen Sachverhalts- und Rechtsfragen zu behandeln, dass sich nach dieser Bestimmung ein Parteikostenersatz rechtfertigen würde. Parteikosten werden daher keine gesprochen.

¹⁵ vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9c mit weiteren Hinweisen.

¹⁶ BVR 2012 S. 252 E. 3.3.3, mit Hinweisen.

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

¹⁸ Vgl. Michel Daum, Teilrevision 2023 des bernischen Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, in BVR 2023 S. 286 ff., S. 293 f.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der Bauentscheid mit Wiederherstellungsverfügung der Gemeinde Walperswil vom 20. November 2025 sowie die Verfügungen des AGR vom 22. November 2024 und vom 27. Februar 2025 werden bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 1800.00 werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt A. _____ und Rechtsanwalt B. _____, eingeschrieben
- Frau Rechtsanwältin F. _____, eingeschrieben
- Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), per Kurier
- Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Fachstelle Boden, per Mail

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungspräsident

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.