

100.2020.17U
STE/TST/SPR

Verwaltungsgericht des Kantons Bern Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 28. Mai 2021

Verwaltungsrichter Häberli, Abteilungspräsident
Verwaltungsrichterin Herzog, Verwaltungsrichterin Steinmann
Gerichtsschreiber Tschumi

A. _____
vertreten durch Rechtsanwalt ...
Beschwerdeführer

gegen

Einwohnergemeinde Unterlangenegg
Baupolizeibehörde, Kreuzweg 118 F, 3614 Unterlangenegg
Beschwerdegegnerin

und

Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
Reiterstrasse 11, 3011 Bern

betreffend Baupolizei; nachträgliche Baubewilligung und Wiederherstellung
des rechtmässigen Zustands (Entscheid der Bau-, Verkehrs- und Energie-
direktion des Kantons Bern vom 12. Dezember 2019; RA Nr. 110/2019/55)



Sachverhalt:

A.

A._____ ist Eigentümer der benachbarten Parzellen Unterlangenegg Gbbl. Nrn. 1_____, 2_____ und 3_____. Die Grundstücke befinden sich in einem im kantonalen Richtplan festgelegten Streusiedlungsgebiet in der vom kommunalen Landschaftsschutzgebiet Zulg/Rotache überlagerten Landwirtschaftszone. Die Parzelle Nr. 1_____ ist mit einem Bauernhaus (...), einem Einstellraum (...a) sowie einer Scheune (...c) überbaut und die Parzelle Nr. 2_____ mit einem Stöckli (...b). Bei einer Begehung am 20. April 2017 stellten Verantwortliche der Einwohnergemeinde (EG) Unterlangenegg fest, dass A._____ diverse Bauarbeiten am Stöckli und in der Umgebung der beiden Wohngebäude ausgeführt hatte, ohne vorgängig eine Baubewilligung einzuholen. Am 29. August 2017 teilte die Gemeinde ihm mit, welche dieser Bauten er voraussichtlich belassen könne, für welche er ein nachträgliches Baugesuch einzureichen habe und welche Arbeiten rückgängig zu machen seien. Gestützt auf die Verfügung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) vom 7. Februar 2019 entsprach sie dem nachträglich eingereichten Baugesuch vom 28. November 2017 mit Gesamtentscheid vom 25. Februar 2019 insoweit, als sie den Einbau eines Büros, eines Zimmers und einer Nasszelle im Sockelgeschoss des Stöcklis nachträglich bewilligte. Im Übrigen ordnete sie Folgendes an:

«3.1.2 Bei allen anderen Bauvorhaben gemäss nachfolgender Aufzählung ist bis 31.08.2019 die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands herbeizuführen, was bedeutet:

Stöckli ...b auf Parz. 2_____

- b) Bei der Umgebungsgestaltung sind die Stützmauern durch eine natürliche Böschung zu ersetzen. Für den Swimmingpool kann keine Ausnahmegewilligung erteilt werden; er ist ersatzlos zu entfernen.
- c) Der Einbau des Bodens im Dachgeschoss oberhalb des Holzlagers ist zu entfernen, somit auch die Ankleide mit Fenster und das Dachflächenfenster.
- d) Das vollständige Einmachen des Holzlagers mit Einbau von Türen und Fenster in die Seitenwände und Installation eines Pizzaofens sind rückgängig zu machen.
- e) Die Verlängerung der Dachfläche auf der Ostseite, mit welcher der Sitzplatz überdacht wurde, ist rückgängig zu ma-

chen. Somit sind auch die nachträglich seitlich eingebauten Glaswände und der eingebaute Grillofen zu entfernen.

Bauernhaus ... auf Parz. 1 _____

- f) Die 37 m lange Stein-Stützmauer ist abubrechen und zu entfernen. Der Vorplatz vor dem Haus ist auf die ursprüngliche Breite zu reduzieren und der Hang (Niveaudifferenz) mit einer natürlichen Böschung zu sichern.»

B.

Gegen diese Verfügung erhob A. _____ am 29. März 2019 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE; heute: Bau- und Verkehrsdirektion [BVD]). Diese führte am 27. Juni 2019 einen Augenschein durch und kam mit Beschwerdeentscheid vom 12. Dezember 2019 zum Schluss, dass die Stützmauer auf der Südostseite des Stöcklis (im Unterschied zu den beiden Stützmauern auf der Nordwestseite ober- und unterhalb des Schwimmbeckens) und der Grillofen im Bereich des Sitzplatzes nordöstlich des Stöcklis im Erstellungszeitpunkt nicht baubewilligungspflichtig waren. Dementsprechend hob sie die Wiederherstellungsanordnung in Bezug auf diese beiden Bauten auf und hiess die Beschwerde insofern teilweise gut. Im Übrigen wies sie die Beschwerde ab und bestätigte den Gesamtentscheid. Die Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands setzte sie neu auf den 30. Juni 2020 an.

C.

Dagegen hat A. _____ am 13. Januar 2020 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Er beantragt, der angefochtene Entscheid sei insoweit aufzuheben, als seinen Begehren nicht entsprochen worden ist, und es seien alle von der Wiederherstellungsanordnung erfassten Bauten – sofern sie überhaupt baubewilligungspflichtig seien – nachträglich zu bewilligen. Eventuell sei auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu verzichten.

Die EG Unterlangenegg hat am 4. Februar 2020 auf eine Beschwerdeantwort verzichtet. Die BVD beantragt mit Vernehmlassung vom 23. Januar 2020, die Beschwerde sei abzuweisen.

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 als Baugesuchsteller und Adressat der Wiederherstellungsanordnung durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG). Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 81 i.V.m. Art. 32 VRPG). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

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

2.

2.1 Gegenstand des Verfahrens vor Verwaltungsgericht bilden diejenigen Bauten, deren Rückbau die Gemeinde nach Auffassung der Vorinstanz zu Recht verlangt hat. Im Einzelnen handelt es sich dabei um das vollständig zum Innenraum umfunktionierte Holzlager samt Pizzaofen vor der Nordostfassade des Stöcklis (Wiederherstellungsanordnung Disp.-Ziff. 3.1.2 Bst. d), den Ankleideraum samt Boden, Fenster und Dachflächenfenster im Obergeschoss des Holzlagers (Bst. c), die Dachverlängerung und die verglasten Seitenwände um den Sitzplatz an der Ostecke des Stöcklis (Bst. e), das Schwimmbassin und die zwei Stützmauern im Garten auf der Nordwestseite des Stöcklis (Bst. b) sowie die Stützmauer und die Erweiterung des Vorplatzes südlich des Bauernhauses (Wiederherstellungsanordnung Disp.-Ziff. 3.1.2 Bst. f). Nicht mehr Verfahrensgegenstand sind dagegen die Stütz-

mauer auf der Südostseite des Stöcklis und der Grillofen im Bereich des Sitzplatzes (vgl. vorne Bst. B).

2.2 In einem ersten Schritt ist zu beurteilen, ob die Vorinstanz die Baubewilligungspflicht und den nachträglichen Bauabschlag für die noch umstrittenen Bauten zu Recht bestätigt hat (Art. 46 Abs. 2 Bst. c BauG; nachfolgende E. 3-7). Massgebend ist dafür das Recht, das im Zeitpunkt der Ausführung des jeweiligen Bauvorhabens anwendbar war. Späteres Recht ist anzuwenden, wenn es für die Bauherrschaft günstiger ist, wenn die Bauherrschaft das Bewilligungserfordernis in der Absicht missachtet hat, dem späteren strengeren Recht zuvorzukommen, oder wenn die neuen Rechtsvorschriften zur Durchsetzung erheblicher öffentlicher Interessen erlassen worden sind. Solche wichtigen Interessen, die eine sofortige Anwendung neuen Rechts verlangen, hat das Bundesgericht namentlich im Bereich des Gewässer-, Natur-, Heimat- und Umweltschutzrechts erkannt (BGE 146 II 304 [1C_22/2019, 1C_476/2019 vom 6.4.2020, in URP 2020 S. 529 mit Anmerkungen von Jeannette Kehrl] nicht publ. E. 8.2). Steht gestützt auf das im konkreten Fall anwendbare Recht fest, dass eine bewilligungspflichtige Baute nicht nachträglich bewilligt werden kann, ist in einem zweiten Schritt gegebenenfalls zu prüfen, ob die Vorinstanz deren Rückbau zu Recht angeordnet hat (Art. 46 Abs. 2 Bst. e BauG; zum Ganzen Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I/II, 5./4. Aufl. 2020/2017, Art. 46 N. 14 und 14a; hinten E. 8).

3.

Gemäss dem Fachbericht des Amtes für Landwirtschaft und Natur des Kantons Bern (LANAT) vom 19. November 2019 (Vorakten BVD pag. 114 ff.) betreibt der Beschwerdeführer spätestens seit dem Jahr 2004 kein landwirtschaftliches Gewerbe mehr im Sinn von Art. 5 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) i.V.m. Art. 1 des Gesetzes vom 21. Juni 1995 über das bäuerliche Boden- und Pachtrecht (BPG; BSG 215.124.1) und Art. 1 der davor massgebenden Einführungsverordnungen vom 23. April 2008 bzw. 28. Januar 2004 zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (EV BGBB; BSG

215.124.15; BAG 08-56 und 04-12). Er übt die Landwirtschaft nur noch hobbymässig aus (Protokoll mit Fotos zum vorinstanzlichen Augenschein [nachfolgend: Augenscheinsprotokoll] S. 12, Voten Ehefrau des Beschwerdeführers und Vertreter des AGR, Vorakten BVD pag. 67 ff.). Gemäss Art. 16a des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) i.V.m. Art. 34 Abs. 5 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) gelten Bauten und Anlagen für die Freizeitlandwirtschaft in der Landwirtschaftszone nicht als zonenkonform. Die streitbetroffenen Bauten, die nach 2004 erstellt wurden, können somit nur gestützt auf eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG nachträglich bewilligt werden.

4.

4.1 Das Stöckli wurde gestützt auf die Baubewilligung vom 4. September 1996 als zonenkonforme landwirtschaftliche Baute erstellt (unpag. Bauakten in act. 3E und 3E1). Am 28. Juni 2006 bewilligte die Gemeinde – ebenfalls unter dem Titel der Zonenkonformität – den Anbau eines Holzlagers und eines Sitzplatzes auf der Nordostseite (unpag. Bauakten in act. 3D und 3D1). Bewilligt war eine Verlängerung der Dachflächen gegen Nordosten. Der neu überdachte Raum sollte teilweise eingeschalt werden: Einerseits mit einer Holzwand in der Verlängerung der Nordwestfassade, die einen türgrossen Durchlass offen liess, und andererseits mit einer vor die bestehende Fassade gesetzten, bis etwa zur Mitte der Nordostfassade reichenden Holzwand (vgl. bewilligter Plan «332-100 Grundrisse, Schnitt, Fassaden, MST 1:100» vom 7.4.2006).

4.2 Aus den Akten geht hervor, dass der Beschwerdeführer über diese Bewilligung hinaus bereits im Jahr 2007 die Dachfläche über den bestehenden Sitzplatz an der Ostecke des Stöcklis verlängert hat (Plan «332-100 Grundrisse, Schnitt, Fassaden, MST 1:100» vom 7.4.2006 mit handschriftlichen Notizen, unpag. Bauakten in act. 3D1). Später hat er anstelle der bewilligten teilweisen Einschaltung des Holzlagers den ganzen neu überdachten Raum vor der Nordostfassade mit Wänden, Fenstern und Türen versehen und den südöstlich anschliessenden Sitzplatz vollständig verglast. Im

neuen Innenraum vor der ursprünglichen Nordostfassade («Holzlager/Lager Reinigungsfirma») wurde zusätzlich eine Decke eingebaut und so ein vom Obergeschoss des Stöcklis zugänglicher Raum mit Fenster und Dachflächenfenster («Ankleide») geschaffen. Im Erdgeschoss des Anbaus hat der Beschwerdeführer sodann einen Pizzaofen erstellt (vgl. zum Ganzen die ausführliche Bestandsaufnahme am vorinstanzlichen Augenschein und die dazugehörigen Fotos [Augenscheinsprotokoll S. 3. ff.] sowie die Pläne zum nachträglichen Baugesuch, gestempelt am 25.2.2019, Vorakten Gemeinde [act. 3B1]).

4.3 Entgegen der Behauptung des Beschwerdeführers (Beschwerde S. 10 und 12) ist im Plan zur Baubewilligung vom 28. Juni 2006 kein Boden für einen (Ankleide-)Raum im Obergeschoss des Anbaus eingezeichnet. Wie die Vorinstanz zutreffend ausgeführt hat, wird die entsprechende Stelle vielmehr als «Luftraum / kalt» bezeichnet und wurde dort folglich kein zusätzlicher Wohnraum bewilligt. Solches kann im Übrigen auch nicht aus den handschriftlichen Notizen hergeleitet werden, welche die Baukontrolleurin am 4. April 2007 und damit unbestrittenermassen erst nach der Bewilligungserteilung auf dem gestempelten Bauplan angebracht hat (dazu auch Augenscheinsprotokoll S. 9 f., Voten Baukontrolleurin und Ehefrau des Beschwerdeführers). Soweit der Beschwerdeführer ohne konkrete Belege behauptet, der genehmigte Plan entspreche nicht den wahren Gegebenheiten, ist darauf nicht weiter einzugehen, zumal er aus möglicherweise unvollständigen oder missverständlichen Plänen grundsätzlich nichts zu seinen Gunsten ableiten kann. Es liegt vielmehr in der Verantwortung der Bauherrschaft, dem Baugesuch korrekte und vollständige Planunterlagen beizulegen (VGE 2016/345 vom 23.5.2017 E. 4.3.2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9b/ff). Die Rüge des Beschwerdeführers, die Vorinstanz habe das rechtliche Gehör verletzt, weil sie auf einen unvollständigen Bauplan abgestellt habe, erweist sich unter diesen Umständen als offensichtlich unbegründet.

5.

Der Beschwerdeführer macht geltend, die umstrittenen Änderungen am Stöckli hätten gestützt auf Art. 24d Abs. 1 RPG i.V.m. Art. 42a RPV nachträglich bewilligt werden müssen.

5.1 Gestützt auf Art. 24d Abs. 1 RPG können in landwirtschaftlichen Wohnbauten, die in ihrer Substanz erhalten sind, landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen zugelassen werden, soweit die Voraussetzungen von Art. 24d Abs. 3 RPG und Art. 42a RPV eingehalten werden. Danach müssen insbesondere die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben (Art. 24d Abs. 3 Bst. b RPG). Bereits seit dem 1. Juli 2003 sind Erweiterungen solcher Bauten nur dann zulässig, wenn sie für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich sind (Art. 42a Abs. 1 RPV). Diesbezüglich kommt ein strenger und objektiver Massstab zum Tragen. Individuelle Wohnbedürfnisse spielen grundsätzlich keine Rolle. Die Beurteilung hat sich namentlich daran zu orientieren, ob und inwieweit der aktuelle Zustand der zu erweiternden Baute eine Vermietung oder einen Verkauf nicht zulassen würde (BGer 1C_776/2013 und 1C_412/2015 vom 3.5.2016 E. 4.2, 1A.290/2004 vom 7.4.2005 E. 2.3; Rudolf Muggli, in Praxis-kommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, 2017, Art. 24d, N. 18; Erläuterungen des Bundesamts für Raumentwicklung [ARE] zu Art. 42a RPV vom 23.8.2004 S. 3, abrufbar unter: <www.are.admin.ch> Rubriken «Raumentwicklung & Raumplanung», «Raumplanungsrecht», «Bauen ausserhalb der Bauzonen»). Nach der Praxis des AGR gilt im Allgemeinen eine Bruttogeschossfläche (BGF) von 100 m² als zeitgemäss. Einen weitergehenden Ausbau lässt das AGR zu, wenn die Wohnung zum Beispiel kein Bad, keine genügende interne Erschliessung oder zu wenig Nebenräume aufweist (vgl. Verfügung des AGR vom 7.2.2019 S. 3, Vorakten Gemeinde [act. 3B] pag. 7 ff.; Merkblatt A2 des AGR zum Bauen ausserhalb der Bauzonen, «Änderung von neurechtlichen landwirtschaftlichen Wohnbauten», abrufbar unter: <www.dij.be.ch>, Rubriken «Baubewilligungen», «Bauen ausserhalb der Bauzonen», «Themen in der Übersicht»).

5.2 Es ist unbestritten, dass im Stöckli ursprünglich eine BGF von 79 m² bewilligt wurde und dass nach dem nachträglich genehmigten Ausbau des Sockelgeschosses (Einbau Büro, Zimmer und Nasszelle; vgl. vorne Bst. A) insgesamt eine BGF von 128 m² zur Verfügung stand (vgl. Verfügung des AGR vom 7.2.2019 S. 2). Gemäss eigenen Angaben hat der Beschwerdeführer den Ausbau des Sockelgeschosses bereits 2001 fertiggestellt (vgl. Stellungnahme vor der Vorinstanz vom 13.11.2019, Vorakten BVD

pag. 111). Der Richtwert von 100 m² war folglich schon 2001 und damit vor den hier umstrittenen Erweiterungen überschritten.

5.3 Der Beschwerdeführer bringt vor, zum Zeitpunkt der Erstellung des Ankleideraums im Frühjahr 2007 (Rohbau) bzw. im Jahr 2009 (Innenausbau) habe er zusammen mit seiner Ehefrau und den drei Töchtern im Stöckli gewohnt, während seine Eltern damals in der Wohnung im benachbarten Bauernhaus gelebt hätten. Auch ohne Anspruch auf Luxus habe seine Familie mehr Platz benötigt. Die zusätzliche Wohnung im benachbarten Bauernhaus sei erst im Jahr 2014 gebaut worden, als der Platz im Stöckli selber mit dem Ankleideraum definitiv zu klein geworden sei. Erst dann sei die älteste Tochter zusammen mit ihrem Partner in die neue Wohnung im Bauernhaus gezogen. Es sei daher falsch, wenn die Vorinstanz davon ausgehe, dass genügend Platz vorhanden gewesen sei (Beschwerde S. 10 f.).

5.3.1 Die Vorinstanz hat sich am Augenschein vom 27. Juni 2019 selber einen Eindruck von den Räumlichkeiten verschafft. Gestützt darauf erwog sie, die Platzverhältnisse im Stöckli seien nicht derart eng, dass sie den allgemeinen Ansprüchen der fünfköpfigen Familie nicht genügt hätten. Erstens sei zu berücksichtigen, dass das ausgebaute Sockelgeschoss bereits zur Verfügung gestanden habe, als der Ankleideraum eingebaut wurde. Zweitens sei zum damaligen Zeitpunkt im Erd- und Obergeschoss des angrenzenden Bauernhauses auch schon eine BGF von rund 120 m² vorhanden gewesen, wobei in diesen Räumlichkeiten einzig die Eltern des Beschwerdeführers untergebracht gewesen seien. Mit einer BGF von 128 m² im Erd- und Sockelgeschoss des Stöcklis sei der Richtwert von 100 m² bereits klar überschritten gewesen. Auch wenn diese Praxis nicht bindend sei, so sei dieser Wert aufgrund der strengen Rechtsprechung und der vorliegenden Platzsituation für die damals fünf Familienmitglieder nicht zu beanstanden. Dies umso weniger, als der vorhandene Wohnraum im benachbarten Bauernhaus für die Eltern des Beschwerdeführers als grosszügig zu bezeichnen sei, was bei einer Gesamtbeurteilung des vorhandenen Wohnraums berücksichtigt werden müsse. Die Voraussetzungen für eine Bewilligung nach Art. 24d RPG seien daher nicht erfüllt. Ob sich der Ankleideraum überhaupt als Wohnraum eigne, sei irrelevant. Unabhängig von seiner Eignung als Wohnraum sei die Fläche ab einer lichten Raumhöhe von 1.5 m an die BGF

anzurechnen. Der Beschwerdeführer verhalte sich im Übrigen widersprüchlich, wenn er den Ankleideraum auf der einen Seite als zwingend nötig für eine zeitgemässe Wohnnutzung erachte, diesem aber gleichzeitig die Eignung als Wohnraum abspreche (zum Ganzen angefochtener Entscheid E. 4d).

5.3.2 Diesen Ausführungen ist zuzustimmen: Die Frage, ob die Erweiterung einer neurechtlichen zonenwidrigen Wohnbaute für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich und damit zulässig ist, beurteilt sich nach einem strengen objektiven Massstab; die individuellen Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner spielen grundsätzlich keine Rolle (vorne E. 5.1). Schon deshalb kann der Beschwerdeführer aus dem Hinweis auf die familiären Wohnverhältnisse nichts zu seinen Gunsten ableiten. Die Vorinstanz hat zutreffend ausgeführt, dass das Sockelgeschoss zum Zeitpunkt der Erstellung des Ankleideraums bereits ausgebaut war und der Familie damit Wohnraum von 128 m² zur Verfügung stand. Anders als der Beschwerdeführer meint, gehört ein Büro nicht zum Mindeststandard zeitgemässen Wohnens (BGer 1A.290/2004 vom 7.4.2005 E. 2.3.2). Es wäre ihm bzw. seiner Familie somit ohne weiteres zuzumuten gewesen, die beiden Büros im Sockelgeschoss als Schlafzimmer zu nutzen. Schliesslich durfte die Vorinstanz auch berücksichtigen, dass im benachbarten Bauernhaus zum Zeitpunkt der Erstellung des umstrittenen Ankleideraums zusätzlich ein verhältnismässig grosszügiger Wohnraum von rund 120 m² BGF zur Verfügung stand, der damals nur von den Eltern des Beschwerdeführers genutzt wurde (vgl. Pläne in den Bauakten zur Voranfrage des Beschwerdeführers vom 18.3.2013, separater Umschlag in unpag. Bauakten in act. 3C1). Die Wohnverhältnisse der Familie konnten und können unter diesen Umständen nicht als unzumutbar bezeichnet werden, zumal ein strenger Massstab gilt. Es besteht daher kein Anspruch auf eine zusätzliche Erweiterung der Wohnfläche im Stöckli. Folglich ist die Vorinstanz richtigerweise zum Schluss gelangt, dass der Ankleideraum im Obergeschoss nicht gestützt auf Art. 24d Abs. 1 RPG nachträglich bewilligt werden kann. Inwiefern der dem Gericht nahegelegte Augenschein diesbezüglich neue rechtserhebliche Aspekte zu Tage fördern könnte, ist nicht ersichtlich; der entsprechende Antrag wird abgewiesen (zur antizipierten Beweiswürdigung statt vieler BVR 2017 S. 255 E. 5.1).

5.4 Der Beschwerdeführer macht weiter geltend, gemäss heutiger Auffassung müssten in einem Wohngebäude Lagerräume vorhanden sein, die nicht der Witterung ausgesetzt seien. Die Tür im Holzlager sei daher absolut notwendig und ändere nichts an der Nutzung des betreffenden Raumes als Lagerraum; es werde dort Holz und Reinigungsmaterial gelagert, was für das Wohnen von essentieller Bedeutung sei. Zudem müssten für eine ausreichende Belichtung und Durchlüftung der Räume genügend Fenster vorhanden sein. Der Pizzaofen diene der Zubereitung von Mahlzeiten und dem geselligen Beisammensein, was ebenfalls der heutigen Auffassung von Wohnen entspreche. Aus denselben Gründen sei auch der «eingemachte» Sitzplatz mit dem Grillofen nachträglich zu bewilligen, zumal die Grundstruktur des Stöcklis durch sämtliche nachträglichen baulichen Veränderungen beibehalten worden sei (Beschwerde S. 12 f. und 15). – Die beiden ohne Bewilligung erstellten, geschlossenen Innenräume im Bereich des Holzlagers und des Sitzplatzes können ohne weiteres als Wohnraum genutzt werden (vgl. BGer 1A.42/2006 vom 6.6.2006 E. 3.3; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 13 N. 8a/b mit Hinweisen). Mit dieser neu geschaffenen Wohnfläche wird die bereits ausgeschöpfte Richtgrösse für eine zeitgemässe Wohnnutzung von 100 m² BGF zusätzlich überschritten. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers muss Brennholz nicht zwingend in einem abgeschlossenen, belichteten und beheizbaren Raum gelagert werden; der bewilligte witterungsgeschützte Holzunterstand genügt dafür. Empfindlichere Gegenstände können im schon bewilligten Wohnraum bzw. in Nebenräumen aufbewahrt werden. Für geselliges Beisammensein in zeitgemäßem Rahmen ist weder zusätzlicher Wohnraum noch ein Pizzaofen unabdingbar, zumal im Stöckli eine vollständig eingerichtete Küche zur Verfügung steht. Damit können weder das ausgebaute Holzlager mit Pizzaofen noch der überdachte und mit Glaswänden versehene Sitzplatz als für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich gelten. Bei dieser Ausgangslage hat die Vorinstanz die nachträgliche Ausnahmbewilligung auch für das vollständig eingeschaltete Holzlager mit eingebauter Tür, Fenstern und Pizzaofen sowie für den zum Wintergarten umgebauten Sitzplatz gestützt auf Art. 24d Abs. 1 RPG zu Recht verweigert.

6.

Umstritten ist sodann der nachträgliche Bauabschlag für das Schwimmbecken sowie die untere und obere Stützmauer auf der Nordwestseite des Stöcklis.

6.1 Der Beschwerdeführer bestreitet zunächst die Bewilligungspflicht für diese Bauten.

6.1.1 Gemäss seinen Angaben hat er das Schwimmbecken mit einem Durchmesser von 4,2 m und einer Tiefe von 1,2 m in den Jahren 1999/2000 erstellt. Die Heizung für das Warmwasser (Sonnenkollektoren auf dem Dach des Stöcklis) sei im Jahr 2003 dazugekommen; zur Wasseraufbereitung werde abbaubares Chlor benutzt (Beschwerde S. 6 und Augenscheinsprotokoll S. 3, Votum Ehefrau des Beschwerdeführers, und Foto Nr. 2). Der Beschwerdeführer macht geltend, entgegen der Auffassung der Vorinstanz verändere das Schwimmbecken den Raum äusserlich nur geringfügig. Es handle sich um ein «einfaches Aufstell- resp. Planschbecken», das in keiner Weise zum Schwimmen geeignet sei und weder zum Zeitpunkt seiner Erstellung baubewilligungspflichtig gewesen sei noch nach geltendem Recht einer Baubewilligung bedürfe (Beschwerde S. 6). – Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden: Wie die Vorinstanz zutreffend ausgeführt hat, unterlagen «Schwimmbassins» ab Inkrafttreten des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1) der Bewilligungspflicht, während «Planschbecken für Kinder» bewilligungsfrei waren (Art. 4 Abs. 1 Bst. b Ziff. 3 und Art. 5 Abs. 1 Bst. h BewD in ihrer ursprünglichen Fassung [BAG 94-77], vgl. auch die Fassungen vom 10.4.2000 [BAG 00-75] und vom 5.9.2000 [BAG 01-21]). Als Planschbecken wird nach allgemeinem Verständnis ein Bassin bezeichnet, in dem das Wasser so flach ist, dass Kleinkinder gefahrlos darin spielen können (vgl. <www.duden.de>). Dies ist beim hier umstrittenen Becken mit einer Tiefe von 1,2 m nicht der Fall. Nach dem geltenden seit 2009 in Kraft stehenden Recht sind «unbeheizte Schwimmbecken bis zu 15 Quadratmeter» und «beheizte Schwimmbecken bis zu acht Kubikmeter Inhalt» grundsätzlich baubewilligungsfrei (Art. 6 Abs. 1 Bst. b BewD). Da das streitbetroffene Schwimmbecken beheizt wird und gut 16 m³ fasst, ist es rund doppelt so gross wie ein bewilligungsfreies. Entgegen der Auffassung des Beschwerde-

führers kann insofern nicht gesagt werden, das von ihm erstellte Schwimmbecken sei «wenn, dann von den Massen her nur knapp bewilligungspflichtig». Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen waren im Übrigen schon damals immer dann bewilligungspflichtig, wenn sie in bestimmter fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Nutzungsordnung zu beeinflussen, indem sie zum Beispiel den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen (Art. 22 RPG; BGE 113 Ib 314 E. 2b; vgl. auch Art. 1a BauG und Art. 7 Abs. 1 BewD). Ob die Bewilligungspflicht für das teilweise in den Boden eingelassene Becken auch deshalb zu bejahen wäre, kann dahingestellt bleiben.

6.1.2 Im Weiteren argumentiert der Beschwerdeführer, die obere, im Frühjahr 2007 erstellte Stützmauer sei nachweislich an verschiedenen Stellen weniger als 1,2 m hoch. Diese Abschnitte seien baubewilligungsfrei und somit klarerweise von der Wiederherstellungsanordnung auszunehmen (Beschwerde S. 6). – Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,2 m waren und sind zwar grundsätzlich bewilligungsfrei (bis 2008: Art. 5 Abs. 1 Bst. e aBewD; seither: Art. 6 Abs. 1 Bst. i BewD). Die umstrittene Mauer befindet sich aber ausserhalb der Bauzone, ist aufgrund ihrer Grösse deutlich wahrnehmbar und daher geeignet, die Nutzungsordnung zu beeinflussen (Augenschein-Fotos Nrn. 3 und 4). Auch wenn sie nicht durchgehend höher als 1,2 m ist, war sie deshalb gestützt auf Art. 22 RPG schon im Erstellungszeitpunkt bewilligungspflichtig (vgl. E. 6.1.1 hiervor; VGE 2019/317 vom 12.10.2020 E. 4.1 f. mit Hinweisen).

6.1.3 Hinsichtlich der unteren Stützmauer stellt sich der Beschwerdeführer auf den Standpunkt, diese sei bewilligt worden; er habe sie im Jahr 1996 zusammen mit dem Stöckli erstellt. Sie sei zwar auf dem damals eingereichten Bauplan nicht dargestellt. Die mutmasslich unvollständigen bzw. unrichtigen Baubewilligungsakten dürften aber nicht zu seinen Lasten ausgelegt werden. Zudem habe der damalige Bauinspektor die untere Stützmauer im Jahr 1996 abgenommen und damit bewilligt (Beschwerde S. 5 f.). – Wie dargelegt kann der Beschwerdeführer aus unvollständigen oder missverständlichen Plänen grundsätzlich nichts zu seinen Gunsten ableiten (vorne E. 4.3). Die umstrittene Mauer ist in den Plänen zur Baubewilligung für das Stöckli

nicht enthalten; sie wurde mithin nicht bewilligt und auch die Bauabnahme vermochte die fehlende Baubewilligung nicht zu ersetzen (BVR 2011 S. 200 E. 4.4.2 mit Hinweisen). Dementsprechend hat die Vorinstanz keine Gehörsverletzung begangen, indem sie den für die Bauabnahme zuständigen Bauinspektor nicht befragt hat. Die untere Stützmauer kann somit nicht als bewilligt gelten.

6.2 Steht nach dem Erwogenen fest, dass das Schwimmbecken und die beiden Stützmauern einer Baubewilligung bedürfen, stellt sich die Frage, ob eine solche nachträglich hätte erteilt werden müssen.

6.2.1 Soweit der Beschwerdeführer geltend macht, die obere, im Jahr 2007 errichtete Stützmauer erfülle einen landwirtschaftlichen Zweck, da sie der Wiese oberhalb der Mauer Stabilität gebe und ein problemloses Mähen ermögliche (Beschwerde S. 6 unten), ist ihm entgegenzuhalten, dass die landwirtschaftliche Bewirtschaftung keine ebenen Flächen voraussetzt und Bauten und Anlagen für die Freizeitlandwirtschaft in der Landwirtschaftszone von vornherein nicht als zonenkonform gelten (vorne E. 3). Soweit die Bauten vor 2004 erstellt wurden (Schwimmbecken, untere Mauer), waren sie für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung offensichtlich nicht nötig und hätten somit ebenfalls nicht gestützt auf Art. 16a RPG (eingefügt durch Ziff. 1 des Bundesgesetzes vom 20. März 1998 [in Kraft seit 1.9.2000, AS 2000 2042]) bzw. auf die davor massgebende Rechtsprechung des Bundesgerichts zu Art. 16 RPG (vgl. Botschaft des Bundesrats zu einer Teilrevision des RPG vom 22.5.1996, BBl 1996 III 513 ff., 515 f.) bewilligt werden können. Welcher Ausnahmetatbestand für das Schwimmbecken und die Stützmauern in Frage kommen könnte, führt der Beschwerdeführer nicht näher aus. Das AGR hat erwogen, eine Ausnahmegestaltung gestützt auf Art. 24d Abs. 1 RPG könne nicht erteilt werden, weil das im Rahmen der Besitzstandsgarantie zulässige Erweiterungspotenzial ausgeschöpft sei. Die Gartengestaltung weise einen «wohnzonenartigen Charakter» auf und entspreche nicht der Umgebung einer Baute im ländlichen Raum, weshalb auch keine Ausnahmegestaltung nach Art. 39 Abs. 1 Bst. a RPV erteilt werden könne (Verfügung des AGR vom 7.2.2019 S. 3 f., Vorakten Gemeinde [act. 3B] pag. 9 f.). Es sei zwar nicht ausgeschlossen, dass das Schwimmbecken im Jahr 2001 nach damaliger Praxis zum Streusiedlungsartikel bewilligungsfähig gewesen

wäre. In diesem Fall hätte aber dessen Fläche (13,9 m²) als BGF angerechnet und der bewilligte Ausbau des Sockelgeschosses in diesem Umfang verkleinert werden müssen (Stellungnahme des AGR vom 29.4.2019, Vorakten BVD pag. 33). Diese Ausführungen sind nicht zu beanstanden, zumal für Ausnahmegewilligungen nach Art. 24d Abs. 1 RPG und Art. 39 Abs. 1 Bst. a RPV generell hohe Anforderungen bei Veränderungen im Aussenbereich gelten. So verlangen beide Bestimmungen seit ihrem Inkrafttreten, dass die äussere Erscheinung der Wohnbauten im Wesentlichen unverändert bleibt (Art. 24d Abs. 3 Bst. b RPG; Art. 39 Abs. 3 RPV bzw. Art. 39 Abs. 3 Bst. c RPV in der Fassung vom 28.6.2000 [AS 2000 2047]). Mit der dementsprechend strengen Praxis des AGR zur Umgebungsgestaltung sind die umstrittenen Bauten nicht vereinbar (vgl. die Merkblätter des AGR «Gestaltungsgrundsätze zu Artikel 24d1 RPG» und «Gestaltungsgrundsätze zu Artikel 39 RPV», Ergänzungen zu den Merkblättern A2 und A4 zum Bauen ausserhalb der Bauzonen, beide vom Juni 2015, abrufbar unter: <www.dij.be.ch>, Rubriken «Baubewilligungen», «Bauen ausserhalb der Bauzonen», «Gestaltungsgrundsätze»).

6.2.2 Unter Beilage von Fotografien und Luftbildern (Beschwerdebeilagen [BB] Nrn. 9 und 10) beruft sich der Beschwerdeführer weiter auf den Grundsatz der Rechtsgleichheit (Art. 10 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Bern [KV; BSG 1_____.1]; Art. 8 Abs. 1 der Bundesverfassung [BV; SR 1_____]) und beansprucht eine «Gleichbehandlung im Unrecht». In der Gemeinde gebe es zahlreiche Beispiele von Stützmauern und Schwimmbecken in der Landwirtschaftszone, die sogar grösser seien als die von ihm erstellten Bauten. Auf einem Grundstück sei zusätzlich eine Sauna im Aussenbereich errichtet worden. Weshalb diese «sehr umfassenden und grossen Bauten» im Unterschied zu seinen bescheidenen Bauten zonenkonform bzw. bewilligungsfähig sein sollten, sei unverständlich. Angesichts der augenscheinlich gesetzwidrigen Praxis verlange er die gleichen Begünstigungen (Beschwerde S. 9). – Nach der Rechtsprechung geht der Grundsatz der Gesetzmässigkeit der Verwaltung in der Regel demjenigen der Gleichbehandlung vor. Ein Anspruch auf «Gleichbehandlung im Unrecht» wird nur ausnahmsweise und sehr zurückhaltend angenommen. Voraussetzung dafür ist zunächst, dass die zu beurteilenden Fälle in den tatbestandserheblichen Sachverhaltselementen überhaupt übereinstimmen.

Sodann muss eine eigentliche gesetzwidrige Behördenpraxis bestehen. Eine falsche Rechtsanwendung in einem einzigen Fall oder in einigen wenigen Fällen begründet keinen Anspruch, ebenfalls abweichend von der Norm behandelt zu werden. Ausserdem muss die zuständige Behörde ausdrücklich zu erkennen geben, auch inskünftig nicht gesetzeskonform entscheiden zu wollen. Nur wenn eine Behörde nicht gewillt ist, eine bewusst geübte rechtswidrige Praxis aufzugeben, kann das Interesse an der Gleichbehandlung der Betroffenen dasjenige an der Gesetzmässigkeit überwiegen. Schliesslich dürfen einer Gleichbehandlung im Unrecht keine überwiegenden Gesetzmässigkeitsinteressen oder Interessen Dritter entgegenstehen (BGE 139 II 49 E. 7.1 [Pra 102/2013 Nr. 33], 136 I 65 E. 5.6; BGer 1C_444/2014 vom 27.1.2015 E. 4.2; BVR 2019 S. 15 [VGE 2018/23 vom 13.9.2018] nicht publ. E. 5.2, 2013 S. 85 E. 8.1, je mit Hinweisen; zum Ganzen Pierre Tschannen, Gleichheit im Unrecht: Gerichtsstrafe im Grundrechtskleid, in ZBI 2011 S. 57 ff.). Diese Voraussetzungen sind hier nicht erfüllt: Hinweise auf eine rechtswidrige Bewilligungspraxis des AGR sind nicht ersichtlich. Im Übrigen würden einer Gleichbehandlung hier öffentliche Interessen entgegenstehen, worauf die Vorinstanz zutreffend hingewiesen hat (vgl. angefochtener Entscheid E. 7d).

6.3 Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das Schwimmbecken und die beiden Stützmauern auf der Nordwestseite des Stöcklis bereits im Zeitpunkt ihrer Erstellung bewilligungspflichtig waren. Zudem durfte die Vorinstanz die nachträgliche Baubewilligung für diese Bauten verweigern, ohne Recht zu verletzen.

7.

Umstritten ist weiter, ob die Stützmauer und die Vergrösserung des Vorplatzes beim Bauernhaus auf den Parzellen Nrn. 1 _____ und 3 _____ nachträglich bewilligt werden können.

7.1 Die streitige Stützmauer ist 37 m lang und bis zu 1,9 m hoch. Der Beschwerdeführer hat sie nach eigenen Angaben im Frühjahr 2007 errichtet, das Terrain dahinter aufgefüllt und die Oberfläche bis zur Zufahrt des Bau-

ernhauses mehrheitlich befestigt. Die gewonnene Fläche dient als zusätzlicher Lager- und Abstellplatz für seinen ...betrieb sowie als Parkplatz (Augenscheinsprotokoll S. 11 ff., Voten des Beschwerdeführers; Augenschein-Fotos Nrn. 32-37); der Beschwerdeführer bezeichnet sie als «Werkhof» (vgl. Beschwerde S. 16 ff.). Das Bauernhaus besteht gemäss den historischen Luftbildern bereits seit Ende der 1920er-Jahre und wurde damit vor der Zuweisung des Grundstücks zur Nichtbauzone errichtet (vgl. Luftbild Nr. 19290120020094 vom 14. Mai 1929; einsehbar unter: <www.map.geo.admin.ch>, Suchbegriff: «Luftbilder swisstopo s/w»). Aus den bereits genannten Gründen gilt es ebenso wie das Stöckli spätestens seit 2004 nicht mehr als zonenkonform (vorne E. 3). Entsprechend wurde der Umbau (Einbau einer Generationenwohnung, Abbruch und Wiederaufbau des Ober- und Dachgeschosses, neue Unterkellerung) am 10. Juli 2013 gestützt auf die erweiterte Besitzstandsgarantie nach Art. 24c RPG bewilligt (unpag. Bauakten in act. 3C und 3C1). Gemäss dem Umgebungsplan zu dieser Baubewilligung waren damals bloss die Zufahrt zwischen Bauernhaus und Strasse sowie zwei Parkplätze befestigt; im Übrigen sind auf der Hofparzelle südlich des Bauernhauses Grünflächen (Rasen, Spielfläche) eingezeichnet und geht dort, wo jetzt die Stützmauer an die Strasse grenzt, ein Weg von der Strasse ab (Situations- und Umgebungsplan vom 2.5.2013, gestempelt am 10.7.2013, unpag. Bauakten in act. 3C1).

7.2 Wie die Vorinstanz zutreffend erwogen hat, kann die Vorplatzerweiterung mit Stützmauer nicht als zonenkonforme Baute bewilligt werden (vorne E. 3), zumal sie unbestrittenermassen gewerblichen Zwecken dient. Die Vorinstanz hat die Bewilligungsfähigkeit auch nach den Ausnahmetatbeständen von Art. 24 Bst. a RPG i.V.m. Art. 39 Abs. 1 Bst. b RPV (Bauten in Streusiedlungsgebieten) und Art. 37a RPG i.V.m. Art. 43 RPV (zonenfremde gewerbliche Bauten) ausgeschlossen. Die Parzellen hätten sich im Zeitpunkt der Realisierung der streitigen Bauten im Jahr 2007 zwar noch nicht in einem kommunalen Landschaftsschutzgebiet befunden. Die auffällige und lange Stützmauer habe aber einerseits selber zu einer wesentlichen Veränderung des Raumes geführt, trete trotz der Verwendung von Natursteinen klar als künstlich erstellte Mauer in Erscheinung und füge sich daher nicht gut in das Umgebungsbild ein. Andererseits habe der Augenschein deutlich gemacht, dass der erweiterte Lager- und Abstellplatz mit Gerät-

schaften, Material und Autos überstellt sei. Eine Lager- und Abstellfläche in dieser Grösse beeinträchtigt das Bild der ländlichen Umgebung und wirke sich entsprechend negativ auf das Landschaftsbild aus. Der umstrittenen Stützmauer und dem Abstellplatz stünden daher überwiegende Interessen entgegen. Dazu komme, dass nach Art. 39 Abs. 1 Bst. b RPV nur bestehende Bauten oder Gebäudekomplexe zu Zwecken des örtlichen Kleingewerbes umgenutzt werden dürften. Erweiterungen ausserhalb des bestehenden Bauvolumens und damit auch die Vergrösserung eines Lager- und Abstellplatzes im Freien fielen nicht in den Anwendungsbereich dieser Bestimmung (zum Ganzen angefochtener Entscheid E. 7d).

7.3 Der Beschwerdeführer bestreitet, dass die Stützmauer wesentliche Auswirkungen auf Raum und Umwelt hat. Er macht geltend, AGR und Vorinstanz seien in keiner Weise auf den konkreten Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets eingegangen, sondern hätten bloss pauschal festgestellt, dass die Schutzbestimmungen verletzt würden. Das treffe schon deshalb nicht zu, weil die Baute gar nicht im Perimeter des Schutzgebiets liege. Ausserdem begründe die Vorinstanz ungenügend und in nicht nachvollziehbarer Weise, welche grundsätzlich negativen Auswirkungen der Werkhof auf Raum und Umwelt habe und warum diese übermässig sein sollten. Der Beschwerdeführer erledige seine Aufträge vorwiegend und nicht auf dem Werkhof, weshalb in dieser Hinsicht nicht von negativen Auswirkungen gesprochen werden könne. Es handle sich bei der Stützmauer auch nicht um eine Kunstbaute, sondern um eine Natursteinmauer, die sich problemlos in das bestehende Landschaftsbild einfüge. Es sei nicht ersichtlich, inwiefern die in der Wiederherstellungsanordnung verlangte natürliche Böschung dem Landschaftsbild besser entsprechen sollte, zumal sich die Mauer noch zusätzlich begrünen lasse. Aus Gründen des Landschaftsbildes könne die Bewilligung der Stützmauer gestützt auf Art. 37a RPG i.V.m. Art. 43 RPV folglich nicht verweigert werden. Auch werde der Lebensraum in der Schutzzone unterhalb der Mauer in keiner Weise beeinträchtigt, sondern schaffe die Mauer mit ihren Nischen und Zwischenräumen Lebensraum für Kleintierarten, Pflanzen und Insekten (zum Ganzen Beschwerde S. 16 ff.)

7.4 Gemäss Art. 24 Bst. a RPG i.V.m. Art. 39 Abs. 1 Bst. b RPV können die Kantone in Gebieten mit traditioneller Streubauweise, die im kantonalen Richtplan räumlich festgelegt sind und in denen die Dauerbesiedlung im Hinblick auf die anzustrebende räumliche Entwicklung gestärkt werden soll, die Änderung der Nutzung bestehender Bauten oder Gebäudekomplexe, die Wohnungen enthalten, zu Zwecken des örtlichen Kleingewerbes (beispielsweise Käsereien, holzverarbeitende Betriebe, mechanische Werkstätten, Schlossereien, Detailhandelsläden, Wirtshäuser) als standortgebunden bewilligen; der Gewerbeteil darf in der Regel nicht mehr als die Hälfte der Baute oder des Gebäudekomplexes beanspruchen. Bewilligungen gestützt auf Art. 39 Abs. 1 Bst. b RPV dürfen nur erteilt werden, wenn die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben (Art. 39 Abs. 3 RPV). Gemäss der Bewilligungspraxis des AGR müssen Veränderungen der natürlichen Umgebung einer Baute im ländlichen Raum entsprechen und sind namentlich grössere Terrainveränderungen mit Blocksteinmauern, Steinkörben, Löffelsteinen und hohen Stützmauern in der Umgebung der Gebäude unzulässig (Merkblatt des AGR «Gestaltungsgrundsätze zu Artikel 39 RPV» S. 2).

7.5 Wie sich aus den am Augenschein angefertigten Fotos ergibt, durfte die Vorinstanz ohne weiteres davon ausgehen, dass der ohne Bewilligung errichtete Abstellplatz mit Stützmauer – zumal mit Blick auf die dort zu lagernden Gerätschaften und Materialien – nicht der natürlichen Umgebung im ländlichen Raum entspricht und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt (vgl. Augenschein-Fotos Nrn. 32-37). Es trifft offensichtlich nicht zu, dass der vom Beschwerdeführer selber als Werkhof bezeichnete Platz die äussere Erscheinung – wie vom Gesetz verlangt – im Wesentlichen unverändert lässt. Neu geschaffene Lebensräume für Flora und Fauna in der Mauer vermögen daran nichts zu ändern. Auch der Einwand, wonach die Natursteinmauer für sich allein betrachtet das Landschaftsbild nicht störe, trifft schon mit Blick auf deren Ausmasse nicht zu. Ohnehin sind die Auswirkungen der Stützmauer nicht für sich allein zu betrachten, sondern müssen in einer Gesamtschau zusammen mit denjenigen des «Werkhofs» beurteilt werden, zumal sie eine bauliche Einheit bilden. Bei dieser Ausgangslage hat die Vorinstanz die Baubewilligung gestützt auf Art. 24 Bst. a RPG i.V.m. Art. 39 Abs. 1 Bst. b RPV zu Recht verweigert. Es kann offenbleiben, ob es sich

überhaupt um eine Nutzungsänderung bestehender Bauten und Anlagen und damit einen Anwendungsfall von Art. 39 Abs. 1 Bst. b RPV handelt. Dasselbe gilt für die Frage, ob das AGR zu Recht davon ausgeht, dass das ...geschäft des Beschwerdeführers nicht als örtliches Kleingewerbe im Sinn von Art. 39 Abs. 1 Bst. b RPV gilt (vgl. Verfügung vom 7.2.2019 S. 5).

7.6 Nach Art. 37a RPG regelt der Bundesrat, unter welchen Voraussetzungen Zweckänderungen gewerblich genutzter Bauten und Anlagen zulässig sind, die vor dem 1. Januar 1980 erstellt wurden oder seither als Folge von Änderungen der Nutzungspläne zonenwidrig geworden sind. Gemäss der ausführenden Verordnungsbestimmung können Zweckänderungen und Erweiterungen von solchen zonenwidrig gewordenen gewerblichen Bauten und Anlagen bewilligt werden, wenn die folgenden Voraussetzungen je für sich erfüllt sind: Die betreffenden Bauten und Anlagen müssen rechtmässig erstellt oder geändert worden sein (Art. 43 Abs. 1 Bst. a RPV), es dürfen keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf Raum und Umwelt entstehen (Bst. b) und die neue Nutzung darf nach keinem anderen Bundeserlass unzulässig sein (Bst. c). In jedem Fall dürfen der Bewilligung keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 43a Bst. e RPV). Der Nachweis, dass eine Baute einst rechtmässig bewilligt worden ist (oder bewilligungsfähig gewesen wäre), obliegt grundsätzlich der Bauherrschaft; diese trägt auch die Folgen einer allfälligen Beweislosigkeit (BGE 146 II 304, unpubl. E. 6.2.1 [BGer 1C_22/2019 und 1C_476/2019 vom 6.4.2020]; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 3 N. 2 mit weiteren Hinweisen). Der Beschwerdeführer hat als Beleg für eine bereits länger bestehende rechtmässige gewerbliche Nutzung die seinem Rechtsvorgänger am 15. Februar 1978 erteilte kleine Baubewilligung für das Aufstellen einer alten Baubaracke als Lagerschopf eingereicht (Beschwerdebeilage Nr. 15). Aus dem zugehörigen Situationsplan geht hervor, dass es sich dabei um den Einstellraum auf der Parzelle Nr. 1_____ (...-weg ...a) oder jedenfalls um eine Baute an derselben Stelle mit einer Grundfläche von 9,2 m x 6,2 m handelte. Damit wurde ein Lagerraum, aber kein Gewerbebetrieb im Sinn von Art. 37a RPG bewilligt. Als solche gelten kleine und mittlere (produzierende) Betriebe (BGE 140 II 509 E. 3.3). Das blosses Lagern von Gegenständen für gewerbliche Tätigkeiten, die an einem anderen Ort verrichtet werden, fällt nicht darunter. Der Beschwerdeführer vermag daher nicht nachzuweisen, dass am 1. Januar 1980 auf dem Grund-

stück ein rechtmässig bewilligtes oder bewilligungsfähiges Gewerbe betrieben wurde, was nach dem soeben Gesagten indessen Voraussetzung für eine auf Art. 37a RPG i.V.m. Art. 43 RPV gestützte Bewilligung wäre. Die Vorinstanz durfte diese daher für den «Werkhof» und die Stützmauer verweigern, ohne Recht zu verletzen.

7.7 Die Vorinstanz hat somit die nachträgliche Baubewilligung für den Abstellplatz und die Stützmauer sowohl mit Blick auf Art. 39 Abs. 1 Bst. b RPV als auch auf Art. 37a RPG zu Recht verweigert. Andere Ausnahmetatbestände für das Bauen ausserhalb der Bauzone macht der Beschwerdeführer nicht geltend und sind auch nicht einschlägig. Folglich hat die Vorinstanz die nachträgliche Baubewilligung für den Abstellplatz und die Stützmauer richtigerweise nicht erteilt. Soweit der Beschwerdeführer unter dem Gesichtspunkt der Rechtsgleichheit auf einen anderen «Werkhof» hinweist und eine Liste mit weiteren in der Landwirtschaftszone liegenden Gewerbebetrieben in der Gemeinde eingereicht hat (BB Nr. 16), hilft ihm dies nicht weiter. Daraus kann nicht auf eine rechtswidrige Bewilligungspraxis geschlossen werden (vgl. vorne E. 6.2.2).

8.

8.1 Im Fall des Bauabschlags entscheidet die Baubewilligungsbehörde zugleich darüber, ob und inwieweit der rechtmässige Zustand wiederherzustellen ist (Art. 46 Abs. 2 Bst. e BauG). Eine 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 BewD; BVR 2013 S. 85 E. 5.1; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9 mit weiteren Hinweisen). Sie 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). Gemäss der Rechtsprechung gilt eine Wiederherstellungsanordnung im Allgemeinen dann als unverhältnismässig, wenn die Abweichung vom Gesetz gering ist und die berührten öffentlichen Interessen den Schaden, welcher der Eigentümerin oder dem Eigentümer durch die Wiederherstellung ent-

stünde, nicht zu rechtfertigen vermögen. 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, 2002 S. 8 E. 2; Zaugg/Ludwig, a.a.O, Art. 46 N. 9c/c). In seiner bisherigen Rechtsprechung ging das Bundesgericht wiederholt davon aus, dass die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands auch ausserhalb der Bauzonen 30 Jahre nach dem Bauabschluss grundsätzlich nicht mehr verlangt werden kann (BGer 1C_99/2019 vom 17.4.2020 E. 2.4, 1C_254/2016 vom 24.8.2016 E. 7.2, 1C_726/2013 vom 24.11.2014 E. 4 f., in ZBI 2016 S. 99 mit Kommentar von Arnold Marti). Gemäss dem kürzlich ergangenen Grundsatzurteil gilt diese Verwirkungsfrist ausserhalb der Bauzonen allerdings nicht und darf eine illegale Nutzung, die dem fundamentalen raumplanerischen Grundsatz der Trennung von Bauzonen und Nichtbauzonen widerspricht, nicht aufgrund des blossen Zeitablaufs unbeschränkt beibehalten werden (BGer 1C_469/2019 und 1C_483/2019 vom 28.4.2021 E. 5 [zur Publ. bestimmt]). Eine Verwirkung des Wiederherstellungsanspruchs kann sich daher höchstens aus Gründen des Vertrauensschutzes ergeben. Darauf darf sich nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung aber nur berufen, wer selbst im guten Glauben gehandelt hat (BGE 132 II 21 E. 6.3), d.h. angenommen hat und unter Anwendung zumutbarer Sorgfalt annehmen durfte, die Bauten seien rechtmässig (BGE 136 II 359 E. 7 ff., 132 II 21 E. 6.3).

8.2 Unter dem Gesichtspunkt des Vertrauens- bzw. Gutglaubensschutzes beruft sich der Beschwerdeführer auf den Umstand, dass der jetzige Zustand schon mehrere Jahre andauere und sogar teilweise bis ins Jahr 1996 zurückreiche. Das Schwimmbecken und die obere Stützmauer seien bereits in den Jahren 2000 bzw. 2007 erstellt und erst an einer Begehung am 20. April 2017 bemängelt worden. Vom Ausbau des Sitzplatzes habe die Gemeinde bereits seit 2007 Kenntnis gehabt. An der Besprechung vom 29. März 2007 habe ihm die ehemalige Baukontrolleurin ausserdem zugese-

chert, dass das Schwimmbecken und die Stützmauern nordwestlich des Stöcklis keiner Baubewilligung bedürften, was der zuständige Sachbearbeiter des AGR bzw. der ehemalige Vizegemeindepräsident an einer Besichtigung im Jahr 2017 bestätigt hätten. Die Baukontrolleurin habe ihm damals auch gesagt, dass er für den Einbau von Fenstern und Türen im bewilligten Holzlager einfach eine Projektänderung beantragen solle, die dann bewilligt würde. Kurz darauf habe er am 10. April 2007 ein solches Gesuch eingegeben. Die Gemeinde habe das Verfahren in der Folge aber «verschlampt». Wenn die Vorinstanz dem Beschwerdeführer bei einer solchen Ausgangslage Bösgläubigkeit im baurechtlichen Sinn vorwerfe, mute dies «zynisch» an (zum Ganzen Beschwerde S. 6 ff. und 12 ff.).

8.2.1 Die Vorinstanz hat zutreffend erwogen, dass der Beschwerdeführer sich in Bezug auf das Schwimmbecken und die untere Stützmauer nordwestlich des Stöcklis von vornherein nicht auf guten Glauben berufen kann (angefochtener Entscheid E. 3f), weil diese Bauten zum Zeitpunkt der geltend gemachten Auskünfte bereits bestanden. Aber auch hinsichtlich der übrigen Bauten kann der Beschwerdeführer nicht als gutgläubig gelten: Die Behördenvertreter führten am vorinstanzlichen Augenschein aus, sie hätten bloss generelle Aussagen zur Bewilligungspflicht gemacht, aber keine konkreten Zusicherungen abgegeben für die Bauten, so wie sie heute bestehen (Augenscheinsprotokoll S. 4, 6 und 9, Voten Vertreter des AGR und ehemalige Baukontrolleurin, Vorakten BVD pag. 59, 61 und 64). Es erscheint damit unklar, inwiefern sich die Auskünfte der Behördenvertreter überhaupt auf den hier konkret streitigen Sachverhalt bezogen. Was deren genauer Inhalt war, braucht nicht geklärt zu werden. Denn mündliche Zusagen einzelner Mitglieder der Bauverwaltung oder der Baukommission genügen ohnehin nicht, um eine schützenswerte Vertrauensposition zu begründen; dies gilt jedenfalls, solange sie nicht nachträglich von den zuständigen Bewilligungs- und Genehmigungsbehörden bestätigt werden (zum Ganzen Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9b/a/aa mit Hinweisen). Diese Voraussetzung ist hier nicht gegeben.

8.2.2 Eine Vertrauensposition ergibt sich auch nicht daraus, dass die Gemeinde die Projektänderung, die der Beschwerdeführer kurz nach der Besprechung mit der Baukontrolleurin eingereicht hatte, nicht an das AGR wei-

terleitete. Die Gemeinde bestreitet zwar nicht, dass sie das Verfahren – wohl als Folge des damaligen Gemeindegliederwechsels – hat «versanden» lassen, was «unglücklich» sei (Stellungnahme der Gemeinde vor der Vorinstanz vom 2.5.2019 S. 3, Vorakten BVD pag. 47, sowie Augenscheinsprotokoll S. 9, Votum Baukontrolleurin, Vorakten BVD pag. 64). Dem Beschwerdeführer kann aber nicht gefolgt werden, wenn er meint, er habe mangels negativer Reaktion der Gemeinde davon ausgehen dürfen, dass dem Bauvorhaben nichts im Weg stehe. Vielmehr hätte er wissen müssen, dass er erst nach einem positiven Bescheid zum Ausführen der beantragten Bauarbeiten berechtigt sein würde. Es wäre ihm zudem ohne weiteres zumutbar gewesen, sich vor deren Beginn bei den Behörden nach dem Stand des Verfahrens zu erkundigen, was er aber offenbar unterlassen hat (vgl. Stellungnahme der Gemeinde vor der Vorinstanz vom 2.5.2019 S. 3, Vorakten BVD pag. 47).

8.2.3 Es ist schliesslich unbestritten, dass die Gemeinde schon seit längerem – spätestens seit 2007 – von einzelnen ohne Bewilligung erstellten Bauten Kenntnis hatte. Anders als der Beschwerdeführer meint, berechtigt die blosser Untätigkeit einer Behörde allerdings nicht zur Annahme, das Bauen oder Nutzen sei rechtmässig. Ein vorläufiges Dulden der Behörden schafft in der Regel noch kein genügendes Vertrauen und hindert die Behörde nicht am späteren Einschreiten, zumal die Bauherrschaft vom Zuwarten der Behörden in der Regel profitiert hat (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9b/a/cc mit zahlreichen Hinweisen).

8.2.4 Dem Beschwerdeführer kann nach dem Gesagten keine Gutgläubigkeit attestiert werden. Der Wiederherstellungsanspruch ist daher nicht verwirkt und es rechtfertigt sich auch kein Verzicht auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands aus Gründen des Vertrauensschutzes.

8.3 Anders als der Beschwerdeführer meint, besteht an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ein erhebliches öffentliches Interesse, da die Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet einen fundamentalen Grundsatz des Raumplanungsrechts darstellt. Das öffentliche Interesse an der Wahrung dieses grundlegenden Prinzips ist nach der Rechtsprechung sehr gewichtig (BGE 132 II 21 E. 6.4; BGer 1C_171/2017 vom E. 5.4 mit weiteren Hinweisen; BVR 2006 S. 444 E. 5.1). Hinzu kommt, dass sich seine

Grundstücke gemäss dem Zonenplan der EG Unterlangenegg vom 24. Juni 2009 (abrufbar unter: <www.unterlangenegg.ch> Rubriken «Verwaltung», «Online-Schalter», «Reglemente») im Landschaftsschutzgebiet Zulg/Rotache befinden. Dieses Schutzgebiet bezweckt die ungeschmälerte Erhaltung der naturnahen Lebensräume für einheimische Tier- und Pflanzenarten, die Erhaltung der strukturreichen und topografischen Elemente als markante Teile der Landschaft und dient dem ökologischen Ausgleich. Es darf nur land- und forstwirtschaftlich genutzt werden (Art. 19 Abs. 1 des Baureglements der EG Unterlangenegg vom 24. Juni 2009, abrufbar unter: <www.unterlangenegg.ch> Rubriken «Verwaltung», «Online-Schalter», «Reglemente»). Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt (Abs. 4). Auch zu diesen Vorschriften stehen die streitbetroffenen Bauten im Widerspruch. Die der Beschwerde beigelegten Planauszüge (BB Nr. 11 und 12) stammen offenbar aus dem nicht mehr gültigen Zonenplan. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers (Beschwerde S. 9 und 16) vermögen sie daher nicht zu belegen, dass sich die Bauten auch heute noch ausserhalb des Landschaftsschutzgebiets befinden (vgl. hierzu die Stellungnahme der Gemeinde vor der Vorinstanz vom 12.11.2019, Vorakten BVD pag. 109 f.). Solches ergibt sich auch nicht aus dem beigelegten Gesamtentscheid des Regierungsrates Thun vom 28. Juni 2012 (BB Nr. 13). Massgebend ist vielmehr der aktuell geltende Zonenplan. Insgesamt ist somit ein erhebliches öffentliches Interesse an der Beseitigung der widerrechtlichen Bauten ohne weiteres erstellt. Dieses vermag der Umstand nicht aufzuwiegen, dass die Natursteinmauer als Biotop dienen kann.

8.4 Im Weiteren ist zwar anzuerkennen, dass der Rückbau mit gewissem Aufwand verbunden ist. Angesichts der fehlenden Gutgläubigkeit des Beschwerdeführers kommt diesem Umstand jedoch nur untergeordnetes Gewicht zu (vorne E. 8.1). Andere Interessen, die der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands entgegenstehen, sind nicht ersichtlich. Es mag zutreffen, dass die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands für die gewerbliche Tätigkeit des Beschwerdeführers ungünstig ist. Dass er deshalb seinen Betrieb aufgeben müsste und in seiner wirtschaftlichen Existenz bedroht wäre, leuchtet aber nicht ein und rechtfertigt keinen Verzicht auf die Wiederherstellungsmassnahmen. Es ist ihm vielmehr zumutbar, den Ausbau

seines ...geschäfts in den dafür geschaffenen Bauzonen – nötigenfalls auch in benachbarten Gemeinden – zu verwirklichen, wie dies grundsätzlich für alle Gewerbetreibenden gilt.

8.5 Zusammengefasst erweist sich die angeordnete Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands als verhältnismässig, zumal der Beschwerdeführer nicht als gutgläubig gelten kann und die umstrittenen Bauten nicht nur geringfügige Abweichungen vom Erlaubten darstellen. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers kann schliesslich aus Gründen der Rechtsgleichheit kaum je auf eine Wiederherstellung verzichtet werden, da es grundsätzlich keinen Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht gibt (vorne E. 6.2.2) und ein Absehen von einer an sich begründeten Wiederherstellung zu einem unerwünschten Präjudiz werden kann. Vielmehr ist die zuständige Behörde verpflichtet, gegen andere rechtswidrige Bauten ebenfalls einzuschreiten, soweit diese nicht gutgläubig erstellt wurden (zum Ganzen Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9c/e mit Hinweisen).

9.

9.1 Nach dem Gesagten ist die Beschwerde unbegründet; sie ist abzuweisen. Die von der Vorinstanz angesetzte Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist unterdessen verstrichen. Es ist deshalb eine neue Frist anzusetzen.

9.2 Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat der Beschwerdeführer die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Parteikosten sind keine zu sprechen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 und 3 VRPG).

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.

2. Die Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands wird auf den **31. Dezember 2021** festgesetzt.
3. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 4'000.--, werden dem Beschwerdeführer auferlegt.
4. Es werden keine Parteikosten gesprochen.
5. Zu eröffnen:
 - Beschwerdeführer
 - Beschwerdegegnerin
 - Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
 - Bundesamt für Raumentwicklungund mitzuteilen:
 - Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

Der Abteilungspräsident:

Der Gerichtsschreiber:

Rechtsmittelbelehrung

Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Eröffnung 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.