

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2013/336

Bern, 17. Januar 2014

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **X.** _____
Beschwerdeführer

und



S. AG
Beschwerdegegnerin

_____ sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Diessbach, Gemeindeverwaltung,
3264 Diessbach b. Büren

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Diessbach vom
11. Juli 2013 (Erweiterung Lagerhalle, Pultdach, Photovoltaikanlage)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin begann bei ihrem Gewerbegebäude die südseitige Dachfläche über den First hinaus zu verlängern und installierte darauf eine Photovoltaikanlage. Ausserdem erstellte sie bei der Ost- und Nordfassade Vordächer. Die Parzelle Diessbach bei Büren Gbbl. Nr. 111 liegt in der Gewerbezone und in der ZPP „Angel“.

Gestützt auf die mündlich erfolgte baupolizeiliche Anzeige des Beschwerdeführers forderte die Gemeinde Diessbach bei Büren die Beschwerdegegnerin auf, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen und drohte andernfalls die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes an.

Die Beschwerdegegnerin reichte am 13. Dezember 2012 ein nachträgliches Baugesuch ein, das die Erweiterung der Lagerhalle mit einem Anbau auf der Südseite, die Erstellung eines Pultdachs anstelle des bestehenden Satteldachs und die Montage einer Photovoltaikanlage auf der ganzen Dachfläche umfasste und durch ein Ausnahmegesuch für das Überschreiten der Gebäudehöhe und für die Überschreitung beim Dachvorsprung ergänzt wurde. Der Beschwerdeführer erhob Einsprache, worauf die Beschwerdegegnerin eine Projektänderung für das Dach einreichte. Der Beschwerdeführer hielt an seiner Einsprache fest. Mit Verfügung vom 11. Juli 2013 erteilte die Gemeinde die Baubewilligung. Sie erwog, durch den Verzicht auf das Pultdach sei die Gebäudehöhe nicht mehr überschritten und die Überschreitungen bei den Vordächern ebenfalls hinfällig geworden. Es liege keine Verletzung von Bauvorschriften vor.

2. Gegen diese Verfügung reichte der Beschwerdeführer am 2. August 2013 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Er beantragt die Erteilung des Bauabschlags sowie den Rückbau des Dachaufbaus auf den Originalzustand. Weiter macht er geltend, die Beschwerdegegnerin habe den abgeholzten Grüngürtel gegenüber der angrenzenden Wohnzone bisher nicht wieder aufgeforstet. Er beantragt die Instandsetzung dieses Trenngürtels gemäss Baureglement.

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, holte die Vorakten sowie die Baupläne der Lagerhalle von 1972/1984 ein. Auf Aufforderung des Rechtsamtes reichte die Beschwerdegegnerin am 23. Oktober 2013 Fassadenpläne ein (Pläne vom 22. Oktober 2013, bei der BVE eingegangen am 25. Oktober 2013). Das Rechtsamt holte beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) einen Bericht zur Frage der Dachform und der Gebäudehöhe ein.

¹ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (OrV BVE; BSG 152.221.191)

Die Beteiligten erhielten Gelegenheit, zu den eingereichten Plänen und zum Bericht des AGR Stellung zu nehmen und Schlussbemerkungen einzureichen.

4. Die Beschwerdegegnerin beantragt mit Beschwerdeantwort vom 19. August 2013, die Beschwerde sei kostenfällig abzuweisen. Die Gemeinde äussert sich mit Beschwerdeantwort vom 3. September 2013, ohne einen ausdrücklichen Antrag zu stellen.

Auf die Rechtsschriften und den Fachbericht des AGR wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

Bauentscheide können nach Art. 40 BauG² innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchsteller, die Einsprecher im Rahmen ihrer Einsprachegründe und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Der Beschwerdeführer, dessen Einsprache abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Entscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Streitgegenstand

a) Das Beschwerdeverfahren vor der BVE ist grundsätzlich auf den Streitgegenstand begrenzt. Dieser bezeichnet den Umfang, in dem das Rechtsverhältnis umstritten ist, das mit der angefochtenen Verfügung geregelt wurde. Auszugehen ist demnach von der angefochtenen Verfügung, dem sog. Anfechtungsobjekt, das den Rahmen des Streitgegenstandes vorgibt. Innerhalb dieses Rahmens können die Parteien den

² Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721)

Streitgegenstand auf einzelne Fragen beschränken, sie können ihn aber nicht erweitern. Soweit ein Rechtsbegehren über das Anfechtungsobjekt hinausgeht, kann auf die Beschwerde nicht eingetreten werden.³

b) Der Beschwerdeführer beantragt die Wiederherstellung des Grüngürtels gegenüber der Wohnzone. Die Gemeinde hat in ihrem Schreiben an die Beschwerdegegnerin vom 13. November 2012 festgestellt, dass im Grünstreifen Bäume entfernt wurden und dazu festgehalten, dass ihr die Erhaltung dieses Grünstreifens sehr wichtig sei, weil er der Abgrenzung zwischen Wohn- und Gewerbezone und einer besseren Wohnhygiene diene. Der Grünstreifen kam im vorinstanzlichen Verfahren zudem an der Einigungsverhandlung zur Sprache.⁴ Insofern ist die gerügte Ausholzung Teil des baupolizeilichen Verfahrens. Gegenstand der angefochtenen Verfügung ist jedoch einzig das nachträgliche Baugesuch. Zum Grünstreifen hat die Gemeinde keine Anordnung erlassen, das Verfahren ist diesbezüglich offenbar noch nicht abgeschlossen. Das Rechtsbegehren geht somit über den Gegenstand der angefochtenen Verfügung hinaus, so dass darauf nicht eingetreten werden kann.

3. Gegenstand des Baugesuchs

Aus den Fassadenplänen vom 22. Oktober 2013 und dem Baugesuch vom 11. Dezember 2012 sowie der Projektänderung vom 18. Mai 2013 ergibt sich, dass das Bauvorhaben folgende Elemente umfasst:

- Verlängerung der südseitigen Dachfläche um 2,50 m über den First hinaus
- Montage einer Photovoltaikanlage auf der südseitigen Dachfläche
- Erstellen eines Vordachs von 2,50 m Tiefe auf der Ostseite
- Erstellen eines Vordachs von 0,60 m Tiefe auf der Nordseite
- geschlossener Anbau auf der Südseite

Die heute bestehenden Vordächer auf der Südseite und Westseite waren auf den bewilligten Plänen von 1972/1984 noch nicht vorhanden. Sie wurden wohl von der früheren Eigentümerin zu einem unbestimmten Zeitpunkt gebaut und bestanden anlässlich des

³ Vgl. BVR 2011 S. 391 E. 2.1; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 72 N. 6 f.; VGE 100.2012.436 vom 18.06.2013 E. 1.2

⁴ Vgl. Protokoll der Einigungsverhandlung vom 28. März 2013, Vorakten der Gemeinde pag. 15

Erwerbs der Liegenschaft durch die Beschwerdegegnerin im Jahr 2006 bereits. Vorliegend umstritten sind lediglich die Verlängerung der Dachfläche sowie die neuen Vordächer.

4. Dachform, Gebäudehöhe

a) Die Beschwerdegegnerin hat die südseitige Dachfläche des Satteldachs um 2,50 m über den First hinaus verlängert und durch eine Metallkonstruktion abgestützt. Streitig ist insbesondere, ob dadurch die zulässige Gebäudehöhe von 7 m (Art. 11 GBR⁵) noch eingehalten ist. Da die Messweise der Gebäudehöhe je nach Dachform unterschiedlich erfolgt, ist nachfolgend zu prüfen, ob durch die Verlängerung der Dachfläche über den First hinaus ein Pultdach entstanden ist, wie der Beschwerdeführer geltend macht. Die Gemeinde beurteilt das Dach demgegenüber als Satteldach, welches am First eine überbaute Aufdachsolaranlage aufweise. Die Stützen erachte sie als reine technische Hilfskonstruktion. Die Beschwerdegegnerin bringt vor, die Metallprofile unter dem Übersprung seien aus Sicherheitsgründen als Sturmverankerung angebracht worden, da die Lagerhalle gegen Norden starken Windböen ausgesetzt sei.

b) Das AGR hat in seinem Bericht vom 7. November 2013 festgehalten, es handle sich nun um zwei in der Höhe verschobene Pultdächer. Für die Umschreibung der Dachform seien die beiden Seitenfassaden Ost und West von Bedeutung. Die fragliche Dachform werde als „versetztes Pultdach“ bezeichnet. Im konkreten Fall müsse die maximale Gebäudehöhe in der Nordfassade ermittelt werden. Sie sei in der Fassadenmitte vom gewachsenen Boden (der in den Fassadenplänen nicht ersichtlich sei) bis Oberkante des Dachsparrens bzw. der Konstruktion der neuen Pultdachabstützung zu messen und vorliegend nicht mehr eingehalten.

c) Das Dach schliesst ein Bauwerk gegen oben ab. Ein Pultdach besteht aus einer einzigen schräg ansteigenden Dachfläche, während ein Satteldach aus zwei gegeneinander ansteigenden Dachflächen besteht.⁶ Auch das Rechtsamt der BVE ist anfänglich davon ausgegangen, dass das Dach durch die Verlängerung über den First hinaus und der Stützkonstruktion zu einem versetzten Pultdach geworden ist (vgl. Verfügung vom 16. Oktober 2013). Bei näherer Betrachtung überzeugt dies jedoch nicht.

⁵ Baureglement der Einwohnergemeinde Diessbach bei Büren, vom AGR genehmigt am 20.07.2007

⁶ Koepf/Binding, Bildwörterbuch der Architektur, 3. Aufl. 1997, S. 110 und 114

Anders als bei einem versetzten Pultdach ist das Volumen unterhalb der neuen Dachfläche nicht umbaut, es ist kein zusätzlicher Raum entstanden, der genutzt werden könnte. Der Überbau wird nur abgestützt und ist von seiner Grösse her vergleichbar mit einem Dachvorsprung. Der bestehende umbaute und nutzbare Raum wird nach wie vor durch ein Satteldach abgeschlossen, das durch die einseitige Dachverlängerung lediglich asymmetrisch wurde. Die einseitige Dachverlängerung vermag daher an der Qualifikation der Dachform als Satteldach nichts zu ändern. Die zulässige Gebäudehöhe von 7 m ist somit in der Fassadenmitte zu messen, und zwar vom gewachsenen Terrain bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens⁷ und nach wie vor eingehalten.

d) Der Beschwerdeführer macht geltend, eine derart grosszügige Fläche einer PV-Anlage in unmittelbarer Nähe zur Wohnzone sei heikel und müsse präzise nach den Regeln des Baureglements ausgeführt werden. Er befürchtet, dass durch den vorliegenden Fall ein Präjudiz geschaffen wird und die Gebäudehöhe auch bei anderen Gewerbebauten nicht mehr eingehalten werde. Wie oben dargelegt, ist die Gebäudehöhe vorliegend eingehalten. Das heutige Dach weist zudem nur eine Dachneigung von 15° auf. Bei Satteldächern wäre jedoch eine Dachneigung bis zu 45° zulässig (Art. 10 Abs. 3 GBR), wodurch das Gebäude auch unter Einhaltung der reglementarischen Gebäudehöhe von 7 m noch wesentlich höher werden könnte. Gross- und vollflächige Photovoltaikanlagen auf Dächern sind zulässig und dürfen sogar baubewilligungsfrei erstellt werden, sofern sie den Richtlinien des Regierungsrates entsprechen.⁸ Da die Beschwerdegegnerin im Bereich Bedachungen und Fassadenbau tätig ist, ist jedoch der Klarheit halber festzuhalten, dass sich der vorliegende Entscheid nur zum konkreten Einzelfall äussert und kein Präjudiz für die generelle Zulässigkeit solcher Dachverlängerungen über den First hinaus darstellt.

5. Dachvorsprünge

a) Der Beschwerdeführer bringt vor, der Dachvorsprung von 2,50 m verletze Art. 9 Abs. 2 GBR. Art. 9 GBR enthält folgende Bestimmung zu den vorspringenden Bauteilen:

⁷ Art. 11 GBR und Anhang 1 Ziff. 5

⁸ Vgl. Art. 6 Abs. 1 Bst. f BewD (Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren; BSG 725.1); Richtlinien des Regierungsrates über bewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien vom Juni 2013, S. 16

¹ Vorspringende Bauteile ragen aus der Fassade heraus und nehmen gesamthaft maximal einen Drittel der Fassadenlänge ein. Ausgenommen davon ist der normale Dachvorsprung.

² Vorspringende Bauteile dürfen maximal 1.50 m in den Grenzabstand hineinragen.

b) Die vom Beschwerdeführer angerufene Regelung in Absatz 2 bedeutet nicht, dass Vordächer nur 1,50 m tief sein dürfen, sondern steht in Zusammenhang mit einer Unterschreitung des Grenzabstandes. Vordächer dürfen demnach auch 2,50 m breit sein, wenn sie nicht mehr als 1,50 m in den Grenzabstand hineinragen. Gemäss Situationsplan beträgt der Grenzabstand auf der Ostseite zwischen ca. 16 und 18 m. Der erforderliche Grenzabstand von 5 m (Art. 11 GBR) wird daher durch den neuen Dachvorsprung nicht tangiert. Auf der Nordseite hält der bestehende Gewerbebau einen Grenzabstand von rund 6 m ein, so dass der neue Dachvorsprung von 0,60 m ebenfalls zulässig ist.

6. Zusammenfassung und Kosten

a) Nach dem Gesagten dringt der Beschwerdeführer mit seinen Vorbringen nicht durch. Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist, und die angefochtene Baubewilligung zu bestätigen. Massgebend sind die bei der BVE eingereichten Fassadenpläne 1:100 (Nord und Ost / West und Süd) vom 22. Oktober 2013, mit Eingangsstempel des Rechtsamtes der BVE vom 25. Oktober 2013. Die Gemeinde ist bereits im Besitz eines Plansatzes, ein Plansatz wird der Beschwerdegegnerin mit diesem Entscheid zugestellt.

b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat der Beschwerdeführer die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 800.-- (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 GebV⁹). Darin enthalten sind auch die Kosten für den Kurzbericht des AGR.

c) Die Beschwerdegegnerin war nicht anwaltlich vertreten. Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 104 Abs. 1 i.V.m. Art. 108 Abs. 3 VRPG).

⁹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der Bauentscheid der Gemeinde Diessbach bei Büren vom 11. Juli 2013 wird bestätigt. Es gelten folgende, vom Rechtsamt der BVE am 25. Oktober 2013 gestempelte Pläne:
 - Fassaden Nord und Ost 1:100, vom 22.10.2013
 - Fassaden West und Süd 1:100, vom 22.10.2013
2. Ein Satz der in Ziffer 1 aufgeführten Pläne geht an die Beschwerdegegnerin.
3. Die Verfahrenskosten von Fr. 800.-- werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
4. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn X._____, mit Gerichtsurkunde
- S. AG, mit Beilage nach Ziff. 2, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Diessbach, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Seeland, zur Kenntnis
- Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), zur Kenntnis

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

B. Egger-Jenzer, Regierungsrätin

