

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2016/93

Bern, 11. November 2016

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.** _____
Beschwerdeführer 1

Frau **B.** _____
Beschwerdeführerin 2

und



Herrn **C.** _____
Beschwerdegegner 1

D. _____
Beschwerdegegnerin 2

beide vertreten durch Herrn Rechtsanwalt E. _____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Schwarzenburg, Bauverwaltung,
Freiburgstrasse 8, Postfach 68, 3150 Schwarzenburg

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Schwarzenburg vom
8. Juni 2016 (Baugesuch-Nr. 2015-0067; Neubau 4-Familienhaus mit Einstellhalle)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegner reichten am 27. Juli 2015 bei der Gemeinde Schwarzenburg ein Baugesuch ein für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit vier Wohnungen und einer Einstellhalle auf der Parzelle Schwarzenburg Grundbuchblatt Nr. F._____. Die Parzelle liegt in der Wohnzone W2 und im Ortsbilschutzgebiet. Gegen das Bauvorhaben erhoben die Beschwerdeführenden Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 8. Juni 2016 erteilte die Gemeinde Schwarzenburg die Baubewilligung.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 4. Juli 2016 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Gesamtentscheides vom 8. Juni 2016. Sie machen insbesondere geltend, das Bauvorhaben entspreche nicht den Vorgaben des Richtplans und es halte die Abstandsvorschriften gegenüber dem nachbarlichen Grund und gegenüber der Strasse nicht ein.

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Die Beschwerdegegner beantragen die Abweisung der Beschwerde. Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

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

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)

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

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 durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Erschliessungsvertrag und Baufelder-/Gestaltungsrichtplan

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, das Bauvorhaben widerspreche in verschiedenen Punkten dem Richtplan und dieser sei für die Bebauung ihres Grundstücks sowie der Nachbargrundstücke in den letzten vier Jahren massgebend gewesen. Sie bringen vor, dieser Richtplan sei auch vorliegend anwendbar und einzuhalten.

b) Die Bauparzelle wurde mit der letzten Ortsplanungsrevision in die Wohnzone W2 und das Ortsbildschutzgebiet eingezont. Im Zusammenhang mit der Erschliessung und Überbauung des gesamten neu eingezonten Areals schlossen die Gemeinde und die Beschwerdegegner einen Erschliessungsvertrag ab. Grundlage dieses Erschliessungsvertrags vom 29. August 2012 stellt unter anderem ein "Baufelder-/Gestaltungsrichtplan" vom 9. Januar 2012 dar.⁴ Soweit ersichtlich, beziehen sich die Beschwerdeführenden auf diesen Plan. Es handelt sich dabei nicht um einen Richtplan im Sinn von Art. 6 RPG⁵ und der Baugesetzgebung.

c) Die Erschliessung ist eine Aufgabe der Gemeinde (Art. 64 Abs. 2, Art. 108 Abs. 1 BauG). Sie kann jedoch den interessierten Grundeigentümern unter gewissen Voraussetzungen die Planung und Erstellung von Erschliessungsanlagen vertraglich überbinden (Art. 109 Abs. 1 BauG). Vertragsinhalt können aber nur die Planung und

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

⁴ Vorakten, pag. 99 ff. und 107

⁵ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700)

Erstellung der Erschliessungsanlagen sein. Die geltende Zonenordnung oder die anwendbaren Bauvorschriften können mit Erschliessungsvertrag nicht geändert werden.

d) Nach Art. 1 des Erschliessungsvertrags vom 29. August 2012 haben die Gemeinde und die Beschwerdegegner die Projektierung, den Bau, die Finanzierung, die Übernahme sowie die Durchleitungsrechte der öffentlichen Erschliessungsanlagen Strasse, Wasserversorgung und Entwässerung vertraglich geregelt. Zwar stellt gemäss Art. 3 der "Baufelder-/Gestaltungsrichtplan" vom 9. Januar 2012 eine Grundlage des Erschliessungsvertrags dar. Massgebend sind jedoch weiterhin die geltende Zonenordnung sowie die anwendbaren Bauvorschriften. Die im "Baufelder-/Gestaltungsrichtplan" vom 9. Januar 2012 vorgesehenen Baufelder dürfen daher nur im Rahmen der geltenden Zonenordnung und des anwendbaren Rechts überbaut werden. Das Bauvorhaben ist nach den für die Wohnzone W2 und das Ortsbildschutzgebiet geltenden Vorschriften zu beurteilen.

3. Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Strassenabstandes

a) Das Bauvorhaben wird über die Parzelle Schwarzenburg 2 Grundbuchblatt Nr. G._____ erschlossen, welche Teil der H._____gasse darstellt. Es handelt sich bei dieser Strassenparzelle um eine Stichstrasse mit Wendehammer. Unbestritten ist, dass gegenüber diesem Teil der H._____gasse ein Strassenabstand von 3,60 m gilt (Art. 80 Abs. 1 Bst. b SG⁶; vgl. auch Art. 16 GBR⁷). Das Bauvorhaben weist gemäss Situationsplan auf der Nordostecke einen Strassenabstand von lediglich 1 m auf. Der Strassenabstand ist damit nicht eingehalten, was ebenfalls unbestritten ist. Umstritten ist hingegen, ob für das Unterschreiten des Strassenabstandes eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann.

b) Die Beschwerdegegner haben in ihrem Ausnahmegesuch für die Unterschreitung des Strassenabstandes im Baubewilligungsverfahren ausgeführt, die Strasse sei eine untergeordnete Detailerschliessungsstrasse und keine Durchfahrts- oder Hauptstrasse. Weiter brachten sie mit Verweis auf den "Baufelder-/Gestaltungsrichtplan" vor, die Baufelder seien im Erschliessungsvertrag zwischen der Gemeinde Schwarzenburg und

⁶ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)

⁷ Baureglement der Einwohnergemeinde Wahlern vom 8. Dezember 2008 (GBR)

ihnen geregelt worden.⁸ Die Gemeinde erteilte die Ausnahmegewilligung mit der Begründung, es handle sich bei der H. _____gasse um eine Stichstrasse, die nur wenig und zudem langsam befahren werde. Besondere Verhältnisse liessen sich zudem darin erkennen, dass das betroffene Teilstück der Strasse als Wendehammer diene. Fahrzeuge führen dort also grundsätzlich nicht vorbei, sondern sie führen in langsamem Tempo hinein und wendeten, sofern sie nicht ohnehin die Einstellhalle benützten und dort wendeten. Die Verkehrssicherheit werde durch die Unterschreitung des Strassenabstandes also nicht beeinträchtigt; Gefährdungen der Strassenbenützer aus den anstossenden Grundstücken seien ebenfalls nicht zu erwarten. Öffentliche oder wesentliche private Interessen würden nicht beeinträchtigt.

c) Nach Art. 81 Abs. 1 SG kann das zuständige Gemeinwesen von den gesetzlichen Strassenabständen Ausnahmen bewilligen, wenn besondere Verhältnisse, insbesondere des Ortsbilds, es rechtfertigen und wenn dadurch weder öffentliche Interessen noch wesentliche nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden. Diese Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein. Art. 81 Abs. 1 SG nennt lediglich das Ortsbild als Beispiel für besondere Verhältnisse, die ein Abweichen vom Strassenabstand erlauben. Weitergehend hat der Gesetzgeber das Erfordernis der „besonderen Verhältnisse“ nicht konkretisiert. Die Ausnahmeregelung von Art. 81 Abs. 1 SG ist indes jener von Art. 26 BauG nachgebildet.⁹ Zur Konkretisierung von Art. 81 Abs. 1 SG kann daher die Rechtsprechung zu Art. 26 BauG herangezogen werden.¹⁰ Das Vorliegen besonderer Verhältnisse ist dabei – gleich wie bei Art. 26 BauG – unverzichtbare Grundlage für die Gewährung einer Ausnahme. Liegen keine besonderen Verhältnisse vor, müssen die beiden anderen Voraussetzungen (keine Beeinträchtigung öffentlicher Interessen, keine Beeinträchtigung wesentlicher nachbarlicher Interessen) nicht mehr geprüft werden.¹¹

Eine Ausnahmegewilligung soll die gesetzliche Regelung, die im Interesse der Rechtssicherheit sowie der Rechtsgleichheit die tatsächlichen Verhältnisse generalisierend erfasst, einzelfallgerecht verfeinern. Es geht darum, ausgesprochene Unbilligkeiten und

⁸ Vorakten, pag. 92

⁹ Siehe dazu Vortrag des Regierungsrates an den Grossen Rat zum Strassengesetz, in Tagblatt des Grossen Rates des Kantons Bern, Januarsession 2008, Beilage 2, Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen Artikel 77, S. 24

¹⁰ Siehe dazu Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 12 N. 18

¹¹ Siehe dazu Daniel Gallina in: KPG-Bulletin 2002, Die Ausnahme bestätigt die Regel, S. 52

Unzweckmässigkeiten zu vermeiden, die die strikte Anwendung der Vorschrift für die Bauwilligen zur Folge hätte. Zu beachten ist ausserdem, dass der Ausnahmegrund keine absolute Grösse ist. Ob ein Sachverhalt als Ausnahmegrund genügen kann, hängt von drei Komponenten ab: vom Interesse des Bauherrn an der Ausnahme, von der Bedeutung der Vorschrift, von der abgewichen werden soll, und von Art und Mass der verlangten Abweichung.¹²

d) Das Ausnahmegesuch und die Ausnahmegewilligung sind damit begründet, dass die Strasse eine untergeordnete Detailerschliessungsstrasse mit Wendehammer und keine Durchfahrts- oder Hauptstrasse sei. Die Strasse werde nur wenig und langsam befahren. Die Begründung zielt darauf ab aufzuzeigen, weshalb aus Sicht der Beschwerdeführenden und der Gemeinde keine Verkehrsgefährdung besteht. Dass keine öffentlichen Interessen wie die Verkehrssicherheit beeinträchtigt werden, ist jedoch eine der in Art. 81 SG genannten Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung, aber nicht ein Ausnahmegrund. Die Beschwerdegegner müssten vielmehr darlegen, welche Besonderheiten des Bauvorhabens oder des Baugrundstücks die Erteilung einer Ausnahmegewilligung gebieten oder inwiefern die Einhaltung des Strassenabstandes eine besondere Härte darstellen würde. Solche Gründe bringen die Beschwerdegegner nicht vor und es sind auch keine solchen ersichtlich. Es handelt sich um ein gewöhnliches Mehrfamilienhaus mit Einstellhalle und das Grundstück weist keine Besonderheiten betreffend Form oder Lage auf.

Das Nichteinhalten des Strassenabstandes dient vorliegend auch nicht dem Ortsbildschutz. Zwar befindet sich das Bauvorhaben in der Ortsbildschutzzone und es ist in den Akten ersichtlich, dass die Gemeinde und die KDP bei der Planung der Überbauung und Erschliessung des neu eingezonten Areals verlangten, dass zwischen dem Bereich I. _____ im Süden und dem Ortskern im Norden eine Sichtverbindung erhalten bleibt. Zur Sicherstellung der Sichtverbindung wurden die vier Einfamilienhäuser, die an die Strasse I. _____ angrenzen, von dieser in Richtung Westen zurückversetzt. Die entsprechende Sichtlinie ist in dem Erschliessungsvertrag vom 29. August 2012 zugehörigen "Baufelder/Gestaltungsrichtplan" vom 9. Januar 2012 dargestellt.¹³ Wie die Beschwerdegegner selbst vorbringen, ist mit der Rückversetzung dieser Einfamilienhäuser dem Erfordernis der freien Sicht auf den Dorfkern Rechnung getragen worden. Das

¹² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 26–27 N. 4

¹³ Vorakten, pag. 107

vorliegend zu beurteilende Projekt liegt hingegen westlich hinter dieser zurückversetzten Häuserzeile und nördlich zum Dorfkern hin befinden sich bereits zwei weitere Mehrfamilienhäuser, so dass hier gar keine Sichtverbindung mehr besteht. Die Unterschreitung des Strassenabstandes trägt entsprechend nichts zur Einhaltung einer Sichtverbindung bei. Auch daraus, dass die KDP mit Stellungnahme vom 2. März 2011 westlich der Strassenparzelle Schwarzenburg 2 Grundbuchblatt Nr. G._____ eine dichte Überbauung begrüsst, kann kein Ausnahmegrund abgeleitet werden.¹⁴ Eine dichte Überbauung ist auch ohne Ausnahme vom Strassenabstand möglich.

Die Beschwerdegegner können sich sodann nicht auf die im "Baufelder/Gestaltungsrichtplan" vom 9. Januar 2012 dargestellten Baufelder berufen, welche von der Stichstrasse lediglich einen Strassenabstand von 1 m vorsehen. Wie bereits in Erwägung 2 ausgeführt wurde, können die Gemeinde und die Beschwerdegegner mit dem Erschliessungsvertrag die Zonenordnung und die anwendbaren Bauvorschriften nicht ändern. Ein Ausnahmegrund vom geltenden Strassenabstand kann daher weder aus dem Erschliessungsvertrag vom 29. August 2012 noch aus dem "Baufelder/Gestaltungsrichtplan" vom 9. Januar 2012 abgeleitet werden.

e) Ausschlaggebend für die gewünschte Unterschreitung des Strassenabstandes ist der Wunsch nach einer Ideallösung und einer maximalen Ausnützung, was keinen Ausnahmegrund darstellt. Es ist nicht ersichtlich und wird auch nicht geltend gemacht, dass das Mehrfamilienhaus nicht derart redimensioniert oder ausgerichtet werden könnte, dass es den Strassenabstand einhält. Hinzu kommt, dass die Abweichung vom erlaubten erheblich ist: In der abgeschrägten Nordostecke des Gebäudes beträgt der Abstand gegenüber dem Wendehammer lediglich 1 m bzw. 1,04 m. Der geltende Strassenabstand von 3,60 m wird damit um 2,60 m bzw. 2,56 m unterschritten. Zudem ist der Strassenabstand auch auf der Nordfassade – gemessen im Plan "Erdgeschoss und Umgebung" – nicht eingehalten; er beträgt maximal 2,20 m und in der südwestlichen Ecke des Wendehammers lediglich 1,60 m. Die Vorschriften zum Strassenabstand gewährleisten die Verkehrsübersicht, schützen die Anstösser vor lästigen Auswirkungen des Strassenverkehrs und die Strassenbenützer vor Gefährdungen aus den anstossenden Grundstücken.¹⁵ Auch wenn hier das Verkehrsaufkommen gering und die Fahrgeschwindigkeit niedrig ist, können bei einer so erheblichen Unterschreitung des

¹⁴ Vorakten, pag. 108

¹⁵ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 12 N. 15

Strassenabstands die verkehrspolizeilichen und wohnhygienischen Interessen tangiert sein.

f) Zusammenfassend steht fest, dass kein Ausnahmegrund für das Unterschreiten des Strassenabstandes vorliegt. Der geltende Strassenabstand von 3,60 m soll an der Nordostecke bis auf 1 m unterschritten werden. Auch wenn aus Sicht der Gemeinde die Verkehrssicherheit nicht gefährdet ist, sind die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung nicht erfüllt.

4. Gebäudeabstand

a) Der Gebäudeabstand gegenüber dem Gebäude der Beschwerdeführenden ist im Situationsplan entgegen der Vorschrift von Art. 13 Bst. f BewD¹⁶ nicht vermassst. Gemessen von der nordöstlichen abgeschrägten Ecke des geplanten Mehrfamilienhauses bis zur südwestlichen Ecke des Einfamilienhauses der Beschwerdeführenden beträgt der Abstand etwa 8 m. Die Verbindungslinie zwischen den Gebäudeecken kommt ungefähr auf das Ende der H._____gasse zu liegen. Zwischen den beiden Gebäuden befindet sich damit der südlichste Teil des Wendehammers der H._____gasse.

b) Der Abstand zweier Gebäude muss mindestens der Summe der dazwischen liegenden für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen (Art. 21 Abs. 1 GBR). Bei einem kleinen Grenzabstand von je 5 m beträgt der reglementarische Gebäudeabstand vorliegend 10 m (Art. 16 GBR). Für Bauten, die sich über eine Strasse hinweg gegenüberliegen, erfüllt der Strassenabstand die Funktion des Gebäudeabstandes. Mit anderen Worten wird der reglementarische Grenz- und Gebäudeabstand durch den Strassenabstand ersetzt.¹⁷ Aus der Anwendung des Strassenabstandes kann bei schmalen Strassen, wie insbesondere bei öffentlichen Fusswegen, ein gegenüber dem reglementarischen Gebäudeabstand geringerer Gebäudeabstand resultieren.¹⁸ Vorliegend ergibt sich der geringere Gebäudeabstand im Bereich des Wendehammers aber nicht aus der Anwendung des Strassenabstandes an Stelle des Grenz- und Gebäudeabstandes, sondern aus der Unterschreitung des Strassenabstandes selbst. Mit der Unterschreitung

¹⁶ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

¹⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 12 N. 15

¹⁸ BVR 2010 S. 507 E. 2.2.2

des Strassenabstands werden somit auch die Interessen der Beschwerdeführenden beeinträchtigt.

Im Bereich südlich des Wendehammers ist gegenüber dem Gebäude der Beschwerdeführenden der reglementarische Gebäudeabstand und nicht der Strassenabstand anwendbar. Soweit im Situationsplan ersichtlich, ist der Gebäudeabstand von 10 m nicht eingehalten. Zwar kann die Baubewilligungsbehörde gemäss Baureglement innerhalb der Kernzone sowie des Ortsbildschutzgebietes im Interesse der Ortsbildpflege und der Erhaltung des Kernzonencharakters einen geringeren Gebäudeabstand bewilligen (Art. 21 Abs. 2 GBR) oder es kann ein Näherbaurecht vereinbart werden (Art. 21 Abs. 5 GBR). Wie gezeigt (Erwägung 3c) dient die Unterschreitung des Gebäudeabstandes vorliegend nicht dem Ortsbildschutz. In den Vorakten und im angefochtenen Entscheid ergeben sich auch keinerlei Hinweise auf ein Näherbaurecht.

5. Rechtsgleichheit

a) Die Beschwerdegegner bringen vor, es wäre stossend, wenn bei den vorangehenden acht Neubauten eine Ausnahme vom Strassenabstand erteilt worden sei und nun beim letzten Bauvorhaben keine solche gewährt werde. Sinngemäss verweisen die Beschwerdegegner damit auf das Gebot der Rechtsgleichheit.

b) Die Berufung auf Rechtsgleichheit setzt das Vorliegen vergleichbarer Fälle voraus. Die Beschwerdegegner bringen vor, die anderen acht Gebäude in der Nachbarschaft seien ebenfalls mit Ausnahmen vom Strassenabstand bewilligt worden. Aus dem Situationsplan und dem "Baufelder/Gestaltungsrichtplan" vom 9. Januar 2012 ist jedoch zu schliessen, dass lediglich sechs der Nachbargebäude überhaupt direkt an Strassen angrenzen. Es handelt sich um die zwei Mehrfamilienhäuser westlich der Strassenparzelle Schwarzenburg 2 Grundbuchblatt Nr. G. _____ sowie um die vier Einfamilienhäuser, die sich zwischen der genannten Strassenparzelle und der Strasse I. _____ befinden. Bei drei der vier Einfamilienhäuser ist sodann fraglich, ob sie überhaupt eine Ausnahmegewilligung vom Strassenabstand benötigt haben. Gemessen im Situationsplan ist der Strassenabstand einzig beim Einfamilienhaus der Beschwerdeführenden knapp nicht eingehalten. Darüber hinaus hätte – im Unterschied zum hier zu beurteilenden Projekt – der Ortsbildschutz als Ausnahmegrund gegriffen, da die Einfamilienhäuser an der

Strasse I. _____ zur Sicherung einer direkten Sichtlinie zum Dorfkern nach Westen zur H. _____ gasse hin verschoben werden mussten. Für die Unterschreitung des Strassenabstands sind somit lediglich die beiden Mehrfamilienhäuser westlich der Strassenparzelle Schwarzenburg 2 Grundbuchblatt Nr. G. _____ vergleichbar.

c) Auf eine "Ungleichbehandlung im Unrecht" besteht grundsätzlich kein Anspruch.¹⁹ Sie käme allenfalls dann zum Tragen, wenn die Gemeinde bislang in ständiger Praxis von den Vorschriften zum Strassenabstand abgewichen wäre und zu erkennen gäbe, auch in Zukunft nicht gesetzeskonform entscheiden zu wollen.²⁰ Zudem dürfen keine überwiegenden öffentlichen Interessen oder schutzwürdigen Interessen Dritter entgegenstehen.²¹

d) Aus den genannten beiden Fällen kann keine ständige Praxis der Gemeinde abgeleitet werden. Auch gibt es keine Hinweise darauf, dass die Gemeinde beabsichtigt, künftig Ausnahmen vom Strassenabstand ohne Ausnahmegrund zu gewähren. Im Gegenteil hat die Gemeinde nach den Vorbringen der Beschwerdeführenden deren Bauvoranfrage für den Bau eines Schopfes negativ beantwortet mit der Begründung, es könne keine Ausnahmegewilligung vom Strassenabstand in Aussicht gestellt werden. Die Voraussetzungen für eine Gleichbehandlung im Unrecht sind nicht erfüllt. Aus dem Gebot der Gleichbehandlung können die Beschwerdegegner keine Ausnahmegewilligung ableiten.

6. Zusammenfassung und Verfahrenskosten

a) Zusammenfassend kann eine Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Strassenabstandes nicht erteilt werden. Dem Bauvorhaben ist der Bauabschlag zu erteilen. Es erübrigt sich daher, die weiteren Rügen der Beschwerdeführenden zu prüfen.

b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdegegner. Sie haben die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine

¹⁹ Tschannen/Zimmerli/Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Aufl. 2014, § 23 N. 18

²⁰ BGE 139 II 49 E. 7.1, 136 I 65 E. 5.6; BVR 2013 S. 85 E. 8.1

²¹ Tschannen/Zimmerli/Müller, a.a.O., § 23 N. 18 ff.

Pauschalgebühr von Fr. 2'200.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 GebV²²). Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 104 Abs. 1 VRPG).

c) Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens bleiben den Beschwerdegegnern auferlegt (Art. 52 Abs. 1 BewD).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Gesamtentscheid der Gemeinde Schwarzenburg vom 8. Juni 2016 wird aufgehoben. Dem Baugesuch vom 27. Juli 2015 wird der Bauabschlag erteilt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 2'200.00 werden den Beschwerdegegnern zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdegegner haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von Fr. 8'424.35 werden den Beschwerdegegnern zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist die Gemeinde zuständig.

3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Frau B._____ und Herrn A._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt E._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Schwarzenburg, Bauverwaltung, eingeschrieben
- Denkmalpflege des Kantons Bern (KDP), Münsterstrasse 22, 3011 Bern, eingeschrieben

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

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin