

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2019/151

Bern, 20. Dezember 2019

in der Beschwerdesache zwischen

A. _____
Beschwerdeführer

und

B. _____
Beschwerdegegner

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Wohlen, Departement Bau und Planung,
Hauptstrasse 26, 3033 Wohlen



betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Wohlen vom
15. August 2019 (Baugesuch Nr. 82/17; Terrassenartiger Gartensitzplatz)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdegegner erstellte im nordwestlichen Bereich seiner Parzelle eine terrassierte Sitzplatzanlage mit Stützmauern. Die beiden terrassierten Plätze sind mit einem Plattenbelag befestigt. Die obere Terrasse soll als Sitzplatz dienen. Die Parzelle Wohlen Gbbl. Nr. C. _____ liegt in der Wohnzone 1-geschossig (W1). Im Norden grenzt die Parzelle an die Landwirtschaftszone an, welche zugleich ein Landschaftsschutzgebiet ist. Der Beschwerdeführer machte gegenüber der Gemeinde geltend, es handle sich um ein baubewilligungspflichtiges Vorhaben und verlangte einen anfechtbaren Entscheid. Die Gemeinde unterbreitete die Frage der Baubewilligungspflicht dem Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, welches in der Folge gestützt auf Art. 48 BewD¹ ein baupolizeiliches Verfahren durchführte. Mit Wiederherstellungsverfügung vom 3.

¹ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

November 2017 beurteilte das Regierungsstatthalteramt die Terrassierungen mit Stützmauern als baubewilligungspflichtig und ordnete die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes an. Gleichzeitig wies es auf die Möglichkeit eines nachträglichen Baugesuchs hin.

Am 26. November 2017 reichte der Beschwerdegegner das nachträgliche Baugesuch für "Terrainveränderungen und Neubau Sitzplatz, inkl. Böschungssicherung" ein. Das Bauvorhaben wurde den Nachbarn zunächst bekannt gegeben und schliesslich auch noch publiziert. Der Beschwerdeführer erhob Einsprache und machte Rechtsverwahrung sowie Lastenausgleichsbegehren geltend.

Mit Gesamtbauentscheid vom 15. August 2019 erteilte die Gemeinde Wohlen bei Bern die Baubewilligung und merkte die Rechtsverwahrung und das Lastenausgleichsbegehren an.

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 18. September 2019 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Er beantragt die Aufhebung der Baubewilligung vom 15. August 2019 und Erteilung des Bauabschlags. Die Bauherrschaft sei zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes zu verpflichten. Zudem verlangt er, dass die Rechtsverwahrung und das Lastenausgleichsbegehren bei einem allfälligen Bauentscheid vorzumerken seien.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet², holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Der Beschwerdegegner nahm mit Eingabe vom 20. Oktober 2019 Stellung zur Beschwerde und beantragt sinngemäss deren Abweisung. Die Gemeinde beantragt mit Stellungnahme vom 22. Oktober 2019, die Beschwerde sei abzuweisen.

Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

² Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (Organisationsverordnung BVE, OrV BVE; BSG 152.221.191)

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

Bauentscheide können nach Art. 40 BauG³ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig. Der Beschwerdeführer ist Eigentümer des angrenzenden Grundstücks, er hat als Einsprecher am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist durch den vorinstanzlichen Entscheid beschwert. Er ist daher zur Beschwerdeführung legitimiert (vgl. Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerde wurde formgerecht eingereicht. Die 30-tägige Frist seit Eröffnung des Bauentscheids (an den damaligen Rechtsvertreter des Beschwerdeführers) ist gewahrt. Auf die Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten.

2. Aussenraumgestaltung

a) Der Beschwerdeführer rügt, das Bauvorhaben verletze Art. 15 Abs. 3 GBR⁴, wonach der Siedlungsübergang zur Landwirtschaftszone und insbesondere zum Landschaftsschutzgebiet naturnah auszubilden sei. Terrainveränderungen seien unter Wahrung der charakteristischen Geländeformationen so anzulegen, dass sie sich unauffällig in den Landschafts- und Siedlungsraum einfügten und ein weicher Übergang zu den Nachbargrundstücken entstehe. Diese Voraussetzungen seien mit dem zweistufigen Terrassensitzplatz, den Stützmauern, massiven Bodenplatten und Beleuchtungen nicht erfüllt. Das Bauvorhaben schliesse nicht mit einer Bepflanzung ab. Es werde in grossem Ausmass ins Landschaftsbild eingegriffen.

Der Beschwerdegegner macht geltend, kurz nach Fertigstellung seines Bauvorhabens habe auch der Beschwerdeführer zwei terrassierte Sitzplätze direkt an die gemeinsame Parzellengrenze erstellt, wovon die obere Terrassierung noch höher liege als sein Vorhaben. Seine eigenen Stützmauern seien aus Naturstein gefertigt, die sich wunderbar einfügten. Gegen die Landwirtschaftszone stünden immer noch Thujabüsche. Das

³ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

⁴ Baureglement der Gemeinde Wohlen, vom Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt am 11. März 2013, mit Änderungen bis Juli 2015

Bauwerk sei abgeschirmt und ausschliesslich von seinem eigenen Grundstück her sichtbar.

b) Die Gemeinde hat in Art. 15 GBR eine Bestimmung zur Aussenraumgestaltung und Siedlungsökologie erlassen, deren Absatz 3 wie folgt lautet:

³ Der Siedlungsübergang zur Landwirtschaftszone sowie zum Wald und insbesondere zum Landschaftsschutzgebiet ist naturnah auszubilden. In der Regel sind Böschungen anzulegen und Stützmauern zu vermeiden. Terrainveränderungen sind unter Wahrung der charakteristischen Geländeformationen so anzulegen, dass sie sich unauffällig in den Landschafts- und Siedlungsraum einfügen und ein weicher Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

c) Landschaftsschutzgebiete sind Schutzgebiete nach Art. 86 BauG. Sie bezwecken die Erhaltung von landschaftlich empfindlichen oder wertvollen Landschaftsteilen, Ortsrandanlagen und Aussichtspunkten sowie von lokalen, kulturgeschichtlich oder ökologisch wertvollen Besonderheiten (vgl. Art. 33 Abs. 1 GBR). Da die Parzelle Nr. C._____ an ein Landschaftsschutzgebiet und an die Landwirtschaftszone angrenzt, muss das Vorhaben den Anforderungen von Art. 15 Abs. 3 GBR genügen, d.h. es muss ein naturnaher, weicher Siedlungsübergang ausgestaltet werden bzw. verbleiben. Bevor der Beschwerdegegner die terrassierte Sitzplatzanlage erstellte, bestand auf der ganzen Parzellenbreite eine grasbewachsene Böschung, was den reglementarischen Anforderungen zweifellos genügte.⁵ Die terrassierte Sitzplatzanlage besteht nun aus zwei mit Bodenplatten befestigten Plätzen sowie einer seitlichen Terrassierung mit einer Natursteintreppe. Ein Teil der oberen Terrasse sowie das letzte Treppenstück reichen bis an die Parzellengrenze. Sie grenzen mithin direkt an die Landwirtschaftszone und das Landschaftsschutzgebiet an.

Weder im angefochtenen Entscheid noch in ihrer Beschwerdeantwort hat sich die Gemeinde dazu geäußert, wie sie die Bestimmung von Art. 15 Abs. 3 GBR versteht. Der oberste befestigte Bereich inklusive Treppenstück kann aber jedenfalls nicht als naturnah ausgebildeter Siedlungsübergang bezeichnet werden. Daran vermögen auch die links davon stehenden sechs Thujasträucher nichts zu ändern. Hinzu kommt, dass es sich auch nicht um einheimische, standortgerechte Pflanzen im Sinne von Art. 15 Abs. 2 GBR handelt. Die Auslegung, dass eine terrassierte Anlage mit befestigtem Belag bis direkt an

⁵ Vgl. Fotos in den Vorakten, Plastikmappe hinter pag. 285

die Landwirtschaftszone und das Landschaftsschutzgebiet grenzen darf, ist rechtlich nicht vertretbar. Das Bauvorhaben erweist sich im oberen Bereich nicht als bewilligungsfähig.

d) Die Gemeinde hat die angefochtene Baubewilligung in Ziffer 2.1.2 mit der Auflage verbunden, dass dem Gestaltungsgrundsatz von Art. 14 GBR sowie den Bestimmungen von Art. 15 GBR (Aussenraumgestaltung und Siedlungsökologie) Rechnung zu tragen sei. Insbesondere sei darauf zu achten, dass sich das Projekt in die Umgebung einpasse, dass auf bestehende Pflanzen Rücksicht genommen und standortgerechten und einheimischen Pflanzenarten der Vorzug gegeben werde. Während die Vorgabe betreffend Pflanzen als Auflage verfügt werden kann, trifft dies auf den ersten Teil der Auflage nicht zu. Die Einpassung in die Umgebung und vorliegend insbesondere die Vereinbarkeit des Vorhabens mit Art. 15 Abs. 3 GBR ist im Baubewilligungsverfahren zu prüfen; die Einhaltung dieser Vorschriften ist Bewilligungsvoraussetzung (vgl. Art. 2 BauG). Ausserdem ist nicht ersichtlich, wie die bis an die Grenze befestigte Anlage noch zu einem naturnahen Siedlungsübergang im Sinne des Reglements ausgestaltet werden könnte.

e) Im Baureglement ist gegenüber der Landwirtschaftszone kein Zonenabstand vorgeschrieben. Massgebend ist demnach die Bestimmung von Art. 15 Abs. 3 GBR, die allerdings den Bereich des Siedlungsübergangs auch nicht näher definiert. Vorliegend ist noch nicht geklärt, wie gross dieser Bereich ist, auf dem ein naturnaher Übergang zum Landschaftsschutzgebiet gestaltet werden muss. Es steht daher noch nicht fest, welcher Bereich der Parzelle Nr. C._____ diesen Anforderungen genügen muss. Es ist nicht Sache der BVE, darüber als erste Instanz zu entscheiden. Gemäss Art. 15 Abs. 3 GBR sollen zudem Terrassierungen möglichst vermieden werden. Auch in diesem Punkt ist es primär Sache der Gemeinde, ihre Praxis anzuwenden.

f) Die Sache ist somit noch nicht entscheidreif. Der angefochtene Bauentscheid ist daher aufzuheben und an die Gemeinde zurückzuweisen zur Fortsetzung des Verfahrens (vgl. Art. 72 VRPG⁶). Die Baubewilligungsbehörde wird im konkreten Fall festzulegen haben, bis zu welchem Abstand ein naturnaher Siedlungsübergang gestaltet werden muss und inwiefern in diesem Bereich Stützmauern anstelle von Böschungen zulässig sind. Dabei ist auf die ständige Praxis der Gemeinde abzustellen. Gemäss Art. 46 Abs. 2 Bst. c BauG hat die Baubewilligungsbehörde auch zu prüfen, ob die terrassierte Sitzplatzanlage

⁶ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

teilweise bewilligungsfähig ist. Soweit das Bauvorhaben nicht bewilligungsfähig ist, muss zugleich über die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes entschieden werden.

g) Bei diesem Ausgang des Verfahrens brauchen die übrigen Rügen des Beschwerdeführers nicht geprüft zu werden.

3. Kosten

a) 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). Der Beschwerdeführer hat den Bauabschlag beantragt. Bei einer Rückweisung wird praxisgemäss von einem vollumfänglichen Obsiegen ausgegangen, wenn ein reformatorischer Hauptantrag vorliegt und die Neubeurteilung aufgrund der Rückweisung noch zu einer Gutheissung des Begehrens führen kann.⁷ Der Beschwerdegegner hat somit die Verfahrenskosten zu tragen. Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1'200.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV⁸).

b) Der Beschwerdeführer war nicht anwaltlich vertreten und hat daher keinen Anspruch auf Parteikostenersatz (Art. 104 Abs. 1 i.V.m. Art. 108 Abs. 3 VRPG).

III. Entscheid

1. Der Gesamtbauentscheid der Gemeinde Wohlen bei Bern vom 15. August 2019 wird aufgehoben und die Sache zur Fortsetzung des Verfahrens an die Gemeinde zurückgewiesen. Insofern wird die Beschwerde gutgeheissen.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'200.– werden dem Beschwerdegegner zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

⁷ BVR 2016 S. 222 E. 4.1

⁸ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- A. _____, eingeschrieben
- B. _____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Wohlen, Departement Bau und Planung, eingeschrieben

Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus

Regierungsrat

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 vier 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.

