

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2019/73

Bern, 11. Juli 2019

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.** _____
Beschwerdeführer 1

Frau **B.** _____
Beschwerdeführerin 2

und



Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Ersigen, Gemeindeverwaltung,
Rumendingenstrasse 1, Postfach 18, 3423 Ersigen

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Ersigen vom 25. April 2019 (Baugesuch Nr. 2060/19; Anbau Lager/Abstellraum mit Gartenhaus)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdeführerin 2 und der Beschwerdeführer 1 (nachfolgend: Beschwerdeführende) reichten am 23. Januar 2019 bei der Gemeinde Ersigen ein Baugesuch ein für einen "Anbau Lager/Abstellraum mit Gartenhaus" auf Parzelle Ersigen Grundbuchblatt Nr. C. _____. Die Parzelle liegt teilweise in der Dorfzone D und teilweise in der Grünzone. Für das Gartenhaus ersuchten die Beschwerdeführenden um eine Ausnahmegewilligung. Mit Entscheid vom 25. April 2019 erteilte die Gemeinde Ersigen dem Anbau Lager/Abstellraum eine Teilbaubewilligung (Art. 32c BauG¹) und dem Gartenhaus gleichzeitig den Bauabschlag.

¹ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 26. April 2019 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragen sinngemäss die Aufhebung des Bauentscheids vom 25. April 2019 betreffend das Gartenhaus und machen insbesondere geltend, dass für sie nicht nachvollziehbar sei, warum ein seit Jahrzehnten bestehendes Gartenhaus nicht erneuert werden dürfe, da dadurch kein einziger Quadratmeter der Grünzonenfläche verloren gehe. Zudem seien gemäss Baugesetz Bauten für die Pflege der Grünzone gestattet. Gemäss dem beigelegten Grundbuchauszug aus dem Jahr 2004 liege das Gartenhaus ausserhalb der Grünzone; dies gehe ebenso aus dem GRUDIS²-Auszug von 2007 (Stand 13.7.2007) hervor. Beide Dokumente hätten 2007 als Grundlage für den Kauf der Liegenschaft gedient. Sie (die Beschwerdeführenden) seien nie in Kenntnis gesetzt worden, dass die Grenzen der Grünzone verändert worden seien.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet³, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Die Gemeinde verweist in ihrer Stellungnahme vom 2. Mai 2019 auf die Begründung des Bauabschlags im angefochtenen Entscheid. Bezüglich der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde Ersigen weist sie darauf hin, dass (erst) mit der Ortsplanung 2005 eine Grünzone geschaffen worden sei. Im Jahr 2007 habe somit die aktuelle Grünzone Bestand gehabt und sei seither nicht verändert worden. Die der Beschwerde beigelegte Grundbuchkopie vom 20. April 2004 weise keine Grünzonenlinie in der Legende aus.

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

² Grundstückdaten-Informationssystem (GRUDIS)

³ 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

a) Bauentscheide können nach Art. 40 BauG 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 Beschwerdeführenden, deren Baugesuch teilweise abgewiesen wurde, sind in diesem Punkt durch den vorinstanzlichen Entscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

b) Anfechtungsobjekt ist der Bauentscheid der Vorinstanz. Der Streitgegenstand braucht sich nicht mit dem Anfechtungsobjekt zu decken, kann aber auch nicht über dieses hinausgehen. Innerhalb dieses Rahmens bestimmen die Parteien den Streitgegenstand. Die Beschwerdeführenden fechten lediglich Ziffer 4.2 des Bauentscheids der Gemeinde Ersigen an. Gegenstand des Verfahrens ist somit einzig der Bauabschlag für das Gartenhaus.

2. Bewilligungsfähigkeit des Gartenhauses

a) Auf der Parzelle Ersigen Grundbuchblatt Nr. C._____ befinden sich die ehemalige und gemäss Bauinventar als erhaltenswert eingestufte Käserei (E._____, Gebäude D._____) und der ehemalige Kühlraum/Schopf, der nunmehr als Wohnhaus bezeichnet wird (E._____, Gebäude F._____).⁴ Das Gartenhaus soll gemäss den Bauplänen direkt an den bewilligten "Anbau Lager/Abstellraum" angebaut werden.⁵ Dabei soll das bisherige Gartenhaus abgebrochen und durch ein neues Gartenhaus mit den Massen 2,50 m x 2,60 m (Gesamtfläche von 6,50 m²) ersetzt werden.⁶

⁴ Vgl. aktueller GRUDIS-Auszug (Stand 24.5.2019)

⁵ Vgl. Vorakten der Gemeinde zum Baugesuch Nr. 2060/19, Formular 1.0, pag. 17 sowie Plan 1:100 vom 23. Januar 2019

⁶ Vgl. Plan 1:100 vom 23. Januar 2019

b) Nach Auffassung der Beschwerdeführenden ist die Erteilung des Bauabschlags und Verweigerung der Ausnahmegewilligung für die "Erneuerung" des seit Jahrzehnten bestehenden Gartenhauses nicht nachvollziehbar, da dadurch keine Grünzonenfläche verloren gehe. Zudem seien in der Grünzone Bauten für die Pflege der Grünzone gestattet. "6,50 m² für die Aufbewahrung von Gabeln und Rechen und etwas Zaunzeug sei kaum übertrieben". Im Übrigen machen die Beschwerdeführenden geltend, dass sie in den vergangenen 12 Jahren seit Erwerb der Liegenschaft nicht davon in Kenntnis gesetzt wurden, dass die Grenzen der Grünzonen verändert worden seien.

Die Gemeinde hat den Bauabschlag damit begründet, dass in der Grünzone nach Art. 79 BauG nur unterirdische Bauten gestattet sowie Bauten, die für die Pflege der Grünzone nötig seien. Aus Sicht der Gemeinde entspreche der Neubau als Ersatzbau nicht den gesetzlichen Vorgaben der Grünzone. Daher könne auch keine Ausnahmegewilligung erteilt werden. Dieser Entscheid werde aus "Präjudizgründen" gefällt.⁷

c) Bauvorhaben sind, soweit das Bundesrecht nichts anderes bestimmt, nach dem zur Zeit der Einreichung des Baugesuchs geltenden Recht zu beurteilen (Art. 36 Abs. 1 BauG).⁸ Massgebend ist damit vorliegend die geltende baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Ersigen, bestehend aus dem Zonenplan und dem Baureglement (GBR⁹) vom 6. Juni 2005. Gemäss dem geltenden Zonenplan liegt das umstrittene Gartenhaus in der Grünzone. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden wäre die geltende baurechtliche Grundordnung auch anwendbar, wenn diese zwischenzeitlich im angesprochenen Bereich Änderungen erfahren hätte.

d) Nach Art. 49 GBR gelten für die kommunalen Grünzonen (GZ) die Bestimmungen von Art. 79 BauG. Laut Art. 79 Abs. 1 BauG gliedern Grünzonen (Grünflächen) die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmalern sowie der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtsflächen. Gemäss Art. 79 Abs. 2 BauG sind auf dem als Grünzone ausgeschiedenen Land nur unterirdische Bauten gestattet sowie Bauten, die für die Pflege der Grünzone nötig sind; sie dürfen den Zweck der Grünzone nicht beeinträchtigen.

⁷ Vgl. Ziff. 3.1 bis 3.5 des angefochtenen Entscheids

⁸ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 36 N. 2 ff.

⁹ Baureglement der EG Ersigen vom 6. Juni 2005, genehmigt vom Amt für Gemeinden und Raumordnung am 15. November 2005 (Stand 26.2.2018)

Die Grünzone ist ein wichtiges Mittel der Siedlungsgestaltung, des Ortsbildschutzes und des Immissionsschutzes. Sie erlaubt im Einzelnen die Bauzone mit Trennstreifen oder -flächen zu gliedern, im Ortsinnern Grünflächen freizuhalten und so die übermässige Zusammenballung überbauter Gebiete zu verhindern. Sie schützt Baudenkmäler, Ortsansichten und Aussichtslogen durch Freihaltung der Umgebung oder der Blickfelder. Insofern hat sie die Bedeutung einer Schutzzone nach Art. 17 RPG¹⁰. Zudem kann sie dem Immissionsschutz, insbesondere für Wohngebiete und Erholungsräume, dienen.¹¹ Die Grünzonen in der Gemeinde Ersigen wurden gemäss der Stellungnahme der Gemeinde und dem Erläuterungsbericht zur Nutzungsordnung von 2005 als raumplanerisches Gestaltungsmittel ("Grün- sowie Strukturelement zwischen Landschaft und bebautem Gebiet") aufgenommen.¹²

Die Grünzone zeichnet sich darin aus, dass der Boden der Zone von sichtbarer Überbauung grundsätzlich freizuhalten und als grüne Fläche zu erhalten oder anzulegen ist. Bauten sind nur zugelassen, wenn sie für die Pflege der Grünzone nötig sind. Nötig muss nach dem Sinn des Gesetzes nicht nur die Bauten, die für die Pflege der Grünzone nötig sind, sondern auch ihr Standort in der Grünzone sein. In aller Regel können die zur Pflege erforderlichen Einrichtungen und Geräte in angrenzenden Zonen bereitgestellt werden. Das Erfordernis der Begrünung kann unter anderem durch gärtnerische Gestaltung erfüllt werden. Dabei sind Anlagen der Gartengestaltung wie Gartenwege, Mauern und Teiche in ortsüblicher Art zugelassen, Hochbauten wie gedeckte Sitzplätze oder Gartenhäuschen dagegen nicht.¹³

e) Gemäss den Angaben der Beschwerdeführenden dient das Gartenhaus der Aufbewahrung von Gartengeräten wie Gabeln und Rechen sowie von Zaunzeug. Das geplante Gartenhaus ist am vorgesehenen Standort bzw. auf einen Standort in der Grünzone jedoch nicht angewiesen. Die gemäss Auffassung der Beschwerdeführenden zur Pflege notwendigen Gerätschaften wie Gabeln, Rechen und Zaunzeug können ohne weiteres ausserhalb der Grünzone bzw. in anderen Räumlichkeiten gelagert werden.

¹⁰ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700)

¹¹ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band II, Bern 2017, Art. 79 N. 1

¹² Vgl. Stellungnahme der EG Ersigen vom 2. Mai 2019 bzw. Ortsplanung Ersigen, Erläuterungsbericht vom 18. Juli 2005, Kap. 3 «Konzepte», Ziff. 3.2 und 3.3, «Siedlung Alt mit Neu»

¹³ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Band II, Bern 2017, Art. 79 N. 2

f) Die Beschwerdeführenden sind der Auffassung, dass die Erneuerung eines "seit Jahrzehnten bestehenden" Gartenhauses zulässig sein müsse. Mit diesem Einwand berufen sie sich sinngemäss auf die sog. Besitzstandsgarantie nach Art. 3 BauG. Die Besitzstandsgarantie kann nur für (bestehende) Bauten und Anlagen beansprucht werden, die seinerzeit in Einklang mit den materiell-rechtlichen Vorschriften erstellt worden sind.¹⁴ Gemäss Art. 3 Abs. 2 BauG schützt die Besitzstandsgarantie die zeitgemässe Erneuerung bestehender Bauten und Anlagen, was Modernisierung im Rahmen der normalen Lebensdauer bedeutet.¹⁵ Nicht unter die Besitzstandsgarantie fällt die neubauähnliche Umgestaltung eines Gebäudes bzw. der Wiederaufbau zerfallener, abgerissener oder zerstörter Bauten; denn der Zweck dieser Norm ist der Schutz der ursprünglichen, unter altem Recht getätigten Investition.¹⁶ Da das ursprüngliche Gartenhaus abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden soll, können sich die Beschwerdeführenden somit nicht auf die Besitzstandsgarantie berufen.

g) Zusammenfassend ist festzustellen, dass der umstrittene Abbruch und Neubau des Gartenhauses entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden gemäss dem geltenden Recht in der Grünzone nicht zonenkonform ist.

3. Ausnahmegewilligung (Art. 26 BauG)

a) Die Beschwerdeführenden bedauern, dass ihnen vorliegend für das Gartenhaus keine Ausnahmegewilligung erteilt worden sei.

b) Die Gemeinde hat das im Baubewilligungsverfahren eingereichte Ausnahmegesuch¹⁷ mit Erteilung des Bauabschlags insbesondere aus präjudiziellen Gründen abgewiesen.

c) Nach Art. 26 BauG können Ausnahmen von einzelnen Bauvorschriften gewährt werden, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen und keine öffentlichen Interessen

¹⁴ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Band I, Bern 2013, Art. 3 N. 2 sowie Konrad Willi, Die Besitzstandsgarantie für vorschriftswidrige Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen, Diss. ZH, 2003, S. 22

¹⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Band I, a.a.O., Band I, Bern 2013, Art. 3 N. 3

¹⁶ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Band I, Bern 2013, Art. 3 N. 3a bzw. 3b unter Verweis auf BVR 2001 S. 125

¹⁷ Vgl. Vorakten der Gemeinde zum Baugesuch Nr. 2060/19, pag. 27

beeinträchtigt werden (Abs. 1) Ausnahmen dürfen überdies keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzen (Abs. 2).¹⁸

Eine Ausnahmegewilligung soll die gesetzliche Regelung, die im Interesse der Rechtssicherheit sowie der Rechtsgleichheit die tatsächlichen Verhältnisse generalisierend erfasst, einzelfallgerecht verfeinern. Ausnahmegründe beziehen sich deshalb auf den Zweck, den Umfang oder die Gestaltung eines Bauvorhabens, wenn diese in den geltenden Vorschriften nicht genügend berücksichtigt sind. Sie müssen mit den Besonderheiten des Baugrundstücks oder des Bauvorhabens zusammenhängen. Unter Umständen können aber auch Besonderheiten, die sich aus den subjektiven Verhältnissen der bauwilligen Personen ergeben, eine Ausnahme begründen. Rein finanzielle Interessen, der Wunsch nach einer Ideallösung oder intensives Ausnützungsstreben rechtfertigen aber keine Ausnahmegewilligung. Es geht vielmehr darum, ausgesprochene Unbilligkeiten und Unzweckmässigkeiten zu vermeiden, die die strikte Anwendung der Vorschrift für die Bauwilligen zur Folge hätte.

d) Im vorliegenden Fall sind keine besonderen Verhältnisse im Sinne von Art. 26 BauG ersichtlich, die eine Ausnahme von den Bauvorschriften rechtfertigen würden. Alleine der Wunsch, das bestehende Gartenhaus in der Grünzone abzubauen und dort wiederaufzubauen, vermag keine besonderen Verhältnisse zu begründen. Wie bereits ausgeführt, sollen die Grünzonen grundsätzlich von sichtbarer Überbauung freigehalten werden, damit sie ihre Funktionen als Trennflächen zwischen Siedlung und Landschaft oder hier zwischen «Siedlung Alt mit Neu» als gewichtige öffentliche Interessen erfüllen können.¹⁹ Der blosse Wunsch nach einer optimalen Nutzung oder einer besseren Lösung genügt nicht.²⁰ Die Bedürfnisse der Beschwerdeführenden nach Stauraum für Gabeln, Rechen und Zaunzeug erscheinen als Ideallösung, die jedoch keine Ausnahme in der Grünzone rechtfertigt. Das Gartenhaus erweist sich somit als nicht bewilligungsfähig, weshalb die Beschwerde der Beschwerdeführenden abzuweisen ist.

¹⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 26-27 N. 1 ff. bzw. 4 ff.

¹⁹ Vgl. Ortsplanung Ersigen, Erläuterungsbericht vom 18. Juli 2005, Kap. 3 «Konzepte», Ziff. 3.2 und 3.3, «Siedlung Alt mit Neu»

²⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 26-27 N. 5

4. Kosten

Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführenden. Sie haben die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 800.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV²¹). Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag. Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 104 Abs. 1 und 4 VRPG).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der Bauentscheid der Gemeinde Ersigen vom 25. April 2019 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 800.– werden den Beschwerdeführenden zur Bezahlung auferlegt. Sie haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

²¹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

IV. Eröffnung

- Frau B._____ und Herrn A._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Ersigen, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben

Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat