

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2016/178

Bern, 4. Mai 2017

in der Beschwerdesache zwischen

Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), Worblentalstrasse 66, 3063 Ittigen
Beschwerdeführerin

und

Herrn **B.** _____
Beschwerdegegner



 sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Seeberg, Unterdorfstrasse 67, 3365 Grasswil

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

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Seeberg vom 3. November 2016 (Baugesuchsnummer 2016.22) und die Verfügung des Amts für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vom 1. November 2016; Abbruch / Wiederaufbau Stall und Einbau einer Wohnung

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdegegner reichte am 12. Juli 2016 bei der Gemeinde Seeberg ein Baugesuch ein für den Umbau des bestehenden Rinderstalls auf der Parzelle Seeberg Grundbuchblatt Nr. C. _____ in eine Vierzimmerwohnung. Die Parzelle liegt in der Landwirtschaftszone. Gemäss dem kantonalen Richtplan gehört sie zudem zum

Streusiedlungsgebiet. Der "Umbau" sieht vor, den bestehenden Stall abzurechen und die Wohnung auf der gleichen Grundfläche wieder neu aufzubauen. Gegen das Bauvorhaben gingen keine Einsprachen ein.

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) gewährte dem Bauvorhaben mit Verfügung vom 1. November 2016 eine Ausnahmegewilligung für das Bauen ausserhalb des Baugebietes. Zur Begründung führte es aus, die Erweiterung der Bruttogeschossfläche erfolge innerhalb des bestehenden Bauvolumens und das Bauvorhaben stelle daher eine zulässige massvolle Erweiterung dar. Es erfülle die Voraussetzungen von Art. 42 Abs. 3 RPV. Mit Entscheid vom 3. November 2016 erteilte die Gemeinde Seeberg dem Bauvorhaben die Baubewilligung.

2. Gegen den Bauentscheid und die gleichzeitig eröffnete Verfügung des AGR reichte das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) am 5. Dezember 2016 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Es beantragt die Aufhebung des Bauentscheides vom 3. November 2016 sowie der Verfügung des AGR vom 1. November 2016 und die Erteilung des Bauabschlags. .

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, holte bei der Gemeinde die Vorakten ein und gab dieser sowie dem AGR und dem Beschwerdegegner Gelegenheit zur Stellungnahme zur Beschwerde. Danach führte es im Beisein der Parteien einen Augenschein mit Instruktionsverhandlung durch. Anlässlich dieses Augenscheins stellte das Rechtsamt fest, dass der Beschwerdegegner den alten Rinderstall bereits abgebrochen und mit dem Neubau der Wohnung begonnen hatte.

Die Parteien erhielten Gelegenheit, sich zum Protokoll des Augenscheins zu äussern und Schlussbemerkungen einzureichen.

4. Auf die Rechtsschriften sowie auf das Ergebnis des Augenscheins 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

Angefochten sind ein Bauentscheid der Gemeinde sowie eine Verfügung für das Bauen ausserhalb der Bauzone des AGR. Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG² innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Wenn neben der Baubewilligung weitere Bewilligungen angefochten werden, sind die Verfahren im Baubeschwerdeverfahren zu vereinigen und mit einem Gesamtentscheid zu erledigen (Art. 2a Abs. 2 Bst. d BauG). Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Bauentscheid sowie gegen die Verfügung des AGR zuständig. Die beiden gemeinsam eingereichten Anträge wurden in einem Verfahren behandelt. Die Beschwerdeführerin ist gemäss Art. 111 Abs. 2 BGG³ i.V.m. Art. 89 Abs. 2 Bst. a BGG und Art. 48 Abs. 4 RPV⁴ zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf ihre form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Bauen ausserhalb der Bauzone

a) Auf der Parzelle des Beschwerdegegners, wo das Bauvorhaben realisiert werden soll, befindet sich ein altes Bauernhaus. Der Beschwerdegegner, resp. sein Vater, führten bis 2005 zumindest teilweise einen landwirtschaftlichen Betrieb. Heute wird das Gebäude nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Es wird vom Beschwerdegegner sowie dessen Mutter bewohnt.⁵ Die ursprüngliche Baute umfasste sowohl einen Wohn- als auch einen Ökonomiebereich. Im Jahr 1966 erweiterte der Vater des Beschwerdegegners die bestehenden Wohnräumlichkeiten auf eine Bruttogeschossfläche von 216.8 m². Der Ökonomiebereich umfasste zu diesem Zeitpunkt einen Stall, eine Scheune, einen Abstellraum sowie eine Jauchgrube.⁶ 1975 vergrösserte der Vater des Beschwerdegegners den Stall innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens; neu benutzte er auch den

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

³ Bundesgesetz vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110).

⁴ Raumplanungsverordnung des Bundesrates vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1).

⁵ Vgl. Augenscheinprotokoll vom 7. Februar 2017, Voten B._____, S. 6.

⁶ Vgl. Baubewilligungsakten der Gemeinde Seeberg, 31/1966; sowie Augenscheinprotokoll vom 7. Februar 2017, Votum Frau B._____, S. 3.

früheren Abstellraum für die Schweine- und Rinderzucht.⁷ 1981 erfolgte eine erneute Erweiterung der bestehenden Ställe. Dabei wurden im Innern des Gebäudes verschiedene Wände abgebrochen. Ein Teil der Erweiterung erfolgte dieses Mal aber auch ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens.⁸ Dadurch entstand der im vorliegend zu beurteilenden Baugesuch als "Rinderstall" bezeichnete Stall.⁹ Dieser war zum damaligen Zeitpunkt mit dem heutigen "Aufenthaltsraum" verbunden, beide Räumlichkeiten dienten als Ställe. Wann der hintere Teil des Stalles zum heutigen "Aufenthaltsraum" umfunktioniert und damit der Stall wieder verkleinert wurde, geht aus den Baubewilligungsakten nicht hervor. In den Neunzigerjahren kam schliesslich noch ein gedeckter Laufstall hinzu.¹⁰ Mit dem vorliegend zu beurteilenden Baugesuch ersucht der Beschwerdegegner um Erteilung der Baubewilligung, um den 1981 erstellten Rinderstall abbrechen und auf derselben Grundfläche eine Vierzimmerwohnung errichten zu dürfen.

b) Bauten und Anlagen können nur bewilligt werden, wenn sie dem Zweck der Nutzungszone entsprechen (Art. 22 Abs. 2 RPG¹¹). Das Bauvorhaben liegt in der Landwirtschaftszone und damit im Nichtbaugebiet. In dieser Zone sind grundsätzlich nur Bauten und Anlagen zonenkonform, wenn sie zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind (Art. 16a RPG). Ist ein Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform, kann eine Bewilligung nur erteilt werden, wenn es die Voraussetzungen eines Ausnahmetatbestandes gemäss Art. 24 ff. RPG erfüllt.

c) Die zukünftigen Räumlichkeiten im ehemaligen Rinderstall sollen dem Sohn des Beschwerdegegners als Wohnung dienen. Er ist nicht in der Landwirtschaft tätig, sondern arbeitet als Zimmermann. Den Landwirtschaftsbetrieb hat der Beschwerdegegner im Jahr 2005 definitiv aufgegeben. Das Bauvorhaben dient daher nicht der landwirtschaftlichen Nutzung und ist nicht zonenkonform. Da sich das Bauvorhaben im Streusiedlungsgebiet befindet, kommt einerseits eine Ausnahmbewilligung gemäss Art. 24 Bst. a RPG in Verbindung mit Art. 39 RPV in Frage. Andererseits ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen

⁷ Vgl. Baubewilligungsakten der Gemeinde Seeberg, 14/1975.

⁸ Vgl. Baubewilligungsakten der Gemeinde Seeberg, 24/1981; Augenscheinprotokoll vom 7. Februar 2017, Votum B. _____, S. 4.

⁹ Vgl. Plan als Beilage zum Protokoll des Augenscheins vom 7. Februar 2017.

¹⁰ Vgl. Baubewilligungsakten der Gemeinde Seeberg, 1994.19; sowie Augenscheinprotokoll vom 7. Februar 2017, Votum B. _____, S. 4.

¹¹ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700).

von Art. 24c RPG erfüllt sein könnten, da die bestehende Wohnnutzung erweitert werden soll.

3. Bauten in Streusiedlungsgebieten

a) Gemäss Art. 39 Abs. 1 Bst. a 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, die Wohnungen enthalten, zu landwirtschaftsfremden Wohnzwecken als standortgebunden (Art. 24 Bst. a RPG) bewilligen, wenn sie nach der Änderung ganzjährig bewohnt werden. Die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur müssen im Wesentlichen unverändert bleiben (Art. 39 Abs. 3 RPV).

b) Diese Bestimmung verfolgt das Ziel, die Dauerbesiedlung in Gebieten mit traditioneller Streubauweise (Streusiedlungsgebiete) zu erhalten und zu stärken. Die Wohnnutzung darf sich in diesen Fällen in den bisherigen angrenzenden Ökonomieteil ausdehnen, ohne an bestimmte maximale Flächen gebunden zu sein. Dementsprechend sind Umbauten zulässig, allerdings schliesst dieser Artikel Erweiterungen des Volumens und Neubauten, auch Abbruch und Wiederaufbau, aus.¹²

c) Für die Umnutzung des ehemaligen Rinderstalls in eine Vierzimmerwohnung beabsichtigt der Beschwerdegegner, die bestehende Bausubstanz abzurechen und neu wieder aufzubauen. Damit greift das Bauvorhaben in die bauliche Grundstruktur der ursprünglichen Baute ein. Diese Neugestaltung ist vom Anwendungsbereich von Art. 39 RPV nicht erfasst. Da der Beschwerdegegner mit der Ausführung des Bauvorhabens bereits begonnen hat, kommt ein anderes Vorgehen zudem nicht mehr in Betracht. Das Bauvorhaben widerspricht damit den Voraussetzungen von Art. 39 RPV. Dem Bauvorhaben kann daher gestützt auf diese Bestimmung keine Ausnahmegewilligung erteilt werden.

4. Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24c RPG

¹² Vgl. Merkblatt des Amts für Gemeinden und Raumordnung, Abteilung Bauen, Bauwerke in Streusiedlungsgebieten - Wohnen oder örtliches Kleingewerbe; Muggli in: Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen (Hrsg), 2017, Art. 24 N. 36.

a) Gemäss Art. 24c Abs. 1 RPG werden bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Der Anwendungsbereich von Art. 24c RPG bezieht sich nur auf altrechtliche Bauten (vgl. Art. 41 Abs. 1 und Art. 42 RPV). Altrechtlich bedeutet einerseits, dass die Bauten vor der Einführung der Trennung der Bauzonen von den Nichtbauzonen am 1. Juli 1972 in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht erstellt worden sind oder zwar nach dem 1. Juli 1972 erstellt, aber nachträglich zum Nichtbaugebiet geschlagen worden sind. Andererseits fallen seit der Revision 2011 auch landwirtschaftliche Wohnbauten und zusammengebaute Ökonomiegebäude, die vor dem 1. Juli 1972 rechtmässig erstellt worden sind, in den Anwendungsbereich von Art. 24c RPG. Vom Anwendungsbereich nicht erfasst sind hingegen insbesondere Bauten, die nach dem 1. Juli 1972 als zonenkonforme Bauten erstellt worden sind.¹³

Bauten, die in den Anwendungsbereich von Art. 24c RPG fallen, können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden (Art. 24c Abs. 2 RPG). Eine Änderung gilt dann als teilweise und eine Erweiterung als massvoll, wenn die Identität der Baute einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt (Art. 42 Abs. 1 RPV). Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität ist der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Zuweisung zum Nichtbaugebiet befand (Art. 42 Abs. 2 RPV), das heisst in erster Linie der Zustand der Baute, wie sie sich am 1. Juli 1972 präsentierte.¹⁴ Ob trotz einer geplanten Änderung die Identität der ursprünglichen Baute oder Anlage im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen. Bei einer Erweiterung der Wohnfläche ist allerdings in jedem Fall die quantitative Regel zu berücksichtigen, wonach eine Erweiterung ausserhalb des Gebäudevolumens sowohl bezüglich der anrechenbaren Bruttogeschossfläche als auch bezüglich der Gesamtfläche (Summe von anrechenbarer Bruttogeschossfläche und Brutto-Nebenfläche) weder 30 % der ursprünglichen anrechenbaren Fläche, noch 100 m² überschreiten darf; Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden nur halb angerechnet (Art. 42 Abs. 3 Bst. b RPV). Werden diese quantitativen Obergrenzen überschritten, gilt die Identität der Baute auf jeden Fall als nicht gewahrt und eine Bewilligung kann nicht erteilt werden.

¹³ Vgl. Muggli, a.a.O., Art. 24c N. 17 ff.

¹⁴ BGer 1C_415/2014 vom 1. Oktober 2015, E. 3.6.

Eine altrechtliche Baute darf nur dann abgebrochen und wieder aufgebaut werden, wenn sie im Zeitpunkt der Zerstörung oder des Abbruchs noch bestimmungsgemäss nutzbar war und an ihrer Nutzung ein ununterbrochenes Interesse besteht. Erfolgt mit dem Wiederaufbau eine Erweiterung der Bruttogeschossfläche darf das Gebäudevolumen aber nur soweit wieder aufgebaut werden, dass es die nach Absatz 3 zulässige Fläche umfassen kann (Art. 42 Abs. 4 RPV). Bei einem Abbruch altrechtlicher Bauten gilt das wieder aufzubauende Gebäudevolumen insoweit als Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens und ist an die Obergrenze nur halb anzurechnen, als es nicht über das im Zeitpunkt der massgeblichen Rechtsänderung (1972) existierende Volumen hinaus ragt.¹⁵ Bei einem Abbruch und Wiederaufbau von nicht altrechtlichen Gebäudeteilen zwecks Erweiterung der Bruttogeschossfläche, müssen dagegen immer die Voraussetzungen von Erweiterungen ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens erfüllt sein.

b) Beim ursprünglichen Bauernhaus des Beschwerdegegners handelt es sich um eine altrechtliche Baute. Seit 1966 wurde der Wohnbereich des Gebäudes flächenmässig nicht mehr angepasst. Um beurteilen zu können, wie gross die maximal zulässige Erweiterung der Wohnfläche sein darf, ist daher der damalige Zustand massgebend.

Das Bauernhaus wies respektive weist eine Bruttogeschossfläche, d.h. die Fläche, die der tatsächlichen Wohnnutzung dient, von 216.8 m² auf.¹⁶ Die Obergrenze der quantitativen Erweiterung für Wohnflächen, bei deren Überschreitung die Identität sicher nicht mehr gewahrt wäre, liegt gemäss Art. 42 Abs. 3 RPV bei maximal 30 %, das heisst, die Bruttogeschossfläche kann um maximal 65.04 m² erweitert werden. Das bedeutet, dass eine Erweiterung ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens mit der Identitätswahrung der ursprünglichen Baute sicher dann nicht mehr vereinbar ist, wenn sie eine Fläche von 65.04 m² übersteigt. Eine Erweiterung der Bruttogeschossfläche innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfte eine Fläche von maximal 130.08 m² aufweisen.

c) Der Rinderstall, der abgebrochen und wiederaufgebaut werden soll, wurde erst im Zusammenhang mit der Erweiterung der Ställe 1981 bewilligt und erstellt. Dafür hat der

¹⁵ Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 4. Juli 2007, Fn 14; vgl. auch BGer 1C_415/2014 vom 1. Oktober 2015, E. 3.6.

¹⁶ Vgl. Beilage 1 zur Stellungnahme des AGR vom 9. Januar 2017; Vorakten pag. 43 sowie Augenscheinprotokoll vom 7. Februar 2017, Votum Vorsitzende, S. 4.

Vater des Beschwerdegegners zum damaligen Zeitpunkt einen Teil des alten Stalles abgebrochen. Obwohl daher ein Teil des Rinderstalls auf einer Fläche steht, die zum Zeitpunkt der massgeblichen Rechtsänderung (1972) bereits bebaut war (ca. ein Drittel), handelt es sich beim Rinderstall insgesamt nicht um eine altrechtliche Baute, da die Bausubstanz erst von 1981 datiert. Dieser ganze Gebäudeteil ist daher von der erweiterten Besitzstandsgarantie von Art. 24c RPG nicht erfasst. Dementsprechend erübrigt sich die Prüfung, ob die Voraussetzungen für einen Abbruch und Wiederaufbau gemäss Art. 42 Abs. 4 RPV erfüllt wären oder nicht. Es fehlt bereits an der ersten Voraussetzung, der altrechtlichen Baute. Bei einem Abbruch und Wiederaufbau dieses Gebäudeteils zu Wohnzwecken, handelt es sich daher immer um eine Erweiterung der Bruttogeschossfläche ausserhalb des bestehenden Bauvolumens. Diese Fläche ist folglich an die maximal zulässige Erweiterungsfläche voll anzurechnen.

Die neue Wohnung weist eine Bruttogeschossfläche von 104.2 m² auf. Diese Erweiterung liegt damit über der maximal zulässigen anrechenbaren Bruttogeschossfläche von 65.04 m². Selbst wenn ein Drittel der neuen Bruttogeschossfläche, d.h. die Fläche in jenem Bereich, der 1972 bereits bebaut gewesen war, als Erweiterung innerhalb von bestehendem, altrechtlichem Volumen betrachtet und nur halb angerechnet würde, überstiege das Bauvorhaben diese maximal zulässige Erweiterungsfläche immer noch deutlich. Die geplante Erweiterung der Wohnnutzung widerspricht daher in jedem Fall Art. 42 Abs. 3 RPV. Dementsprechend ist der Abbruch und Wiederaufbau des ehemaligen Rinderstalls und die Umnutzung in eine Wohnung mit der Identitätswahrung der ursprünglichen Baute von vornherein nicht vereinbar. Ob die Wesensgleichheit im Übrigen gewahrt wäre oder nicht, muss daher nicht mehr überprüft werden. Die Erweiterung erweist sich in jedem Fall als nicht massvoll. Das Bauvorhaben kann bereits aus diesem Grund nicht bewilligt werden.

d) Im Übrigen ist das Bauvorhaben auch mit Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild verbunden: So sieht der Wiederaufbau unter anderem mehr Fenster vor, als der bisherige Rinderstall aufwies. Diese Veränderung wäre nur zulässig, falls sie für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder für die energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet wäre, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern (Art. 24c Abs. 4 RPG). Das Bauernhaus weist mit einer Bruttogeschossfläche von 216.8 m² einen grosszügigen Grundriss auf. Insbesondere da es "nur" vom Beschwerdegegner sowie dessen Mutter bewohnt ist, genügt es flächenmässig den Anforderungen an das zeitgemässe Wohnen

mehr als genügend. Es besteht kein Anspruch darauf, dass der erwachsene Sohn, der keinen landwirtschaftlichen Beruf ausübt, nebenan in einer separaten Wohnung Platz finden kann. Das Bauvorhaben widerspricht damit auch den zusätzlichen Anforderungen gemäss Art. 24c Abs. 4 RPG. Dem Bauvorhaben kann dementsprechend keine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24c RPG erteilt werden. Es kann daher nicht bewilligt werden. Ihm ist der Bauabschlag zu erteilen.

e) Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist nur das Baubewilligungsverfahren. Obwohl der Beschwerdegegner mit den Bauarbeiten bereits begonnen hat und das Bauvorhaben nicht bewilligungsfähig ist, sind allfällige Wiederherstellungsmassnahmen nicht Verfahrensgegenstand und die BVE kann daher nicht erstmals darüber befinden. Bei widerrechtlichen Bautätigkeiten hat die Baupolizeibehörde der Gemeinde jedoch von Amtes wegen tätig zu werden. Die Gemeinde wird dementsprechend ein Wiederherstellungsverfahren einleiten müssen.

5. Kosten

a) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. Für besondere Untersuchungen, Gutachten und dergleichen können zusätzliche Gebühren erhoben werden (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Die Pauschalgebühr wird festgesetzt auf Fr. 1'200.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁷). Für den Augenschein vom 7. Februar 2017 wird in Anwendung von Art. 20 Abs. 1 GebV eine zusätzliche Gebühr von Fr. 400.– erhoben. Die Verfahrenskosten betragen somit Fr. 1'600.–.

b) Die amtlichen Kosten für das erstinstanzliche Baubewilligungsverfahren von Fr. 2'813.10 hat der Beschwerdegegner auch im Falle eines Bauabschlages als Baugesuchsteller zu tragen (Art. 52 Abs. 1 BewD¹⁸). Aufgrund des Bauabschlages erübrigt sich allerdings die Baukontrolle. Die von der Gemeinde dafür vorgesehenen Kosten von Fr. 60.– sind daher von den erstinstanzlichen Gebühren in Abzug zu bringen. Die amtlichen Kosten für das erstinstanzliche Baubewilligungsverfahren belaufen sich auf Fr. 2'753.10. Diese bleiben dem Beschwerdegegner auferlegt.

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

¹⁸ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

c) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Die obsiegende Beschwerdeführerin ist nicht anwaltlich vertreten. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Bauentscheid der Gemeinde Seeburg vom 3. November 2016 sowie die Verfügung des AGR vom 1. November 2016 werden aufgehoben. Dem Baugesuch vom 12. Juli 2016 wird der Bauabschlag erteilt.
2. Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von Fr. 2'753.10 bleiben dem Beschwerdegegner zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist die Gemeinde zuständig.
3. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'600.– werden dem Beschwerdegegner zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
4. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), eingeschrieben
- Herrn B._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Seeberg, eingeschrieben
- Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), per Kurier
- Regierungsstatthalteramt Ob- und Niderrhein, zur Kenntnis

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin