

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2017/142

Bern, 23. Februar 2018

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **A.**_____
Beschwerdeführerin

und

Frau **B.**_____
Beschwerdegegnerin 1

Herrn **C.**_____
Beschwerdegegner 2

beide vertreten durch Herrn Rechtsanwalt D._____



sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Ipsach, Bauverwaltung, Dorfstrasse 8,
2563 Ipsach

betreffend die Verfügung der Einwohnergemeinde Ipsach vom 12. Oktober 2017
(Baugesuchs-Nr. 2017-16; Provisorische Erweiterung Vordach mit Zelten und Aufstellen
von Zelten zu Lagerzwecken)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin 1 und der Beschwerdegegner 2 reichten am 29. Mai 2017 bei der Gemeinde Ipsach ein Baugesuch ein für die provisorische Erweiterung des Vordachs mit Zelten (befristet bis 31. Mai 2020) und das Aufstellen von Zelten zu Lagerzwecken auf Parzelle Ipsach Grundbuchblatt Nr. E._____. Die Parzelle liegt in der

Überbauungsordnung (ÜO) «Seezone» und gemäss Uferschutzplan SFG im Sektor WG (Wohnen/Gewerbe). Gegen das Bauvorhaben erhob die Beschwerdeführerin Einsprache.

Mit Entscheid vom 12. Oktober 2017 erteilte die Gemeinde Ipsach die Baubewilligung.

2. Dagegen reichte die Beschwerdeführerin am 8. November 2017 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragt sinngemäss die Aufhebung des Bauentscheids vom 12. Oktober 2017. Sie macht geltend, dass das Vorhaben mangelhaft profiliert sei und die baupolizeilichen Vorschriften (Grenz- bzw. Gebäudeabstand, Grünflächen) nicht einhalte. Zudem beantragt sie eine "Überprüfung der Grünfläche, Anpflanzungen, Anzahl Pferdestallungen (...) bezüglich des Areals Grundstück Nr. E._____ in der Seezone". Ferner habe die Gemeinde verschiedene offene Fragen nicht abgehandelt. Diese betreffen gemäss Einsprache und weiteren Schreiben an die Gemeinde insbesondere den Brandschutz (Verwendung nicht brennbarer Materialien) und die Einpassung der Zelte in die Landschaft.

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Die Gemeinde verzichtet gemäss Eingabe vom 23. November 2017 auf die Einreichung einer Stellungnahme und verweist auf ihr Schreiben vom 13. September 2017 und den Bauentscheid vom 12. Oktober 2017. Die relevanten Einsprachepunkte seien abgehandelt worden. Die Beschwerdegegnerin 1 und der Beschwerdegegner 2 beantragen in ihrer Stellungnahme vom 13. Dezember 2017 die Abweisung der Beschwerde. Sie weisen unter anderem darauf hin, dass die Beschwerdeführerin Bauten bemängle, die nicht Bestandteil des vorliegenden Verfahrens seien. Zudem mache sie privatrechtliche Aspekte geltend, die ebenfalls nicht zu hören seien. Die Beschwerdeführerin lege überdies nicht rechtsgenügend dar, inwiefern sie den Bauentscheid als falsch erachte.

4. Auf die Rechtsschriften und die Vorakten 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) 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 Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführerin, deren Einsprache abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert.

b) Parteiangaben müssen einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten (Art. 32 Abs. 2 VRPG³). Praxisgemäss werden an die Begründung von Laienbeschwerden keine hohen Anforderungen gestellt.⁴ Die Beschwerde enthält zwar keinen ausdrücklichen Antrag. Aus der Eingabe kann jedoch geschlossen werden, dass die Beschwerdeführerin die Aufhebung des Bauentscheids beantragt und dass sie sinngemäss geltend macht, dass das Vorhaben die baupolizeilichen Vorschriften und die Vorgaben der ÜO «Seezone»⁵ nicht einhält. Damit entspricht die Beschwerde entgegen der Ansicht der Beschwerdegegnerin 1 und des Beschwerdegegners 2 den Anforderungen an die Begründungspflicht. Die BVE tritt daher grundsätzlich auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ein.

c) Die Beschwerde ist aber nur im Rahmen des Streitgegenstands zulässig. Dieser wird durch den Gegenstand des angefochtenen Entscheids und durch die Parteibeghären bestimmt, wobei der angefochtene Entscheid den möglichen Streitgegenstand begrenzt.⁶ Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens ist einzig die Frage, ob die Baubewilligung für die provisorische Erweiterung des Vordachs mit Zelten und das

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

³ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

⁴ BVR 1997 S. 97 E. 4e; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 32 N. 11 und 13

⁵ Vgl. ÜO «Seezone» und Uferschutzplan gemäss SFG: Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften vom November 1992, genehmigt durch die kantonale Baudirektion am 8. Dezember 1993

⁶ BGE 133 II 181 E. 3.3

Aufstellen von Zelten zu Lagerzwecken zu Recht erteilt worden ist oder nicht. Auf die darüber hinaus gehenden sinngemässen Anträge und Ausführungen in der Beschwerde betreffend die bestehenden und bewilligten Pferdestallungen und die Reithalle, ist daher nicht einzutreten.

2. Profilierung

a) Die Beschwerdeführerin macht in ihrer Beschwerde geltend, das Bauvorhaben sei mangelhaft profiliert worden. Insbesondere gehe die Höhe der Lagerzelte nicht aus den Profilen hervor.

b) Die Beschwerdegegnerin 1 und der Beschwerdegegner 2 führen in ihrer Beschwerdeantwort vom 13. Dezember 2017 aus, dass die Profilierung im Sinne von Art. 16 Abs. 1 BewD⁷ erfolgt sei. Die Umrisse seien anhand der korrekt abgesteckten Profile klar und "selbst für Laien erkennbar". Insbesondere sei die Gesamthöhe der geplanten Zelte unmissverständlich ersichtlich. Bezeichnenderweise sei die Profilierung weder im Einspracheverfahren von der Beschwerdeführerin gerügt, noch von der Baubewilligungsbehörde ex officio beanstandet worden. Die Rüge der Beschwerdeführerin sei unbegründet. Die Gemeinde äussert sich zu dieser Frage nicht.

c) Entgegen der Ansicht der Beschwerdegegnerin 1 und dem Beschwerdegegner 2 können gemäss der neuen Fassung von Art. 40 Abs. 2 BauG (in Kraft seit dem 1. April 2017) grundsätzlich auch im Beschwerdeverfahren noch neue Rügen vorgebracht werden. Gemäss dieser Bestimmung entfällt die frühere Einschränkung auf Rügen, die bereits in der Einsprache erhoben worden sind.⁸

Mit der Profilierung sollen die äusseren Umrisse der geplanten Bauten und Anlagen im Gelände abgesteckt und kenntlich gemacht werden. Es brauchen nicht sämtliche baulichen Einzelheiten ersichtlich zu sein. Es geht nur darum, die für das Erscheinungsbild wesentlichen Abmessungen im Gelände aufzuzeigen.⁹ Nach Art. 16 Abs. 1 BewD ist unter

⁷ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

⁸ Vgl. VGE 2016/191 vom 16. August 2017, E. 1.2.1 (frz.)

⁹ VGE 2015/348 vom 24. Juni 2016, E. 2.2, mit weiteren Hinweisen. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 34 N. 20

anderem die Höhe von oberkant Erdgeschoss mit einer Querlatte zu markieren. Konkretere Vorgaben enthält das Dekret dazu nicht. Wer indessen seine Verfahrensrechte ausüben konnte, kann aus einer (allenfalls) mangelhaften Profilierung keine Rechte ableiten.¹⁰ Es muss daher vorliegend nicht geprüft werden, ob die Höhenprofilierung der Zelte Art. 16 Abs. 1 BewD entspricht. Die Beschwerdeführerin konnte am vorinstanzlichen Verfahren teilnehmen und sachgerecht Beschwerde führen. Selbst aus einer allenfalls mangelhaften Profilierung ist der Beschwerdeführerin somit kein Nachteil entstanden, was sie auch nicht geltend macht. Die Beschwerdeführerin kann somit aus der Rüge der mangelhaften Profilierung nichts zu ihren Gunsten ableiten.

3. Überbauungsziffer

a) Gemäss Baugesuch sollen auf Parzelle Ipsach Grundbuchblatt Nr. E. _____ einerseits drei Zelte als Verbindung zwischen dem Vordach von Gebäude Nr. F. _____ und dem überdachten Strohlager, befristet bis 31. Mai 2020, errichtet werden. Nach Plan weisen diese Zelte eine Gesamtfläche von 3 m x 13 m auf, ausmachend 39 m². Auf der südwestlichen Parzellenseite bzw. -ecke sind zur Parzelle Grundbuchblatt Nr. G. _____ der Beschwerdeführerin hin vier weitere Zelte zu Lagerzwecken vorgesehen. Diese weisen eine Fläche von 10 m x 3 m bzw. von 5 m x 6 m auf, was einer Gesamtfläche von 60 m² entspricht. Für diese Zelte soll gemäss Entscheid der Vorinstanz eine unbefristete Baubewilligung erteilt werden. Als Grundmaterialien der Zelte sind Stahl für die Tragkonstruktion und «Zeltplane» in der Farbe weiss als Aussenbedeckung bzw. Hülle vorgesehen.¹¹

b) Die Beschwerdeführerin rügt eine Verletzung der baupolizeilichen Bestimmungen gemäss Baureglement der Gemeinde Ipsach (GBR)¹² und der (ÜO) «Seezone». Sie rügt insbesondere eine Verletzung von Art. 4.12 GBR, der die baupolizeilichen Masse festlegt. Zudem verlangt sie eine Überprüfung des Vorhabens im Hinblick auf die Grünflächen. Da weder das GBR noch die ÜO eine Grünflächenziffer enthält, ist davon auszugehen, dass

¹⁰ VGE 2015/348 vom 24. Juni 2016, E. 2.2, mit weiteren Hinweisen. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 34 N. 20

¹¹ Vgl. Baugesuch, Formular 1.0 vom 29. Mai 2017, Vorakten, pag. 30 sowie Beschreibung der Zelte gemäss Hersteller, Vorakten, pag. 11 ff.

¹² Baureglement der Einwohnergemeinde Ipsach vom 13. August 1993 (genehmigt vom AGR am 22. Juni 1994)

die Beschwerdeführerin mit ihrer Rüge das Gegenstück zu den Grünflächen¹³ – nämlich die Ausnutzungs- bzw. Überbauungsziffer – anspricht.

Nach Ansicht der Beschwerdegegnerin 1 und des Beschwerdegegners 2 entsprechen die Aussenmasse der geplanten Bauten den einschlägigen Bau- und Zonenvorschriften. Die Rüge betreffend Ausnutzungs- und Grünziffer sei zudem zu wenig substantiiert.¹⁴

c) Sowohl die Parzelle der Beschwerdeführerin als auch die Bauparzelle liegen im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung (ÜO) «Seezone». Gemäss Art. 1 der Überbauungsvorschriften (nachfolgend ÜO) gelten diese für das im Überbauungsplan mit einer entsprechenden Begrenzungslinie gekennzeichnete Gebiet (Art. 1 Abs. 1 ÜO). Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes festlegen, gilt das Baureglement der Gemeinde Ipsach. Die Bauparzelle liegt gemäss dem Überbauungsplan im Sektor WG. Art. 8 ÜO sieht vor, dass der Sektor WG für das Wohnen und mit dem "Wohnen zu vereinbarende Gewerbe" bestimmt ist. Nicht zugelassen sind "gewerbliche Einrichtungen der Motorfahrzeugbranche, sowie publikumsintensive Nutzungen mit grösserem Verkehrsaufkommen". Art. 8 Abs. 2 ÜO enthält für den Sektor WG die folgenden baupolizeilichen Bestimmungen:

"- Geschosshöhe	max. 1 (plus Dachausbau oder Attika)
- Gebäudehöhe	max. 4.50 m; der höchste Punkt der Dachfläche darf max. 7.50 m betragen. Für die Messweise gilt das Baureglement der Gemeinde
- Gebäudelänge	max. 25.00 m
- Überbauungsziffer	(gemäss Art. 96 BauV): max. 25 %. Anrechenbar ist die entsprechende Sektorenfläche WG; geschlossene unbewohnte An- und Nebenbauten werden angerechnet."

d) Der Themenbereich der Überbauungsziffer ist wie ausgeführt in der Beschwerde angesprochen. Im Übrigen prüft die BVE das Bauvorhaben frei und könnte die Frage der Einhaltung der Überbauungsziffer von Amtes wegen prüfen (Art. 40 Abs. 3 BauG).¹⁵ Für die Beurteilung der Vorhaben ergibt sich folgendes Bild: Die Parzelle Ipsach Grundbuchblatt Nr. E._____ weist gemäss Grundstück-Informationssystem (GRUDIS)

¹³ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 13 N. 7 und 9

¹⁴ Beschwerdeantwort vom 13. Dezember 2017, Ziff. 7 und Ziff. 9

¹⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 40-41, N. 11 f.

eine Fläche von 6'602 m² auf. Dies ergibt gestützt auf Art. 8 Abs. 2 ÜO eine maximale Überbauungsziffer bzw. überbaute Fläche von 1'650 m² (25 % von 6'602 m²). Geschlossene unbewohnte An- und Nebenbauten sind gemäss ÜO an die Überbauungsziffer anzurechnen. Gemäss Situationsplan vom 21. Juli 2017¹⁶ und unter Berücksichtigung der grau markierten Gebäudeflächen ist die Bauparzelle aktuell, d.h. ohne die geplanten Zelte, zu 1'525 m² überbaut. Nicht berücksichtigt sind bei dieser Rechnung aber das gemäss GRUDIS als «Unterstand» bezeichnete und im Nordosten der Parzelle gelegene Gebäude im Halte von 31 m² und andererseits der «Strohunterstand» im Halte von 64 m², der künftig durch Zelte mit dem Vordach Gebäude Nr. F._____ verbunden werden soll. Beide Unterstände sind im Situationsplan gestrichelt ausgewiesen. Gemäss den Angaben der Beschwerdeführerin wurden die Seiten des Strohunterstands geschlossen. Laut Beschwerdeggenerschaft handelt es sich aber um einen offenen Unterstand. Mit den geplanten Zelten zu Lagerzwecken (1'525 m² plus 39 m² plus 60 m²) beträgt die Überbauungsziffer neu 1'624 m² (1'525 m² plus 39 m² plus 60 m²). Zählt man die Flächen der beiden Unterstände dazu, ergibt sich nach Verwirklichung des Bauvorhabens neu eine überbaute Fläche von 1'729 m², was den Rahmen der nach Art. 8 Abs. 2 ÜO zulässigen Überbauungsziffer deutlich sprengen würde. Selbst wenn die befristet bewilligten Zelte nicht berücksichtigt würden, wäre die zulässige Überbauungsziffer noch überschritten (1'690 m² anstelle der zulässigen 1'650 m²). Die Frage der Einhaltung der zulässigen Überbauungsziffer ist somit davon abhängig, ob die fraglichen Unterstände als geschlossene und unbewohnte An- und Nebenbauten im Sinne der ÜO zu bezeichnen sind und somit an die überbaute Fläche anzurechnen wären. Die Vorinstanz hat keine Überprüfung dieser Frage vorgenommen. Die entsprechende Rüge der Beschwerdeführerin erweist sich somit als begründet.

4. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

a) Die Beschwerdeführerin hat in ihrer Einsprache die fehlende Einpassung der Zelte in die Landschaft bezüglich Farbe und in der Beschwerde in grundsätzlicher Hinsicht die fehlende Vereinbarkeit der Zelte mit der ÜO «Seezone» gerügt. Damit ist die Frage der Vereinbarkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild angesprochen. Im Übrigen prüft die BVE

¹⁶ Situationsplan vom 21. Juli 2017, Mst. 1:500, Vorakten, pag. 10

das Bauvorhaben frei und könnte diese Frage von Amtes wegen prüfen (Art. 40 Abs. 3 BauG).

b) Gemäss dem Entscheid der Gemeinde handelt es sich um ein Bauvorhaben mit geringem Koordinationsaufwand, weshalb auf den Erlass einer verfahrensleitenden Verfügung und auf das Einholen von Amts- und Fachberichten verzichtet wurde.¹⁷

c) Die Parzelle Ipsach Grundbuchblatt Nr. E. _____ liegt wie ausgeführt im Perimeter der ÜO «Seezone». Gemäss den Gestaltungsgrundsätzen der ÜO unterstehen alle Bauvorhaben innerhalb des Planperimeters "einer besonders sorgfältigen Beurteilung in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild. Bauten und Anlagen sollen sich schonend in die Uferzone einordnen" (Art. 4 Abs. 1 ÜO). Darüber hinaus enthält Art. 3.1 GBR weitere Gestaltungsgrundsätze bzw. Ästhetikvorschriften. Dem Entscheid der Gemeinde lässt sich trotz den Einwänden der Beschwerdeführerin im Einspracheverfahren nicht entnehmen, inwiefern sich die geplanten, weissen Lagerzelte sowohl bezüglich Material, Machart und Farbe ästhetisch mit den Vorgaben der ÜO «Seezone» vereinbaren lassen. Während die befristet bewilligten Zelte eine Grundfläche von 39 m² aufweisen, nehmen die unbefristet bewilligten vier Zelte eine Fläche von 60 m² ein. Ohne die Spitze beträgt die Höhe eines Zeltes je 2,28 m, bis zur Spitze beim bewilligten Modell «Ascona» 3,910 m.¹⁸ Insbesondere hinsichtlich der unbefristet bewilligten vier Zelte fehlt eine Beurteilung durch die Gemeinde, ob es im Perimeter der ÜO «Seezone» bau- und planungsrechtlich und bezüglich Landschaftsbild erwünscht ist, für Zelte unbefristete Baubewilligungen zu erteilen. Gerade deren Leichtbauweise prädestiniert sie für den befristeten Einsatz als sog. Fahrnisbauten.¹⁹ Entgegen der Ansicht der Gemeinde kann eine "besonders sorgfältige Beurteilung" im Sinne der ÜO auch bei Vorhaben mit geringem Koordinationsaufwand nicht unterbleiben.

d) Demzufolge ist festzuhalten, dass die Baubewilligungsbehörde gestützt auf Art. 4 Abs. 1 ÜO verpflichtet gewesen wäre, eine sorgfältige Beurteilung der geplanten Zelte in Bezug auf das Landschaftsbild vorzunehmen, was nicht erfolgt ist. Allenfalls wäre es angebracht gewesen im Sinne von Art. 4 ÜO bzw. Art. 2.2 Abs. 2 Bst. c GBR eine

¹⁷ Bauentscheid vom 12. Oktober 2017, Vorakten, pag. 2 ff.

¹⁸ Vgl. Produktbeschriebe, Vorakten, pag. 11 (Modell Ascona)

¹⁹ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 1b N. 8m

Fachstelle beizuziehen. Die entsprechende Rüge der Beschwerdeführerin erweist sich somit ebenfalls als begründet.

5. Rückweisung

a) Nach Art. 72 Abs. 1 VRPG²⁰ entscheidet die Beschwerdeinstanz in der Sache oder weist die Akten ausnahmsweise mit verbindlichen Anordnungen an die Vorinstanz zurück. Es müssen besondere Gründe dafür sprechen, dass die Vorinstanz noch einmal zum Entscheid über das streitige Rechtsverhältnis aufgerufen wird. Mangelnde Entscheidreife der Angelegenheit kann einen solchen Grund abgeben.²¹

b) Vorliegend erweist sich die Sache in doppelter Hinsicht als nicht entscheidreif. Gemäss den summarischen Berechnungen ist unklar, ob die Überbauungsziffer gemäss Art. 8 ÜO eingehalten ist (vgl. E. 3). Zudem wurde das Bauvorhaben entgegen dem Wortlaut von Art. 4 Abs. 1 ÜO nicht einer sorgfältigen Beurteilung hinsichtlich Einordnung in das Landschaftsbild unterzogen. Daher kann nicht überprüft werden, ob die geplanten Zelte in der «Seezone» bewilligungsfähig sind (vgl. E. 4). Es ist nicht Aufgabe der BVE als Beschwerdeinstanz, die Überprüfung der baupolizeilichen Masse und die Vereinbarkeit der Vorhaben mit dem Orts- und Landschaftsbild erstmals vorzunehmen.

c) Da die Baubewilligung aufgehoben und die Sache zur weiteren Abklärung an die Vorinstanz zurückgewiesen wird, muss auf die weiteren Rügen nicht eingegangen werden. Die Vorinstanz wird aber insbesondere darauf hingewiesen, dass gemäss Ziffer 3.2.6 der Brandschutzrichtlinie 14-15²² Membranfassaden und Wetterschutzgewebe bei landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen mindestens aus Baustoffen der RF2 (cr), gleichbedeutend mit "geringer Brandbeitrag/schwer entflammbar", bestehen müssen. Das heisst, es ist bei einer allfälligen Erteilung einer Baubewilligung sicherzustellen, dass die zu verwendenden Materialien bzw. Membrane der Zelte den Brandschutzrichtlinien entsprechen.

²⁰ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

²¹ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 72 N. 3

²² <https://www.bsvonline.ch/de/vorschriften/>

d) Zusammenfassend ergibt sich, dass die massgebenden Sachverhalte nicht genügend geklärt sind. Die Beschwerde ist deshalb insoweit gutzuheissen, als dass die angefochtene Verfügung der Gemeinde aufzuheben und die Sache zur Fortsetzung des Verfahrens und zum Erlass eines neuen Bauentscheids an die Gemeinde zurückzuweisen ist.

6. Kosten

a) Die oberinstanzlichen Verfahrenskosten bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird eine Pauschalgebühr von Fr. 200.– bis Fr. 4'000.– erhoben (Art. 19 Abs. 1 i.V.m. Art. 4 Abs. 2 GebV²³). In Anwendung dieser Bestimmung wird die Pauschale auf Fr. 400.– festgelegt.

Die Verfahrenskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigten, keine Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Die Beschwerdegegnerin 1 und der Beschwerdegegner 2 unterliegen mit ihrem Antrag auf Abweisung der Beschwerde und gelten demnach als unterliegende Partei. Sie haben somit die Verfahrenskosten von Fr. 400.– zu tragen. Sie haften solidarisch für den gesamten Betrag.

b) Die Beschwerdeführerin war nicht anwaltlich vertreten. Die unterliegende Beschwerdegegnerschaft hat keinen Anspruch auf Parteikostenersatz. Parteikosten werden somit keine gesprochen (Art. 104 Abs. 1 und Art. 108 Abs. 3 VRPG).

c) Über die Kosten des bisherigen Baubewilligungsverfahrens hat die Gemeinde zusammen mit den Kosten für die Fortsetzung des Baubewilligungsverfahrens im neuen Bauentscheid zu entscheiden.

²³ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der Bauentscheid der Gemeinde Ipsach vom 12. Oktober 2017 wird aufgehoben. Das Baugesuch wird zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinne der Erwägungen an die Gemeinde Ipsach zurückgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 400.– werden der Beschwerdegegnerin 1 und dem Beschwerdegegner 2 zur Bezahlung auferlegt. Diese haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Frau A._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt D._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Ipsach, Bauverwaltung, eingeschrieben

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Rückweisungsentscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden, wenn die Voraussetzungen nach Art. 61 i.V.m. Art. 74 Abs. 3 VRPG erfüllt sind. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in drei Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.

Beilage: Kopie des Situationsplanes vom 21. Juli 2017 (Mst. 1:500, verkleinert)