

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2015/132

Bern, 23. März 2016

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.** _____
Beschwerdeführer 1

Herrn **B.** _____
Beschwerdeführer 2

Frau **C.** _____
Beschwerdeführerin 3

alle vertreten durch Herrn Fürsprecher D. _____

und

Herrn **E.** _____
Beschwerdegegner

sowie

Regierungsstatthalteramt Oberaargau, Schloss, Postfach 175, 3380 Wangen an der Aare

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Roggwil, Gemeindeverwaltung,
Bahnhofstrasse 8, Postfach 164, 4914 Roggwil

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Oberaargau vom 2. September 2015 (bbew 192/2014; Neubau Mehrfamilienhaus)



I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdegegner reichte am 3. November 2014 bei der Gemeinde Roggwil (BE) ein Baugesuch ein für den Neubau eines Mehrfamilienhauses auf Parzelle Roggwil (BE) Grundbuchblatt Nr. F._____. Die Parzelle liegt in der Dorfzone DII und grenzt an eine Baugruppe des kantonalen Bauinventars (Baugruppe L._____) Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen die Beschwerdeführenden Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 2. September 2015 erteilte das Regierungsstatthalteramt Ob- und Nid- u. Aargau die Baubewilligung.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 1. Oktober 2015 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Gesamtentscheides vom 2. September 2015 und die Rückweisung an die Vorinstanz mit verbindlicher Weisung zur weiteren Bearbeitung. Eventuell sei der Gesamtentscheid vom 2. September 2015 aufzuheben und dem Bauprojekt in der heute vorliegenden Form und unter Berücksichtigung des heute vorliegenden Baugesuchsdossiers der Bauabschlag zu erteilen. Dabei machen sie geltend, das Bauvorhaben ordne sich nicht in das umliegende Ortsbild ein und sei daher aus ästhetischer und denkmalpflegerischer Sicht nicht bewilligungsfähig. Die Vorinstanz habe es unterlassen, die notwendigen Fachberichte dazu einzuholen. Zudem bestünden Sicherheitsbedenken im Zusammenhang mit der Hauszufahrt, die Wärmepumpe führe zu unakzeptablen Immissionen und die ausgewiesenen Kinderspielflächen seien ungeeignet und könnten nicht berücksichtigt werden.

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, führte einen Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Das Regierungsstatthalteramt beantragt mit Schreiben vom 30. Oktober 2015 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden kann. Gleiches beantragt der Beschwerdegegner mit Beschwerdeantwort vom 2. November 2015 und die Gemeinde mit Stellungnahme vom 4. November 2015.

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).

4. Auf Aufforderung des Rechtsamts reichte das beco einen Fachbericht zur Lärmbelastung der geplanten Luft-Wasser-Wärmepumpe ein und beantwortete danach Zusatzfragen des Rechtsamts mit einer weiteren Stellungnahme. Weiter ging die Gemeinde mit Stellungnahme vom 14. Dezember 2015 auf Fragen des Rechtsamts im Zusammenhang mit der Fassadenfarbe ein. Vom Beschwerdegegner wurde schliesslich ein Plan mit dem Wendemanöver / den Schleppkurven für den Besucherparkplatz an der Nordwestfassade eingeholt. Die Parteien erhielten Gelegenheit, Schlussbemerkungen einzureichen.

5. Auf die Rechtsschriften und die Berichte des beco wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Eintreten

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG². Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist. Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG³ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchsteller, die Einsprecher im Rahmen ihrer Einsprachegründe und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG in Verbindung mit Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden, deren Einsprache abgewiesen wurde, sind Eigentümer der benachbarten Parzellen Roggwil (BE) Grundbuchblatt Nr. G._____ (Beschwerdeführer 1) und Nr. H._____ (Beschwerdeführende 2 und 3). Sie sind durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Die Beschwerde ist innert der _____

² Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).

³ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721).

Rechtsmittelfrist eingereicht worden (Art. 40 Abs. 1 BauG) und enthält einen Antrag und eine Begründung (Art. 32 Abs. 2 VRPG⁴). Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist damit grundsätzlich einzutreten.

b) Die Einsprecher sind nach Art. 40 Abs. 2 BauG nur im Rahmen ihrer Einsprachegründe beschwerdebefugt, weshalb neue Rügen im Beschwerdeverfahren grundsätzlich nicht mehr vorgebracht werden können. Das Geltendmachen von nicht bereits in der Einsprache erhobenen Rügen bewirkt eine unzulässige Erweiterung des Streitgegenstandes. Davon ausgenommen sind Rügen betreffend eine Verletzung von Bundesrecht, Völkerrecht oder von kantonalen verfassungsmässigen Rechten, die gemäss Art. 95 ff. BGG⁵ auch noch vor Bundesgericht erstmals erhoben werden könnten (vgl. Art. 111 Abs. 3 BGG). Die Verletzung von kantonalem oder kommunalem Recht gehört jedoch nicht dazu, diesbezüglich gilt die Beschränkung der Rügegründe nach Art. 40 Abs. 2 BauG weiterhin.⁶

Die Beschwerdeführenden rügen in ihrer Beschwerde erstmals, die für den Aufenthaltsbereich und den Kinderspielplatz vorgesehene Fläche im östlichen Teil der Parzelle sei ungeeignet und genüge den qualitativen Anforderungen nicht. Die Vorinstanz und die Gemeinde weisen darauf hin, dass diese Rüge erstmals im Baubeschwerdeverfahren vorgebracht wurde, weshalb nicht darauf einzutreten sei.

In ihrer Einsprache haben die Beschwerdeführenden weder explizit eine Verletzung der Vorgaben für Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche geltend gemacht noch diese Themenbereiche angesprochen. Da die Bestimmungen zu den Kinderspielplätzen und Aufenthaltsbereichen kantonales Recht betreffen (Art. 15 BauG, Art. 42 ff. BauV⁷), kann deren Verletzung nicht erst im Beschwerdeverfahren gerügt werden. Die Rüge ist daher verspätet, so dass darauf nicht einzutreten ist.

Die BVE kann das Bauvorhaben aber von Amtes wegen prüfen und den Entscheid abändern, wenn er erhebliche Mängel aufweist (Art. 40 Abs. 3 BauG). Entgegen der

⁴ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

⁵ Bundesgesetz vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110)

⁶ BVR 2015 S. 15 E. 1.4; VGE 2010/90 vom 1. November 2010, E. 2.3 und 2.5; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 40/41 N. 9a.

⁷ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1).

Ansicht der Beschwerdeführenden sind keine erheblichen Mängel erkennbar, welche ein Aufgreifen dieser Thematik von Amtes wegen rechtfertigen könnte. So ist beim umstrittenen Bauvorhaben sowohl ein Kinderspielplatz als auch eine Aufenthaltsfläche vorgesehen. Das Gefälle im östlichen Bereich der Parzelle schliesst eine Nutzung dieses Bereichs als Kinderspielplatz nicht grundsätzlich aus.

2. Ortsbildschutz

a) Die Beschwerdeführenden rügen, das überdimensionierte Bauvorhaben wirke als Fremdkörper im Quartier und beeinträchtige die angrenzende Schutzzone stark. Das Quartierbild sei geprägt von den historischen Riegelbauten des Bergquartiers sowie kleineren, schlicht gehaltenen Einfamilien- und Doppel Einfamilienhäusern. Charakteristisch für die angrenzende Baugruppe sei eine lockere Bebauung, welche viel Raum für Nutzgärten und schöne Aussenräume zulasse. Zudem lasse sich die gewählte Fassadenfarbe "Apricot" in keiner Weise mit dem kleinbäuerlichen Charakter des unmittelbar angrenzenden Bergquartiers vereinbaren. Es sei ein Fachbericht bei der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) einzuholen.

Der Beschwerdegegner ist der Ansicht, das Bauvorhaben füge sich bezogen auf die Stellung, die Volumetrie und die Dachform in die umliegende bestehende Bebauung ein. Die baupolizeilichen Masse würden eingehalten. Im Quartier befänden sich bereits heute auch Mehrfamilienhäuser. Der Charakter des Quartiers habe sich längst vom kleinstrukturierten, kleinbäuerlichen Erscheinungsbild zu einem durchmischten, vorwiegend mit Wohnbauten durchsetzten Quartier gewandelt. Die gewählte Fassadenfarbe sei nicht ortsfremd; so weise etwa das Gebäude des Beschwerdeführers 1 und weitere Gebäude im Quartier eine ähnliche Farbe auf. Die Gemeinde führt aus, bei Neubauvorhaben ausserhalb des Ortsbildschutzgebiets liege die Zuständigkeit zur Beurteilung ästhetischer Belange bei der Gemeinde. Die Bau- und Betriebskommission erachte das Bauvorhaben als ortsbildverträglich.

b) Laut Art. 9 Abs. 1 BauG dürfen Bauten und Anlagen die Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen. Diese Vorschrift stellt die „ästhetische Generalklausel“ im Sinne eines allgemeinen Beeinträchtigungsverbots dar. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn ein Bauvorhaben einen Gegensatz zur bestehenden Überbauung schafft, der

erheblich stört. Die Gemeinden dürfen eigene Ästhetikvorschriften erlassen, die über die kantonalen Vorschriften hinausgehen können. Derartige Vorschriften müssen, um selbständige Bedeutung zu erlangen, konkreter gefasst sein als die Anordnungen des kantonalen Rechts, sie dürfen Letztere nicht bloss allgemein anders formulieren.⁸

Das Baureglement der Gemeinde Roggwil (GBR⁹) enthält folgende Bestimmungen zur Gestaltung von Bauten und Anlagen: Nach Art. 21 GBR sind Bauten und Anlagen hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Lage, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl so auszubilden, dass sie einen positiven Beitrag zur Erscheinung des Orts- und Landschaftsbildes leisten. Weiter ist die Umgebung von Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt sowie attraktive und ortsbildgerechte Aussenräume entstehen (Art. 29 Abs. 1 GBR). In der Dorfzone ist für Massstab und Bauvolumen grundsätzlich der Charakter der Umgebung zu übernehmen. Neu- und Umbauten sind so zu gestalten, dass sie sich massstäblich und architektonisch in die bauliche Umgebung einfügen (Art. 35 Abs. 2 GBR). Bei der Umgebungsgestaltung ist dem Quartiercharakter und insbesondere dem Strassenraum mit dem Vorland Rechnung zu tragen (Art. 35 Abs. 4 GBR).

Diese Bestimmungen gehen weiter als Art. 9 Abs. 1 BauG; ihnen kommt daher selbständige Bedeutung zu. Bei ihrer Auslegung und Anwendung kann sich die Gemeinde zudem auf die Gemeindeautonomie berufen. Es ist somit vorab Sache der Gemeinde, zu bestimmen, wie sie ihre Ästhetikvorschriften verstanden haben will. Die BVE als Rechtsmittelinstant hat nur zu prüfen, ob die Auslegung durch die Gemeinde rechtlich haltbar ist.¹⁰

Gestützt auf Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes dürfen in der Regel Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung nicht eingeschränkt werden.¹¹

⁸ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 4 und 13; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen.

⁹ Baureglement der Gemeinde Roggwil (BE) vom 16. Oktober 2006, genehmigt durch das AGR am 22. Oktober 2007.

¹⁰ VGE 22887 vom 21.08.2007, E. 4.3, mit Hinweisen.

¹¹ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 15.

c) Das geplante Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten weist eine Grundfläche von 20 x 12 m auf. Es verfügt über ein Unter-, ein Erd-, ein Ober- sowie ein Dachgeschoss. Insgesamt sind sieben Parkplätze geplant, wovon vier gedeckt sind und sich weitere drei auf dem Vorplatz befinden. Abgesehen vom grösseren Zufahrts- und Vorplatzbereich ist die Umgebung des Hauses auf der Bauparzelle als Rasen- bzw. Grünfläche vorgesehen; im östlichen Teil der Parzelle ist eine Spielplatzfläche geplant. Das Bauvorhaben ist mit einem Satteldach aus Ziegeln in der Farbe anthrazit ausgestaltet. Nach den Angaben im Baugesuch sollten die verputzten Fassaden in beige gestrichen werden. Aus dem Amtsbericht der Gemeinde vom 16. März 2015¹² geht jedoch hervor, dass sich der Beschwerdegegner für die Farbe apricot entschied, bei der Gemeinde ein entsprechendes Farbmuster einreichte (Apricot, Granol, Farbnummer 24143, analog Mehrfamilienhaus I. _____strasse 14) und die Gemeinde bei der Beurteilung von diesem Farbton ausging. Dieser Farbton ist damit auch für die vorliegende Beurteilung relevant; da er jedoch im Widerspruch zu den Angaben im Baugesuch steht, ist der Entscheid von Amtes wegen mit dem massgebenden Farbton der Fassaden zu ergänzen.

d) Es ist zu prüfen, ob sich das geplante Bauvorhaben gut in das bestehende Siedlungs- und Landschaftsbild einordnet und sich damit in die bauliche Umgebung einfügt. Die Bauparzelle befindet sich in keinem Ortsbildschutzgebiet nach Art. 53 GBR, grenzt jedoch nordwestlich unmittelbar an die als Ortsbildschutzgebiet ausgeschiedene Baugruppe L. _____ an. Gemäss dem kantonalen Bauinventar handelt es sich bei dieser Baugruppe um ein altes Quartier, das den ursprünglichen kleinbäuerlichen Charakter weitgehend bewahrt hat, wobei die meisten Bauten nach Südosten ausgerichtet sind und es sich dabei fast ausschliesslich um Riegbauten handelt, die im 19. Jahrhundert errichtet worden sind. Die Bebauung ist gemäss Inventartext locker und lässt viel Raum für Nutzgärten und schöne Aussenräume. In der Nähe des Bauvorhabens befindet sich einzig ein erhaltenswertes Gebäude, nämlich das Wohnhaus mit Scheune am J. _____weg 18. Das erhaltenswerte Haus am J. _____weg 16 dagegen wurde abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt.

Wie das Orthofoto¹³ und der Ortsplan¹⁴ in den Akten zeigen, weisen die Häuser in der Umgebung des umstrittenen Bauvorhabens sehr unterschiedliche Dimensionen und

¹² Vorakten, pag. 110.

¹³ Beilage 1 Beschwerdeantwort der Beschwerdegegnerin vom 2. November 2015.

Grundrisse auf. Neben der vorherrschenden Dachform des Satteldachs verfügen verschiedene Häuser auch über Krüppelwalmdächer und teilweise auch über grössere oder kleinere Dachaufbauten. Die Anordnung der Gebäude wirkt zufällig; die Gebäude in der Umgebung – und damit auch im angrenzenden Schutzgebiet – weisen keine einheitliche Firstrichtung auf. Aus der Fotodokumentation der Gemeinde¹⁵ geht zudem hervor, dass auch hinsichtlich der Farb- und Materialwahl sehr grosse Unterschiede bestehen. Die Fassadenfarben variieren zwischen braun, weiss, grau, hellgelb, orange/apricot und rosa; an Materialien finden sich Holzverkleidungen, Sichtbetonelemente und Verputz.

e) Die Gebäude in der Umgebung des Bauvorhabens – sowohl diejenigen innerhalb als auch diejenigen ausserhalb der angrenzenden Baugruppe L._____ – weisen nicht nur unterschiedliche Grundrisse auf, sie unterscheiden sich auch hinsichtlich Volumetrie, Farbe und Material. Auch innerhalb der Baugruppe befinden sich nicht mehr "fast ausschliesslich Riegbauten", wie aus dem Inventartext hervorgeht. Vielmehr finden sich auch dort verschiedene andere Gebäudearten, wie die Fotos der Gemeinde belegen (vgl. insbesondere das neue Wohnhaus am J._____weg 16 und damit in der Nähe der Bauparzelle).¹⁶ Eine einheitliche Gebäudetypologie besteht offensichtlich nicht. Das Siedlungsbild in der Umgebung der Bauparzelle ist damit als heterogen zu charakterisieren. Auch wenn die Bauparzelle an ein Ortsbilschutzgebiet grenzt, liegt das Bauvorhaben nicht in einer besonders sensiblen Umgebung. Es kann unter diesen Umständen nicht gesagt werden, dass sich das Bauvorhaben nicht gut in die bauliche Umgebung einfügt. Die Grösse des geplanten Mehrfamilienhauses ist vergleichbar mit diversen Häusern in der unmittelbaren Umgebung¹⁷; es hält zudem die baupolizeilichen Masse ein. Massstab und Bauvolumen entsprechen damit dem Charakter der Umgebung (Art. 35 Abs. 3 GBR). Das Satteldach entspricht der vorherrschenden Dachform im Quartier. Die Fassadenfarbe "apricot" ist vergleichbar mit dem Farbton des Hauses des

¹⁴ Plan "J._____weg 13, nähere Umgebung", eingereicht von der Gemeinde mit der Stellungnahme vom 14. Dezember 2015.

¹⁵ Fotodossier der näheren Umgebung, eingereicht von der Gemeinde mit der Stellungnahme vom 14. Dezember 2015.

¹⁶ Fotodossier der näheren Umgebung, eingereicht von der Gemeinde mit der Stellungnahme vom 14. Dezember 2015, Fotos Nrn. 1-3, 12.

¹⁷ vgl. auch Plan "Volumen im Quartier", Beilage 3 der Beschwerdeantwort des Beschwerdegegners vom 2. November 2015.

Beschwerdeführers 1 am J. _____ weg 15a¹⁸, fällt aufgrund der verschiedenen Farbtöne in der Umgebung nicht besonders auf und wirkt sich entsprechend auch nicht störend aus. Die verputzte Fassade ist im Erscheinungsbild der Umgebung gang und gäbe. Auch architektonisch passt das Bauobjekt daher gut in das Umgebungsbild. Gemäss dem Umgebungsplan sind neben der grösseren Grünfläche mit Spielplatz im östlichen Teil der Parzelle um das ganze Haus weitere Grünflächen vorgesehen. Damit wird auch in Bezug auf die Umgebung eine gute Einordnung erreicht. Von einem Fremdkörper im Quartier, wie dies die Beschwerdeführenden vorbringen, kann keine Rede sein. Das Mehrfamilienhaus fügt sich vielmehr gut in das Umgebungsbild ein. Die Bauparzelle selber befindet sich nicht im Ortsbilschutzgebiet, weshalb die Vorgaben von Art. 53 GBR zu den Ortsbilschutzgebieten vorliegend nicht direkt anwendbar sind. Trotzdem kann festgestellt werden, dass der Neubau die angrenzende Baugruppe nicht beeinträchtigt und auf deren Schutzobjekte angemessen Rücksicht nimmt (Art. 53 Abs. 2 GBR). Unter dem Aspekt des Quartier- und Ortsbilschutzes ist das projektierte Vorhaben – der Ansicht der Gemeinde folgend – nicht zu beanstanden. Die Beschwerde ist in diesem Punkt unbegründet.

f) Die BVE stellt den Sachverhalt im Rahmen des Verfahrensgegenstands von Amtes wegen fest. Dabei bestimmt sie Art und Umfang der Ermittlungen der rechtserheblichen Sachumstände, ohne dass sie an die Beweisanträge der Parteien gebunden ist (Art. 18 Abs. 1 und 2 VRPG). Ihr steht bei der Erhebung und Abnahme von Beweisen ein weiter Ermessensspielraum zu.¹⁹ Vorliegend vermitteln die vorhandenen Pläne, Fotos und Beschreibungen ein anschauliches Bild der Situation. Der Sachverhalt ergibt sich mit genügender Klarheit aus den Akten. Dazu kommt, dass sich das Vorhaben trotz der Nähe zur Baugruppe L. _____ in einer ästhetisch durchschnittlichen Umgebung und damit nicht in einem sensiblen Umfeld befindet. Unter diesen Umständen konnte auf den Beizug der OLK verzichtet werden. Der entsprechende Beweisantrag der Beschwerdeführenden ist abzuweisen.

3. Denkmalpflege

¹⁸ Fotodossier der näheren Umgebung, eingereicht von der Gemeinde mit der Stellungnahme vom 14. Dezember 2015, Foto Nr. 9.

¹⁹ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 18 N. 8 mit Hinweisen.

a) Die Beschwerdeführenden bringen vor, südwestlich auf der gegenüberliegenden Wegseite stünden in unmittelbarer Nähe der Bauparzelle zwei erhaltenswerte Baudenkmäler (J. _____ weg 16 und 18). Beide seien, wie für das Bergquartier üblich, von einer grosszügigen Wiesenfläche umgeben. Das wuchtige Mehrfamilienhaus dagegen sprengte optisch offenkundig die Platzverhältnisse der betreffenden Parzelle und nehme auf die in nächster Nähe im Ortsbildschutzperimeter gelegenen Baudenkmäler zu wenig Rücksicht. Die bestehenden denkmalpflegerischen Einwände bedürften einer vertieften Auseinandersetzung, zu welcher die zuständige Fachbehörde beizuziehen sei.

Der Beschwerdegegner weist darauf hin, dass das erhaltenswerte Gebäude am J. _____ weg 16 mit Zustimmung der Denkmalpflege abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt worden sei. Sein Grundstück sei rechtskräftig der Dorfzone II zugewiesen; dabei handle es sich um eine Bauzone und nicht um eine Parkzone.

b) Wie der Beschwerdegegner richtig festhält, wurde das erhaltenswerte Gebäude am J. _____ weg 16 mit Zustimmung der Denkmalpflege abgebrochen.²⁰ In unmittelbarer Nähe ist damit einzig das Haus am J. _____ weg 18 als erhaltenswertes Baudenkmal eingestuft. Gemäss Kurzbeschreibung auf dem Inventarblatt handelt es sich bei diesem Wohnhaus mit Scheune aus dem 19. Jahrhundert um eine braun gestrichene Riegkonstruktion auf massivem Sockel, welche über ein geknicktes, weit ausladendes Vollwalmdach verfügt. Das klassizistisch anmutende, gepflegte Gebäude wirke weiter durch sein grosses Volumen; es sei von Wiesen umgeben und werde von zwei Tannen flankiert. Es stehe von der Strasse leicht zurückversetzt und es handle sich um einen für das Bergquartier eher unüblichen Bautypus.

Das Gebäude am J. _____ weg 18 unterliegt dem Schutz von Art. 10b BauG. Gemäss Absatz 1 dieser Bestimmung dürfen Baudenkmäler durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden. Das ist nicht absolut zu verstehen und heisst nicht, dass die Umgebung überhaupt nicht verändert werden darf. Eine Veränderung soll aber auf das Baudenkmal grösstmögliche Rücksicht nehmen und dieses nicht wesentlich beeinträchtigen. Was das im konkreten Fall heisst, hängt vom Schutzbedarf des Baudenkmals und seiner Stellung in der Umgebung einerseits und dem Interesse der Veränderung dieser Umgebung andererseits ab.²¹

²⁰ vgl. Fachbericht Denkmalpflege vom 6. Juli 2012, Beilage 6 Beschwerdeantwort des Beschwerdegegners vom 2. November 2015.

²¹ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 10a-10f N. 7.

c) Betreffen Baubewilligungsverfahren schützenswerte und erhaltenswerte Baudenkmäler, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die zuständige kantonale Fachstelle in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen (Art. 10c Abs. 1 BauG, so auch Art. 52 Abs. 2 GBR). Art. 22 Abs. 3 BewD²² präzisiert, dass die kantonale Fachstelle beizuziehen ist, wenn ein Bauvorhaben ein solches Objekt oder die Umgebung eines solchen Objekts betrifft.

Dies ist hier nicht der Fall. Vorliegend handelt es sich um einen Neubau, weshalb das umstrittene Bauvorhaben selber kein Baudenkmal betrifft. Zwar bestand auf der Bauparzelle bereits ein Wohnhaus, dieses wurde jedoch bereits im Jahr 2014 abgerissen. Dazu kommt, dass es sich auch bei diesem ursprünglichen Gebäude auf der Parzelle des Beschwerdegegners nicht um ein geschütztes Objekt gehandelt hat. Die Denkmalpflege wäre daher höchstens dann zwingend beizuziehen, wenn ein Bauvorhaben die Umgebung eines Baudenkmals in einer Baugruppe betrifft. Dabei lässt sich ein zwingender Beizug der Fachstelle nur rechtfertigen, wenn das Bauvorhaben in unmittelbarer Nähe des Baudenkmals liegt und damit ein direkter Bezug zwischen diesen Objekten besteht. Hier jedoch befindet sich das erhaltenswerte Gebäude am J. _____weg 18 nicht unmittelbar neben dem projektierten Bauvorhaben. Die Entfernung zwischen den beiden Häusern beträgt rund 50 m; die beiden Parzellen haben keinen Berührungspunkt. Dazwischen befindet sich zudem der J. _____weg. Das geschützte Gebäude am J. _____weg 18 liegt schliesslich nicht direkt am J. _____weg, sondern ist von diesem Weg rund 25 m zurückversetzt. Aus diesem Grund musste die Vorinstanz die kantonale Denkmalpflege nicht zwingend in das Verfahren einbeziehen.

d) Eine Beeinträchtigung des erhaltenswerten Gebäudes am J. _____weg 18 durch das umstrittene Bauvorhaben ist zu verneinen. So befindet sich das Bauprojekt nicht in unmittelbarer Nähe dieses Baudenkmals (vgl. E. 3c). Die beiden Parzellen grenzen nicht direkt aneinander an und sowohl das Haus am J. _____weg 18 als auch das geplante Mehrfamilienhaus des Beschwerdegegners befinden sich auf ihrer Parzelle in etwas zurückversetzter Lage. Das Bauvorhaben weist zwar eine etwas grössere Grundfläche auf als das bisherige, inzwischen abgebrochene Wohnhaus auf dieser Parzelle. Es befindet sich jedoch in ähnlicher Lage. Dazu ist auch im vorliegenden Kontext zu beachten, dass sich die Bauparzelle selber nicht in der Baugruppe L. _____ befindet. Das

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

Beeinträchtigungsverbot von Art. 10b BauG geht zudem nicht mit einem absoluten Veränderungsverbot in der Umgebung des Baudenkmals einher (vgl. E. 3b). Insgesamt ist nicht erkennbar, inwiefern das geplante Gebäude einen negativen Einfluss auf das erhaltenswerte Haus am J._____weg 18 haben sollte. Die Beschwerdeführenden bringen einzig vor, das Bauvorhaben nehme aufgrund seiner Grösse keine Rücksicht auf das Baudenkmal. Wieso jedoch das Bauobjekt, welches die Vorgaben der Zonenordnung einhält, das erhaltenswerte Gebäude am J._____weg 18 unzulässig beeinträchtigen sollte, wird von ihnen nicht näher begründet. Einzig aufgrund der Grösse des Bauvorhabens, welche als nicht quartierunüblich eingestuft wird (vgl. E. 2e), kann nicht von einer wesentlichen Beeinträchtigung gesprochen werden. Auch diese Rüge der Beschwerdeführenden erweist sich als unbegründet. Auf das Einholen eines Fachberichts der kantonalen Denkmalpflege kann verzichtet werden (vgl. E. 2f und 3c); der entsprechende Beweisantrag ist abzuweisen.

4. Verkehrssicherheit

a) Die Beschwerdeführenden rügen, die Verhältnisse auf dem Vorplatz seien so eng, dass verschiedene Sicherheitsbedenken bestünden. Die von der Bauherrschaft in den Plänen eingetragenen Schleppkurven würden nicht belegen, dass von allen Parkplätzen problemlos gewendet werden könne; die eingetragenen Wendemanöver würden nur auf dem Papier funktionieren. Es sei abzusehen, dass Fahrzeuge mangels tatsächlicher Wendemöglichkeit rückwärts aus der Einfahrt auf die Strasse fahren müssten. Zudem befürchten die Beschwerdeführenden aufgrund der knappen Platzverhältnisse Konfliktsituationen zwischen den Fahrzeugen und Fussgängern sowie Velos, da der Zugang zum Haupteingang auch über den Vorplatz führt.

Aus Sicht der Gemeinde und der Vorinstanz erlauben die Abmessungen und Geometrien des Vorplatzes problemlose Wendemanöver auf dem Grundstück. Die Sicherheit der Strasse und des Verkehrs werde nicht gefährdet. Der Beschwerdegegner weist zudem darauf hin, dass bei der Ausfahrt auf den J._____weg die geltenden Sichtweiten eingehalten würden. Es sei zu beachten, dass es sich ausschliesslich um ein privates Grundstück und um eine private Nutzung handle. Bezogen auf den öffentlichen Raum entstehe keine Gefährdung.

b) Mit dem umstrittenen Bauvorhaben wird ein neuer Strassenanschluss auf den J._____weg (Gemeindestrasse) erstellt. Im Vergleich zum inzwischen abgerissenen Haus auf der Bauparzelle geht mit dem geplanten Mehrfamilienhaus mit vier Wohnungen zudem eine gesteigerte Nutzung des Strassenanschlusses einher. Daher ist eine Strassenanschlussbewilligung der Gemeinde erforderlich (Art. 85 Abs. 1 SG²³). In koordinierten Verfahren wie dem vorliegenden wird die Strassenanschlussbewilligung Bestandteil des Gesamtentscheides und ist im Dispositiv des Entscheides zu nennen (Art. 9 Abs. 2 Bst. a KoG). Die notwendige Strassenanschlussbewilligung der Gemeinde wurde vorliegend im vorinstanzlichen Verfahren weder erteilt noch im Dispositiv des angefochtenen Entscheids aufgenommen.

c) Voraussetzung für eine Strassenanschlussbewilligung ist, dass die Zu- und Wegfahrten die öffentliche Strasse nicht beeinträchtigen (vgl. dazu Art. 73 Abs. 1 SG und Art. 21 Abs. 1 BauG in Verbindung mit Art. 57 BauV). Die Verkehrssicherheit muss damit gewährleistet sein. Zur Beurteilung der Frage, ob ein Strassenanschluss verkehrssicher ist, können die einschlägigen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) herangezogen werden.²⁴ Voraussetzung für einen sicheren Strassenanschluss sind nach der Norm VSS SN 640 050 (Grundstückzufahrten) vorab die Ein- und Ausfahrt in Vorwärtsrichtung sowie ausreichend grosse Sichtfelder.²⁵

d) Vorliegend beurteilte die Gemeinde die Verkehrssicherheit beim neuen Strassenanschluss im vorinstanzlichen Verfahren. So führte sie aus, die Bau- und Betriebskommission erachte die Platzverhältnisse (Vorplatz, Zufahrt) als genügend, um Fahrzeuge wenden zu können und vorwärts in den J._____weg einzufahren. Die Verkehrssicherheit sei gewährleistet.²⁶ Diese Beurteilung bestätigte sie im Beschwerdeverfahren.

Der Beschwerdegegner reichte für jeden der sieben Parkplätze einen Plan mit den eingetragenen Wendemanövern ein.²⁷ Auch wenn die Platzverhältnisse auf dem privaten

²³ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11).

²⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 21 N. 7.

²⁵ VSS SN 640 050, Tabelle 2.

²⁶ Stellungnahme der Gemeinde vom 24. April 2015, Vorakten pag. 190.

²⁷ Pläne Wendemanöver A-E vom 14. Juli 2015, eingereicht im vorinstanzlichen Verfahren, sowie Plan Wendemanöver F vom 10. Dezember 2015, eingereicht im Beschwerdeverfahren.

Vorplatz teilweise etwas knapp sind, so sind die in diesen Plänen eingetragenen Schleppkurven und Wendemanöver plausibel und damit machbar. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass die vier gedeckten Parkfelder mit Breiten zwischen 2.70 m und 3 m relativ breit sind. Der Beschwerdegegner belegt mit diesen Plänen, dass genügend Platz vorhanden ist, um mit den Fahrzeugen aus sämtlichen Parkfeldern auf dem eigenen Vorplatz zu wenden. Es sind damit keine weiteren Manöver auf dem J._____weg erforderlich. Die Beschwerdeführenden dagegen legen nicht näher dar, wieso diese Wendemanöver auf dem Vorplatz trotz der teilweise etwas engen Verhältnisse nicht funktionieren sollten.

Weiter sind auch die Sichtfelder bei der Ausfahrt auf den J._____weg ausreichend. Gemäss der Norm VSS SN 640 273a muss die Knotensichtweite bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h – wie dies auf dem J._____weg der Fall ist – mindestens 50 m betragen.²⁸ Gemäss dem Umgebungsplan hält das freie Sichtfeld vorliegend beidseitig diese Vorgabe ein, was auch von den Beschwerdeführenden nicht bestritten wird.

Insgesamt kann damit der Einschätzung der Gemeinde, wonach die Verkehrssicherheit im Bereich des Strassenanschlusses gewährleistet ist, gefolgt werden. Auf eine zusätzliche Fachbeurteilung durch das kantonale Tiefbauamt konnte unter diesen Umständen verzichtet werden. Der entsprechende Beweisantrag der Beschwerdeführenden wird abgewiesen.

e) Damit steht fest, dass die Strassenanschlussbewilligung zwar erteilt werden kann, dies jedoch im vorinstanzlichen Verfahren zu Unrecht unterblieben ist. Indem es das Regierungsstatthalteramt unterliess, bei der Gemeinde die notwendige Strassenanschlussbewilligung gemäss Art. 85 Abs. 1 SG einzuholen, lastet dem vorinstanzlichen Baubewilligungsverfahren somit ein formeller Mangel an.

Zwar ist die BVE befugt, ein bei ihr hängiges Baubewilligungsverfahren von Amtes wegen aufzuheben, wenn wesentliche Verfahrensgrundsätze derart verletzt sind, dass die richtige Beurteilung unmöglich oder wesentlich erschwert wird (Art. 40 Abs. 1 VRPG). Dies ist jedoch vorliegend nicht angezeigt. So soll nicht jeder Verfahrensfehler zur Kassation

²⁸ VSS SN 640 273a Ziff. 12, insbesondere Tabelle 1

führen. Es muss sich um gravierende Mängel handeln, welche die richtige Beurteilung ausschliessen oder wesentlich erschweren. Ausgeschlossen ist die korrekte Entscheidungsfindung z.B. dann, wenn die Justizbehörde Versäumtes nicht nachholen kann. So verhält es sich insbesondere, wenn sie nicht die gleiche Überprüfungsbefugnis hat wie die Vorinstanz und die Verfahrensfehler den weiteren Entscheidungsspielraum der Vorinstanz beschlagen. Weniger wichtige prozessuale Mängel soll die Rechtsmittelbehörde aus prozessökonomischen Gründen heilen.²⁹

Vorliegend hat die Vorinstanz zwar einen formellen Fehler begangen, indem sie von der Gemeinde keine Strassenanschlussbewilligung eingeholt hat. Dieser Mangel hat aber nicht zur Folge, dass die richtige Beurteilung ausgeschlossen wäre oder wesentlich erschwert würde. So hat die Gemeinde – wie ausgeführt (E. 4d.) – die Verkehrssicherheit beim neuen Strassenanschluss beurteilt und bejaht. Im Rechtsmittelverfahren hat sie diese Einschätzung mit Stellungnahme vom 4. November 2015 nochmals bestätigt. Damit ist klar, dass die Gemeinde – bei korrektem Verfahrensablauf – die notwendige Strassenanschlussbewilligung erteilt hätte. Weiter hatten die Beschwerdeführenden im vorinstanzlichen Verfahren Kenntnis von dieser Beurteilung der Gemeinde und konnten hierzu Stellung nehmen. Unter diesen Umständen macht es aus prozessökonomischer Sicht keinen Sinn, das Verfahren von Amtes wegen aufzuheben und an die Vorinstanz zurückzuweisen, nur um die fehlende Bewilligung einzuholen. Die Rückweisung würde einen unnötigen prozessualen Leerlauf darstellen. Dazu kommt, dass der BVE als Beschwerdeinstanz die volle Überprüfungsbefugnis zukommt (Art. 40 Abs. 3 BauG) und der Mangel mit dem vorliegenden Entscheid geheilt werden kann, indem die Strassenanschlussbewilligung noch erteilt wird.

f) Auch auf dem Vorplatz selber muss gestützt auf Art. 21 Abs. 1 BauG sowie Art. 57 BauV die Sicherheit der Benutzenden gewährleistet sein. Dass dies vorliegend nicht der Fall wäre, vermögen die Beschwerdeführenden nicht überzeugend darzulegen. Dass der private Vorplatz sowohl als Zufahrts- und Manövrierebereich für Autos benutzt wird als auch als Zugang zum Gebäude für Fussgänger und Velofahrende dient, ist nicht unüblich und bedeutet nicht automatisch, dass die Sicherheit nicht mehr gewährleistet ist. Vorliegend besteht im südlichen Bereich des Vorplatzes auf Höhe des Eingangs des Wohnhauses ein Streifen, welcher durch die Wendemanöver der Autos wenig beeinträchtigt ist und so durch

²⁹ Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 40 N. 5.

die Fussgänger und Velofahrenden ohne grössere Konflikte genutzt werden kann. Weiter handelt es sich um ein Haus mit nur vier Wohnungen, so dass Konfliktsituationen zwischen den Benutzenden ohnehin nicht allzu oft vorkommen sollten. Zudem ist der Platz von allen Seiten gut überblickbar. Von einer Gefährdung der Sicherheit der Vorplatznutzenden ist daher nicht auszugehen. Die Beschwerde ist auch in diesem Punkt abzuweisen.

5. Wärmepumpe

a) Die Beschwerdeführenden bringen weiter vor, die geplante Luftwasserwärmepumpe im Technikraum befinde sich am denkbar ungünstigsten Standort; sie sei genau auf die Nachbarliegenschaft ausgerichtet, welche auf dieser Seite über Schlafzimmer verfüge. Der geringe Abstand zwischen der Entlüftung der Wärmepumpe und der Nachbarliegenschaft führe zu unakzeptablen Immissionen. Um diese zu vermeiden, sei die Heizung anders zu platzieren und die Entlüftung der Wärmepumpe nicht gegen die betreffende Liegenschaft hin zu installieren. Dies gelte mit Blick auf das Vorsorgeprinzip selbst dann, wenn die Pumpe die Immissionsgrenzwerte einhalten sollte.

b) Bei der geplanten Wärmepumpe handelt es sich um eine ortsfeste Anlage im Sinne von Art. 7 Abs. 2 USG³⁰ und Art. 2 Abs. 1 LSV³¹, bei deren Betrieb Lärm verursacht wird. Gemäss Art. 11 Abs. 1 und 2 USG sind Einwirkungen auf die Umwelt durch Massnahmen an der Quelle zu begrenzen, und zwar im Rahmen der Vorsorge unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung so weit, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Diesem Vorsorgeprinzip liegt der Gedanke der Prävention zugrunde. Aus dem Vorsorgeprinzip lässt sich jedoch nicht ableiten, von einer Anlage Betroffene hätten überhaupt keine Belastungen hinzunehmen. Soweit die Entstehung bestimmter Emissionen nicht verhindert werden kann, dienen die gestützt auf das Vorsorgeprinzip zu ergreifenden Massnahmen dazu, Mensch und Umwelt gegen die Einwirkungen abzuschirmen. Das Vorsorgeprinzip hat somit hinsichtlich der Einwirkungen nicht zwingend eliminierenden Charakter, doch leistet es jedenfalls einen Beitrag zu deren Begrenzung.³² Die Massnahmen, die gestützt auf dieses Prinzip verfügt werden, müssen verhältnismässig sein.³³

³⁰ Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01).

³¹ Lärmschutz-Verordnung des Bundesrates vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41).

³² BGE 124 II 517 E. 4a.

Nach Art. 25 Abs. 1 USG dürfen ortsfeste Anlagen nur errichtet werden, wenn die durch diese Anlagen allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte in der Umgebung nicht überschreiten. Beim Lärmschutz bilden diese Planungswerte bereits ein Element des vorsorglichen Immissionsschutzes (Art. 23 USG). Sind die Planungswerte eingehalten, rechtfertigen sich zusätzliche emissionsbegrenzende Massnahmen deshalb nur, wenn mit relativ geringem Aufwand eine wesentliche zusätzliche Reduktion der Emissionen erreicht werden kann.³⁴ Für bestimmte Anlagen, so auch für Wärmepumpen, wird die Forderung nach zusätzlichen emissionsbegrenzenden Massnahmen mit einem Vorsorgewert konkretisiert, der strenger ist als die Planungswerte. Die Liegenschaften der Beschwerdeführenden und des Beschwerdegegners befinden sich in der Dorfzone II. Damit gilt für sie die Empfindlichkeitsstufe (ES) III (Art. 43 Abs. 1 GBR). Der Vorsorgewert beco für Wärmepumpen in der hier betroffenen ES III beträgt während der akustischen Tageszeit (07.00 - 19.00 Uhr) 45 dB(A) und während der Nachtzeit (19.00 - 07.00 Uhr) 35 dB(A).³⁵ Diese Werte gelten bezüglich der nächsten lärmempfindlichen Räume (Räume in Wohnungen, ausgenommen Küchen ohne Wohnanteil, Sanitärräume und Abstellräume) und werden in der Mitte des offenen Fensters ermittelt (Art. 39 Abs. 1 LSV).

c) Das Bauprojekt sieht im Technikraum des Untergeschosses eine Luft-Wasser-Wärmepumpe vor. Die Zu- und Fortluftkanäle münden in Fassadenöffnungen mit schallgedämmten Wetterschutzgittern auf der Nordwest- und der Nordostfassade des Gebäudes.³⁶ Gemäss dem vom Beschwerdegegner im vorinstanzlichen Verfahren eingereichten Lärmschutznachweis weist der gewählte Typ der Wärmepumpe einen Schallleistungspegel von 61 dB(a) auf.

d) Das Rechtsamt der BVE hat beim beco einen Fachbericht zur Lärmbelastung der geplanten Luft-Wasser-Wärmepumpe eingeholt (Fachbericht vom 8. Dezember 2015) und eine ergänzende Stellungnahme zur Beantwortung zusätzlicher Fragen verlangt (Stellungnahme vom 19. Januar 2016).

³³ BGE 127 II 306 E. 8.

³⁴ BGE 127 II 306 E. 8.

³⁵ http://www.vol.be.ch/vol/de/index/luft/laerm.assetref/dam/documents/VOL/BECO/de/Wirtschaft/Industrie_Gewerbe/beco-wirtschaft-industrie-gewerbe-laerm-einzelanlagen_DE.pdf.

³⁶ Vgl. Plan "Grundrisse" vom 15. Juli 2015, Ansicht Untergeschoss sowie Plan "Ansichten" vom 15. Juli 2016, Ansicht Nordost und Nordwest.

Hinsichtlich der Lärmbelastung in der Nachbarschaft ortet das beco den nächsten relevanten Immissionsort in der Umgebung an der Südwestfassade des Reihenhauses K._____ 4c (Miteigentum der Beschwerdeführenden 2 und 3) und damit in einer Entfernung von knapp 16 m von der Fassadenöffnung der Wärmepumpe an der Nordostfassade. Die Berechnungen der Fachstelle ergeben einen Schalldruckpegel von 26 dB(A) am Empfangsort. Damit könne der Vorsorgewert während der Nachtzeit von 35 dB(A) der ES III eingehalten werden.

Die BVE sieht keinen Grund, die plausiblen Berechnungen des beco in Frage zu stellen bzw. von deren Einschätzung abzuweichen, zumal der nächtliche Vorsorgewert am nächst gelegenen, relevanten Immissionsort deutlich eingehalten wird. Dazu kommt, dass gemäss den Ausführungen des beco weitere Schalldämpfer, welche für die Einhaltung der Grenzwerte im Gebäude notwendig sind (vgl. nachfolgend, E. 5f), bei der Berechnung noch nicht berücksichtigt sind.

Die geplante Wärmepumpe des Beschwerdegegners hält die Vorsorgewerte des beco in der Umgebung ein und entspricht damit den gesetzlichen Bestimmungen. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden ist daher weder bei der Liegenschaft am K._____ 4c noch bei sonst einer Liegenschaft in der Umgebung von übermässigen Lärmimmissionen durch die geplante Wärmepumpe auszugehen.

Gemäss den Ausführungen des beco im Fachbericht vom 8. Dezember 2015 wird der Vorsorge gemäss Art. 11 Abs. 2 USG bereits genügend Rechnung getragen, wenn die Vorsorgewerte eingehalten werden. Auch die Umplatzierung der Wärmepumpe mit anderer Ausrichtung der Entlüftung – wie dies von den Beschwerdeführenden gefordert wird – kann somit der Ansicht der Fachstelle folgend nicht verlangt werden.

e) Die Beschwerdeführenden bringen einzig vor, die Wärmepumpe führe zu übermässigen Lärmimmissionen bei den Nachbarliegenschaften. Den Ausführungen des beco folgend sind die massgebenden Lärmgrenzwerte für die Wärmepumpe allerdings auch beim projektierten Mehrfamilienhaus selber einzuhalten. Gleich oberhalb der nordostseitigen Entlüftungsöffnung der Wärmepumpe ist ein Fenster eines lärmempfindlichen Raumes geplant. Die Distanz zwischen der Fassadenöffnung bis zur Mitte dieses Fensters beträgt rund 2.5 m. Nach Einschätzung des beco können die Vorsorgewerte bei diesem Fenster nur eingehalten werden, wenn erhebliche Schallschutzmassnahmen ergriffen werden. Es sei ein Kanalschalldämpfer anzubringen.

Mit einem solchen sei keine feste Schallreduktion gegeben; der Schalldämpfer müsse entsprechend ausgelegt (gebaut) werden, um eine Reduktion von 5 dB, 10 dB(A) etc. zu erreichen. Vorliegend empfiehlt das beco einen Schalldämpfer im Luftkanal gegen die Nordostfassade mit einer Dämpfung von 15 dB(A), um bezüglich der Einhaltung der Vorsorgewerte auf der sicheren Seite zu sein (ergänzende Stellungnahme vom 19. Januar 2016).

Baubewilligungen können mit Bedingungen oder Auflagen verknüpft werden (Art. 29 Abs. 2 und Art. 38 Abs. 3 BauG). Auflagen sind Pflichten, die mit einer Baubewilligung verbunden sind. Die Nichterfüllung einer Auflage berührt die Geltung der Baubewilligung nicht, kann aber baupolizeiliche Massnahmen – insbesondere die Ersatzvornahme – und Bestrafung nach sich ziehen.³⁷ Die Bedingungen und Auflagen müssen in einem engen sachlichen Zusammenhang zur erteilten Bau- oder Ausnahmegewilligung stehen und verhältnismässig sein. Verhältnismässig ist eine Nebenbestimmung nur dann, wenn sie zum Erreichen des angestrebten Ziels erforderlich, geeignet und für den Bauherrn zumutbar ist.³⁸

Entsprechend den Ausführungen des beco ist es zur Einhaltung der Vorsorgewerte im eigenen Gebäude angezeigt, den Luftkanal der Wärmepumpe mit Ausgang auf der Nordostfassade mit einem Schalldämpfer auszustatten, welcher auf eine Dämpfung von 15 dB(A) ausgelegt ist. Der vorinstanzliche Entscheid ist von Amtes wegen mit einer entsprechenden Auflage zu ergänzen. Diese ist zum Erreichen des damit angestrebten Ziels – Einhaltung der Vorsorgewerte im eigenen Gebäude – erforderlich, geeignet und für den Beschwerdegegner ohne weiteres zumutbar.

6. Kosten

a) Insgesamt ist damit die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der Entscheid des Regierungsstatthalteramts ist zu bestätigen. Zudem ist der vorinstanzliche Entscheid von Amtes wegen mit zwei Auflagen zu ergänzen und es ist die Strassenanschlussbewilligung zu erteilen.

³⁷ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 29 N. 1.

³⁸ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 38-39 N. 15a.

b) Damit gelten die Beschwerdeführenden als unterliegend. Die Ergänzungen mit zwei Auflagen sowie die Erteilung der Strassenanschlussbewilligung haben keinen Einfluss auf die Kostenverlegung, da diese von Amtes wegen erfolgt sind und von den Beschwerdeführenden nicht verlangt wurden. Sie haben damit die Verfahrenskosten vollumfänglich zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 2'000.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 GebV³⁹).

c) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder die 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; bei aufwendigen Verfahren kann die Verwaltungsjustizbehörde Privaten, die ihren Prozess selber geführt haben, eine angemessene Parteientschädigung und Auslagenersatz zuerkennen (Art. 104 Abs. 1 und 2 VRPG).

Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 104 VRPG). Der Beschwerdegegner beantragt mit Schreiben vom 26. Februar 2016 zwar eine Parteientschädigung. Die Einreichung seiner Eingaben habe ihn zeitlich stark beansprucht und er habe rechtliche Hilfe in Anspruch nehmen müssen. Auch nicht anwaltlich vertretenen Parteien kann unter bestimmten Voraussetzungen eine Parteientschädigung zuerkannt werden. Ein solcher Ersatz wird jedoch nur ausnahmsweise und mit grosser Zurückhaltung ausgesprochen. Er ist auf aufwendige Verfahren beschränkt, in denen die beteiligten Privatpersonen durch erheblichen persönlichen Aufwand wesentlich zur Entscheidungsfindung beigetragen haben.⁴⁰ Das vorliegende Verfahren war nicht besonders aufwändig und das Verfassen der Eingaben hat dem Beschwerdegegner keinen grösseren Aufwand verursacht, als es in einem Beschwerdeverfahren üblich und zumutbar ist. Der Antrag des Beschwerdegegners auf Zusprechung einer Parteientschädigung wird daher abgewiesen.

³⁹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

⁴⁰ Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 104 N 2

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes Ob- und Nidwalden vom 2. September 2015 wird bestätigt.
2. Der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes Ob- und Nidwalden vom 2. September 2015 wird von Amtes wegen mit folgenden Auflagen ergänzt:
 - Die Fassaden sind im Farbton Apricot (Granol, Farbnummer 24143) zu halten.
 - Der Luftkanal der Wärmepumpe mit Ausgang auf der Nordostfassade ist mit einem Schalldämpfer auszustatten, welcher auf eine Dämpfung von 15 dB(A) ausgelegt ist.
3. Die Strassenanschlussbewilligung nach Art. 85 Abs. 1 SG wird erteilt.
4. Die Verfahrenskosten von Fr. 2'000.00 werden den Beschwerdeführenden zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
5. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn Fürsprecher D. _____, eingeschrieben
- Herrn E. _____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Ob- und Nidwalden, A-Post
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Roggwil, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION

Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin