

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2016/173

Bern, 8. März 2017

in der Beschwerdesache zwischen

A. _____
Beschwerdeführerin

und

Einfache Gesellschaft E. _____, bestehend aus:

Herrn **B.** _____
Beschwerdegegner 1

Herrn **C.** _____
Beschwerdegegner 2

alle per Adresse D. _____



sowie

Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne, Hauptstrasse 6, Postfach 304, 2560 Nidau

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

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Biel vom 3. November 2016
(bbew 33/2013; Aufstellen von Zelten zur Überdachung von Autoabstellplätzen)

I. Sachverhalt

1. Am 25. Juni 2012 bewilligte das Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne den Beschwerdegegnern den Neubau eines Gewerbegebäudes für den An- und Verkauf von Autos auf Parzelle Ipsach Grundbuchblatt Nr. F. _____ / Baurecht Nr. G. _____. Die

Parzelle liegt im Bereich der Überbauungsordnung (ÜO) "Gewerbezone J._____".¹ Die Gemeinde Ipsach hatte in ihrem Amtsbericht vom 7. Juni 2012² festgehalten, dass die erforderliche Grünfläche von 20 % im Umgebungsplan vom 14. März 2012 ausgewiesen sei. Die vorhandenen Zeltüberdachungen würden in Absprache mit der Bauverwaltung für 6 Monate toleriert. Sofern die Zelte im Frühjahr 2012 nicht zurückgebaut würden, sei ein nachträgliches Baugesuch einzureichen.

2. Am 26. Februar 2013 reichten die Beschwerdegegner bei der Gemeinde Ipsach ein Baugesuch ein für die Montage von zehn Zelten zur Überdachung von Autoabstellplätzen auf derselben Parzelle. Nach mehreren Aufforderungen des Regierungstatthalteramtes Biel/Bienne ersuchten sie am 15. Oktober 2013 um die Gewährung von Ausnahmegewilligungen betreffend die Unterschreitung des Strassenabstands gegenüber den Gemeindestrassen und des Grenzabstands gegenüber den Nachbarparzellen. Die Beschwerdeführerin reichte gegen das Bauvorhaben Einsprache ein. Sie rügte, die Verkehrssicherheit werde gefährdet und der von den Überbauungsvorschriften geforderte Grünflächenanteil von 20 % werde unterschritten. Die Gemeinde hielt in einem Schreiben vom 27. November 2013 ebenfalls fest, die Überbauungsvorschrift, wonach 20 % der Grundstücksfläche naturnah zu gestalten sei, werde nicht eingehalten. Es könne aber eine Ausnahme erteilt und der einzuhaltende Grünflächenanteil für das Vorhaben auf 10 % reduziert werden. Dafür müsse die Bauherrschaft ein begründetes Ausnahmegesuch nachreichen und die genaue Lage der minimalen Grünfläche nachweisen.³ Am 12. Juni 2014 führte das Regierungstatthalteramt eine Einigungsverhandlung mit Begehung des Baugrundstücks durch. Dabei ergab sich, dass die Grünflächenberechnung der Beschwerdegegner nicht den tatsächlichen Gegebenheiten entsprach. Die im südwestlichen Bereich der Bauparzelle ausgewiesene Grünfläche wurde von der benachbarten H._____ AG als Abstellfläche genutzt.⁴ Das Regierungstatthalteramt sistierte in der Folge das Verfahren zunächst informell. Die Gemeinde Ipsach hatte die Möglichkeit einer Anpassung der Überbauungsvorschriften bezüglich des Grünflächenanteils zu klären und dem Regierungstatthalteramt das Ergebnis mitzuteilen.

¹ Überbauungsordnung "Gewerbezone J.", beschlossen durch die Gemeinden Bellmund (18. Dezember 1974), Ipsach (15. Mai 1975) und Sutz-Lattringen (23. Juni 1975) und am 3. September 1976 durch die Baudirektion des Kantons Bern genehmigt

² Akten des Baubewilligungsverfahrens bbew 18/2012 des Regierungstatthalteramtes Biel/Bienne, pag. 36 ff.

³ Schreiben der Bauverwaltung Ipsach vom 27. November 2013, Vorakten, pag. 127

⁴ Protokoll der Einigungsverhandlung vom 17. Juni 2014, Vorakten, pag. 92 ff.

Die Gemeinde teilte am 20. August 2015 mit, dass sie nach Rücksprache mit dem AGR⁵ und den ebenfalls betroffenen Gemeinden Bellmund und Sutz-Lattringen gewillt sei, die Überbauungsordnung zu überarbeiten, dies wegen grosser Arbeitsbelastung jedoch erst im Jahr 2016 an die Hand nehmen könne. In der Folge verfügte das Regierungsstatthalteramt am 18. September 2015 die Sistierung des Baubewilligungsverfahrens auf unbestimmte Zeit. Dagegen legte die Beschwerdeführerin bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) Beschwerde ein. Die BVE hiess die Beschwerde mit Entscheid vom 18. Dezember 2015 gut und hob die angefochtene Sistierungsverfügung auf.⁶

3. In der Folge nahm das Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne das Baubewilligungsverfahren wieder auf. Mit Gesamtbauentscheid vom 3. November 2016 erteilte es dem Vorhaben die nachträgliche Baubewilligung und die Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Strassenabstandes bzw. Überschreitung der Baulinie. Die Einsprache wies es ab. Als Auflage verfügte es, dass die Bauten auf entsprechende Aufforderung hin entschädigungslos zu beseitigen seien, soweit sie in den Strassenabstand ragen bzw. die Baulinie überschreiten.

4. Gegen diesen Gesamtentscheid reichte die Beschwerdeführerin am 28. November 2016 eine als Einsprache betitelte Eingabe bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Darin kritisiert die Beschwerdeführerin den Entscheid der Vorinstanz in mehreren Punkten (mangelhafter Situationsplan, Nichteinhalten des Grünflächenanteils und Unterschreitung des Strassenabstands). Sinngemäss beantragt sie damit die Aufhebung des angefochtenen Entscheids und die Erteilung des Bauabschlags.

5. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet⁷, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Das Regierungsstatthalteramt beantragt mit Stellungnahme vom 6. Dezember 2016 die Abweisung der Beschwerde; zur Begründung verweist es auf den angefochtenen Entscheid. Die Gemeinde führt in ihrer Stellungnahme

⁵ Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

⁶ Verfahrensnummer RA 110/2015/142

⁷ 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)

vom 18. Januar 2017 aus, die Revision der ÜO "Gewerbezone J. _____" solle im Jahr 2017 in Angriff genommen und bis Ende 2018 abgeschlossen werden. Weiter erklärt die Gemeinde, sie habe bezüglich des Grünflächenanteils auf der Bauparzelle ein baupolizeiliches Verfahren eingeleitet. Es habe eine Begehung stattgefunden und es sei vereinbart worden, dass die Fläche mit Kiesbelag auf der südwestlichen Seite des Gebäudes durch einen Schotterrasen ersetzt werden müsse. Weitere Schritte seien geplant. Die Gemeinde verzichtet darauf, im Beschwerdeverfahren einen Antrag zu stellen. Sie hält jedoch fest, ihres Erachtens bilde der geforderte Grünflächenanteil nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Die Beschwerdegegner haben sich innert Frist nicht selber vernehmen lassen. Am 22. Dezember 2016 wurde im Namen der "einfache[n] Gesellschaft A. u. E., Cl. U. M. E. _____" eine Stellungnahme eingereicht, die von Frau E. _____ "in Vertretung" unterzeichnet wurde. Auf die Rechtsschriften und vorliegenden Akten wird, soweit für den Entscheid relevant, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Zuständigkeit, Form und Frist

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG⁸. 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 BauG⁹ bei der BVE angefochten werden.

b) Die Beschwerde ist innerhalb der 30-tägigen Rechtsmittelfrist eingereicht worden und enthält einen Antrag und eine Begründung (Art. 40 Abs. 1 BauG).

⁸ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

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

2. Beschwerdelegitimation

a) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchsteller, die Einsprecher im Rahmen ihrer Einsprachegründe und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführerin, die sich als Einsprecherin am vorinstanzlichen Verfahren beteiligt hat, ist formell zur Beschwerdeführung legitimiert.

b) Neben der formellen Beschwerde bedarf es auch der materiellen Beschwerde: Nach Art. 35 Abs. 2 Bst. a BauG sind nur Personen zur Einsprache befugt, die durch das Bauvorhaben unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind. Nach Lehre und Rechtsprechung ist eine Person in schutzwürdigen Interessen berührt, wenn sie durch ein Bauvorhaben in höherem Mass als die Allgemeinheit betroffen ist und zum Streitgegenstand eine besondere Beziehungsnähe hat.¹⁰ Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts muss die besondere Beziehungsnähe zum Streitgegenstand bei Bauprojekten insbesondere in räumlicher Hinsicht gegeben sein. In einer besonders nahen Beziehung zur Streitsache stehen naturgemäss die Nachbarn des Baugrundstücks. Unter Nachbarn versteht die Verwaltungs- und Gerichtspraxis vorab die Eigentümer von Nachbargrundstücken. Der Kreis der betroffenen Nachbarschaft kann aber nicht allgemein festgelegt werden, sondern muss im Einzelfall nach den konkreten Verhältnissen bestimmt werden. Die Einsprachebefugnis des Nachbarn ist in der Regel zu bejahen, wenn dessen Liegenschaft unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt oder allenfalls nur durch einen Verkehrsträger davon getrennt wird. Es wird darauf verzichtet, auf bestimmte feste Werte abzustellen. Nach der bundesgerichtlichen Praxis sind Nachbarn bis im Abstand von etwa 100 m in der Regel zu Verwaltungsgerichtsbeschwerden gegen Bauvorhaben legitimiert. Allerdings ergibt sich die Legitimation nicht schon allein aus der räumlichen Nähe, sondern erst aus einer daraus herrührenden besonderen Betroffenheit. Ein schutzwürdiges Interesse liegt vor, wenn die tatsächliche oder rechtliche Situation des Nachbarn durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst werden kann.¹¹ Eine weitere Umschreibung des Kreises der beschwerdeberechtigten Nachbarschaft kann sich etwa dort rechtfertigen, wo von einer Baute besonders starke Emissionen ausgehen.¹²

¹⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 35-35c N. 16

¹¹ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 65 N. 4, mit weiteren Hinweisen

¹² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 35-35c N. 17, mit Hinweisen auf die Rechtsprechung

c) Nach dem Gesagten ergibt sich die Einspracheberechtigung – entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin – nicht schon aus dem Umstand, dass ihr Grundstück in der ÜO "Gewerbezone J._____" liegt; blosse Zugehörigkeit zu einem Quartier oder einer Überbauungsordnung genügen nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts nicht.¹³ Erforderlich ist viel mehr eine besonders nahe Beziehung zur Streitsache. Ob dies hier der Fall ist, ist anhand der konkreten Verhältnisse zu prüfen.

d) Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin eines Grundstücks (I.____ Strasse 11) in der Gewerbezone "J._____", das über die gleiche Strasse erschlossen wird wie jenes der Beschwerdegegner. Die kürzeste Distanz zwischen den beiden Grundstücken beträgt 87 m (Luftlinie). Diese Distanz liegt zwar innerhalb des Bereichs, in dem nach der erwähnten bundesgerichtlichen Praxis von benachbarten Grundstücken ausgegangen werden kann. Vorliegend stösst das Grundstück der Beschwerdeführerin jedoch nirgends direkt an das Baugrundstück der Beschwerdegegner. Dazu kommt, dass zwischen den beiden Grundstücken zwei überbaute Parzellen (Parzelle Nr. K.____ und Nr. L.____) sowie eine Strassenparzelle (Parzelle Nr. M.____) liegen. Eine direkte Sichtverbindung besteht somit nicht. Die Beschwerdeführerin ist demzufolge nicht direkte Nachbarin. Die Nähe zu den umstrittenen Zeltbauten schafft hier somit keine direkte und unmittelbare Betroffenheit.

e) Von den umstrittenen Zeltbauten gehen auch keine starken Emissionen aus, die die Beschwerdeführerin in höherem Masse berühren würden als Dritte. Der Umstand, dass das Baugrundstück über die gleiche Strasse erschlossen wird wie das Grundstück der Beschwerdeführerin, ändert daran ebenfalls nichts. Die umstrittenen Zeltbauten können sich hier von vornherein nicht verkehrsgefährdend auswirken: Bei der I.____ Strasse handelt es sich um eine siedlungsorientierte Strasse. Aufgrund des Strassenverlaufs sowie der Vortrittsregelung kann im Bereich der umstrittenen Zeltbauten nur mit reduzierter Geschwindigkeit, d.h. mit deutlich unter 50 km/h, gefahren werden. Der Knoten ist für Fahrzeuglenker gut wahrnehmbar; die umstrittenen Zeltbauten beeinträchtigen die Sichtlinien (Gerade, die den Beobachtungspunkt mit dem vortrittsberechtigten Fahrzeug verbinden) offensichtlich nicht. Die Knotensichtweiten betragen über 30 m und sind klar eingehalten; die minimale Knotensichtweite mit Rechtsvortritt beträgt nach der VSS-Norm bei guter Wahrnehmbarkeit 15 m.¹⁴ Die fraglichen Zeltbauten können sich somit unter dem

¹³ BGE 112 IB 159; BGer 1P.164/2004 vom 17.6.2004 E. 2.5

¹⁴ Vgl. VSS-Norm 640 273a, Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene

Blickwinkel der Verkehrssicherheit von vornherein nicht negativ auf die Stellung der Beschwerdeführerin auswirken. Im Übrigen stellte bereits die Vorinstanz fest, dass die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt ist.¹⁵ Das wird von der Beschwerdeführerin auch nicht mehr bestritten.

3. Fazit

a) Nach dem Gesagten ergibt sich, dass die Beschwerdeführerin kein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids hat. Die BVE tritt deshalb mangels Beschwerdebefugnis nicht auf die Beschwerde ein. Dieser Entscheid ist nicht vergleichbar mit dem Entscheid im Beschwerdeverfahren RA Nr. 110/2015/142, in dem die Beschwerdebefugnis bejaht wurde. Im damaligen Beschwerdeverfahren (RA Nr. 110/2015/142) ging es um eine verfahrensrechtliche Frage (Beschwerde gegen Sistierungsverfügung) und in der Hauptsache war – im Unterschied zum aktuellen Verfahren – die Verkehrssicherheit noch umstritten.

b) Anzufügen ist schliesslich, dass die Gemeinde im Zusammenhang mit der Einhaltung des Grünflächenanteils auf der Bauparzelle ein baupolizeiliches Verfahren eingeleitet hat (vgl. Stellungnahme der Gemeinde Ipsach vom 18. Januar 2017). Im Rahmen dieses Verfahrens prüft die Gemeinde, ob die erforderliche Grünflächenziffer eingehalten ist. Falls nötig, hat die Gemeinde die erforderlichen Massnahmen zur Herstellung des rechtmässigen Zustands anzuordnen.

4. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdeführerin. Sie hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden aufgrund des geringen Verfahrensaufwands bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 500.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 und Art. 21 Abs. 1 GebV¹⁶).

¹⁵ Gesamtentscheid des Regierungsrates Biel/Bienne vom 3. November 2016, Vorakten pag. 6

¹⁶ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

b) Die Beschwerdegegner waren anwaltlich nicht vertreten. Parteikosten werden deshalb keine gesprochen (Art. 104 Abs. 1 VRPG).

III. Entscheid

1. Auf die Beschwerde vom 28. November 2016 wird nicht eingetreten.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 500.– werden der Beschwerdeführerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- A. _____, eingeschrieben
- D. _____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne, A-Post
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Ipsach, Bauverwaltung, eingeschrieben

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin