

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2014/97

Bern, 13. Oktober 2014

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **X.** _____
Beschwerdeführer

per Adresse **Y.** _____

und



Regierungsstatthalteramt Seeland, Amthaus, Postfach, 3270 Aarberg

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Lüscherz, Gemeindeverwaltung, Hauptstrasse
19, 2576 Lüscherz

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Seeland vom 22. Juli 2014 (1589;
Einfamilienhaus)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdeführer reichte am 9. Oktober 2013 bei der Gemeinde Lüscherz ein Baugesuch ein für den Abbruch eines Doppelwohnhauses und den Wiederaufbau eines Einfamilienhauses sowie das Erstellen einer unbewohnten Freizeitanlage auf den Parzellen Lüscherz Grundbuchblatt Nr. A. _____ und Nr. B. _____. Die Parzelle Nr. B. _____ liegt teilweise in der Wohnzone W2, teilweise in der Landwirtschaftszone und teilweise in einer Grünzone. Die Parzelle Nr. A. _____, auf der das Wohnhaus steht, befindet sich im Wirkungsbereich des Uferschutzplanes der Gemeinde Lüscherz vom 23. Februar 1998 (mit Änderungen vom Mai 2005 sowie November 2009) und liegt in einer Ferienhauszone. Nachdem die Vorinstanz den Beschwerdeführer mehrmals auf formelle

und materielle Mängel hinwies, reichte dieser am 18. Februar 2014 revidierte Pläne und Baugesuchsunterlagen ein und beschrieb das Bauvorhaben als "Umbau eines Doppelwohnhauses zu einem Einfamilienhaus, Erstellen einer unbewohnten Freizeitanlage". Mit Gesamtentscheid vom 22. Juli 2014 erteilte das Regierungsstatthalteramt Seeland den Bauabschlag. Es hielt in seiner Begründung fest, das Vorhaben überschreite die gemäss den Überbauungsvorschriften zum Uferschutzplan zulässige maximale Gebäudegrundfläche. Das Bauvorhaben könne nicht von der Besitzstandsgarantie profitieren, da es sich nicht um einen Umbau handle, sondern einem Neubau gleich komme. Zudem würden auch Terrainveränderungen vorgenommen, die über das zulässige Mass hinausgingen und eine Dachaufbaute wahre den erforderlichen Abstand gegenüber den Firstlinien und Giebelwänden nicht. Hinzu komme, dass sich der geplante Sitzplatz innerhalb des geschützten Uferbereichs befinde und den erforderlichen Abstand zum Nachbargrundstück nicht einhalte.

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 19. August 2014 eine Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) sowie eine Projektänderung ein (revidierte Baugesuchspläne vom 18. August 2014, Änderung der Dachaufbaute). Er beantragt die Aufhebung des Gesamtentscheides vom 22. Juli 2014 und die Erteilung der Baubewilligung. Zur Begründung macht er insbesondere geltend, entgegen der Auffassung der Vorinstanz handle es sich nicht um einen Neubau, sondern um einen Umbau. Es müsse neu aus Gründen des Hochwasserschutzes eine Kote von 431.30 m ü. M. für den Erdgeschossboden eingehalten werden. Da die bestehende Baute tiefer gebaut sei, müsse bei einem Umbau das Erdgeschoss erhöht und wegen den erforderlichen Raumhöhen die Zwischendecke und das Dach zwingend höher gesetzt werden. Diese besonderen Umstände seien zu berücksichtigen. Der Sitzplatz sei bewilligungsfähig, da es sich um dicht besiedeltes Gebiet handle, die Anlage zonenkonform sei und keine entgegenstehenden Interessen bestünden.

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und edierte die Vorakten. Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

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)

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG². Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist. Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG³ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchsteller, die Einsprecher im Rahmen ihrer Einsprachegründe und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG in Verbindung mit Art. 40 Abs. 2 BauG). Der Beschwerdeführer, dessen Baugesuch abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Projektänderung

a) Der Beschwerdeführer hat mit seiner Beschwerde vom 19. August 2014 eine Projektänderung eingereicht. Die Projektänderung umfasst eine Änderung der Dachaufbaute (Abstand zur Firstlinie; revidierte Pläne vom 18. August 2014).

b) Laut Art. 43 BewD⁴ kann der Baugesuchsteller während der Hängigkeit eines Baubewilligungsverfahrens oder eines nachfolgenden Beschwerdeverfahrens vor der BVE eine Projektänderung einreichen, ohne dass deshalb ein neues Baubewilligungsverfahren eingeleitet werden muss. Eine Projektänderung liegt vor, wenn das Bauvorhaben in seinen

² Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

³ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721)

⁴ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

Grundzügen gleich bleibt. Die Baubewilligungsbehörde kann nach Anhörung der Beteiligten und den von der Projektänderung berührten Dritten das Verfahren ohne erneute Veröffentlichung fortsetzen bzw. die Änderungen des bewilligten Projekts ohne neues Baugesuchsverfahren gestatten, wenn öffentliche oder wesentliche nachbarliche Interessen nicht zusätzlich betroffen sind. Diese Grundsätze gelten auch im Beschwerdeverfahren. Die Beschwerdeinstanz ist befugt, die Sache zur Weiterbehandlung an die Vorinstanz zurückzuweisen (Art. 43 Abs. 3 BewD), kann aber auch selbst über die Projektänderung entscheiden.

c) Das umstrittene Bauvorhaben bleibt auch nach der geplanten Änderung betreffend Dachaufbaute in den Grundzügen gleich. Die Anpassung kann deshalb als Projektänderung behandelt werden. Die Projektänderung berührt keine öffentlichen oder wesentlichen nachbarlichen Interessen zusätzlich. Auf eine Publikation oder eine Anhörung Dritter kann daher verzichtet werden. Die Verfahrensbeteiligten erhielten zusammen mit der Beschwerde die Projektänderungspläne zugestellt und hatten Gelegenheit, dazu Stellung zu nehmen. Damit sind die Anforderungen von Art. 43 Abs. 3 BewD eingehalten. Eine Rückweisung an die Vorinstanz ist aus prozessökonomischen Gründen nicht sinnvoll.

d) Das Projektänderungsgesuch ersetzt das ursprüngliche Baugesuch.⁵ Gegenstand des Verfahrens ist somit nur das geänderte Projekt gemäss der Projektänderung vom 18. August 2014. Es bleibt nachfolgend zu prüfen, ob die Projektänderung bewilligt werden kann.

3. Gebäudegrundfläche Wohnhaus / Besitzstandsgarantie

a) Der Beschwerdeführer beabsichtigt, das auf der Parzelle Nr. A._____ stehende Doppelwohnhaus grösstenteils abzubrechen und ein Einfamilienhaus zu erstellen. Vom bestehenden Gebäude sollen die Bodenplatte sowie zwei Innenwände erhalten bleiben, wobei über die bestehende Bodenplatte eine neue gesetzt werden soll. Ansonsten soll das geplante Gebäude vollständig neu erstellt werden. Es weist im Vergleich zum bestehenden Doppelhaus wesentliche Änderungen auf: So hat das Bauvorhaben beispielsweise einen ganz anderen Grundriss als das bestehende Gebäude. Auch die äussere Erscheinung

⁵ BVR 1989 S. 400 ff., BVR 2012 S. 463 ff. E. 2.2

präsentiert sich völlig unterschiedlich, da das neu geplante Gebäude höher ist als das bestehende (Firsthöhe mehr als 2 m höher) sowie eine andere Dachneigung und grosse Fensterfronten hat. Die Länge und Breite des Bauvorhabens betragen wie beim bestehenden Gebäude rund 15 m x 14.7 m und die Gebäudegrundfläche misst 220.5 m². Allerdings darf die Gebäudegrundfläche für Hauptgebäude am vorgesehenen Standort maximal 150 m² betragen und die Gebäudelänge ist auf 12 m beschränkt (Art. 11 Abs. 1 UeV⁶). Das Bauvorhaben überschreitet diese Masse deutlich. Der Beschwerdeführer beruft sich auf die Besitzstandsgarantie und macht geltend, es handle sich nicht um einen Neubau, sondern um einen Umbau. Da eine Anpassung an die Hochwasserschutzquote notwendig sei, habe ein Umbauvorhaben in einer Seeuferzone grössere Änderungen zur Folge.

b) Gemäss der Besitzstandsgarantie nach Art. 3 Abs. 1 BauG werden aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen in ihrem Bestand durch neue Vorschriften und Pläne nicht berührt. Sie dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und, soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird, auch umgebaut oder erweitert werden (Art. 3 Abs. 2 BauG). Der Begriff Unterhalt umfasst Vorkehren, die dazu dienen, eine Baute in ihrer derzeitigen inneren und äusseren Gestaltung, Form und Zweckbestimmung zu erhalten; dazu zählen Instandhaltungsarbeiten und Reparaturen. Zeitgemäss erneuern bedeutet, dass Renovationen im Rahmen der normalen Lebensdauer auch Anpassungen an moderne Komfortansprüche beinhalten können, beispielsweise verbesserte sanitäre oder technische Einrichtungen oder Isolationen.⁷ Eingriffe in die Bausubstanz und die Grundstruktur der Baute, wie beispielsweise das Herausbrechen tragender Wände fallen aber nicht darunter.⁸ Umbauten sind Vorkehren, die dazu dienen, eine bestehende Baute ohne Änderung des Gebäudevolumens oder der Identität zweckmässiger oder anders zu nutzen, beispielsweise durch den Ausbau eines Estrichs zu Wohnzwecken. Und unter Erweiterung wird die Vergrösserung des Bauvolumens verstanden.⁹

⁶ Überbauungsvorschriften zum Uferschutzplan der Gemeinde Lüscherz vom 23. Februar 1998 mit Änderungen vom Mai 2005 sowie November 2009

⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 3 N. 3; Konrad Willi, Die Besitzstandsgarantie für vorschriftswidrige Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen, Zürich 2003, S. 44; Christophe Cueni, Die Besitzstandsgarantie für baurechtswidrig gewordene Bauten und Anlagen in der Bauzone, KPG-Bulletin 4/2007, S. 125

⁸ BVR 1985 S. 439 E. 4

⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 3 N. 3; Cueni, a.a.O., S. 126 f.

Nicht unter die Besitzstandsgarantie fallen der Wiederaufbau von abgebrochenen oder zerstörten Bauten, Neubauten oder neubauähnliche Umgestaltungen.¹⁰ Denn die Besitzstandsgarantie dient dem Schutz der vom Bauherrn getätigten Investitionen und soll die sinnvolle Weiterverwendung vorhandener Bausubstanz ermöglichen. Wird ein Bauwerk abgebrochen oder zerstört, geht dieser Investitions- oder Dispositionsschutz unter.¹¹ Wenn die Lebensdauer einer Baute oder Anlage infolge Verfalls abgelaufen ist bzw. wenn diese freiwillig beseitigt oder durch ein Elementarereignis zerstört wird, kann die vorhandene Bausubstanz nicht mehr verwendet werden und der Investitionsschutz steht nicht mehr zur Diskussion. Bei einem Wiederaufbau oder Neubau oder einer neubauähnlichen Umgestaltung müssen daher die geltenden Bestimmungen, insbesondere auch die Zonenvorschriften eingehalten werden. Als neubauähnliche Umgestaltung gilt die durchgreifende, meist mit wesentlichen Umbauten verbundene Veränderung innerhalb der bestehenden Gebäudehülle; dabei werden wesentliche Eingriffe in die Substanz und in die Grundstruktur einer Baute vorgenommen.¹² Der Übergang von unter die Besitzstandsgarantie fallenden Umbauten und Erneuerungen zu den nicht darunter fallenden neubauähnlichen Umgestaltungen ist fließend. Die Grenze dürfte dann nicht überschritten sein, wenn die Konstruktion des Gebäudes mit den Aussenmauern, den wesentlichen inneren Mauern und der Decken- und Dachkonstruktion mehrheitlich erhalten bleibt und auch die innere Einteilung der Baute nicht grundlegend verändert wird.¹³ Im Fall von Erweiterungen ist die Grenze grundsätzlich dort zu ziehen, wo die Neuerungen die Gestalt des ursprünglichen Gebäudes nicht mehr erkennen lassen, so dass dessen Identität verloren geht.¹⁴

Die bernische Rechtsprechung bejahte beispielsweise in folgenden Fällen eine den Rahmen der Besitzstandsgarantie sprengende neubauähnliche Umgestaltung oder einen Abbruch und Wiederaufbau:

- Der Regierungsrat des Kantons Bern entschied, der Umbau eines nicht isolierten Gartenhauses ohne Wasser- oder Kanalisationsanschluss und ohne Küche zu einer bewohnten Liegenschaft sei eine wesentliche Nutzungsintensivierung und

¹⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 3 N. 3a und 3b; Willi, a.a.O., S. 45 f; BVR 2004 S. 419 E. 6.2

¹¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 3 N. 1a; Cueni, a.a.O., S. 119

¹² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 3 N. 3a; BVR 1991 S. 252 E. 6, 1989 S. 349 E. 3.c

¹³ Willi, a.a.O., S. 101, Cueni, a.a.O., S. 128

¹⁴ Willi, a.a.O., S. 103

neubauähnliche Umgestaltung und falle daher nicht mehr unter die Besitzstandsgarantie.¹⁵

- Die BVE entschied, für den teilweisen Abbruch und Wiederaufbau eines Daches mit Drehung der Firstrichtung bestehe keine Besitzstandsgarantie.¹⁶
- In einem weiteren von der BVE zu beurteilendem Fall wurde das bestehende Einfamilienhaus im Innern vollständig umgebaut: Die Raumaufteilung erfolgte von Grund auf neu, das Treppenhaus wurde an anderer Stelle eingebaut, die Böden wurden entfernt und mit neuen Balkenlagen wieder erstellt. Die BVE qualifizierte dies als neubauähnliche Umgestaltung.¹⁷
- Der Abbruch eines Ferienhauses aus Holz und die Erstellung einer neuen Holzkonstruktion in gleicher Gestaltung und Grösse wurden von der BVE als Abbruch und Wiederaufbau qualifiziert.¹⁸
- Die BVE bejahte weiter eine neubauähnliche Umgestaltung bei einem Gebäude, bei dem 60 % der Fassade abgebrochen und durch Schaufenster ersetzt und eine neue Raumaufteilung vorgenommen wurde.¹⁹
- Ebenfalls als neubauähnliche Umgestaltung qualifizierte die BVE ein Vorhaben, das den Ersatz eines Satteldachs durch ein Flachdach mit Attikaaufbau und die dadurch notwendigen Veränderungen des Obergeschosses sowie die Änderung sämtlicher Fenster in allen Stockwerken vorsah.²⁰

c) Das vorliegend umstrittene Vorhaben geht noch deutlich weiter als die genannten Beispiele, bei denen - mit Ausnahme des Ferienhausfalles - die Umgestaltungen jeweils nicht vollständig das ganze Gebäude betraf, sondern nur grössere Teile davon (z.B. den Dachbereich oder Fassadenteile). Das Bauvorhaben des Beschwerdeführers dagegen umfasst das ganze Gebäude. Mit Ausnahme der nicht sichtbaren Bodenplatte und zwei Wandteilen soll das bestehende Gebäude vollständig abgebrochen und ein neues Haus erstellt werden. Dieses weist ein grösseres Volumen auf, da das Dach des neuen

¹⁵ BVR 1985 S. 439 E. 5b.

¹⁶ BVR 1994 S. 111 E. 3

¹⁷ BVR 1991 S. 252 E. 6

¹⁸ Entscheid der BVE vom 12. Januar 2006, RA Nr. 110/2005/78

¹⁹ Entscheid der BVE vom 26. November 2001, RA Nr. 11032-01

²⁰ Entscheid der BVE vom 5. Dezember 2006, RA Nr. 110/2008/46

Gebäudes deutlich höher ist und eine andere Dachneigung hat. Auch die äussere Erscheinung des bestehenden und des neu geplanten Hauses unterscheiden sich deutlich. Bedingt durch die Absicht, anstelle des leicht versetzt gestellten Doppelwohnhauses ein Einfamilienhaus zu erstellen, sind zudem eine gänzlich andere Raumaufteilung und andere Grundrisse vorgesehen. Dies geht deutlich über einen blossen Umbau hinaus; ein solcher würde nur vorliegen, wenn wesentliche Teile der Grundkonstruktion des bestehenden Gebäudes erhalten blieben. Die Vorinstanz hat das Vorhaben daher zu Recht als Abbruch und Neubau qualifiziert. Da die vorhandene Bausubstanz praktisch gänzlich abgebrochen und ein Neubau erstellt wird, kann der Beschwerdeführer nicht von der Besitzstandsgarantie profitieren. Das Vorhaben muss daher die geltenden Bestimmungen zu Gebäudegrundfläche und Gebäudelänge einhalten.

d) Der Beschwerdeführer kann auch aus dem von ihm zitierten Bundesgerichtsurteil 1C_104/2012 vom 30. August 2012 zur Abgrenzung zwischen Umbau und neubauähnlicher Umgestaltung nichts zu seinen Gunsten ableiten. Zum einen ging es in diesem Fall um eine kommunale Bestimmung aus einem anderen Kanton, die anders lautet als Art. 3 BauG. Zum anderen prüfte das Bundesgericht die Auslegung der umstrittenen Bestimmung durch die kantonalen Instanzen nur eingeschränkt auf Willkür hin. Verneint das Bundesgericht eine Verletzung des Willkürverbotes, heisst dies nicht, dass auch eine andere Rechtsanwendung vertretbar oder gar zutreffender ist.²¹ Im Übrigen wäre das hier umstrittene Vorhaben auch dann, wenn es nicht als Neubau, sondern als blosser Umbau qualifiziert würde, nicht von der Besitzstandsgarantie umfasst: Diese kommt nämlich bei Umbauten nur zum Tragen, wenn die Rechtswidrigkeit des bestehenden Gebäudes nicht verstärkt wird (Art. 3 Abs. 2 BauG). Durch die geplante Höhersetzung des Daches und die damit verbundene Volumenvergrösserung und Erweiterung der Fläche im Obergeschoss würde es hier aber zu einer Verstärkung der bestehenden Rechtswidrigkeit hinsichtlich Überschreitung der maximalen Gebäudelänge und -grundfläche kommen.²²

e) Der Beschwerdeführer macht weiter geltend, der Erdgeschossboden müsse in der Seeuferzone aus Gründen des Hochwasserschutzes auf einer bestimmten minimalen Höhe erstellt werden. Da das bestehende Haus tiefer gebaut sei, habe ein

²¹ BGer 1C_104/2012 vom 30. August 2012, E. 4.1 am Schluss

²² BVR 1997 S. 223 E. 7c, BVR 2009 S. 515 E. 5.3; Entscheid der BVE vom 7. Mai 2010, RA Nr. 110/2009/119 E. 2d (publiziert auf www.bve.be.ch/Rechtsamt/Entscheid)

Umbauvorhaben an diesem Ort zwingend grössere Änderungen zur Folge. Aus diesem Grunde dürfe man keine neubauähnliche Umgestaltung annehmen, sondern müsse von einem Umbau ausgehen.

Die Bauparzelle liegt gemäss Gefahrenkarte der Gemeinde Lüscherz in einem blauen Gefahrengebiet und ist durch eine mögliche Überflutung durch den Bielersee gefährdet. Daher muss, wie der Beschwerdegegner zu Recht ausführt, bei Bauvorhaben, die über Unterhalt oder Erneuerung hinausgehen, sichergestellt werden, dass Menschen und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet werden (Art. 6 Abs. 2 BauG). Laut der zuständigen Fachbehörde für Naturgefahren ist vorliegend erforderlich, dass das Bauvorhaben auf einer Höhe von mindestens 431.30 m ü. M erstellt wird (Seehochstand bei einem 300-jährlichen Hochwasserereignis)²³; diese Kote ist rund 0.45 m höher als die Oberkante des bestehenden Erdgeschossfussbodens. Ob dieser Umstand hinsichtlich der Beurteilung, ob das Bauvorhaben ein Umbau oder ein Neubau ist, zu berücksichtigen ist, kann aber offen gelassen werden: Wie bereits ausgeführt, ist es unerheblich, ob das Bauvorhaben als Umbau oder Neubau qualifiziert wird: Da die geplanten Änderungen die bestehende Rechtswidrigkeit verstärken würden, kann vorliegend auch ein Umbauvorhaben nicht von der Besitzstandsgarantie profitieren. Zudem ist es ohne weiteres möglich, die Anforderungen des Hochwasserschutzes und die baupolizeilichen Vorschriften einzuhalten. Diese widersprechen sich nicht.

f) Zusammenfassend ergibt sich, dass das geplante Gebäude die geltenden Masse betreffend Gebäudegrundfläche und Gebäudelänge überschreitet und nicht von der Besitzstandsgarantie geschützt ist.

4. Sitzplatz und Holzrost

a) Das Bauvorhaben umfasst neben dem Bau eines Einfamilienhauses auch die Erstellung eines freistehenden, gedeckten und einseitig geschlossenen Sitzplatzes mit einer Fläche von rund 40 m² sowie einen Holzrost, der einen grossen Teil der unbebauten Fläche der Parzelle bedecken soll. Der Abstand des gedeckten Sitzplatzes zur

²³ Fachbericht Naturgefahren des Oberingenieurkreises III vom 24. April 2014, Vorakten p. 76 ff.

Nachbarparzelle beträgt zwischen 2.02 m und 2.06 m und sein Abstand zum Ufer des Bielersees rund 9.5 bis 11.5 m. Der Holzrost reicht bis gegen 8 m ans Seeufer.

Die Vorinstanz hielt dazu fest, der Sitzplatz könne nicht bewilligt werden, da er sich innerhalb des geschützten Uferbereichs befinde und den erforderlichen Abstand zum Nachbargrundstück nicht einhalte. Der Beschwerdeführer dagegen macht geltend, der Sitzplatz halte den gemäss Art. 19 GBR²⁴ und Art. 13 UeV für unbewohnte Bauten erforderlichen Abstand von 2 m zur Nachbarparzelle ein. Weiter dürften im Gewässerraum private Bauten erstellt werden, wenn es sich um dicht besiedeltes Gebiet handle, das Projekt zonenkonform sei und es keine überwiegenden entgegenstehenden Interessen gebe. Vorliegend seien all diese Voraussetzungen erfüllt.

b) Gedeckte Sitzplätze gelten nicht als unbewohnt, sondern werden gemäss ständiger Praxis als bewohnte Bauten qualifiziert.²⁵ Der umstrittene gedeckte Sitzplatz müsste daher laut Art. 20 GBR den für bewohnte Klein- und Anbauten geltenden Grenzabstand von 3 m wahren. Da der Sitzplatz diesen Abstand nicht einhält und kein Näherbaurecht besteht, ist er nicht bewilligungsfähig.

c) Der Sitzplatz und der Holzrost tangieren auch den Gewässerraum des Bielersees. Da für die Bauparzelle der bundesrechtlich vorgeschriebene Gewässerraum gemäss Art. 36a GSchG²⁶ und Art. 41b GSchV²⁷ noch nicht festgelegt ist, beträgt er nach Übergangsrecht 20 Meter ab Uferlinie (Absatz 2 der Übergangsbestimmungen zu den Änderungen der GSchV vom 4. Mai 2011).²⁸ In diesem Bereich dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen erstellt werden. In dicht überbauten Gebieten können für zonenkonforme Bauten Ausnahmen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 41c Abs. 1 GSchV). Ob diese Voraussetzungen vorliegend erfüllt sind, muss nicht geprüft werden, da der Beschwerdeführer kein Ausnahmegesuch gestellt hat und der Sitzplatz bereits aufgrund der Verletzung des Grenzabstandes nicht bewilligt werden kann.

²⁴ Bau- und Nutzungsreglement der Einwohnergemeinde Lüscherz vom 28. November 2009

²⁵ BSIG Nr. 7/721.0/10.1 "Baubewilligungsverfahren; Empfehlungen zur Behandlung einiger baubewilligungspflichtiger Sonderfälle", Ziff. 2.2 Bst. a

²⁶ Bundesgesetz vom 24. Januar 1991 über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20)

²⁷ Gewässerschutzverordnung des Bundesrates vom 28. Oktober 1998 (GSchV; SR 814.201)

²⁸ Entscheid der BVE vom 19. August 2014, RA Nr. 110/2014/39, E. 3

5. Zusammenfassung und Kosten

a) Das geplante Gebäude überschreitet die geltenden Masse betreffend Gebäudegrundfläche und Gebäudelänge und ist nicht von der Besitzstandsgarantie geschützt. Der gedeckte Sitzplatz verletzt den Grenzabstand zur Nachbarparzelle und befindet sich gleich wie der Holzrost teilweise im Gewässerraum. Das Bauvorhaben kann daher nicht bewilligt werden. Dem Projektänderungsgesuch ist der Bauabschlag zu erteilen.

b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdeführer. Er hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1'600.-- (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 GebV²⁹). Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 104 Abs. 1, 3 und 4 VRPG).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.

Dem Projektänderungsgesuch wird der Bauabschlag erteilt. Im Übrigen wird der Entscheid des Regierungsstatthalteramtes Seeland vom 22. Juli 2014, soweit er nicht gegenstandslos geworden ist, bestätigt.

2. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'600.-- werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

²⁹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

IV. Eröffnung

- Herrn X._____, p.A. Y._____, als GU
- Regierungsstatthalteramt Seeland, A-Post
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Lüscherz, Gemeindeverwaltung,
eingeschrieben

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

B. Egger-Jenzer,
Regierungspräsidentin