

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2019/15

Bern, 26. März 2019

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **A.** _____
Beschwerdeführerin

und

Herrn **B.** _____
Beschwerdegegner 1

Frau **C.** _____
Beschwerdegegnerin 2



sowie

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

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Ipsach vom 10. Januar 2019 (Baukontroll-Nr. 2018-37; Sichtschutzwände aus Betonelementen und Büschen)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin und der Beschwerdegegner reichten am 29. Oktober 2018 bei der Gemeinde Ipsach ein nachträgliches Baugesuch ein für die Erstellung eines Sichtschutzes, bestehend aus fünf Dreiergruppen von versetzt angeordneten Betonlamellen auf der Parzelle Ipsach Grundbuchblatt Nr. D. _____. Diese befindet sich im Perimeter der Überbauungsordnung "Gewerbezone E. _____. Gegen dieses Bauvorhaben erhob die Beschwerdeführerin Einsprache. Sie machte insbesondere

geltend, die Parzelle Nr. D. _____ sei massiv aufgeschüttet worden, zwei Meter höher als der natürlich gewachsene Boden, und die Sichtschutzelemente seien daher zu hoch. Der Beschwerdegegner reichte daraufhin eine Stellungnahme ein, in der er erläuterte, welche Vorschriften für die Höhe und die Abstände von Mauern und Zäunen gälten, welches Terrain massgebend sei und dass ein Bauplan aus dem Jahre 1986 eine Aufschüttung von maximal 0.55 Meter zeige. Die Gemeinde Ipsach stellte der Beschwerdeführerin diese Stellungnahme am 17. Dezember 2018 mit sämtlichen vom Beschwerdegegner eingereichten Beilagen zu und gab ihr Gelegenheit zur Einreichung von Schlussbemerkungen.

Mit Entscheid vom 10. Januar 2019 erteilte die Gemeinde Ipsach die Baubewilligung. Sie hielt darin unter anderem fest, aufgrund des von der Bauherrschaft eingereichten Planes aus dem Jahr 1986 sei ersichtlich, dass das Terrain des Baugrundstückes um maximal 0.55 Meter aufgeschüttet worden sei. Die Betonelemente seien unter Berücksichtigung dieser Aufschüttung genügend von der Parzellengrenze zurück versetzt und hielten die massgebenden Vorschriften ein.

2. Gegen diesen Entscheid reichte die Beschwerdeführerin am 22. Januar 2019 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragt sinngemäss die Aufhebung der Baubewilligung und die Erteilung des Bauabschlags und macht geltend, es sei nicht nachvollziehbar, nach welchen Kriterien die Gemeinde den gewachsenen Boden beurteilt bzw. die Höhe der Aufschüttung bei der Bauparzelle eruiert habe.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, holte die Vorakten ein und führte den Schriftwechsel durch. Die Gemeinde Ipsach verweist mit Stellungnahme vom 31. Januar 2019 auf ihren Bauentscheid vom 10. Januar 2019 und beantragt die Abweisung der Beschwerde. Die Beschwerdegegnerin und der Beschwerdegegner beantragen, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Sie machen insbesondere geltend, dem Beschwerdetext könne weder ein Antrag noch eine Begründung entnommen werden. Daher sei auf die Beschwerde nicht einzutreten. Im

¹ 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)

Übrigen sei im Bauentscheid ausführlich festgehalten worden, dass die Beschwerdeführerin alle Unterlagen erhalten habe, auf die sich der Bauentscheid stütze. Aus diesen ergebe sich, welche Kriterien eingehalten werden müssten und weshalb diese durch das Zurückversetzen der Sichtschutzelemente eingehalten seien. Da sich bereits aus den der Beschwerdeführerin im Einspracheverfahren zugestellten Unterlagen die Erklärungen ergäben, welche die Beschwerdeführerin nun von der BVE fordere, sei es sachgerecht, der Beschwerdeführerin die Kosten des Beschwerdeverfahrens aufzuerlegen. Ihr seien auch die Kosten des Einspracheverfahrens aufzuerlegen, da sie nach Zusendung aller Unterlagen die Einsprache hätte zurückziehen können.

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

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Bauentscheid. Laut Art. 40 BauG² kann er innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig.

b) 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 Entscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert.

c) Beschwerden müssen gemäss Art. 32 Abs. 2 VRPG³ bestimmten Mindestanforderungen an die Form genügen. Sie müssen unter anderem einen Antrag und eine Begründung enthalten; diese gehören zu den eigentlichen Gültigkeits- und

² Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

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

Prozessvoraussetzungen.⁴ Generell sind aber an Laieneingaben keine hohen Anforderungen zu stellen. Es ist ausreichend, wenn sich aus dem Zusammenhang sinngemäss ergibt, was beantragt wird.⁵ Was die Begründung betrifft, so genügt es, wenn aus der Beschwerdeschrift ersichtlich ist, in welchen Punkten und weshalb der angefochtene Entscheid beanstandet wird. Die Begründung braucht nicht zuzutreffen; sie muss aber sachbezogen sein. Es genügt nicht, bloss zu behaupten, der angefochtene Entscheid sei falsch. Die Rechtsmitteleingabe muss sich wenigstens in minimaler Form mit dem angefochtenen Entscheid auseinandersetzen und es muss sinngemäss erkennbar sein, welche Rechtsnorm oder Grundsätze der Ermessungsausübung nach Auffassung der beschwerdeführenden Partei verletzt oder inwiefern Sachverhaltselemente unrichtig oder unvollständig festgestellt worden sind.⁶

Die Beschwerdeschrift der Beschwerdeführerin enthält keinen eigentlichen Antrag und die darin enthaltene Begründung ist sehr knapp. Aus den Ausführungen der Beschwerdeführerin und den in der Beschwerde enthaltenen Fotos ergibt sich aber in genügender Weise, dass die Beschwerdeführerin der Meinung ist, die Gemeinde habe die Höhe des massgebenden Terrains und damit die Höhe der Sichtschutzelemente falsch beurteilt. Daher seien die Sichtschutzelemente zu hoch und es sei die Baubewilligung aufzuheben und der Bauabschlag zu erteilen. Auf die fristgerecht eingereichte Beschwerde ist daher einzutreten.

2. Höhe der Sichtschutzelemente und Grenzabstand

a) Die Beschwerdegegnerin und der Beschwerdegegner haben in der westlichen Ecke ihrer Parzelle Ipsach Grundbuchblatt Nr. D._____, welche in diesem Bereich an drei Nachbarparzellen angrenzt, einen Sichtschutz aus mehreren Betonelementen aufgestellt. Dieser besteht aus fünf Gruppen von jeweils drei versetzt angeordneten Betonlamellen. Diese sind je 0.5 Meter breit und ihre Höhe über Boden beträgt 1.65 Meter. Zwei dieser Gruppen sind gegen die Parzelle Ipsach Grundbuchblatt Nr. F._____ gerichtet, auf der die Beschwerdeführerin eine private Spitex-Tagesstätte betreibt. Die einzelnen Dreiergruppen stehen in unterschiedlichen Abständen zu den Parzellengrenzen. Eine der

⁴ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 32 N. 10 und 12

⁵ Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 32 N. 13; VGE 2018/187 vom 21. Januar 2019 E. 3.1

⁶ Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 32 N. 15; VGE 2018/187 vom 21. Januar 2019 E. 3.1

Gruppen hält einen Abstand von 1.0 Meter ein, alle anderen grössere Abstände von 1.3 bis 1.8 Meter.

Die Vorinstanz kam zum Schluss, die Betonelemente seien genügend von der Parzellengrenze zurück versetzt und hielten die massgebenden Vorschriften betreffend Höhe und Abstand ein. Die Beschwerdeführerin kritisiert, es sei nicht nachvollziehbar, nach welchen Kriterien die Vorinstanz das natürliche gewachsene Terrain bzw. die Höhe der Aufschüttung eruiert habe.

b) Die Parzelle Nr. D._____ befindet sich im Perimeter der Überbauungsordnung "Gewerbezone E._____".⁷ Die Sonderbauvorschriften der Überbauungsordnung enthalten keine Bestimmungen über den Grenzabstand von Einfriedungen, weshalb dafür gemäss Art. 3 der Sonderbauvorschriften die Vorschriften des Baureglementes der Gemeinde Ipsach (GBR)⁸ zur Anwendung kommen. Gemäss Art. 3.8 Abs. 3 GBR gelten für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Abort- und Düngegruben die Bestimmungen der Art. 79 ff. EG ZGB⁹ auch als öffentlich-rechtliche Bestimmungen der Gemeinde.

Laut Art. 79k Abs. 1 EG ZGB dürfen Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune mit einer Höhe bis zu 1.2 Meter, gemessen vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstücks aus, an die Grenze gestellt werden. Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3 Meter (Art. 79k Abs. 2 EG ZGB).

Im geltenden Baureglement der Gemeinde Ipsach ist die Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3) noch nicht umgesetzt worden. Für die Auslegung des Begriffs des gewachsenen Bodens gelten daher nach wie vor die Bestimmungen von Art. 97 aBauV.¹⁰ Demnach gilt als gewachsener Boden grundsätzlich das Terrain, wie es vor Baubeginn besteht (Art. 97 Abs. 1 aBauV). Ist die

⁷ Überbauungsordnung "Gewerbezone E._____" der Gemeinden Bellmund, Ipsach, und Sutz-Lattrigen, bestehend aus Überbauungsplan und Sonderbauvorschriften, beschlossen von der Einwohnergemeinde Ipsach am 15. Mai 1975, genehmigt von der Baudirektion des Kantons Bern am 3. September 1976, mit Änderungen genehmigt am 18. April 1978, 28. Februar 1994, 19. März 1998 und 5. Mai 2003

⁸ Baureglement der Einwohnergemeinde Ipsach vom 27. Mai 1993, genehmigt vom AGR am 22. Juni 1994

⁹ Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB: BSG 211.1)

¹⁰ Vgl. Art. 34 Abs. 2 der Übergangs- und Schlussbestimmungen der BMBV

Oberfläche des Baugrundstücks jedoch sichtbar durch künstliche Terrinauffüllungen gehoben, ist laut Art. 97 Abs. 2 aBauV entweder vom ursprünglichen Terrain aus zu messen, wenn die Baubewilligung für die Auffüllung einen entsprechenden Vorbehalt enthält (Bst. a), oder bei Einfriedungen zwischen beidseitig aufgeschütteten Grundstücken vom tieferen fertigen Terrain aus (Bst. b), und in den übrigen Fällen vom Niveau aus, das dem umgebenden natürlichen Geländeverlauf entspricht (Bst. c).

c) Es ist unbestritten, dass bei der Bebauung der Parzelle Nr. D._____ Ende der 1980er-Jahre das Terrain teilweise durch Auffüllungen gehoben wurde. Die Fotos in den Akten zeigen denn auch einen sichtbaren Niveauunterschied zwischen der Parzelle Nr. D._____ und den westlich angrenzenden Nachbarparzellen. Das massgebende Terrain, ab dem zu messen ist, bestimmt sich daher nach Art. 97 Abs. 2 aBauV.

Die Vorinstanz erachtete das ursprüngliche gewachsene Terrain der Parzelle Nr. D._____ vor deren Überbauung als massgebend. Sie stützte sich bei dessen Bestimmung auf die vom Beschwerdegegner mit seiner Stellungnahme zur Einsprache eingereichten Unterlagen zur Bebauung der Parzelle. Es handelt sich um eine Kopie des Baugesuchsplanes "Südwestfassade" vom 11. Dezember 1986 mit Einzeichnung des gewachsenen und des neuen Terrains, ein Foto vom Februar 1987, welches das unbebaute Grundstück und die Profile des geplanten Gebäudes zeigt, sowie ein Foto vom Juni 1993, auf dem das fertig erstellte Gebäude sowie die noch unbebaute Nachbarparzelle Nr. F._____ zu sehen sind. Diese Unterlagen zeigen, dass das westlich der Bahnlinie Biel-Täuffelen-Ins gelegene Gebiet, in dem sich die Parzellen der Parteien befinden, vor seiner Bebauung nahezu flach war und gegen Westen bzw. Nordwesten in Richtung Bielersee leicht abfällt. Beim Bau des auf der Parzelle Nr. D._____ stehenden Gebäudes wurde das Terrain mit einer Aufschüttung begradigt. Das neue Terrain im westlichen bzw. nordwestlichen Teil der Parzelle ist gemäss dem eingereichten Baugesuchsplan maximal 0.55 Meter höher als der ursprünglich gewachsene Boden. Die Vorinstanz kam gestützt darauf zum Schluss, die zu berücksichtigende Höhe der Betonelemente betrage 2.2 Meter (Höhe 1.65 Meter ab fertigem Boden zuzüglich Terrinaufschüttung von 0.55 Meter). Da Einfriedungen mit einer Höhe über 1.2 Meter um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen seien, müssten die Betonelemente mindestens einen Abstand von einem Meter zur Parzellengrenze einhalten. Die Sichtschutzelemente hielten diesen Abstand ein und seien deshalb nicht zu hoch.

d) Entgegen der Kritik der Beschwerdeführerin ist somit ohne weiteres nachvollziehbar, wie die Vorinstanz das massgebende Terrain bzw. die Höhe der Aufschüttung eruiert und die notwendige Rückversetzung bzw. die zulässige Höhe der Sichtschutzelemente beurteilt hat. Sie hat sich dabei in erster Linie auf einen Baugesuchsplan aus dem Jahr 1986 abgestützt, der für die Erstellung des Gebäudes auf der Parzelle Nr. D._____ massgebend war. Dieser Plan zeigt das damals bestehende gewachsene Terrain längs der Südwestfassade des Gebäudes bis zur nordwestlichen Parzellengrenze. Der Punkt, wo die eingezeichnete Terrainlinie auf die Grenze trifft, befindet sich in jenem Bereich, in dem auf einer Länge von insgesamt 6.5 Metern drei Betonelementgruppen nahe der Nachbarparzellen Nr. G._____ und Nr. F._____ stehen. Da die Fotos aus dieser Zeit zeigen, dass das Terrain im Bereich der Grenzen der genannten Parzellen vor deren Bebauung eben war, ging die Vorinstanz zu Recht für den gesamten Bereich von einer Höhe der Aufschüttung von 0.55 Metern aus. Ein noch genauerer Verlauf des damaligen Terrains im massgebenden Bereich könnte heute kaum mehr eruiert werden. Die Gebäude auf den angrenzenden Parzellen Nr. G._____ und Nr. F._____ wurden später realisiert. Deren Pläne können daher keine Auskunft über das ursprüngliche Terrain der Parzelle Nr. D._____ geben. Das Vorgehen der Vorinstanz und ihre Sachverhaltsfeststellungen sind daher nicht zu beanstanden. Sie hat sich zwar nicht damit auseinandergesetzt, ob die damalige Baubewilligung einen Vorbehalt im Sinne von Art. 97 Abs. 2 Bst. a aBauV enthält und auf das ursprüngliche Terrain im Sinne dieser Bestimmung abzustellen ist, oder ob mangels Vorbehalt der damalige natürliche Geländeverlauf der Umgebung massgebend ist (Art. 97 Abs. 2 Bst. c aBauV). Dies ist aber unerheblich: Das im Baugesuchsplan von 1986 eingetragene gewachsene Terrain im Bereich der Grenze zu den nordwestlich gelegenen Nachbarparzellen entspricht sowohl dem ursprünglichen Terrain in diesem Bereich als auch dem damaligen umgebunden natürlichen Geländeverlauf, da sowohl die Parzelle Nr. D._____ als auch die angrenzenden Parzellen Nr. G._____ und Nr. F._____ noch unbebaut waren und ihr Terrain damit dem natürlichen Geländeverlauf entsprach.

Die Beschwerdeführerin bringt denn auch nicht konkret vor, inwiefern das Vorgehen oder die Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz falsch sein sollten. Sie erwähnt nur, dass auch ihre "vordere Parzelle" aufgeschüttet worden sei. Was genau sie daraus ableiten will, ist unklar. Soweit sie damit geltend machen will, es handle sich vorliegend um einen Anwendungsfall von Art. 97 Abs. 2 Bst. b BauV, weshalb vom tieferen fertigen Terrain auf der Parzelle Nr. F._____ auszugehen sei, geht sie fehl. Die genannte Vorschrift kommt

nur zum Tragen, wenn entlang der massgebenden Grenze auf beiden Grundstücken sichtbare Aufschüttungen vorhanden sind. Unerheblich sind dagegen Aufschüttungen in einem anderen Bereich der Parzellen. Die von der Beschwerdeführerin eingereichten Fotos zeigen, dass die Parzelle Nr. F._____ mit grosser Wahrscheinlichkeit im westlichen Bereich gegen die Keltenstrasse hin und im Bereich des westlichen Teils des Gebäudes aufgeschüttet wurde. Im östlichen Bereich der Parzelle Nr. F._____ an der Grenze zur Parzelle Nr. D._____ zeigen die Fotos dagegen keine Aufschüttung; die Ausgestaltung der Umgebung und des Grenzbereichs zur Parzelle Nr. G._____ deuten im Gegenteil auf eine Abgrabung auf der Parzelle Nr. F._____ hin. Es würde auch nicht einleuchten, weshalb bei einem gegen Westen abfallen Gelände im Osten einer Parzelle eine Aufschüttung vorgenommen werden sollte.

e) Die Vorinstanz hat somit zu Recht basierend auf dem Baugesuchsplan vom 11. Dezember 1986 auf das gewachsene Terrain, wie es vor der Bebauung der Parzelle Nr. D._____ bestand, abgestellt und die Höhe der Aufschüttung bzw. des massgebenden Terrains richtig festgelegt. Gestützt darauf hat sie die Höhe bzw. den Grenzabstand der Betonelemente richtigerweise als vorschriftskonform beurteilt. Die Beschwerde ist daher abzuweisen und der vorinstanzliche Entscheid ist zu bestätigen.

3. Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens

a) Die Vorinstanz hat mit dem Bauentscheid vom 10. Januar 2019 der Bauherrschaft die Kosten des Baubewilligungsverfahrens in der Höhe von Fr. 625.00 auferlegt. Darin enthalten sind 140.00 Franken für die Behandlung der Einsprache der Beschwerdeführerin sowie 70.00 Franken für die Eröffnung von Verfügungen an sie. Die Beschwerdegegnerin und der Beschwerdegegner beantragen, diese Kosten seien der Beschwerdeführerin aufzuerlegen.

b) Die Beschwerdeführerin hat die Erteilung der Baubewilligung, nicht aber die Kostenverfügung des Bauentscheides vom 10. Januar 2019 angefochten; sie wäre dazu mangels schutzwürdigem Interesse auch nicht legitimiert gewesen. Die Beschwerdegegnerin und der Beschwerdegegner haben innert der Rechtsmittelfrist die ihnen auferlegten Kosten nicht angefochten. Die Kosten des Bauentscheides sind daher nicht Verfahrensgegenstand. Der entsprechende Antrag der Beschwerdegegnerin und des

Beschwerdegegners in ihrer Beschwerdeantwort erfolgte nach Ablauf der Rechtsmittelfrist und damit zu spät; es kann daher nicht darauf eingetreten werden.

4. Kosten des Beschwerdeverfahrens

Die Verfahrenskosten werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 800.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹¹). Da die Beschwerdeführerin in der Hauptsache unterliegt, hat sie die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Das Nichteintreten auf den Antrag der Beschwerdegegnerin und des Beschwerdegegners betreffend der vorinstanzlichen Kosten ist von untergeordneter Bedeutung und rechtfertigt keine andere Kostenverlegung. Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 104 Abs. 1 und 4 VRPG).

III. Entscheid

1. Auf den Antrag der Beschwerdegegnerin und des Beschwerdegegners betreffend Verlegung der erstinstanzlichen Verfahrenskosten wird nicht eingetreten.
2. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Bauentscheid der Gemeinde Ipsach vom 10. Januar 2019 wird bestätigt.
3. Die Verfahrenskosten von Fr. 800.00 werden der Beschwerdeführerin zur Bezahlung auferlegt.
4. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

¹¹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

- Frau A._____, eingeschrieben
- Frau C._____ und Herrn B._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Ipsach, Bauverwaltung, eingeschrieben

Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungspräsident