

100.2017.169U
STE/TST/RAP

Verwaltungsgericht des Kantons Bern Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 20. März 2018

Verwaltungsrichter Burkhard, Abteilungspräsident
Verwaltungsrichterin Arn De Rosa, Verwaltungsrichterin Steinmann
Gerichtsschreiber Tschumi

A. _____
vertreten durch Rechtsanwältin ...
Beschwerdeführer

gegen

Einwohnergemeinde Krauchthal
Baubewilligungsbehörde, Länggasse 1, 3326 Krauchthal
Beschwerdegegnerin

und

Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern
Reiterstrasse 11, 3011 Bern

betreffend Baupolizei; nachträgliche Baubewilligung für Neubau Zufahrt,
Böschungssanierung, Abstellplatz; Wiederherstellung (Entscheid der Bau-,
Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern vom 15. Mai 2017;
RA Nr. 110/2016/162)



Sachverhalt:

A.

A._____ ist Eigentümer der Parzelle Krauchthal Gbbl. Nr. 1____, die in der Landwirtschaftszone liegt. Das Gebäude Nr. 2____, das sich auf dem Grundstück befindet, wurde im Jahr 1967 als Ferienhaus bewilligt. Am 9. Juni 2015 teilte die Einwohnergemeinde (EG) Krauchthal A._____ mit, sie habe festgestellt, dass er auf seiner Parzelle ohne Baubewilligung einen Zufahrtsweg mit Parkplatz erstellt habe. Sie forderte ihn auf, dafür nachträglich ein Baugesuch einzureichen bzw. das bereits im Januar 2013 eingereichte, aber wieder zurückgezogene Baugesuch erneut einzureichen. Hierauf stellte A._____ am 25. Juni 2015 ein Baugesuch für die Zufahrt zum Gebäude Nr. 2____ und den Abstellplatz. Nachdem das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) die Ausnahmebewilligung für das Bauen ausserhalb der Bauzone verweigert hatte, wies die EG Krauchthal das Baugesuch mit Verfügung vom 27. September 2016 ab und ordnete den Rückbau der widerrechtlich erstellten Bauten (Neubau Zufahrtsweg, Böschungssanierung zwischen der Gemeindestrasse und Gebäude Nr. 2____ sowie Abstellplatz) sowie die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands bis zum 30. September 2017 an.

B.

Gegen diese Verfügung reichte A._____ am 31. Oktober 2016 bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) Beschwerde ein. Diese hiess das Rechtsmittel mit Entscheid vom 15. Mai 2017 insofern teilweise gut, als sie die Wiederherstellungsverfügung der Gemeinde wie folgt präzisierete:

«2. Zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands werden folgende Massnahmen angeordnet:

- a) Die Löffelsteinmauer, die oberste Reihe Steinblöcke auf der unteren Mauer entlang der Strasse, die oberste Reihe der Steinblöcke auf der oberen Steinblockmauer oberhalb der erstellten Parkfläche (nicht aber unterhalb des Gebäudes beziehungsweise der Terrasse) sowie die neu erstellte Treppe mit Podest und Geländer sind zu entfernen.

- b) Der Zwischenraum (Parkfläche und Zufahrtsweg) zwischen den zwei Blocksteinmauern muss auf die Höhe des ursprünglichen Terrainverlaufs aufgefüllt werden. Der Bodenaufbau und die Bodenqualität müssen entsprechend der angrenzenden Umgebung rekultiviert werden. [...]
 - c) Der ganze Hang muss mit Faschinen aus Schwartenbrettern gesichert werden.
 - d) Der Hang muss durch sofortiges Ansäen und Bepflanzen als Erosionsschutz mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen rekultiviert werden. Eine Winterbrache ist zu vermeiden. Die Steinblöcke sind ebenfalls mit heimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen.
3. Sollte der rechtmässige Zustand nicht bis Ende Mai 2018 wiederhergestellt sein, ist die Baupolizeibehörde der Gemeinde (Hochbau- und Planungskommission) gehalten, gemäss Art. 47 BauG die Ersatzvornahme unter Kostenfolge durch Dritte vornehmen zu lassen.»

Im Übrigen wies die BVE die Beschwerde ab.

C.

Gegen diesen Entscheid hat A. _____ am 15. Juni 2017 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Er stellt die folgenden Rechtsbegehren:

- «1. Der Entscheid der BVE vom 15. Mai 2017 sei aufzuheben, die Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG sei zu erteilen und das Bauvorhaben des Beschwerdeführers sei zu bewilligen.
- 2. Eventualiter sei der Entscheid der BVE vom 15. Mai 2017 aufzuheben, die Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG sei zu erteilen und das Bauvorhaben des Beschwerdeführers mit der Auflage zu bewilligen, die Steinblöcke mit heimischen und standortgebundenen Pflanzen zu begrünen.
- 3. Subeventualiter sei der Entscheid der BVE vom 15. Mai 2017 aufzuheben und zur vollständigen Abklärung des Sachverhalts und zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
- 4. Subeventualiter sei der Entscheid der BVE vom 15. Mai 2017 in Bezug auf die Wiederherstellung aufzuheben und es sei auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes zu verzichten.
- 5. Subeventualiter sei Ziffer 2 des angefochtenen Entscheids der BVE vom 15. Mai 2017 dahingehend zu präzisieren, dass von der Entfernung der Löffelsteinmauer abzusehen sei und die in Ziffer 3 angesetzte Frist zur Wiederherstellung sei um 12 Monate ab Rechtskraft des Entscheides des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern zu verlängern.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen»

Mit Beschwerdeantwort vom 10. Juli 2017 bzw. Vernehmlassung vom 22. Juni 2017 beantragen die EG Krauchthal und die BVE Abweisung der Beschwerde.

Erwägungen:

1.

1.1 Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung der Beschwerde als letzte kantonale Instanz gemäss Art. 74 Abs. 1 i.V.m. Art. 76 und 77 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21) zuständig (vgl. auch Art. 49 Abs. 2 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]). Der Beschwerdeführer hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, ist durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG). Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

1.2 Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 Bst. a und b VRPG).

2.

Zunächst ist strittig, ob das vom Beschwerdeführer bereits ausgeführte Bauvorhaben nachträglich bewilligt werden kann.

2.1 Art. 24c Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) schützt bestimmungsgemäss nutzbare, aber zonenwidrig gewordene Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen grundsätzlich in ihrem Bestand. Nach Abs. 2 dieser Bestimmung können solche Bauten und Anlagen mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert

worden sind. In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten (Art. 24c Abs. 5 RPG). Eine Änderung gilt als teilweise und eine Erweiterung als massvoll, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt, wobei Verbesserungen gestalterischer Art zulässig sind (Art. 42 Abs. 1 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 [RPV; SR 700.1]). Die Veränderungen können sowohl in inneren Umbauten als auch in äusseren Erweiterungen sowie in Zweckänderungen bestehen (vgl. BGer 1C_488/2010 vom 8.9.2011, in ZBI 2012 S. 271 E. 2.3). Ob die Identität der Baute im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen (Art. 42 Abs. 3 Satz 1 RPV). Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität ist der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Zuweisung zum Nichtbaugebiet befand (Art. 42 Abs. 2 RPV), d.h. in der Regel beim Inkrafttreten des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes am 1. Juli 1972 (vgl. BGer 1C_488/2010 vom 8.9.2011, in ZBI 2012 S. 271 E. 2.3).

2.2 Ob die so verstandene Identität noch gewahrt wird, beurteilt sich unter Würdigung aller raumrelevanten Gesichtspunkte in ihrem Zusammenwirken. In Art. 42 Abs. 3 Bst. a und b RPV sind allerdings feste quantitative Obergrenzen verankert, bei deren Überschreiten die Identität der Baute in jedem Fall als nicht mehr gewahrt gilt (BGer 1C_312/2016 vom 3.4.2017 E. 2.1). Im Übrigen ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts darauf abzustellen, ob eine Änderung bei einer Gesamtbetrachtung von untergeordneter Natur ist. Die Wesensgleichheit der Baute muss hinsichtlich Umfang, äusserer Erscheinung sowie Zweckbestimmung gewahrt bleiben und es dürfen keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, Erschliessung und Umwelt geschaffen werden (BGE 127 II 215 E. 3a f.). Die Identität einer Baute wird in massgeblicher Weise durch die Umgebung mitgeprägt. Gefordert ist nicht völlige Gleichheit von Alt und Neu, sondern die Identität bezieht sich auf die «wesentlichen Züge», also die aus raumplanerischer Sicht wichtigen Merkmale des Objekts. In die Gesamtbeurteilung einzubeziehen sind namentlich das äussere Erscheinungsbild, die Nutzungsart und das Nutzungsmass, die Anzahl Wohneinheiten, die Erschliessung, die wirtschaftliche Zweckbestimmung sowie die Auswirkungen auf die Raumordnung und die Umwelt. Bei

der Beurteilung des äusseren Erscheinungsbilds ist entscheidend, ob das geplante Bauprojekt bezüglich Gebäudeform, Stil und Gestaltung wesentlich vom bestehenden Gebäude abweicht. Fehlt es an der Identität, liegt eine vollständige Änderung vor und fällt eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG ausser Betracht (zum Ganzen BGer 1C_99/2017 vom 20.6.2017 E. 3.1).

2.3 Bei der Liegenschaft des Beschwerdeführers handelt es sich unbestritten um eine bestimmungsgemäss nutzbare, zonenwidrig gewordene Baute ausserhalb der Bauzonen im Sinn von Art. 24c RPG. Zu Recht macht der Beschwerdeführer nicht geltend, dass eine Baubewilligung gestützt auf einen anderen Ausnahmetatbestand gemäss Art. 24 ff. RPG in Betracht zu ziehen sei. Die strittigen, ohne Baubewilligung vorgenommenen baulichen Massnahmen bestehen gemäss den Plänen zum Baugesuch vom 25. Juni 2015 aus einem mindestens 2,5 m breiten und gut 10 m langen, teilweise asphaltierten Zufahrtsweg, der zu einem ebenfalls neu errichteten, rund 65 m² grossen Abstellplatz führt. Zur Stabilisierung des dafür erforderlichen Hangeinschnitts hat der Beschwerdeführer unter- und oberhalb des Zufahrtswegs und des Abstellplatzes Stützmauern aus Natursteinquadern errichtet, die sich je über eine Länge von mehr als 20 m erstrecken und bis zu 2 bzw. 4 m hoch sind. Auf dem Abstellplatz hat er zudem eine Treppe mit Podest und Geländer als Zugang zum Gebäude Nr. 2___ erstellt (vgl. zum Ganzen Planunterlagen und Fotodokumentation, Vorakten Gemeinde, Beilage 7).

3.

3.1 Nach Ansicht der Vorinstanz hat der Beschwerdeführer mit diesen Baumassnahmen nicht nur eine deutlich wahrnehmbare Geländeänderung vorgenommen, sondern auch das äussere Erscheinungsbild markant verändert. Die zwischen dem Wohnhaus und der Gemeindestrasse liegende Böschung sei zuvor offenbar nur im untersten Bereich durch alte Eisenbahnschwellen gestützt worden, ansonsten aber regelmässig abgefallen und fast gänzlich überwachsen gewesen. Während der Hang vor den umstrittenen Baumassnahmen eine optische Einheit gebildet habe, wirke er

nunmehr vollständig verbaut. Zusätzlich zu berücksichtigen sei, dass auf der streitbetroffenen Parzelle seit dem massgebenden Zeitpunkt am 1. Juli 1972 ein Badehaus inklusive Garderobe sowie ein Schopf erstellt worden seien, so dass die Wesensgleichheit gegenüber dem Referenzzustand umso klarer verneint werden müsse. Die Ausnahmegewilligung sei daher zu Recht verweigert worden (angefochtener Entscheid E. 3d).

3.2 Dagegen wendet der Beschwerdeführer im Wesentlichen ein, das Landschaftsbild sei durch das ursprüngliche Ferienhaus sowie das Badehaus mit Poolüberdachung und den Schopf und nicht durch die Böschung dominiert worden. Entgegen den Ausführungen der Vorinstanz sei die steile Böschung zudem bereits vor den umstrittenen Baumassnahmen von zwei Mauern gestützt worden, im unteren Bereich durch eine Löffelsteinmauer, im oberen durch alte Eisenbahnschwellen und Wellblech. Die strittigen baulichen Massnahmen hätten die bereits vorher leicht abgestufte Böschung zudem nur wenig neu angeschnitten und mit einer Zufahrt mit Abstellplatz ergänzt. Schliesslich werde die Begrünung der Böschung im Laufe der Zeit naturgemäss noch zunehmen, so dass der ganze Einschnitt im Hang optisch praktisch verschwinden werde.

3.3 Die Baugesuchspläne sowie die Fotodokumentation zeigen auf, dass der zwischen dem Gebäude Nr. 2___ und der nordöstlichen Parzellengrenze liegende Hang als Folge der umstrittenen Baumassnahmen in seinem Erscheinungsbild stark verändert wurde (vgl. Vorakten Gemeinde, Beilage 7). Der neu erstellte Abstellplatz mit Zufahrtsweg ist ein unübersehbarer Einschnitt in die ehemals mehr oder weniger regelmässig abfallende und überwachsene Böschung. Zusätzlich treten die neuen massiven Stützmauern als wuchtige Elemente in Erscheinung. Mit der Vorinstanz ist festzuhalten, dass der Hang zusammen mit der neu erstellten Treppe inklusive Podest und Geländer vollständig verbaut wirkt. Nicht nachvollziehbar ist die Behauptung des Beschwerdeführers, wonach mit den umstrittenen baulichen Massnahmen eine Verbesserung gestalterischer Art bzw. eine bessere Einpassung in die Landschaft erzielt worden sei. Ausserdem geht aus den Baugesuchsakten deutlich hervor, dass es sich bei den ausgeführten Arbeiten entgegen der

Darstellung des Beschwerdeführers nicht um eine reine Sanierung der ursprünglichen Hangbefestigung handelte.

3.4 Ob die Identität der Baute einschliesslich ihrer Umgebung als gewahrt gelten kann, entscheidet sich im Weiteren nicht nur mit Blick auf die hier umstrittenen Baumassnahmen, sondern in einer Gesamtbetrachtung zusammen mit den anderen, nicht unwesentlichen baulichen Erweiterungen, die seit dem 1. Juli 1972 ausgeführt wurden (vgl. E. 2.2 vorne). Damals befand sich auf der streitbetroffenen Parzelle ein Ferienhaus, welches nach Angaben des Beschwerdeführers als solches genutzt wurde (Beschwerde S. 8). Nach unbestrittener Feststellung des AGR wurden das Badehaus mit Garderobe, die Schwimmbadüberdeckung sowie der Anbau eines Schopfes erst in den Jahren 1974 und 1981 bewilligt, d.h. nach der Zuweisung der Parzelle zum Nichtbaugebiet (Vorakten Gemeinde, Beilage 8). Auf den öffentlich zugänglichen Luftbildern ist erkennbar, dass sich die mit Gebäuden überbaute Parzellenfläche als Folge dieser nach dem 1. Juli 1972 errichteten Bauten mehr als verdoppelt hat (einsehbar unter: <www.maps.google.ch> sowie <www.map.geo.admin.ch> [historische Luftbilder]). Neben diesen baulichen Veränderungen seit dem 1. Juli 1972 ist bei der Beurteilung der Identität schliesslich zu berücksichtigen, dass das Gebäude Nr. 2___ zum Zeitpunkt der Zuweisung zur Nichtbauzone offenbar lediglich als Ferienresidenz genutzt wurde, heute aber als Dauerwohnsitz dient (vgl. BGer 1C_312/2016 vom 3.4.2017 E. 4.2). Eine Gesamtbetrachtung ergibt somit, dass die seit dem 1. Juli 1972 vorgenommenen baulichen Veränderungen zusammen mit der gesteigerten Nutzungsintensität insgesamt nicht mehr als von untergeordneter Natur bezeichnet werden können, weshalb die Identität nicht gewahrt wird. Der Vorinstanz ist folglich darin zuzustimmen, dass die umstrittenen Baumassnahmen über eine Erweiterung im Sinn von Art. 24c Abs. 2 RPG i.V.m. Art. 42 RPV hinausgehen. Für diese Beurteilung ist unerheblich, ob die im untersten Bereich der Böschung vor der neuen Stützmauer neu erstellte Löffelsteinmauer als zusätzliches störendes Element bezeichnet werden muss. Ebenso wenig kommen der genauen Kubatur der Terrainveränderung sowie allfälligen Veränderungen der anrechenbaren Bruttogeschossflächen und Bruttonebenflächen entscheidende Bedeutung zu. Die Vorinstanz hat den Unter-

suchungsgrundsatz somit nicht verletzt, indem sie die Wesensgleichheit ohne weitere Abklärungen verneinte.

3.5 Auch das Vorbringen des Beschwerdeführers, wonach die ohne Baubewilligung ausgeführten Arbeiten für eine zeitgemässe Wohnnutzung im Sinn von Art. 24c Abs. 4 RPG erforderlich seien, führt zu keinem anderen Ergebnis. Gemäss Art. 42 Abs. 1 und 2 RPV bildet die Wahrung der Identität der Baute die allgemeine Grenze für das mögliche Mass an Veränderungen an altrechtlichen Bauten und Anlagen (BVR 2016 S. 475 E. 3.3). Damit sind auch bauliche Massnahmen, die für eine zeitgemässe Wohnnutzung erforderlich sind, unzulässig, wenn die Identität der Baute nicht gewahrt bleibt. Art. 24c Abs. 4 RPG bewirkt keine Lockerung des Identitätserfordernisses, sondern eine Präzisierung desselben (eingehend zum Ganzen Muggli/Pflüger, Bestehende Wohnbauten ausserhalb der Bauzone, in Raum & Umwelt 1/2013 S. 2 ff., 12 ff.).

3.6 Schliesslich macht der Beschwerdeführer unter Verweis auf den Grundsatz der Rechtsgleichheit (Art. 8 der Bundesverfassung [BV, SR 101], Art. 10 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Bern [KV, BSG 101.1]) geltend, die Zufahrt bei der Nachbarliegenschaft inklusive Blocksteinmauer sei offensichtlich bewilligungsfähig gewesen. Da dort die Identität trotz ähnlicher Ausgangslage als gewahrt betrachtet worden sei, müssten auch die vorliegend umstrittenen Baumassnahmen bewilligt werden. – Auf den historischen Luftbildern ist zu erkennen, dass der Zufahrtsweg auf der benachbarten Parzelle (Gbbl. Krauchthal Nr. 3.____) am 1. Juli 1972 bereits bestand und dass die seitdem vorgenommenen baulichen Veränderungen jedenfalls flächenmässig von wesentlich kleinerem Ausmass sind als auf der streitbetroffenen Parzelle (vgl. <www.map.geo.admin.ch>). Angesichts dieser unterschiedlichen tatsächlichen Verhältnisse vermag der Beschwerdeführer aus dem Gleichbehandlungsgebot von vornherein nichts zu seinen Gunsten abzuleiten.

3.7 Zusammenfassend ist mit der Vorinstanz festzuhalten, dass die umstrittenen baulichen Massnahmen den Rahmen des erweiterten Bestandesschutzes nach Art. 24c RPG sprengen und zu Recht nicht (nachträglich) bewilligt wurden. Die Vorinstanz hat die wesentlichen Überlegungen für ihre Schlussfolgerungen nachvollziehbar dargelegt (vgl. angefoch-

tener Entscheid E. 3a-d). Ihr kann entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers keine Verletzung der Begründungspflicht vorgehalten werden.

4.

4.1 Im Fall des Bauabschlags entscheidet die Baubewilligungsbehörde zugleich darüber, ob und inwieweit der rechtmässige Zustand wiederherzustellen ist (Art. 46 Abs. 2 Bst. e BauG). Die Wiederherstellungsverfügung muss im öffentlichen Interesse liegen, verhältnismässig sein und darf den Vertrauensgrundsatz nicht verletzen, was von Amtes wegen zu prüfen ist (Art. 5 Abs. 2 und 3 und Art. 36 Abs. 2 und 3 BV; Art. 47 Abs. 6 des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren [Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1]; BVR 2013 S. 85 E. 5.1; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I/II, 4. Aufl. 2013/2017, Art. 46 N. 9 mit weiteren Hinweisen). Die Wiederherstellung kann unterbleiben, wenn die Bauherrschaft gutgläubig war und nicht gewichtige öffentliche oder private (nachbarliche) Interessen sie gebieten (BVR 2003 S. 97 E. 3b; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9b Bst. a).

4.2 Der Beschwerdeführer ist der Ansicht, er habe darauf vertrauen dürfen, dass ihm gestattet sei, das Bauvorhaben so umzusetzen, wie es ihm nach dem Rückzug seines Baugesuchs im August 2013 der ehemalige Bauverwalter mündlich zugesichert habe. Dieser habe ihm geraten, lediglich die Böschungssanierung vorzunehmen. Dafür sei keine Bewilligung erforderlich und er sei bei der Gestaltung frei. Das flache Terrain zwischen den sanierten Stützmauern könne er ja dann als provisorische Zufahrt verwenden (Beschwerde S. 5). – Der Stellungnahme des AGR vom 19. August 2015 kann entnommen werden, dass die unbewilligt ausgeführten Arbeiten im Wesentlichen dem Bauprojekt entsprechen, um dessen Bewilligung der Beschwerdeführer bereits mit Gesuch vom 18. Januar 2013 ersuchte (Vorakten Gemeinde, Beilage 8). Dieses Baugesuch zog der Beschwerdeführer zurück, nachdem ihm aufgrund der Stellungnahme des AGR vom 5. März 2013 eine abschlägige Beurteilung in Aussicht gestellt worden war (Vorakten Gemeinde, Beilagen 2-4). Bei dieser Ausgangslage besteht kein Zweifel daran, dass der Beschwerdeführer wusste bzw. wis-

sen musste, dass sein Vorhaben einer Baubewilligung bedarf und eine solche voraussichtlich nicht erteilt würde. Jedenfalls hätte er dies bei zumutbarer Aufmerksamkeit und Sorgfalt ohne weiteres erkennen können. Daran vermögen weder die angeblichen Zusicherungen des ehemaligen Bauverwalters der EG Krauchthal etwas zu ändern, noch die unter diesen Umständen ohnehin ungläubwürdige Behauptung, um die Zuständigkeit des AGR für eine Ausnahmegewilligung nicht gewusst zu haben. Für die Annahme, der Beschwerdeführer habe gutgläubig gehandelt, bleibt daher kein Raum.

4.3 Die EG Krauchthal hat in ihrer Verfügung den vollständigen Rückbau der widerrechtlich erstellten Bauten und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands angeordnet (Dispositiv Ziff. 2 des Bauentscheids vom 27.9.2016, Vorakten Gemeinde, Beilage 12). In teilweiser Gutheissung der dagegen erhobenen Beschwerde präzisierte die BVE diesen allgemeinen Wiederherstellungsbefehl, da der Wiedereinbau der Eisenbahnschwellen nicht in Frage komme, Anweisungen zu Bodenaufbau und -qualität fehlten und eine ausreichende Hangsicherung gewährleistet sein müsse (angefochtener Entscheid E. 4g; vorne Bst. B).

4.4 Anders als der Beschwerdeführer meint, besteht ein erhebliches öffentliches Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Gegen Erweiterungen von besitzstandsgeschützten Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone über das zulässige Mass hinaus spricht nebst dem Gleichheitsgebot vor allem der im Raumplanungsrecht zentrale Grundsatz der Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet. Dementsprechend ist das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands in solchen Fällen sehr stark zu gewichten (vgl. statt vieler BGer 1C_555/2013 vom 28.3.2014, in ZBI 2016 S. 261 E. 8.3). Zusätzliches Gewicht erhält das Wiederherstellungsinteresse durch den Umstand, dass sich die rechtswidrig erstellten Bauten im Perimeter des kommunalen Landschaftsschutzgebiets befinden, wo sich baubewilligungspflichtige Bauten und Anlagen gut ins Landschaftsbild und bestehende Gefüge einordnen müssen (Schutzzoneplan der EG Krauchthal vom 30. Juni 2010; Art. 531 Abs. 2 des Baureglements der EG Krauchthal vom 30. Juni 2010, einsehbar unter: <www.krauchthal.ch>). Soweit der Be-

schwerdeführer geltend macht, den umstrittenen Wiederherstellungsmassnahmen stünden öffentliche Interessen entgegen, kann ihm nicht gefolgt werden. Zum einen hat die BVE die Wiederherstellungsverfügung der Gemeinde (vollständiger Rückbau) präzisiert, damit die Hangsicherung gewährleistet ist. Zum anderen hat sie nicht angeordnet, dass die umweltschädlichen Eisenbahnschwellen wieder im Hang zu verbauen wären. Somit steht weder das Interesse der öffentlichen Sicherheit noch dasjenige des Umweltschutzes den angeordneten Wiederherstellungsmassnahmen entgegen. Unbeachtlich ist im vorliegenden Zusammenhang das vom Beschwerdeführer ins Feld geführte Interesse der Verkehrssicherheit. Denn obwohl die baurechtliche Ordnung den widerrechtlich erstellten Abstellplatz nicht zulässt, ist der Beschwerdeführer selbstredend nicht berechtigt, sein Fahrzeug in verkehrgefährdender Weise auf der öffentlichen Strasse zu parkieren.

4.5 Eine Wiederherstellungsverfügung im Sinn von Art. 46 Abs. 2 BauG muss verhältnismässig sein. Die angeordneten Wiederherstellungsmassnahmen müssen geeignet sein, um den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen, und dürfen nicht weiter gehen, als für diesen Zweck notwendig ist. Zudem muss die mit der Wiederherstellung verbundene Belastung des oder der Pflichtigen durch ein genügendes öffentliches Interesse gerechtfertigt sein (Zumutbarkeit). Auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit kann sich auch eine bösgläubige Bauherrschaft berufen. Sie muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baulichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimessen und die der Bauherrschaft allenfalls erwachsenden (wirtschaftlichen) Nachteile nicht oder nur in verringertem Mass berücksichtigen (vgl. BGE 132 II 21 E. 6.4; BVR 2006 S. 444 E. 6.1; BVR 2002 S. 8 E. 2; Zaugg/Ludwig, a.a.O, Art. 46 N. 9c/c).

4.5.1 Die umstrittenen Wiederherstellungsmassnahmen sind ohne weiteres geeignet, um den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen.

4.5.2 Mit Blick auf die Erforderlichkeit der einzelnen Wiederherstellungsmassnahmen macht der Beschwerdeführer geltend, es habe im unteren Teil der Böschung bereits vor den hier umstrittenen baulichen Massnah-

men eine Löffelsteinmauer bestanden. Soweit er sich mit diesem Vorbringen auf den Bestandsschutz berufen möchte, ist ihm entgegenzuhalten, dass die neu errichtete Löffelsteinmauer nicht als vorbestehend gelten kann. Es ist offensichtlich, dass der Beschwerdeführer die ursprüngliche Löffelsteinmauer zumindest zu wesentlichen Teilen abgebrochen und nach Errichtung der Stützmauer neu erstellt hat (vgl. Planunterlagen und Fotodokumentation, Vorakten Gemeinde, Beilage 7). Insofern ist nachvollziehbar, dass die BVE deren Rückbau unter dem Hinweis auf ihre fehlende Hangsicherungsfunktion angeordnet hat. Allerdings ist die neu errichtete Löffelsteinmauer für die angestrebte Begrünung mindestens ebenso gut geeignet wie die dahinter liegende Stützmauer. Da letztere zum Zweck der Hangsicherung (teilweise) stehen bleiben darf, käme sie nach einem Abbruch der Löffelsteinmauer zum Vorschein, was das Landschaftsbild gleichermassen, wenn nicht sogar stärker stören würde. Insofern ist die Entfernung der Löffelsteinmauer nicht erforderlich, weshalb darauf verzichtet werden kann. Im Übrigen ist nicht ersichtlich, dass die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands mit weniger weitgehenden Massnahmen erreicht werden könnte. Mit Ausnahme des Abbruchs der Löffelsteinmauer erweisen sich die Wiederherstellungsmassnahmen damit als erforderlich.

4.5.3 Unter Berücksichtigung des gewichtigen Interesses an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands und der Bösgläubigkeit des Beschwerdeführers sind die verbleibenden Wiederherstellungsmassnahmen ohne weiteres zumutbar. Dem baulichen und finanziellen Aufwand für die Wiederherstellung kommt dabei nur geringe Bedeutung zu (vorne E. 4.5.1). Entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers ist ebenfalls nicht entscheidend, dass ihm (weiterhin) keine alternative Parkiermöglichkeit in der Nähe des Wohnhauses zur Verfügung steht. Insofern ist auch nicht nachvollziehbar, weshalb sich die Gemeinde treuwidrig verhalten haben sollte, wenn sie die Umnutzung des Gebäudes als Dauerwohnsitz zulies bzw. tolerierte, den Bau des Abstellplatzes hingegen nicht bewilligte. Somit bestehen keine überwiegenden privaten Interessen, welche die Wiederherstellung als unzumutbar erscheinen lassen.

5.

Die Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands muss angemessen sein, d.h. die zur Vorbereitung und Durchführung der Massnahmen notwendige Zeit einräumen (BVR 2001 S. 207 E. 3d; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9c Bst. a). Die Vorinstanz hat die Wiederherstellungsfrist auf Ende Mai 2018 angesetzt, d.h. rund zwölf Monate ab ihrem Entscheid (angefochtener Entscheid E. 4h). Diese Frist läuft demnächst ab und ist neu anzusetzen. Der Beschwerdeführer beantragt, die Wiederherstellungsfrist sei auf zwölf Monate ab Rechtskraft des Entscheids des Verwaltungsgerichts zu verlängern. – Der Beschwerdeführer muss nicht die gesamte widerrechtlich erstellte Baute zurückbauen. Selbst wenn vorgängig noch gewisse Abklärungen nötig sein werden, erscheint der Zeitaufwand für die angeordneten Wiederherstellungsarbeiten insgesamt als übersichtlich. Eine Wiederherstellungsfrist von sechs Monaten ab Rechtskraft des Urteils erscheint dafür als ausreichend und angemessen, zumal die Rekultivierungsarbeiten ohnehin nicht während der Wintermonate durchgeführt werden können.

6.

Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde erweist sich nach dem Gesagten insoweit als begründet, als auf die Entfernung der Löffelsteinmauer verzichtet werden kann. Im Übrigen erweist sie sich als unbegründet und ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat der Beschwerdeführer die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG); eine Kostenauscheidung bzw. ein Ersatz von Parteikosten wegen der teilweisen Gutheissung in einem Nebenpunkt rechtfertigt sich nicht. Die Gemeinde hat keinen Anspruch auf Parteikostenersatz (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 und 4 VRPG).

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird insoweit teilweise gutgeheissen, als die Löffelsteinmauer nicht entfernt werden muss. Soweit weitergehend wird die Beschwerde abgewiesen.
2. Die Frist für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands wird auf sechs Monate ab Rechtskraft dieses Urteils festgesetzt.
3. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 3'000.--, werden dem Beschwerdeführer auferlegt.
4. Es werden keine Parteikosten gesprochen.
5. Zu eröffnen:
 - dem Beschwerdeführer
 - der Beschwerdegegnerin
 - der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern
 - dem Bundesamt für Raumentwicklungund mitzuteilen:
 - dem Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

Der Abteilungspräsident:

Der Gerichtsschreiber:

Rechtsmittelbelehrung

Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Zustellung der schriftlichen Begründung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gemäss Art. 39 ff., 82 ff. und 90 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) geführt werden.