

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

Das Verwaltungsgericht hat die gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde abgewiesen (VGE 2017/352 vom 3.10.2018). Das Bundesgericht hat die Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts abgewiesen (BGer 1C_603/2018 vom 13.1.2020).

RA Nr. 110/2017/12

Bern, 27. November 2017

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.** _____
Beschwerdeführer

vertreten durch Herrn Fürsprecher Dr. B. _____



und

 Herrn **D.** _____
Beschwerdegegner 1

Frau **E.** _____
Beschwerdegegnerin 2

beide vertreten durch Herrn Fürsprecher F. _____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Zollikofen, Gemeindeverwaltung,
Wahlackerstrasse 25, Postfach 366, 3052 Zollikofen

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Zollikofen vom 15. Dezember 2016 (Geschäftsnummer 361-2014-0041; Neubau Einfamilienhaus und Abbruch kleines Gebäude)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegner reichten am 26. Mai 2014 bei der Gemeinde Zollikofen ein Baugesuch ein für den Neubau eines Einfamilienhauses und den Abbruch eines kleinen Gebäudes auf der Parzelle Zollikofen Gbbl-Nr. I._____. Die Parzelle liegt in der Wohnzone W2. Am 9. und 14. Januar 2015 wurde das Baugesuch im Anzeiger der Region Bern publiziert. Daraufhin erhob der Beschwerdeführer Einsprache. Am 11. März 2016 reichten die Beschwerdegegner ein Ausnahmegesuch für das Unterschreiten des Gebäudeabstands ein. Dieses wurde am 23. und 30. März 2016 im Anzeiger der Region Bern publiziert. Gegen das Ausnahmegesuch erhob der Beschwerdeführer wiederum Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 15. Dezember 2016 erteilte die Gemeinde Zollikofen die Baubewilligung für das Bauvorhaben.

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 20. Januar 2017 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Er stellt folgende Rechtsbegehren:

- "1. Der Bauentscheid Nr. 361-2014-0041 vom 15. Dezember 2016 der Bauverwaltung der Einwohnergemeinde Zollikofen sei aufzuheben und die Bau-, Abbruch- und Ausnahmegesuche seien abzuweisen.
2. *Eventualiter* sei der Bauentscheid Nr. 361-2014-0041 vom 15. Dezember 2016 der Bauverwaltung der Einwohnergemeinde Zollikofen aufzuheben und die Sache sei zum Neuentscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen.
- 3.1. *Subeventualiter* sei unter Beizug der Fachstelle zur Amphibienwanderungs- und Laichzeit im Frühling 2017 ein Augenschein des Biotops durchzuführen.
- 3.2. *Subeventualiter* sei ein lärmtechnisches Gutachten über die tatsächlich geplante Heizung einzuholen.
- 3.3. *Subeventualiter* seien die Beschwerdegegner für den Abbruch der bestehenden Einfriedungen auf das ordentliche Baubewilligungsverfahren zu verweisen.
- 3.4. *Subeventualiter* sei den Beschwerdegegnern im Falle der Erteilung der Baubewilligung zur Auflage zu machen,
 - das Regenwasser auf der bewachsenen Humusschicht der Parzelle I._____ versickern zu lassen und nicht in die Kanalisation einzuleiten,

- das externe Treppenhaus mittels neu zu erstellenden Brandschutzmauer vom Wohngebäude der Beschwerdegegner abzutrennen, die Treppe und die Wände entsprechend den Brandschutzvorschriften für Mehrfamilienhäuser zu gestalten,
 - den Verteilkasten gebäudeextern zu erstellen und die bestehende Brandschutzmauer an dieser Stelle wiederherzustellen.
4. Es sei erneut Kenntnis zu nehmen und zu geben, dass das Bauprojekt der Beschwerdegegner in mehrfacher Hinsicht Rechte des Beschwerdeführers verletzt und dieser für den Fall der Erteilung der Baubewilligung Rechtsverwahrung sowie Lastenausgleichansprüche im Sinne von Art. 30 f. des Baugesetzes des Kantons Bern (BauG; BSG 721.0) angemeldet hat."

Zur Begründung der Beschwerde bringt der Beschwerdeführer eine Vielzahl von formellen und materiellen Rügen vor: Die Vorinstanz habe das rechtliche Gehör mehrfach schwer verletzt. Das geplante Bauvorhaben sei aufgrund der Anzahl geplanter Stockwerke zonenwidrig. Die strassenmässige Erschliessung sei rechtlich nicht sichergestellt. Es seien zu viele Ausnahmen gewährt worden. Die massgebenden Gebäudeabstände würden unterschritten. Die Bauparzelle werde nicht korrekt entwässert. Verschiedene Brandschutzvorschriften seien nicht eingehalten. Der vorgeschriebene Waldabstand werde unterschritten. Es fehle eine Bewilligung für den Anschluss an die Elektrizität. Für die Erschliessung durch ein Antennenkabel über das Nachbarshaus würden Dienstbarkeiten fehlen. Der vorgeschriebene Abstand zu öffentlichen Wasserleitungen sei nicht eingehalten. Energietechnisch sei die geplante Heizung erheblich unterdimensioniert. Die geplante Heizung stelle eine erhebliche Lärmquelle dar, die sich auf die Liegenschaften des Beschwerdeführers auswirke. Die unmittelbar an die Bauparzelle grenzende Postautohaltestelle werde durch das Bauvorhaben tangiert und für deren temporäre Verlegung fehle eine Bewilligung. Der von den Beschwerdegegnern eingereichte lärmtechnische Nachweis sei mangelhaft. Aufgrund der nachträglichen Anpassung der Bauprofile hätte das Bauvorhaben erneut publiziert werden müssen. Es fehle eine Abbruchbewilligung für die bestehende Einfriedung. Es seien Ausnahmbewilligungen ohne entsprechende Gesuche erteilt worden. Auf dem begehbaren Garagendach fehle es an einer genügenden Absturzsicherung. Das Bauvorhaben gefährde schützenswerte Biotope. Die Beschwerdegegner verfügten über kein gültiges Näherbaurecht. Das Bauvorhaben unterschreite sowohl Strassen- als auch Grenzabstände. Die zulässige Gebäudehöhe werde überschritten. Die geplante Sichtschutzwand befinde sich zu nah am Nachbargrundstück. Für die Erstellung des externen Treppenhauses fehle es an der nötigen Dienstbarkeit. Die geplante Warmwasseraufbereitung sei ungenügend.

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Anschliessend verlangte es von der Vorinstanz zusätzliche Angaben zu den Abwasserleitungen und von den Beschwerdegegnern zusätzliche Angaben zur geplanten Wärmepumpe. Zudem holte das Rechtsamt beim Amt für Landwirtschaft und Natur des Kantons Bern (LANAT), Abteilung Naturförderung (ANF), und beim Amt für Berner Wirtschaft (beco), Immissionsschutz, einen Fachbericht betreffend Biotopschutz bzw. Lärmimmissionen ein. Die Verfahrensbeteiligten erhielten Gelegenheit, sich zu den zusätzlich eingeholten Unterlagen sowie den Fachberichten zu äussern und Schlussbemerkungen einzureichen. Die Beschwerdegegner beantragen die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, sofern darauf eingetreten werden kann. Die Vorinstanz beantragt ebenfalls die Abweisung der Beschwerde.

4. Auf die Rechtsschriften und die Vorakten sowie die weiteren vom Rechtsamt eingeholten Unterlagen und Berichte wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Prozessvoraussetzungen

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 zuständig.

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).

³ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 2 BauG). Der Beschwerdeführer, dessen Einsprache abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten. Inwiefern auf die einzelnen Rügen eingetreten werden kann, ist in den nachfolgenden Erwägungen zu prüfen.

2. Begründungs- und Substantiierungspflicht der Beschwerdegegner

a) Die Beschwerdegegner gehen in ihren Rechtsschriften nicht im Einzelnen auf die Ausführungen des Beschwerdeführers ein. Vielmehr bestreiten sie diese pauschal und verweisen dabei auf die Erwägungen des angefochtenen Entscheids sowie die Stellungnahmen der verschiedenen Fachstellen. Nach Ansicht des Beschwerdeführers verstossen die Beschwerdegegner damit gegen ihre Begründungs- bzw. Substantiierungspflicht, weshalb ihr Abweisungs- und Nichteintretensantrag unbeachtlich bzw. abzuweisen sei.

b) Parteieingaben müssen bestimmten Mindestanforderungen an die Form genügen; dazu gehören auch die Begründung sowie die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln (Art. 32 Abs. 2 VRPG⁴). Damit soll nicht der Zugang zum Recht erschwert, sondern eine sichere, sorgfältige und rasche behördliche Prüfung gewährleistet werden. Für die Anforderungen an Rechtsvorkehren wird deshalb insbesondere unterschieden, ob es sich dabei um eine verfahrensauslösende Vorkehr (Gesuch, Einsprache, Beschwerde, Klage) oder bloss um eine Entgegnung (Gesuchs-, Beschwerde- oder Klageantwort) bzw. Stellungnahme handelt.⁵

c) Bei den Rechtsschriften der Beschwerdegegner handelt es sich um blosser Entgegnungen. Folglich mussten sie sich darin auch nicht inhaltlich zu den einzelnen Vorbringen des Beschwerdeführers äussern.

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

⁵ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 32 N. 10.

3. Rechtliches Gehör

a) Der Beschwerdeführer macht eine mehrfache Verletzung seines Anspruchs auf rechtliches Gehör durch die Gemeinde geltend. So habe sich diese insbesondere wiederholt nicht inhaltlich mit seinen Vorbringen und Rügen auseinandergesetzt.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 26 Abs. 2 KV⁶ und Art. 21 ff. VRPG gibt den Parteien das Recht, sich zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt zudem, dass die Behörde die Vorbringen der in ihrer Rechtsstellung Betroffenen sorgfältig prüft und bei ihrem Entscheid berücksichtigt. Daraus folgt die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen (Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG). Eine Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen die Verfügung sachgerecht anfechten können. Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt. Die Behörde muss jedoch nicht auf jedes Argument der Parteien eingehen; es genügt, wenn sie sich mit den wesentlichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt hat.⁷

c) Der Beschwerdeführer macht geltend, die Gemeinde habe seine Rüge ignoriert, wonach die Beschwerdegegner einen neuen Projektverfasser hätten bezeichnen und öffentlich publizieren müssen, nachdem über den Bisherigen der Konkurs eröffnet worden sei.

Der blosse Wechsel des Projektverfassers bewirkt noch keine Änderung der Baupläne oder des Bauprojekts; insbesondere führt ein solcher Wechsel nicht zu einer Projektänderung im Sinne von Art. 43 BewD⁸. Der Beschwerdeführer wird durch einen solchen Wechsel zudem nicht in seiner Rechtsstellung betroffen bzw. er erfährt dadurch keinerlei Nachteile; nichts anderes gilt für die übrigen Einspracheberechtigten. Generell ist

⁶ Verfassung des Kantons Bern vom 6. Juni 1993 (KV; BSG 101.1).

⁷ BVR 2013 S. 443 E. 3.1.1; Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 52 N. 5 f.

⁸ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

die Angabe des Projektverfassers für die Frage der Bewilligungsfähigkeit des Baugesuchs nicht relevant. Folglich hat sich die Vorinstanz zu Recht nicht mit der diesbezüglichen Rüge des Beschwerdeführers auseinandergesetzt und keine neue Publikation verlangt.

d) Die Beschwerdegegner beabsichtigen, das Dach der auf der Nachbarparzelle Zollikofen Gbbl-Nr. J._____ stehenden Garage als Garten bzw. Terrasse zu nutzen. Der Beschwerdeführer macht geltend, die Gemeinde sei ohne Angabe von Gründen nicht auf seine Rüge betreffend fehlender Absturzsicherung auf dem besagten Dach eingegangen.

Die Vorinstanz geht in Ziffer III/6.13 des angefochtenen Gesamtentscheids auf den Einwand der fehlenden Brüstung bei der Terrasse ein und hält fest, die Bauherrschaft sei ohnehin verpflichtet die gesetzlichen Sicherheitsvorschriften einzuhalten, weshalb es grundsätzlich keiner (zusätzlichen) Erwähnung dieser Bestimmungen im Sinne einer Auflage bedürfe (E. 17c). Mit dieser Begründung hat die Vorinstanz ihre Überlegungen genügend bekannt gegeben; sie hat insoweit keine Gehörsverletzung begangen.

e) Die Gemeinde hat die Behörden, bei denen sie einen Amts- oder Fachbericht eingeholt hatte, zusätzlich um eine Stellungnahme zur Einsprache des Beschwerdeführers gebeten. Dieser rügt nun, die Gemeinde habe ihm die Stellungnahmen des Obergeringenieurkreises II sowie des Strasseninspektorates Mittelland Nord trotz Ersuchen ohne Angabe von Gründen nicht zugestellt.

Die Gemeinde hat in ihrem Schreiben vom 9. Dezember 2015 dem Beschwerdeführer mitgeteilt, gewisse Amts- und Fachstellen hätten auf die Einreichung einer zusätzlichen Stellungnahme verzichtet.⁹ Dazu gehören offensichtlich der Obergeringenieurkreis II sowie das Strasseninspektorat Mittelland Nord. Denn von diesen beiden Behörden finden sich in den Vorakten keine zusätzlichen Stellungnahmen. Folglich konnte die Vorinstanz dem Beschwerdeführer nicht nur keine entsprechenden Stellungnahmen zustellen, sondern musste auch nicht näher auf seine diesbezüglichen Ersuchen eingehen.

f) Der Beschwerdeführer bringt sodann vor, die Gemeinde habe sich nicht genügend mit seinen Rügen betreffend den Brandschutz auseinandergesetzt. Insbesondere verliere

⁹ Vgl. Vorakten, pag. 49.

sie kein einziges Wort zur Existenz des Elektroverteilkastens bzw. zum brandschutztechnischen Umgang mit diesem.

Die Gemeinde geht im angefochtenen Gesamtentscheid in den Ziffern III/5.2 und III/6.11 auf die Rügen des Beschwerdeführers betreffend Brandschutz ein. Dabei verweist sie primär auf den Fachbericht Brandschutz vom 21. Januar 2015 sowie die Stellungnahme des zuständigen Feueraufsehers vom 21. September 2015. Dieses Vorgehen ist nicht zu beanstanden, denn die Begründung eines Entscheids kann auch in einem Verweis auf andere Dokumente bestehen.¹⁰

g) Der Beschwerdeführer macht weiter geltend, die Gemeinde habe ihm trotz mehrfacher Rüge weder mitgeteilt, von welchem Nachbarhaus her der Anschluss des Neubaus an die Gemeinschaftsantenne erfolgen werde, noch habe sie ihm den entsprechenden Plan zur Stellungnahme zugestellt.

Der Anschluss an die Gemeinschaftsantenne gehört nicht zur "notwendigen" Erschliessung, welche Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung ist (E. 22). Folglich ist es nicht entscheidend, über welche Parzelle der Anschluss letztlich erfolgt. Dementsprechend mussten die Beschwerdegegner bei der Vorinstanz auch keinen entsprechenden Erschliessungsplan einreichen. Daraus folgt wiederum, dass für die Vorinstanz weder die Pflicht noch die Möglichkeit bestand, dem Beschwerdeführer die von ihm verlangten Informationen bzw. Unterlagen zu liefern.

h) Ferner rügt der Beschwerdeführer, die Gemeinde habe ohne Angabe von Gründen die Einholung eines Berichts des Amts für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination (AÖV) verweigert. Vielmehr überlasse sie es alleine den Beschwerdegegnern, über die Verlegung der nördlich an die Bauparzelle angrenzenden Postautohaltestelle zu entscheiden.

Wie sich nachfolgend zeigen wird (E. 18), besteht vorliegend kein Grund, die fragliche Postautohaltestelle zu verlegen. Die temporäre Verlegung einer Bushaltestelle – wie sie vom Beschwerdeführer gefordert wird – gehört zudem ohnehin nicht zum Aufgabenfeld des AÖV. Angesichts dieser klaren Ausgangslage brauchte die Vorinstanz nicht näher darzulegen, weshalb sie auf die Einholung eines Amtsberichts des AÖV verzichtet hat.

¹⁰ Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 52 N. 5.

Dies gilt umso mehr, als dass sie sich in Ziffer III/5.11.1 des angefochtenen Entscheids mit den vom Beschwerdeführer geltend gemachten Bedenken betreffend die Postautohaltestelle auseinandersetzt.

i) Der Beschwerdeführer rügt schliesslich, das Amt für Wald (KAWA) habe auf der Bauparzelle einen Augenschein unter Ausschluss der Parteien, ohne Protokollierung und ohne Dokumentation sowie ohne Gewährung des rechtlichen Gehörs durchgeführt. Folglich seien sämtliche daraus gewonnenen Erkenntnisse unverwertbar.

Nach der Rechtsprechung besteht kein Anspruch auf Teilnahme bei amtsinternen Besichtigungen von Bauvorhaben durch Fachstellen.¹¹ Die Vorinstanz hat das KAWA mit Schreiben vom 21. August 2015 gebeten, zur Einsprache des Beschwerdeführers Stellung zu nehmen.¹² Der Beschwerdeführer verlangte darin insbesondere die Durchführung eines Waldfeststellungsverfahrens. Das KAWA nahm in der Folge eine informelle bzw. amtsinterne Besichtigung des Baugrundstücks vor und stellte dabei fest, dass es sich bei der betreffenden Baumgruppe nicht um Wald im Rechtssinne handle.¹³ Dass das KAWA die fragliche Besichtigung ohne Avisierung der Verfahrensbeteiligten und dementsprechend ohne Erstellung eines Protokolls durchführte, ist nach dem Gesagten nicht zu beanstanden. Zudem erhielt der Beschwerdeführer Gelegenheit, sich zur Stellungnahme des KAWA, welche sich auf die besagte Besichtigung bezieht, zu äussern.¹⁴

j) Nach dem Gesagten hat die Vorinstanz den Anspruch des Beschwerdeführers auf rechtliches Gehör nicht verletzt. Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt daher als unbegründet.

4. Profilierung

a) Es ist unbestritten, dass im Zeitpunkt der ersten Publikation des vorliegend in Frage stehenden Bauvorhabens, also am 9. und 14. Januar 2015, das von den

¹¹ BDE vom 9. März 2017, E. 6b mit Hinweisen (RA Nr. 110/2016/148).

¹² Vgl. Vorakten, pag. 50.

¹³ Vgl. Stellungnahme des KAWA vom 23. September 2015, Ziffer 1.2, Vorakten, pag. 10.

¹⁴ Vgl. Schreiben der Gemeinde Zollikofen vom 9. Dezember 2015, Vorakten, pag. 49.

Beschwerdegegnern geplante Attikageschoss nicht profiliert war. Mit Schreiben vom 19. Januar 2015 machte die Gemeinde die Beschwerdegegner auf diesen Umstand aufmerksam und gab ihnen Frist, die betreffenden Profile bis zum 26. Januar 2015 aufzustellen.¹⁵ Ebenfalls unbestritten ist, dass die Beschwerdegegner dieser Aufforderung fristgerecht nachgekommen sind. Der Beschwerdeführer macht nun aber sinngemäss geltend, mit dem Attikageschoss habe das Bauprojekt eine ganz andere Erscheinung als ohne solches Geschoss. Da das Bauvorhaben im Zeitpunkt seiner Bekanntmachung nicht vorschriftsgemäss profiliert worden sei bzw. die ursprünglich gestellten Profile wesentlich von den Projektplänen abgewichen hätten, seien die Nachbarn sowie die Öffentlichkeit nicht korrekt über das Vorhaben orientiert worden. Folglich hätte die Publikation des Bauvorhabens wiederholt und die Einsprachefrist entsprechend verlängert werden müssen. Denn es könne nicht ausgeschlossen werden, dass einzig aufgrund der fehlenden Profilierung anderweitige Einsprachen ausgeblieben seien. Daran ändere auch der Umstand nichts, dass gegen Ende der Einsprachefrist die Profilierung des Attikageschosses nachgeholt worden sei. So würde üblicherweise der überwiegende Teil der (potenziell) Einspracheberechtigten die Profile in den ersten beiden Wochen der jeweiligen Einsprachefrist besichtigen. Die Gemeinde habe jedoch bewusst darauf verzichtet, die Publikation des Bauvorhabens – unter entsprechender Verlängerung der Einsprachefrist – zu wiederholen. Ebenso habe sie es unterlassen, das Bauvorhaben im Anschluss an die ursprüngliche Einsprachefrist erneut – unter Ansetzung einer neuen Einsprachefrist – zu publizieren, obwohl dies vom Beschwerdeführer beantragt worden sei.

b) Die Gesuchstellerinnen und Gesuchsteller haben zugleich mit der Baueingabe die äusseren Umrisse des Bauvorhabens im Gelände abzustecken und durch Profile kenntlich zu machen (Art. 16 Abs. 1 erster Satz BewD). Falls ein Bauvorhaben im Zeitpunkt seiner Bekanntmachung nicht vorschriftsgemäss profiliert ist oder die gestellten Profile wesentlich von den Projektplänen abweichen, ist die Bekanntmachung nach Behebung des Mangels zu wiederholen mit entsprechender Verlängerung der Einsprachefrist (Art. 16 Abs. 4 BewD). Die Profile haben jedoch eine reine Hilfsfunktion: Das Ausstecken und Profilieren von Bauvorhaben bezweckt, diese zu veranschaulichen und interessierte Personen auf das Projekt aufmerksam zu machen (Publizitätswirkung). So müssen aus der Profilierung die für das Erscheinungsbild wesentlichen Abmessungen im Gelände, nicht aber sämtliche Einzelheiten der geplanten Baute ersichtlich sein. Um Details über das Vorhaben zu

¹⁵ Vgl. Vorakten, pag. 86.

erfahren, müssen die Interessierten vielmehr die Baugesuchsakten – insbesondere die Pläne – einsehen. Im Übrigen kann aus einer mangelhaften Profilierung ohnehin keine Rechte ableiten, wer selber durch den Mangel keinen Nachteil erlitten hat.¹⁶

c) Es trifft zwar zu, dass Ende Januar 2015, also unmittelbar nachdem die Profile betreffend das Attikageschoss angebracht bzw. angepasst worden sind, die Publikation des Bauvorhabens nicht wiederholt worden ist. Folglich kam es auch zu keiner Verlängerung der ursprünglichen Einsprachefrist. Der Beschwerdeführer hat durch die anfänglich unterbliebene Profilierung der Attika jedoch keinen Nachteil erlitten. Denn wie seine Einsprache und Beschwerde belegen, war er ausreichend über das Bauvorhaben informiert. Folglich vermag der Beschwerdeführer aus der anfänglich unterbliebenen Profilierung des Attikageschosses nichts zu seinen Gunsten ableiten. Hinzu kommt, dass am 23. und 30. März 2016 das Bauvorhaben – infolge des Ausnahmegesuchs für das Unterschreiten des Gebäudeabstands (E. 10) – ein weiteres Mal im Anzeiger Region Bern publiziert wurde.¹⁷ Entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers hat demnach eine Neupublikation des Bauvorhabens unter Ansetzung einer neuen Einsprachefrist, während welcher auch das Attikageschoss profiliert war, stattgefunden. Insofern erweist sich die Beschwerde als unbegründet. Soweit der Beschwerdeführer schliesslich einen Nachteil der übrigen Nachbarn bzw. der Öffentlichkeit geltend macht, ist zudem gar nicht erst darauf einzutreten.

5. Teilweiser Abbruch der bestehenden Einfriedung

a) Entlang der westlichen Parzellengrenze des Baugrundstücks verläuft ein Zaun, der sich auf einem Mauersockel befindet. Den Baugesuchsplänen lässt sich entnehmen, dass diese Einfriedung auf einer Länge von ca. 9.3 m abgebrochen werden soll. Der Beschwerdeführer macht nun aber sinngemäss geltend, es liege weder ein Abbruchgesuch noch eine Abbruchbewilligung vor; zudem sei der geplante Abbruch nicht publiziert worden. Da die Einfriedung selbst an ihrer niedrigsten Stelle jedoch eine Gesamthöhe von über 1.20 m aufweise, hätten diese Punkte beachtet werden müssen.

¹⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 4. Auflage, Bern 2013, Art. 34 N. 20 mit Hinweisen auf die Rechtsprechung.

¹⁷ Vgl. Vorakten, pag. 77 f.

b) Die Beschwerdegegner haben im Baugesuchsformular 1.0 beim Baubeschrieb nicht nur das Kästchen "Neubau", sondern auch dasjenige betreffend "Abbruch" angekreuzt.¹⁸ Es ist zudem unbestritten, dass der teilweise Abbruch der fraglichen Einfriedung aus den Baugesuchsplänen ersichtlich ist. Mit dem angefochtenen Gesamtentscheid wurde das Abbruchvorhaben schliesslich von der Vorinstanz bewilligt. Folglich fehlt es weder an einem Abbruchgesuch noch an einer entsprechenden Bewilligung. Die Publikation vom 9. und 14. Januar 2015 war ausserdem genügend aussagekräftig, so dass sich der Beschwerdeführer bereits in seiner Einsprache vom 9. Februar 2015 mit dem umstrittenen Abbruchvorhaben eingehend auseinandersetzen konnte.¹⁹ Somit erweist sich die Beschwerde auch in diesem Punkt als unbegründet. Der vom Beschwerdeführer gestellte Subeventualantrag, wonach die Beschwerdegegner für den teilweisen Abbruch der bestehenden Einfriedung auf das ordentliche Baubewilligungsverfahren zu verweisen seien, ist folglich abzuweisen.

6. Publikation nicht ersuchter Ausnahmen bzw. nicht geplanter Bauten

a) Der Beschwerdeführer rügt sinngemäss, das Baugesuch stehe im Widerspruch zur Publikation vom 9. und 14. Januar 2015. So seien Ausnahmen für Kleinbauten gemäss Art. 28 BauG und Art. 81 Abs. 2 SG²⁰ publiziert worden, obwohl die Beschwerdegegner keine entsprechenden Ausnahmegesuche gestellt bzw. gar keine solchen Bauten geplant hätten. Aufgrund der widersprüchlichen Angaben habe sich die Öffentlichkeit kein eindeutiges Bild vom Bauvorhaben machen können. Vielmehr sei diese dadurch in die Irre geführt worden.

b) Aus einer unterlassenen Veröffentlichung kann keine Rechte ableiten, wer sich trotzdem mit Einsprache am Verfahren beteiligen konnte.²¹ Nichts anderes hat in Bezug auf "überschiessende" Publikationen zu gelten. Der Beschwerdeführer hat sich aber bereits im Rahmen seiner Einsprache vom 9. Februar 2015 mit der Publikation nicht ersuchter Ausnahmen bzw. nicht geplanter Bauten befasst.²² Er macht denn auch keinen eigenen

¹⁸ Vgl. Vorakten, pag. 98.

¹⁹ Vgl. Vorakten, pag. 72.

²⁰ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11).

²¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 35-35c N. 11 mit Hinweis auf die Rechtsprechung.

²² Vgl. Vorakten, pag. 72.

Nachteil geltend, sondern beruft sich einzig auf eine angebliche Irreführung der Öffentlichkeit, mithin ein allfälliges Interesse Dritter. Dies ist nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung jedoch unzulässig.²³ Insofern ist auf seine diesbezügliche Rüge gar nicht erst einzutreten. Schliesslich ist ohnehin nicht ersichtlich, inwiefern eine Publikation nicht ersuchter Ausnahmen bzw. nicht geplanter Bauten zu einer Irreführung der Öffentlichkeit oder sonst einem Nachteil für Drittpersonen führen sollte. Da in einer solchen Konstellation gerade keine Ausnahme beansprucht bzw. gar keine Baute erstellt wird, fehlt es bereits an der für eine Einsprache nötigen Betroffenheit der potenziell Einsprachewilligen. Im Übrigen führt eine Publikation nicht geplanter Bauten – entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers – auch nicht zu einer Projektänderung im Sinne von Art. 43 BewD.

7. Zonenkonformität

a) Das Baugrundstück liegt in der Wohnzone W2. Das geplante Einfamilienhaus mit Flachdach hat einen nahezu quadratischen Grundriss und verfügt neben dem Unter-, Erd- und Obergeschoss auch über ein Attikageschoss. Entlang der Südost-Fassade soll das Einfamilienhaus über alle Geschosse hinweg unmittelbar an die Parzelle Zollikofen Gbbl-Nr. L._____ gestellt bzw. an das dort bereits stehende Nachbargebäude angebaut werden. Dieses hat einen gestaffelten Grundriss und verfügt ebenfalls über ein Unter-, Erd- und Obergeschoss, jedoch über kein Attikageschoss. Dem Dienstbarkeitsvertrag, welcher am 16. September 2010 zwischen den Eigentümern der Parzellen Nrn. L._____ und J._____ sowie den Beschwerdegegnern abgeschlossen wurde, ist jedoch zu entnehmen, dass zu einem späteren Zeitpunkt auch auf dem Nachbargebäude eine Attika erstellt werden soll.²⁴ Für deren Erschliessung soll aber bereits heute bzw. zusammen mit dem vorliegend umstrittenen Einfamilienhaus ein externes Treppenhaus erstellt werden. Dieses soll im nordöstlichen Teil des Baugrundstücks Nr. I._____, entlang der gemeinsamen Parzellengrenze zum Grundstück Nr. L._____, sowohl an das geplante Einfamilienhaus als auch an das bestehende Nachbargebäude angebaut werden. Gemäss den Baugesuchsplänen verfügt das Treppenhaus jedoch nur über Zugänge zum Nachbarhaus und zwar im Unter- und Obergeschoss; daneben ist bereits ein Zugang für die künftige Attikawohnung auf der Parzelle Nr. L._____ geplant. Von aussen her soll

²³ BGer 1C_440/2010 vom 8.3.2011, E. 3.4.

²⁴ Vgl. Vorakten, pag. 115.

das Treppenhaus hingegen über einen Zugang auf der Bauparzelle und zwar auf der Höhe des Erdgeschosses erschlossen werden.

b) Der Beschwerdeführer rügt, das von den Beschwerdegegnern geplante Attikageschoss sei entgegen den kommunalen Vorschriften nicht allseitig um wenigstens 1.50 m von der Fassade des darunter liegenden Vollgeschosses zurückversetzt, weshalb es ebenfalls als solches gelten müsse. Die Beschwerdegegner könnten sich diesbezüglich nicht auf ihr Grenzbaurecht berufen. Dieses erlaube ihnen zwar, den Neubau grundsätzlich bis an die Grenze der Parzelle Zollikofen Gbbl-Nr. L. _____ zu bauen. Die kommunalen Vorschriften betreffend die allseitige Rückversetzung von Attikageschossen seien aber zwingend und könnten nicht durch eine zivilrechtliche Vereinbarung ausgehebelt werden. Mangels Rückversetzung des Attikageschosses entlang der Parzellengrenze sei das Bauvorhaben der Beschwerdegegner folglich dreigeschossig und damit zonenwidrig.

Die Vorinstanz verlangt dagegen nicht eine Rückversetzung von der gemeinsamen Parzellengrenze, sondern erachtet es – da der Zusammenbau von Gebäuden innerhalb der maximal zulässigen Gebäudelänge zulässig sei – als ausreichend, wenn das fragliche Attikageschoss um wenigstens 1.50 m von der Südost-Fassade des Nachbargebäudes zurückversetzt werde.

In seinen Schlussbemerkungen bringt der Beschwerdeführer dagegen vor, das kommunale Baurecht schreibe für das gesamte Gemeindegebiet die offene Bauweise vor, weshalb vorliegend nicht mit dem Zusammenbau der beiden Gebäude argumentiert werden könne. Ferner weise das Nachbarhaus gar kein Attikageschoss auf, weshalb ein Zusammenbau in diesem Bereich bloss hypothetischer Natur und damit von Anfang unbeachtlich sei.

c) In der Wohnzone W2 sind maximal zwei Vollgeschosse erlaubt (Art. 85 BR²⁵). Als Vollgeschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse (Art. 64 Abs. 1 BR). Auf Flachdachbauten darf ein Attikageschoss erstellt werden, welches nicht als Vollgeschoss gilt, sofern die Vorschriften von Art. 70 BR eingehalten sind (Art. 64 Abs. 2 zweiter Satz BR e contrario). Gemäss Art. 70 Abs. 2 BR müssen Attikageschosse – Treppenhaus und Lift ausgenommen – allseitig um wenigstens 1.50 m von der Fassade des darunter liegenden Vollgeschosses zurückgenommen werden. Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarin

²⁵ Baureglement der Einwohnergemeinde Zollikofen vom 2. Dezember 2001 (BR).

oder des Nachbarn dürfen Bauten schliesslich näher an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt; innerhalb der zulässigen Gesamtlänge ist aber auch der Zusammenbau von Gebäuden gestattet (Art. 57 Abs. 1 BR). Insofern wird der Grundsatz betreffend die offene Bauweise gemäss Art. 46 Abs. 1 BR eingeschränkt.

d) Zu Gunsten der Bauparzelle besteht ein Grenzbaurecht, welches den Beschwerdegegnern erlaubt, den Neubau direkt an die Grenze zur Parzelle Zollikofen Gbbl-Nr. L. _____ bzw. an das dort gelegene Nachbarhaus zu bauen.²⁶ Zusammen weisen die beiden Gebäude eine Gesamtlänge von knapp 22 m auf, was 8 m weniger ist als die in der Wohnzone W2 maximal zulässige Gebäudelänge von 30 m (Art. 85 BR). Aufgrund des Zusammenbaus werden die beiden Häuser zudem nicht als zwei separate Gebäude, sondern als ein Gebäudekomplex bzw. eine Einheit wahrgenommen. Dieser Eindruck wird verstärkt, indem das Bauvorhaben die Nordost-Fassade des bestehenden Nachbargebäudes aufnimmt und weiterführt. Angesichts dieser Ausgangslage ist es nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz bei der Rückversetzung des Attikageschosses nicht allein auf die Fassaden des umstrittenen Einfamilienhauses, sondern auch auf diejenigen des zusammengebauten Gebäudekomplexes, also insbesondere auf die Südost-Fassade der bestehenden Liegenschaft auf der Parzelle Zollikofen Gbbl-Nr. L. _____, abgestellt hat. Dies gilt umso mehr, als dass den Gemeinden aufgrund ihrer Autonomie bei der Auslegung und Anwendung von eigenen, selbständigen Normen – wozu insbesondere Vorschriften über die Bauweise und Baugestaltung gehören – ein gewisser Beurteilungsspielraum zukommt. Soweit die Gemeinde die betreffende Norm rechtlich vertretbar ausgelegt hat, darf eine Rechtsmittelinstanz sie daher nicht anders auslegen.²⁷ Da die zusammengebauten Gebäude als eine Einheit wahrgenommen werden und das von den Beschwerdegegnern geplante Attikageschoss allseitig von den Fassaden der darunter liegenden Obergeschosse des Gebäudekomplexes um mindestens 1.50 m zurückversetzt ist, sind die Vorgaben von Art. 70 Abs. 2 BR eingehalten. Das Attikageschoss gilt daher nicht als Vollgeschoss; es spielt auch keine Rolle, dass das Nachbargebäude selbst (noch) gar kein Attikageschoss aufweist. Die von den Beschwerdegegnern geplante Attika wird somit nicht bei der maximal zulässigen Geschosshöhe mitberücksichtigt. Gleiches gilt für das externe Treppenhaus, welches gemäss Art. 70 Abs. 2 BR ausdrücklich von der Rückversetzung ausgenommen ist. Folglich ist das Bauvorhaben zweigeschossig und

²⁶ Vgl. Dienstbarkeitsvertrag vom 16. September 2010, S. 12, Vorakten, pag. 115.

²⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 5 mit Hinweisen.

somit zonenkonform. Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt daher ebenfalls als unbegründet.

8. Gebäudehöhe

a) In der Wohnzone W2 beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 7.8 m (Art. 85 BR). Die Gebäudehöhe wird in der Fassadenmitte gemessen, und zwar in der Regel vom gewachsenen Boden bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens; bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung. Die zulässige Gebäudehöhe darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein (Art. 62 Abs. 1 und 2 BR). Die Fassaden von Attiken werden bei der Bestimmung der Gebäudehöhe jedoch nicht mitgezählt (Art. 70 Abs. 3 BR).

b) Der Beschwerdeführer macht sinngemäss geltend, die Privilegierung gemäss Art. 70 Abs. 3 BR gelte nicht bezüglich des eigens für die Parzelle Nr. L._____ geplanten externen Treppenhauses, weshalb dieses bei der Bestimmung der Gebäudehöhe mitberücksichtigt werden müsse. Nichts anderes gelte aber auch für das von den Beschwerdegegnern geplante Attikageschoss, da dieses mangels allseitiger Rückversetzung als Vollgeschoss zu qualifizieren sei. Folglich werde die in der Wohnzone W2 maximal zulässige Gebäudehöhe sowohl durch das externe Treppenhaus als auch durch das Attikageschoss überschritten. Denn beide würden eine Höhe von 8.45 m aufweisen.

c) Bezüglich des vom Beschwerdeführer erwähnten Attikageschosses ist auf die vorstehenden Ausführungen zu verweisen, wonach das Bauvorhaben lediglich zweigeschossig und damit zonenkonform ist (E. 7). Folglich sind die Fassaden des von den Beschwerdegegnern geplanten Attikageschosses für die Bestimmung der Gebäudehöhe nicht massgebend. Ferner bietet das externe Treppenhaus zwar keinen Zugang zur Attika (oder den anderen Geschossen) des von den Beschwerdegegnern geplanten Einfamilienhauses. Allerdings ist ein Zugang für eine künftige Attikawohnung auf der Parzelle Nr. L._____ vorgesehen. Das betreffende Treppenhaus soll also im Hinblick auf eine noch zu erstellende Attika auf dem unmittelbar angrenzenden Nachbargebäude gebaut werden. Dieses verfügt zum heutigen Zeitpunkt lediglich über zwei Vollgeschosse, weshalb dem Bau eines zusätzlichen Attikageschosses inkl. Erschliessung (Treppenhaus

oder Lift) gemäss den heute geltenden bau- und planungsrechtlichen Vorschriften grundsätzlich nichts im Wege steht. Es ist sodann nicht ersichtlich, weshalb der Bau eines Treppenhauses im Rahmen der Erstellung einer Attika zulässig sein sollte, die Errichtung eines gesonderten Treppenhauses im Hinblick auf eine noch zu erstellende Attika jedoch nicht. Hinzu kommt, dass den Gemeinden bei der Auslegung und Anwendung eigener, selbständiger Normen aufgrund der Gemeindeautonomie ein gewisser Beurteilungsspielraum zusteht (E. 7d). Da der Bau eines gesonderten Treppenhauses im Hinblick auf eine noch zu erstellende Attika grundsätzlich zulässig sein muss, ist es daher nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz einem solchen Erschliessungsbau gleichzeitig die Privilegierung gemäss Art. 70 Abs. 3 BR gewährt. Dies ist vielmehr eine logische Folge. Dementsprechend ist auch das umstrittene Treppenhaus im Bereich des von den Beschwerdegegnern geplanten Attikageschosses bei der Bestimmung der Gebäudehöhe nicht zu berücksichtigen. Abzustellen ist vorliegend vielmehr auf die maximale Brüstungshöhe des Attikageschosses gegenüber dem gewachsenen Boden, welche 6.76 m beträgt und damit die in der Wohnzone W2 maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreitet. Demnach erweist sich die Beschwerde auch in diesem Punkt als unbegründet.

9. Externes Treppenhaus

a) Des Weiteren macht der Beschwerdeführer sinngemäss geltend, es fehle an der für den Bau des externen Treppenhauses notwendigen Dienstbarkeit. So sei im Grundbuch zwar ein "Mitbenützungsrecht des Treppenhauses inkl. Zugang" zu Gunsten des Grundstücks Nr. L._____ eingetragen. Erforderlich wäre aber vielmehr ein Überbaurecht zu Gunsten des Nachbargrundstücks. Denn das fragliche Treppenhaus solle – entgegen dem Wortlaut der im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit – nicht der Mitbenützung, sondern ausschliesslich zur Nutzung der Parzelle Nr. L._____ dienen. Des Weiteren würden sich die Beschwerdegegner weigern, den im Dienstbarkeitsvertrag vereinbarten Zugangskorridor zur Verbindung des Kellergeschosses auf der Parzelle Nr. L._____ mit dem Treppenhaus zu errichten.

b) Nach Art. 2 Abs. 1 BauG haben die Baubewilligungsbehörden lediglich zu prüfen, ob ein Bauvorhaben den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entspricht. Setzt die

Baurechtsgesetzgebung den Bestand ziviler Rechte voraus, wie dies insbesondere beim Bauen auf fremdem Grund oder bei einer Zufahrt über fremden Boden der Fall ist, wird deren Bestand und Umfang im Baubewilligungsverfahren ausnahmsweise vorfrageweise geprüft. Darüber hinaus sind privatrechtliche Fragen nicht Gegenstand des öffentlich-rechtlichen Baubewilligungsverfahrens.²⁸

c) Das von den Beschwerdegegnern geplante externe Treppenhaus soll auf ihrem eigenen Grundstück errichtet werden, weshalb es ausser dem Grenzbaurecht (E. 7d) keiner weiteren Dienstbarkeit bedarf. Dies gilt unabhängig davon, ob das Treppenhaus von den Beschwerdegegnern selbst genutzt wird oder nicht. Der Inhalt bzw. Umfang des als Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragenen Mitbenützungsrechts ist für die Bewilligungsfähigkeit des fraglichen Treppenhauses bzw. Neubaus somit unbeachtlich. Gleiches gilt für die vom Beschwerdeführer behauptete Verletzung des Dienstbarkeitsvertrags. Denn es geht dabei einzig um die Frage der Einhaltung einer privatrechtlichen Vereinbarung, für deren Durchsetzung die Betroffenen auf den zivilrechtlichen Weg verwiesen sind. Auf die vom Beschwerdeführer diesbezüglich gerügten Punkte ist folglich nicht einzutreten.

10. Gebäudeabstand

a) Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarin oder des Nachbarn dürfen Bauten näher an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt (Art. 57 Abs. 1 erster Satz BR). Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischen liegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen (Art. 59 Abs. 1 erster Satz BR). Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge jedoch gestattet (Art. 57 Abs. 1 zweiter Satz BR).

b) Wie bereits mehrfach erwähnt, besteht zu Gunsten der Bauparzelle ein Grenzbaurecht, welches den Beschwerdegegnern erlaubt, den Neubau entlang der Südost-Fassade direkt an die Grenze zur Parzelle Zollikofen Gbbl-Nr. L. _____ bzw. an das dort gelegene Nachbarhaus zu bauen. Da durch den geplanten Zusammenbau zudem auch nicht die in der Wohnzone W2 maximal zulässige Gebäudelänge überschritten wird,

²⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 2 N. 4a.

muss gegenüber der Parzelle Nr. L. _____ bzw. gegenüber dem dort gelegenen Haus kein Gebäudeabstand eingehalten werden.

c) Anders präsentiert sich hingegen die Situation in Bezug auf die Parzelle Nr. J. _____. So befindet sich die Südwest-Fassade des von den Beschwerdegegnern geplanten Neubaus in einem Abstand von nur 4.02 m von der Grenze zur Parzelle Nr. J. _____ bzw. von der auf dieser Parzelle stehenden Garage entfernt; Letztere liegt vom Baugrundstück aus gesehen jedoch "unterirdisch", weshalb die Beschwerdegegner denn auch planen, deren Dach als Garten bzw. Terrasse zu nutzen (E. 3d). Der gegenüber dem Garagengebäude einzuhaltende Gebäudeabstand von 17 m (Art. 85 i.V.m. Art. 59 Abs. 1 erster Satz BR) wird unbestrittenermassen unterschritten. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass die Eigentümer der Parzelle Nr. J. _____ ebenfalls eine schriftliche Zustimmung zur Unterschreitung des Grenzabstands erteilt haben (E. 11).²⁹ Für die vorliegende Unterschreitung des Gebäudeabstands um beinahe 13 m benötigen die Beschwerdegegner vielmehr eine Ausnahme gemäss Art. 26 BauG. Die Beschwerdegegner haben denn auch ein Ausnahmegesuch zur Unterschreitung des Gebäudeabstands eingereicht. Die Vorinstanz hat dieses mit der Begründung, ohne entsprechende Ausnahme sei eine Bebauung aufgrund der knappen Platzverhältnisse sowie der Geometrie der Bauparzelle gar nicht möglich, bewilligt.

d) Laut Art. 26 BauG können Ausnahmen von einzelnen Bauvorschriften bewilligt werden, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen und wenn keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden. Ausnahmen dürfen überdies keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzen, es sei denn, die Beeinträchtigung könne durch Entschädigung vollwertig ausgeglichen werden. Diese Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein.

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. Rein

²⁹ Vgl. Vorakten, pag. 88 und 90 f.

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.

Schliesslich ist zu berücksichtigen, 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.³⁰

e) Der Beschwerdeführer macht zunächst geltend, das Ausnahmegesuch der Beschwerdegegner sei zu unbestimmt. Da das Bauvorhaben die gesetzlichen Gebäudeabstände sowohl gegenüber der Parzelle Nr. L._____ als auch der Parzelle Nr. J._____ unterschreite, sei unklar, für welche Unterschreitung das Gesuch gestellt worden sei. Zudem hätten es sowohl die Beschwerdegegner als auch die Vorinstanz unterlassen, darzulegen, inwiefern es trotz Unterschreitung des Gebäudeabstands an einer Beeinträchtigung öffentlicher Interessen fehle. Neben diesen formellen Rügen bringt der Beschwerdeführer vor, es seien vorliegend keine besonderen Verhältnisse gegeben, welche eine Ausnahme rechtfertigen würden. Insbesondere hätten die Beschwerdegegner sowohl die Platzverhältnisse als auch die Geometrie des Grundstücks gekannt und zwar bereits im Erwerbszeitpunkt. Folglich könne nun nicht von "einer unverhältnismässigen Härte" gesprochen werden, wenn die Parzelle nicht bebaubar sei. Angesichts der vorliegenden Unterschreitung des Gebäudeabstands von rund 13 m könne auch nicht mehr von einer massvollen Ausnahme gesprochen werden. Schliesslich würden durch eine entsprechende Ausnahme nicht nur seine, sondern auch die Interessen der Eigentümer der Parzellen Nrn. J._____ und L._____ verletzt. So seien die Eigentümer der Parzelle Nr. J._____ bloss um Zustimmung zur Unterschreitung des Grenzabstands ersucht worden, während ihnen die Unterschreitung des Gebäudeabstands verschwiegen worden sei.

f) Es trifft zwar zu, dass die Beschwerdegegner in ihrem Gesuch vom 11. März 2016 nicht explizit angeben, gegenüber welcher Parzelle sie eine Ausnahme vom Gebäudeabstand beantragen.³¹ Wie aber bereits ausgeführt (E. 10b), muss das Bauvorhaben gegenüber der Parzelle Nr. L._____ bzw. gegenüber dem dort gelegenen _____

³⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 26-27 N. 4 mit Hinweisen.

³¹ Vgl. Vorakten, pag. 81.

Haus kein Gebäudeabstand einhalten, weshalb es in diesem Zusammenhang auch keiner Ausnahme bedarf. Die Beschwerdegegner verweisen in der Begründung ihres Ausnahmegesuchs zudem zweimal auf die Parzelle Nr. J._____. So sei einerseits die Ausnahme mit den Eigentümern der Parzelle Nr. J._____ besprochen worden; andererseits seien sie berechtigt, das Flachdach des betroffenen Garagengebäudes auf der Parzelle Nr. J._____ als Sitzplatz zu nutzen. Folglich ergibt sich ohne Weiteres, dass die Beschwerdegegner das Ausnahmegesuch für die Unterschreitung des Gebäudeabstands gegenüber der Parzelle Nr. J._____ gestellt haben. Das Ausnahmegesuch ist demnach genügend bestimmt. Des Weiteren wird sich sogleich zeigen (E. 10h), dass durch die vorliegende Unterschreitung des Gebäudeabstands keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden. Folglich ist es auch nicht zu beanstanden, dass weder die Vorinstanz noch die Beschwerdegegner es unterlassen haben, (näher) darzulegen, inwiefern es trotz Unterschreitung an einer Beeinträchtigung öffentlicher Interessen fehlt. Angaben zu den besonderen Verhältnissen haben die Beschwerdegegner in ihrem Ausnahmegesuch vom 11. März 2016 schliesslich gemacht. Sie führen insbesondere die knappen Platzverhältnisse sowie die Geometrie der Parzelle als Grund für die Unterschreitung des Gebäudeabstands an. Ihr Gesuch erfüllt somit die nötigen Formerfordernisse.

g) Die Beschwerdegegner beabsichtigen mit der von ihnen ersuchten Ausnahme nicht eine maximale Ausschöpfung der zonengemäss zulässigen Ausnützung ihrer Liegenschaft. Es geht ihnen vielmehr um die Überbaumöglichkeit als solche. Denn ohne Ausnahmegewilligung bezüglich Gebäudeabstands wäre eine Überbauung der Bauparzelle mit einem Wohnhaus praktisch nicht möglich. Würden die Beschwerdegegner nämlich neben dem Strassenabstand zur N._____strasse (E. 12) und dem Grenzabstand zum O._____weg auch den Gebäudeabstand gegenüber der Parzelle Nr. J._____ einhalten, bliebe ihnen aufgrund der unregelmässigen Form des Baugrundstücks lediglich eine Fläche von wenigen Quadratmetern; eine alternative architektonische Lösung – ohne Ausnahmen – fällt damit von Anfang an ausser Betracht. Die strikte Anwendung der Gebäudeabstandsvorschrift hätte also eine offensichtliche Unbilligkeit und Unzweckmässigkeit zur Folge, welche nicht dem Willen des Gesetzgebers entsprechen kann. Gewiss musste den Beschwerdegegnern die ungünstige Parzellenform im Zeitpunkt des Erwerbs bekannt sein. Sie durften aber auch damit rechnen, gerade gestützt auf diesen Umstand bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen eine Ausnahme zur Unterschreitung des reglementarischen Gebäudeabstands zu erlangen. Dementsprechend

hat das Verwaltungsgericht in einem Fall, in welchem das Grundstück ebenfalls wegen seiner ungünstigen Form reglementskonform kaum vernünftig zu überbauen war, eine Ausnahme für das Unterschreiten des Bauabstandes gewährt.³² Hinzu kommt, dass die bestehende Garage auf der Parzelle Nr. J._____, gegenüber welcher der Gebäudeabstand unterschritten werden soll, vom Baugrundstück aus gesehen "unterirdisch" liegt, das heisst gar kein den Boden überragendes Gebäude in Erscheinung tritt. Folglich liegen gleich mehrere besondere Verhältnisse vor, welche eine Ausnahme vom massgebenden Gebäudeabstand rechtfertigen.

h) Öffentliche Interessen werden durch die beabsichtigte Unterschreitung nicht beeinträchtigt. Wie soeben erwähnt (E. 10g), befindet sich die von der Unterschreitung des Gebäudeabstands betroffene Garage unterhalb des Terrains der Bauparzelle. Infolgedessen beeinträchtigt das umstrittene Einfamilienhaus das betreffende Garagengebäude weder in Bezug auf Besonnung, Schattenwurf oder Belichtung noch in Bezug auf Aussicht, Einsicht oder Belüftung; im Übrigen ist ohnehin fraglich, ob bei einer Garage den genannten Punkten überhaupt Beachtung geschenkt werden muss. Eine Beeinträchtigung anderer öffentlicher Interessen, welche bei einer Unterschreitung des Gebäudeabstands betroffen sein könnten, wie z.B. feuerpolizeiliche Interessen, Wohn- und Arbeitshygiene, Siedlungsgestaltung und Ästhetik sowie der Schutz von Ufern und Waldrändern erscheint vorliegend jedenfalls von Anfang an ausgeschlossen bzw. ist nicht ersichtlich und wird vom Beschwerdeführer auch nicht geltend gemacht. Ebenso wenig führt dieser aus, inwiefern durch die Unterschreitung des massgebenden Gebäudeabstands seine privaten Interessen sowie diejenigen der Eigentümer der Parzellen Nrn. J._____ und L._____ verletzt würden. Da das Garagengebäude auf der Parzelle Nr. J._____ vom Baugrundstück aus gesehen "unterirdisch" liegt, sind die vorliegenden Auswirkungen der Abstandsunterschreitung aber auch nicht vergleichbar mit denjenigen, die bei einer analogen Unterschreitung gegenüber einem oberirdischen Gebäude entstehen würden. Trotz einer Verkürzung des massgebenden Gebäudeabstands von 17 m um beinahe 13 m handelt es sich vorliegend denn auch nicht um eine unverhältnismässige Unterschreitung. Dies gilt umso mehr, als dass der minimale privatrechtliche Grenzabstand von 3 m gemäss Art. 79 Abs. 1 EG ZGB³³ deutlich eingehalten wird. Eine Verletzung von wesentlichen nachbarlichen Interessen liegt somit

³² BVR 1999 S. 211 E. 4a f.

³³ Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB; BSG 211.1).

ebenfalls nicht vor. Hinzu kommt, dass das vom Beschwerdeführer gestellte Lastenausgleichsbegehren im Dispositiv des angefochtenen Entscheids vorschriftsgemäss aufgenommen worden ist (E. 29); die übrigen Nachbarn haben es unterlassen, ein solches Begehren zu stellen und damit ihren allfälligen Anspruch auf Lastenausgleich verwirkt (Art. 31 Abs. 4 Bst. a BauG).

i) Zusammengefasst unterschreitet das geplante Einfamilienhaus den massgebenden Gebäudeabstand gegenüber dem auf der Parzelle Nr. J._____ stehenden Garagengebäude. Der Grund dafür liegt jedoch in der unregelmässigen Form des Baugrundstücks und den daraus resultierenden engen Platzverhältnissen, welche eine reglementsconforme Bebauung praktisch unmöglich machen. Da somit besondere Verhältnisse vorliegen und durch die beabsichtigte Unterschreitung des Gebäudeabstands weder öffentliche noch wesentliche nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden, hat die Vorinstanz den Beschwerdegegnern zu Recht eine entsprechende Ausnahmegewilligung erteilt. Die Beschwerde erweist sich somit auch in diesem Punkt als unbegründet.

11. Näherbaurecht

a) Es ist unbestritten, dass das Bauvorhaben gegenüber der Parzelle Nr. J._____ grundsätzlich einen Grenzabstand von 12 m einhalten müsste (Art. 85 i.V.m. Art. 53 Abs. 3 BR). Wie vorstehend erwähnt (E. 10c), haben die Eigentümer der Parzelle Nr. J._____ aber ihre schriftliche Zustimmung zur Unterschreitung des Grenzabstands erteilt, was gemäss Art. 57 Abs. 1 erster Satz BR von der Einhaltung des Grenzabstands befreit, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt.

b) Der Beschwerdeführer macht nun aber sinngemäss geltend, die von den Eigentümern der Parzelle Nr. J._____ unterzeichneten Schreiben vom 1. Oktober 2014 würden keine schriftlichen Zustimmungen im Sinne von Art. 57 Abs. 1 erster Satz BR darstellen. So würden sich die mit den genannten Schreiben erteilten Zustimmungen nicht nur auf unleserliche Pläne, sondern auch auf eine frühere Projektvariante beziehen, weshalb diese von Anfang an unbeachtlich seien. Hinzu komme, dass sowohl die Beschwerdegegner als auch die Eigentümer der Parzelle Nr. J._____ mit den Schreiben vom 1. Oktober 2014 das Näherbaurecht vielmehr als Dienstbarkeit begründen wollten. Die blosser Unterzeichnung dieser Schreiben erfülle jedoch nicht die dafür

notwendigen Formerfordernisse, weshalb sich die Beschwerdegegner auch aus diesem Grund nicht auf ein rechtsgenügliches Näherbaurecht berufen könnten. Selbst wenn aber die entsprechenden Formerfordernisse erfüllt wären, könnten die Eigentümer der Parzelle Nr. J._____ ihre Zustimmung bzw. das Näherbaurecht aufgrund Willensmängel jederzeit anfechten, was wiederum zu einer unzulässigen Rechtsunsicherheit bzw. Unbrauchbarkeit der betreffenden Zustimmungen führen würde. Schliesslich sei eine der Zustimmungen nur vorbehältlich der Angabe weiterer Informationen erteilt worden und die Beschwerdegegner hätten bis heute nicht nachgewiesen, dass die betreffenden Informationen inzwischen nachgeliefert worden wären oder der betreffende Eigentümer zwischenzeitlich vorbehaltslos zugestimmt hätte. Folglich mangle es zumindest an der Zustimmung dieses einen Eigentümers.

c) Für den Näherbau braucht es – sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt – einzig die Zustimmung der betroffenen Nachbarn; liegt diese vor, bedarf es keiner Ausnahme vom Grenzabstand.³⁴ Die Eigentümer der Parzelle Nr. J._____ haben mit Unterzeichnung der Schreiben vom 1. Oktober 2014 entsprechende Zustimmungen erteilt. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass die fraglichen Schreiben im Betreff auf einen Baueingabeplan vom Juni 2014 verweisen und die Vorinstanz im Rahmen der vorläufigen formellen Prüfung die Lesbarkeit der ursprünglich eingereichten Pläne bemängelte. Denn einerseits haben sich die Eigentümer der Parzelle Nr. J._____ nie über eine mangelnde Lesbarkeit der Pläne beklagt. Andererseits wurden deren Zustimmungen erst im Oktober 2014 eingeholt, also zu einem Zeitpunkt, in welchem die überarbeiteten bzw. die für die Baubewilligung massgebenden Pläne bereits seit mehr als zwei Monaten vorlagen und auch bei der Vorinstanz nachgereicht worden sind. Ob die Beschwerdegegner und die Eigentümer der Parzelle Nr. J._____ das Näherbaurecht zudem als Dienstbarkeit ins Grundbuch eintragen lassen wollen bzw. ob die dafür erforderlichen Formerfordernisse erfüllt sind, ist für die Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens ferner unbeachtlich. Die Errichtung einer solchen Dienstbarkeit ist nur von Bedeutung, sofern die von den Eigentümern der Parzelle Nr. J._____ abgegebenen Zustimmungen allfällige Rechtsnachfolger binden sollen und die Baubewilligung für das umstrittene Vorhaben noch nicht rechtskräftig (erteilt) worden ist.³⁵ Dies ist vorliegend jedoch nicht der Fall. Hinweise, wonach die Eigentümer der Parzelle Nr. J._____ einem Willensmangel unterlegen sind, bestehen ebenfalls nicht. Vielmehr musste diesen aufgrund

³⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 12 N. 12.

³⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 12 N. 12.

der Einsehbarkeit in die Planunterlagen und der Profilierung des Bauvorhabens der Umfang der beabsichtigten Unterschreitung des Grenzabstands (sowie die damit einhergehende Unterschreitung des Gebäudeabstands) bewusst sein. Der von einem der Eigentümer der Parzelle Nr. J._____ angebrachte Vorbehalt bezieht sich schliesslich nicht auf die für die Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens nötige Zustimmung zur Unterschreitung des Grenzabstands, sondern lediglich auf die (allfällige) Dienstbarkeitserrichtung.³⁶ Dementsprechend ist es unbeachtlich, ob der betreffende Eigentümer die von ihm geforderten Informationen inzwischen erhalten hat oder nicht.

d) Nach dem Gesagten verfügen die Beschwerdegegner sowohl über die nötige Zustimmung der betroffenen Nachbarn als auch über eine Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Gebäudeabstands (E. 10). Folglich ist es nicht zu beanstanden, dass ihr Bauvorhaben den gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstand gegenüber der Parzelle Nr. J._____ unterschreitet. Insofern erweist sich die Beschwerde auch in diesem Punkt als unbegründet.

12. Strassen- und Grenzabstände

a) Der Beschwerdeführer rügt eine Verletzung der gesetzlich vorgeschriebenen Strassen- und Grenzabstände. Zwar betrage der Abstand zwischen dem projektierten Neubau und dem Fahrbahnrand der nördlich der Bauparzelle verlaufenden N._____strasse 5 m. Zwischen dem Fahrbahnrand und dem umstrittenen Gebäude verlaufe aber auch ein Gehweg gegenüber welchem ebenfalls ein Abstand von 5 m eingehalten werden müsse. Dies sei jedoch nicht der Fall. In der nordwestlichen Ecke der Bauparzelle hätten die Beschwerdegegner zudem die Pflanzung eines hochstämmigen Baumes geplant. Dieser unterschreite den gegenüber der Parzelle Nr. C._____ geltenden Strassenabstand um etwa 0.2 m sowie den gemäss Art. 79I Abs. 1 Bst. a EG ZGB geltenden Grenzabstand um ca. 2.2 m.

b) Die gesetzlichen und reglementarischen Bauabstände von öffentlichen Strassen haben vor allem verkehrspolizeiliche und wohnhygienische Bedeutung. Sie gewährleisten die Verkehrsübersicht, schützen die Anstösser vor lästigen Auswirkungen des

³⁶ Vgl. Vorakten, pag. 91.

Strassenverkehrs (Lärm, Staub, Abgase, Erschütterungen, Lichteinwirkungen) und die Strassenbenützer vor Gefährdungen aus den anstossenden Grundstücken. Sie ersetzen den Grenzabstand zur Strassenparzelle und erfüllen für Bauten, die sich über die Strasse hinweg gegenüberliegen, die Funktion des Gebäudeabstandes. Dies gilt auch, wenn dadurch der Abstand kleiner wird als der in der betreffenden Zone sonst erforderliche.³⁷ Gemäss Art. 80 Abs. 1 SG gilt, soweit das zuständige Gemeinwesen in Nutzungsplänen oder in der Gesetzgebung nichts anderes festgelegt hat, für Bauten und Anlagen an Kantonsstrassen ein Abstand von 5 m (Bst. a) und für solche an Gemeindestrassen, Privatstrassen im Gemeingebrauch sowie an selbständigen Fuss- und Radwegen ein Abstand von 3.6 m, jeweils gemessen ab Fahrbahnrand. Für hochstämmige Bäume entlang von Strassen im Siedlungsgebiet gilt ein Strassenabstand von 3 m gemessen ab Mitte der Pflanzstelle und Fahrbahnrand (Art. 57 Abs. 1 Bst. a SV³⁸).

c) Die Gemeinde Zollikofen sieht in ihrem Baureglement zwar vor, dass der Strassenabstand bei Strassen mit Gehweg in der Regel ab dessen Hinterkante zu messen ist (Art. 49 Abs. 1 BR). Dies ist vorliegend jedoch insofern unbeachtlich, als dass es sich bei der N._____strasse um eine Kantonsstrasse handelt, für welche die Gemeinde Zollikofen in Art. 49 Abs. 3 BR ausdrücklich auf die Bestimmungen des SG verweist. Da es sich beim parallel zur N._____strasse verlaufenden Gehweg zudem nicht um einen selbständigen Fussweg, sondern lediglich um ein Trottoir handelt und der Strassenabstand vorliegend dem Grenzabstand vorgeht, muss der geplante Neubau gegenüber dem Gehweg keinen gesonderten Abstand einhalten. Es genügt vielmehr die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Strassenabstands von 5 m gemessen vom Fahrbahnrand aus, was vorliegend unbestrittenermassen der Fall ist.

Das Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurkreis II (TBA OIK II), geht in seinem Amtsbericht vom 13. Februar 2015 zwar davon aus, dass in der nordwestlichen Ecke der Bauparzelle ein hochstämmiger Baum gepflanzt werden soll.³⁹ Den Baugesuchsplänen lässt sich jedoch nicht eindeutig entnehmen, ob es sich bei der beabsichtigten Pflanzung tatsächlich um einen hochstämmigen Baum handelt. Letztlich ist dies aber ohnehin nicht entscheidend. Denn einerseits gelten die Strassenabstände gemäss SG und SV nur gegenüber öffentlichen Strassen. Für nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmete

³⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 12 N. 15.

³⁸ Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (SV; BSG 732.111.1).

³⁹ Vgl. Vorakten, pag. 22.

Privatstrassen, und um eine solche handelt es sich bei der Strassenparzelle Nr. C._____, bestehen hingegen keine strassenbaurechtlichen Abstandsvorschriften.⁴⁰ Andererseits bildet die Einhaltung zivilrechtlicher Vorschriften, wozu insbesondere die nachbarrechtlichen Bestimmungen des Zivilrechts betreffend die Grenzabstände für Bäume und Sträucher gehören, nicht Gegenstand des öffentlich-rechtlichen Baubewilligungsverfahrens; für deren Durchsetzung sind die Betroffenen vielmehr auf den zivilrechtlichen Weg verwiesen (E. 19b und E. 15b). Für die Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens spielt es somit keine Rolle, ob der Beschwerdeführer der von den Beschwerdegegnern beabsichtigten Pflanzung zugestimmt hat oder nicht. Da alle massgebenden Strassen- und Grenzabstände eingehalten sind bzw. die für eine Unterschreitung nötigen Rechte und Zustimmungen vorliegen (E. 7d und E. 11), mussten die Beschwerdegegner schliesslich keine entsprechenden Ausnahmegewilligungen einholen. Damit erweist sich die Beschwerde auch in diesem Punkt als unbegründet.

13. Wasserleitungen

a) Der Beschwerdeführer macht sinngemäss geltend, die geplanten Bauten und Pflanzungen würden teilweise den vom kommunalen Gesetzgeber vorgeschriebenen Abstand gegenüber öffentlichen Wasserleitungen unterschreiten. Für diese Unterschreitung sei jedoch weder ein Ausnahmegesuch gestellt noch eine Ausnahmegewilligung erteilt worden.

b) Unter der Marginalie "Schutz der öffentlichen Leitungen" hält Art. 22 Abs. 2 WVR⁴¹ fest, dass Bauten in der Regel einen Abstand von 4 m gegenüber bestehenden und projektierten Leitungen einzuhalten haben. Die Gemeinde kann im Einzelfall für die Sicherheit der Leitung einen grösseren Abstand vorschreiben. Kleinere Abstände bedürfen der Bewilligung der Gemeinde.

c) Es trifft zwar zu, dass das Bauvorhaben gegenüber denjenigen Wasserleitungen, welche zu den Gebäuden auf den Parzellen Nrn. L._____ und J._____ führen, teilweise gar keinen bzw. einen Abstand von weniger als 4 m aufweist. Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers handelt es sich bei diesen Leitungen jedoch nicht um

⁴⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 12 N. 17.

⁴¹ Wasserversorgungsreglement der Einwohnergemeinde Zollikofen vom 21. November 2012 (WVR).

öffentliche, sondern um private Hausanschlussleitungen gemäss Art. 18 Abs. 1 WVR, für welche der Leitungsabstand nach Art. 22 Abs. 2 WVR nicht gilt. Einzig aus dem Umstand, wonach für diese Leitungen keine Dienstbarkeiten bestehen, kann sodann nicht geschlossen werden, dass es sich um öffentliche Wasserleitungen handelt. So haben die Eigentümer der Parzellen Nrn. J._____ und L._____ sowie die Beschwerdegegner ausdrücklich darauf verzichtet, für Wasserleitungen entsprechende Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen.⁴² Die einzige öffentliche Wasserleitung in der näheren Umgebung des Bauvorhabens befindet sich in dessen nördlicher Richtung und verläuft entlang der N._____strasse. Gegenüber dieser Leitung weist der geplante Neubau aber einen Mindestabstand von knapp 6 m auf. Dass die Beschwerdegegner im Formular 5.4 (Anschluss Wasser), welches sie zusammen mit dem Baugesuch einreichten, angegeben haben, die Entfernung vom geplanten Neubau zur öffentlichen Leitung betrage lediglich 2 m, ist folglich unbeachtlich. Vielmehr ist davon auszugehen, dass es sich dabei um ein Versehen handelt. Zusammengefasst erweist sich die Beschwerde somit auch in diesem Punkt als unbegründet.

14. Waldabstand

a) Der kürzeste Abstand zwischen dem von den Beschwerdegegnern geplanten Einfamilienhaus und dem nördlich davon angrenzenden Wald auf der Parzelle Münchenbuchssee Gbbl-Nr. S._____ beträgt ca. 12.5 m. Der Beschwerdeführer macht geltend, das Bauvorhaben unterschreite den erforderlichen Waldabstand um über 17 m und damit erheblich. So habe das Bundesgericht in einem Urteil festgehalten, dass "für Wohnbauten in günstiger Lage zum Wald Waldabstände unter 15 m im Allgemeinen nicht bewilligt würden"; es sei nicht ersichtlich, weshalb vorliegend etwas anderes gelten solle. Sinngemäss rügt er weiter, die Beschwerdegegner hätten nicht rechtsgenügend um eine Ausnahme zur Unterschreitung des Waldabstands ersucht. Ein entsprechendes Ausnahmegesuch sei zudem auch nicht publiziert worden; der "rechtsunverbindliche Hinweis" in der Baupublikation, wonach der Waldabstand unterschritten werde, ersetze jedenfalls weder eine Publikation noch ein Ausnahmegesuch. Sodann bringt der Beschwerdeführer vor, der Amtsbericht des KAWA vom 9. Januar 2015 enthalte keine Begründung, weshalb vorliegend trotz Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstands die

⁴² Vgl. Dienstbarkeitsvertrag vom 16. September 2010, S. 16, Vorakten, pag. 115.

Walderhaltung gewährleistet sein und die Waldfunktionen kaum entscheidend beeinträchtigt werden sollten. Es sei zudem fraglich, ob die vom KAWA nachgeschobene Begründung in der Stellungnahme vom 23. September 2015 einen Amtsbericht zu ersetzen vermöge. Ausserdem basiere die darin angeführte Argumentation, wonach das Ausnahmegesuch der Beschwerdegegner insbesondere unter Berücksichtigung der bisher bewilligten Unterschreitungen des Waldabstands in der Nachbarschaft beurteilt worden sei, auf dem verwaltungsrechtlichen Grundsatz der "Gleichbehandlung im Unrecht". Darauf hätten die Beschwerdegegner jedoch keinen Anspruch. Denn gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung gehe diesem der Grundsatz der Gesetzmässigkeit der Verwaltung vor.

b) Bauten und Anlagen in Waldnähe sind nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen. Die Kantone schreiben einen angemessenen Mindestabstand der Bauten und Anlagen vom Waldrand vor. Sie berücksichtigen dabei die Lage und die zu erwartende Höhe des Bestandes (Art. 17 WaG⁴³). Gemäss Art. 25 Abs. 1 KWaG⁴⁴ haben die in der Verordnung (Art. 34 Abs. 1 KWaV⁴⁵) bezeichneten Bauten und Anlagen einen Abstand zum Wald von mindestens 30 m einzuhalten. Das KAWA kann beim Vorliegen besonderer Verhältnisse Ausnahmen bewilligen (Art. 26 Abs. 1 KWaG und Art. 34 Abs. 2 KWaV). Gemäss der herrschenden Praxis der bernischen Forstbehörden, die sowohl durch das Verwaltungsgericht als auch durch das Bundesgericht bereits in etlichen Fällen gestützt worden ist, werden – nach Abwägung aller Interessen – häufig weitgehende Ausnahmen vom Waldabstand gewährt. Die besonderen Verhältnisse, welche eine Ausnahmegewilligung rechtfertigen, werden bereits darin gesehen, dass das konkrete Vorhaben weder den Zweck noch die Anliegen bedroht oder vereitelt, die mit der gesetzlichen Regelung des Waldabstandes verfolgt werden.⁴⁶ An die "besonderen Verhältnisse" gemäss Art. 26 Abs. 1 KWaG stellt das KAWA und seine Abteilungen seit jeher weniger strenge Anforderungen als die Verwaltungsjustizbehörden an die "besonderen Verhältnisse" gemäss Art. 26 BauG.

c) Es ist unbestritten, dass das geplante Einfamilienhaus den gesetzlichen Waldabstand an gewissen Stellen teilweise erheblich unterschreitet. In Ziffer 3 des Formulars 4.2

⁴³ Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über den Wald (Waldgesetz, WaG; SR 921.0).

⁴⁴ Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (KWaG; BSG 921.11).

⁴⁵ Kantonale Waldverordnung vom 29. Oktober 1997 (KWaV; BSG 921.111).

⁴⁶ BVR 2003 S. 257 E. 10d mit Hinweisen; VGE 21266 vom 21.9.2001, E. 4f; Stefan M. Jaissle, Der dynamische Waldbegriff und die Raumplanung, Zürich 1994, S. 240 ff.

betreffend "Bauten nach Waldgesetz (KWaG)", welches die Beschwerdegegner zusammen mit dem Baugesuch eingereicht haben, führen diese denn auch aus: Die N._____strasse übernehme die räumliche Trennung zum Wald; zudem befänden sich auch Nachbarbauten innerhalb des Waldabstands; im Übrigen sei die Parzelle Zollikofen Gbbl-Nr. I._____ ohne Unterschreitung des Waldabstands nicht bebaubar.⁴⁷ Mit anderen Worten haben die Beschwerdegegner mit dem Ausfüllen des besagten Formulars ein begründetes Ausnahmegesuch zur Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstands gestellt. Inwiefern dieses nicht rechtsgenügend sein sollte, ist nicht ersichtlich und wird vom Beschwerdeführer auch nicht näher dargelegt.

d) Ebenso unbegründet sind die Einwände des Beschwerdeführers betreffend die Publikation des genannten Ausnahmegesuchs. Die für das Bauvorhaben beanspruchten Ausnahmen sind zu publizieren (Art. 26 Abs. 3 Bst. e BewD). Die Publikation muss dabei aussagekräftig sein. Das Nichtveröffentlichen eines wesentlichen Elements des Bauvorhabens stellt zwar eine Verletzung des rechtlichen Gehörs der Betroffenen dar. Gleichzeitig dürfen an die Umschreibung des Vorhabens und der Ausnahmen aber keine überspannten Anforderungen gestellt werden. Dementsprechend müssen potenziell Einsprachewillige nur soweit auf kritische Punkte des Vorhabens aufmerksam gemacht werden, dass sie sich anhand der Akten eine eigene Meinung bilden können.⁴⁸ Die von den Beschwerdegegnern beantragte Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstands wurde im Anzeiger Region Bern vom 9. und 14. Januar 2015 jeweils mit folgendem Wortlaut erwähnt: "*Hinweis: Unterschreiten des gesetzlichen Waldabstandes*".⁴⁹ Durch diesen Hinweis wurden die potenziell Einsprachewilligen ausreichend auf die von den Beschwerdegegnern ersuchte Ausnahme zur Unterschreitung des Waldabstands aufmerksam gemacht. Dies zeigt sich insbesondere am Umstand, wonach sich der Beschwerdeführer bereits in seiner Einsprache vom 9. Februar 2015 ausführlich mit dem betreffenden Ausnahmegesuch auseinandergesetzt hat.⁵⁰

e) Das KAWA kommt in seinem Amtsbericht vom 9. Januar 2015 zum Schluss, dass die Waldfunktionen durch das Bauvorhaben zwar tangiert, aber kaum entscheidend beeinträchtigt würden und die Walderhaltung gewährleistet bleibe. Dementsprechend beantragte es, die Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Waldabstands unter

⁴⁷ Vgl. Vorakten, pag. 104.

⁴⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 35-35c N. 8a mit Hinweisen auf die Rechtsprechung.

⁴⁹ Vgl. Vorakten, pag. 82 ff.

⁵⁰ Vgl. Vorakten, pag. 72.

Auflagen zu erteilen.⁵¹ Die Beurteilung des KAWA ist zwar sehr knapp gehalten, sie enthält jedoch die nötige Begründung für die Erteilung der Ausnahmegewilligung (keine entscheidende Beeinträchtigung der Waldfunktionen und Gewährleistung der Walderhaltung). In seiner Stellungnahme vom 23. September 2015 führt das KAWA sodann aus, dass vorliegend nicht das Bauvorhaben, sondern die N._____strasse – welche die Bauparzelle und den Wald voneinander trennt – die Waldfunktionen sowie die Walderhaltung beeinträchtigt. Einerseits führe diese Strasse zu einer erheblichen Erschwerung der Waldbewirtschaftung; andererseits sei der beträchtliche Ausstoss von Schadstoffemissionen aus dem hohen Verkehrsaufkommen der Vitalität der Bäume absolut nicht zuträglich. Gleichzeitig weist das KAWA aber darauf hin, dass die N._____strasse ein bedeutendes Hindernis bilde, welches sowohl den Wald als auch die Bauparzelle von den jeweiligen Gefahren des Gegenübers – also beispielsweise Funkenflug aus einem Gartengrill oder Ausbreitung von Schädlingen – schütze. Schliesslich gibt das KAWA zu bedenken, dass vorliegend ein vergleichbar reduzierter Waldabstand zur Diskussion stehe, wie ihn auch angrenzende Liegenschaften einhalten oder gar unterschreiten würden.⁵²

f) Die Einschätzung des KAWA überzeugt. Angesichts der bestehenden Kantonsstrasse kann das Bauvorhaben die Waldfunktionen und die Walderhaltung gar nicht erst (entscheidend) beeinträchtigen. Folglich wurde zu Recht die Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Waldabstands erteilt. Demnach erweist sich die Beschwerde auch in diesem Punkt als unbegründet.

15. Sichtschutz

a) Den Baugesuchsplänen ist zu entnehmen, dass die Beschwerdegegner auf der Südseite des umstrittenen Neubaus, entlang der Parzellengrenze zum Nachbargrundstück Nr. L._____, die Erstellung eines Sichtschutzes mit einer Höhe von 1.80 m planen. Der Beschwerdeführer macht geltend, die geplante Sichtschutzbaute müsse gemäss Art. 79 EG ZGB um mindestens 3 m von der Parzellengrenze zurückversetzt werden. Mit der Erstellung der geplanten Sichtschutzbaute würden die Beschwerdegegner zudem Ziffer V/b des Dienstbarkeitsvertrags vom 16. September 2010 betreffend das Verbot von Zäunen und anderen Abschränkungen verletzen.

⁵¹ Vgl. Vorakten, pag. 11.

⁵² Vgl. Vorakten, pag. 10.

b) Wie bereits mehrfach erwähnt, haben die Baubewilligungsbehörden gemäss Art. 2 Abs. 1 BauG lediglich zu prüfen, ob ein Bauvorhaben den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entspricht. Nicht zu prüfen ist in der Regel hingegen die Einhaltung zivilrechtlicher Vorschriften und Vereinbarungen. Für deren Durchsetzung sind die Betroffenen auf den zivilrechtlichen Weg verwiesen.⁵³ Kurze Sichtschutzwände bis zu zwei Metern Höhe bedürfen schliesslich keiner Baubewilligung (Art. 6 Abs. 1 Bst. b BewD).

c) Die vom Beschwerdeführer gerügten Verletzungen betreffen einerseits nachbarrechtliche Vorschriften des Zivilrechts und andererseits Regelungen eines privatrechtlichen Dienstbarkeitsvertrags, jedoch keine im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfenden Vorschriften. Auf seine diesbezügliche Rüge ist folglich nicht einzutreten.

16. Ausnahmekumulation

a) Der Beschwerdeführer macht geltend, die Beschwerdegegner benötigten eine Vielzahl von Ausnahmen, um das geplante Wohnhaus realisieren zu können. So würden von zehn einzuhaltenden Abstandsvorschriften lediglich zwei effektiv eingehalten. Das Baubewilligungsverfahren dürfe nicht dazu missbraucht werden, mittels grosszügiger Ausnahmengewährung ein Grundstück überhaupt bebaubar zu machen. Ein solches Vorgehen stelle eine unzulässige Zweckentfremdung des Instituts der Ausnahmegewährung dar.

b) Ausnahmen können von einzelnen Bauvorschriften bewilligt werden. Es dürfen also unter Umständen für ein Bauvorhaben auch mehrere Ausnahmen erteilt werden. Deren Summierung darf aber nicht dazu führen, dass das Vorhaben in Art, Dimensionen, Form oder Auswirkungen mit der Grundordnung nicht mehr vereinbar wäre; derartige Bauvorhaben benötigen eine Überbauungsordnung.⁵⁴

⁵³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 2 N. 4a.

⁵⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 26-27 N. 1 f. mit Hinweisen.

c) Die Vorinstanz erteilte den Beschwerdegegnern einerseits eine Ausnahmegewilligung nach Art. 26 BauG für die Unterschreitung des Gebäudeabstands zum Garagengebäude auf der Parzelle Nr. J._____ (E. 10) und andererseits eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 26 KWaG für das Unterschreiten des Waldabstands (E. 14). Die übrigen vom Beschwerdeführer gerügten Abstandsvorschriften werden hingegen eingehalten oder kommen gar nicht erst zur Anwendung, weshalb es diesbezüglich auch keiner Ausnahmegewilligungen bedarf (E. 11, 12 und 13). Folglich wurden vorliegend lediglich zwei Ausnahmegewilligungen erteilt. Angesichts dieser geringen Anzahl kann nicht von einer unzulässigen Summierung von Ausnahmen gesprochen werden. Das Bauvorhaben ist denn auch weder in Art und Dimensionen noch in Form oder Auswirkungen nicht mehr mit der Grundordnung vereinbar. Somit erweist sich die Beschwerde auch in diesem Punkt als unbegründet.

17. Absturzsicherung

a) Wie bereits mehrfach erwähnt, beabsichtigen die Beschwerdegegner das Dach der auf der Nachbarparzelle Zollikofen GbbI-Nr. J._____ stehenden Garage als Garten zu nutzen. Der Beschwerdeführer macht sinngemäss geltend, mangels eines Geländers entlang des Dachabschlusses der betreffenden Garage bestehe ein erhebliches Absturzrisiko für im Garten spielende Kinder sowie Erwachsene, welche Gartenarbeiten verrichten würden. Dies verletze Art. 58 Abs. 1 BauV⁵⁵, weshalb dem Bauvorhaben der Bauabschlag zu erteilen sei.

b) Gemäss Art. 21 Abs. 1 BauG sind Bauten und Anlagen so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten, dass weder Personen noch Sachen gefährdet werden. Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen sind die anerkannten Regeln der Baukunde einzuhalten. Personen und Sachen dürfen weder durch den Bauvorgang noch durch den Bestand oder Betrieb von Bauten und Anlagen gefährdet werden (Art. 57 Abs. 1 BauV). Im Einzelnen gelten die Bestimmungen der BauV, die Vorschriften der Spezialgesetzgebung sowie die Vorschriften und Richtlinien der Schweizerischen Unfallversicherungsanstalt (SUVA). Die Normen und Empfehlungen der Fachverbände sind ergänzend zu beachten (Art. 57 Abs. 2 BauV). Treppen, Galerien, Balkone, Brüstungen und andere begehbare Flächen sind, soweit Absturzgefahr für Personen besteht, mit ausreichenden Geländern oder anderen genügenden Schutzvorrichtungen zu versehen (Art. 58 Abs. 1 BauV).

⁵⁵ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1).

Die SUVA verweist bei Hochbauten auf die Norm SIA 358 und die Fachbroschüre "Geländer und Brüstungen" der Beratungsstelle für Unfallverhütung (bfu).⁵⁶ Danach muss jede bei Normalbenutzung begehbbare Fläche, bei der eine Gefährdung durch Absturz anzunehmen ist, durch ein Schutzelement gesichert sein. Als begehbar gilt jede Fläche, die für Personen zugänglich ist. Eine Gefährdung ist im Allgemeinen anzunehmen, wenn die Absturzhöhe mehr als 1.0 m beträgt, wobei als Absturzhöhe die am Rand der begehbbaren Fläche gemessene Höhendifferenz zur angrenzenden tieferen Fläche verstanden wird. Bei Absturzhöhen bis 1.50 m kann der Schutz auch darin bestehen, dass die Zugänglichkeit des Randes begehbarer Flächen durch geeignete Massnahmen wie Bepflanzung oder dergleichen erschwert wird. Die Höhe der Schutzelemente bemisst sich ab der begehbbaren Fläche bis zur Oberkante des jeweiligen Schutzelements. Die Mindesthöhe der Schutzelemente beträgt 1.0 m.

c) Es ist unbestritten, dass das fragliche Garagendach begehbar ist; dieses soll und darf von den Beschwerdegegnern ja als Garten genutzt werden. Aus den in den Akten befindlichen Fotos der Bauparzelle ist ferner ersichtlich, dass die Höhendifferenz zwischen dem Dachabschluss der betreffenden Garage sowie den darunter liegenden Flächen jeweils deutlich mehr als 1.50 m beträgt.⁵⁷ Die Vorinstanz verneint denn auch nicht, dass vorliegend eine Absturzgefahr besteht. Da die Bauherrschaft jedoch ohnehin verpflichtet sei die gesetzlichen Sicherheitsvorschriften einzuhalten und dies mittels Selbstdeklaration bestätigen müsse, bedürfe es keiner (zusätzlichen) Erwähnung dieser Bestimmungen im Sinne einer Auflage. Ob die Beschwerdegegner ihren Verpflichtungen nachgekommen bzw. ob die massgebenden Bestimmungen eingehalten sind, werde schliesslich von der Baupolizeibehörde der Gemeinde mittels Baukontrollen sowie einer Schlusskontrolle überprüft.

Die Ausführungen der Vorinstanz sind grundsätzlich zwar richtig. Zudem kann das Befolgen der allgemeinen Sicherheitsvorschriften der BauV oftmals nicht bereits im Voraus im Baubewilligungsverfahren geprüft werden.⁵⁸ Aufgrund der Akten ist jedoch eher davon auszugehen, dass die Beschwerdegegner keine (genügende) Absturzsicherung geplant haben. So lässt sich zwar Ziffer IV/3b des Dienstbarkeitsvertrags vom 16. September 2010

⁵⁶ Die betreffenden Links sind abrufbar unter: <<https://www.suva.ch/Gelaender>>.

⁵⁷ Vgl. Beilage 7 zur Einsprache vom 9. Februar 2015, Vorakten, pag. 72.

⁵⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 21 N. 7.

entnehmen, dass die Beschwerdegegner verpflichtet sind entlang des Dachabschlusses der fraglichen Garage einen Lebhag mit einer Höhe von maximal 1.80 m als Sichtschutz anzubringen; darüber hinaus sind sie berechtigt ein Abschlussgeländer zu erstellen.⁵⁹ Hingegen ist in den Baugesuchsplänen weder ein Lebhag noch ein Geländer oder eine anderweitige Schutzvorrichtung entlang des betreffenden Dachabschlusses eingezeichnet. Klar ist einzig, dass zum jetzigen Zeitpunkt keine genügende Schutzvorrichtung besteht.⁶⁰ Um Unklarheiten und prozessuale Leerläufe auszuschliessen, ist daher eine zusätzliche Auflage aufzunehmen, wonach der Dachabschluss des in Frage stehenden Garagendachs mit einer genügenden Absturzsicherung zu versehen ist. Dies stellt im Übrigen die mildere bzw. verhältnismässige Massnahme dar, als dem Bauvorhaben gleich den Bauabschlag zu erteilen.

18. Postautohaltestelle

a) Nördlich der Bauparzelle grenzt unmittelbar eine Postautohaltestelle an. Der Beschwerdeführer macht sinngemäss geltend, diese werde durch die Bauarbeiten faktisch unbenutzbar, zumindest aber erheblich beeinträchtigt. So würden sich die Bauarbeiten, die Bauinstallationen sowie die Baumaschinen störend auf die wartenden Passagiere auswirken. Gleichzeitig würden Letztere beispielsweise durch herabfallende Objekte, Staub, Splitter sowie den Baustellenverkehr gefährdet. Der Beschwerdeführer kommt daher zum Schluss, die betreffende Haltestelle müsse verlegt werden. Da mit einer Postautohaltestelle erhebliche Emissionen verbunden seien bzw. eine solche gesteigerten Gemeingebrauch darstelle, bedürfe es für deren Verlegung sodann einer Bewilligung; eine solche sei aber weder beantragt noch erteilt worden. Ferner hätten sowohl das AÖV als auch die betreffende Haltestellebetreiberin im Baubewilligungsverfahren miteinbezogen werden müssen. Die Vorinstanz habe die temporäre Verlegung der Haltestelle jedoch unzulässiger Weise in das alleinige Ermessen der Bauherrschaft gestellt und zwar gestützt auf den Amtsbericht des TBA OIK II vom 13. Februar 2015 betreffend Strassenbaupolizei. Dies obwohl das TBA OIK II gemäss Vorinstanz nicht die zuständige Fachstelle für die Beurteilung der Postautohaltestelle-Thematik sei; ein solches Vorgehen sei willkürlich.

b) Die Beschwerdegegner sind gestützt auf Art. 75 BauV verpflichtet, den Bauplatz so abzuschränken, dass der angrenzende Verkehrsraum geschützt ist. Gemäss Auflage des

⁵⁹ Vgl. Vorakten, pag. 115.

⁶⁰ Vgl. Beilage 7 zur Einsprache vom 9. Februar 2015, Vorakten, pag. 72.

TBA OIK II muss zudem die Baustellenzufahrt über den O._____weg erfolgen.⁶¹ Es besteht daher kein Grund, weshalb die Postautohaltestelle an der N._____strasse beeinträchtigt werden sollte und verlegt werden müsste. Folglich ist es von Anfang an unbeachtlich, dass die Vorinstanz weder das AÖV noch das für den Betrieb der betreffenden Haltestelle verantwortliche Transportunternehmen im Baubewilligungsverfahren miteinbezogen hat. Hinzu kommt, dass die geringfügige Verlegung einer Bushaltestelle praxisgemäss nicht zum Aufgabenfeld des AÖV gehört. Selbst wenn die betreffende Haltestelle also temporär bzw. geringfügig verlegt werden müsste, hätte die Vorinstanz vom AÖV keinen Amtsbericht oder gar eine Bewilligung einholen müssen. Es ist vielmehr fraglich, ob für die temporäre Verlegung einer Bushaltestelle überhaupt eine behördliche Bewilligung notwendig ist und nicht bloss die Zustimmungen des jeweiligen Strasseneigentümers sowie des betreffenden Transportunternehmens eingeholt werden müssen; da vorliegend jedoch gar keine Verlegung nötig ist, kann diese Frage offen bleiben. Entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers hat sich die Vorinstanz zudem nie dahingehend geäussert, dass eine allfällige (temporäre) Verlegung der Postautohaltestelle ins alleinige Ermessen der Beschwerdegegner fallen würde. Sie hat in Ziffer III/5.11.1 des angefochtenen Entscheids lediglich darauf hingewiesen, die Beschwerdegegner müssten dafür besorgt sein, dass der Betrieb der Postautohaltestelle jederzeit gewährleistet sei, was auch eine temporäre Verlegung der Haltestelle mit sich bringen könne. Wer letztlich über eine solche Verlegung zu entscheiden hat und wie diese konkret auszusehen hätte, wird damit aber nicht gesagt. Bei Art. 75 BauV handelt es sich schliesslich um eine Vorschrift, welche während der Bauausführung eingehalten werden muss, die aber für die Bewilligungsfähigkeit des Projekts keine Rolle spielt. Einzig die Inanspruchnahme des öffentlichen Verkehrsraums und des darüber befindlichen Luftraums durch Gerüste, Bauplatzeinrichtungen, Materialablagerungen, ausschwenkende Baumaschinen und dergleichen bedarf einer Bewilligung und zwar des jeweiligen Strasseneigentümers (Art. 76 Abs. 1 BauV). Dementsprechend hat das TBA OIK II in Ziffer 4.1 seines Amtsberichts vom 13. Februar 2015 festgehalten, bei allfälligen Arbeiten entlang der Kantonsstrasse und des Gehwegs seien dem Strasseninspektorat frühzeitig (mindestens drei Wochen vor Baubeginn der Arbeiten) die notwendigen Projektunterlagen mit detaillierten Angaben zum Bauwerk und zur Ausführung einzureichen.⁶² Es handelt sich denn auch um diese Auflage des Amtsberichts, auf welche sich die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid stützt bzw.

⁶¹ Vgl. Ziffer 4.2 des Amtsberichts des TBA OIK II vom 13. Februar 2015, Vorakten, pag. 22.

⁶² Vgl. Vorakten, pag. 22.

verweist. Insofern kann nicht von einer willkürlichen Argumentation der Vorinstanz gesprochen werden. Sollten die Sicherheitsvorschriften der BauV während der Bauausführung missachtet werden, hat der Beschwerdeführer im Übrigen die Möglichkeit, bei der Gemeinde mit baupolizeilicher Anzeige zu intervenieren.

Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde auch in Bezug auf die Rüge betreffend die Postautohaltestelle als unbegründet.

19. Strassenmässige Erschliessung

a) Die Bauparzelle wird über die private Strassenparzelle des Beschwerdeführers, den O._____weg, erschlossen. Zu Gunsten des Baugrundstücks Nr. I._____ und zu Lasten der Strassenparzelle Nr. C._____ besteht im Grundbuch ein Wegrecht. Der Beschwerdeführer bestreitet zwar nicht den Bestand dieses Wegrechts. Er macht jedoch geltend, aus dem Wortlaut des betreffenden Dienstbarkeitsvertrages ergebe sich, dass der O._____weg für Bauvorhaben, die von den geltenden Erlassen abweichen oder eine Ausnahmegewilligung erfordern, nicht benutzt werden dürfe. Folglich fehle es an einer genügenden strassenmässigen Erschliessung.

b) Bauvorhaben dürfen nur bewilligt werden, wenn sichergestellt ist, dass das Baugrundstück auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, genügend erschlossen sein wird (Art. 7 Abs. 1 BauG). Die Erschliessung ist (rechtlich) sichergestellt, wenn genügende Anlagen bereits bestehen und die Bauherrschaft berechtigt ist, sie für ihr Bauvorhaben zu nutzen. Bei bereits bestehenden Erschliessungsanlagen auf fremdem Grund setzt dies voraus, dass im Zeitpunkt der Baubewilligung entweder ein rechtskräftiger Überbauungs- oder Strassenplan, der die Anlagen festlegt, oder eine Vereinbarung zwischen den beteiligten Grundeigentümern, die der Bauherrschaft das Recht zur Erstellung und Erhaltung der Anlagen einräumt, besteht (Art. 4 Abs. 1 Bst. c BauV).⁶³ Setzt die Baurechtsgesetzgebung den Bestand ziviler Rechte voraus, wie dies bei der Frage der Sicherstellung der Erschliessung bzw. einer Zufahrt über fremden Grund der Fall ist, wird deren Bestand und Umfang im Baubewilligungsverfahren vorfrageweise geprüft. Darüber hinaus sind

⁶³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 7/8 N. 12 mit Hinweisen.

privatrechtliche Fragen nicht Gegenstand des öffentlich-rechtlichen Baubewilligungsverfahrens.⁶⁴

c) Die fragliche Dienstbarkeit ist im Grundbuch sowohl beim berechtigten wie auch beim belasteten Grundstück lediglich mit dem Stichwort "Wegrecht" eingetragen. Für die Bestimmung des genauen Umfangs der Dienstbarkeit muss deshalb auf den Erwerbstitel, mithin den Dienstbarkeitsvertrag vom 15. Juli 1985, zurückgegriffen werden.⁶⁵ Dieser äussert sich zum Wegrecht der Bauparzelle in Ziffer 3 wie folgt:

"Bezüglich der Parzelle Nr. I. _____ soll das Fuss- und Fahrwegrecht den ungehinderten Zugang in dem Umfange erlauben, wie dies sowohl für die heutige Nutzung wie auch für die zukünftige Nutzung des berechtigten Grundstückes nötig und angemessen ist.

Bezüglich der zukünftigen Nutzung gilt die Einschränkung, dass das Fuss- und Fahrwegrecht nur insoweit beansprucht werden kann, als zukünftige Bauvorhaben den baurechtlichen Bestimmungen der Erlasse der Gemeinde Zollikofen und den kantonalen und eidgenössischen Gesetzen entsprechen."

Aus der vorstehend zitierten Passage des Dienstbarkeitsvertrages geht zunächst hervor, dass es sich vorliegend grundsätzlich um ein umfassendes Wegrecht handelt. Für zukünftige Bauvorhaben – wie dem vorliegend umstrittenen – gilt jedoch die Einschränkung, wonach das Wegrecht nur dann benutzt werden darf, wenn das betreffende Bauvorhaben der einschlägigen Baugesetzgebung entspricht. Entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers kann daraus jedoch nicht abgeleitet werden, dass für ein Bauvorhaben, welches eine Ausnahmegewilligung erfordert, das Wegrecht nicht beansprucht werden darf. Denn Ausnahmeregelungen sind ebenso Teil der baurechtlichen Bestimmungen, wie die anderen Vorschriften der Baugesetzgebung auch.⁶⁶ Sind die Voraussetzungen für die Gewährung von Ausnahmen – wie es vorliegend der Fall ist (E. 10 und 14) – erfüllt, ist die Baute materiell rechtmässig. Dass für ein materiell rechtmässiges Bauvorhaben eine Einschränkung für das Wegrecht gelten soll, geht aus dem Wortlaut des Dienstbarkeitsvertrages sodann nicht hervor. Wie sich nachfolgend erweisen wird bzw. wie sich aus den vorstehenden Ausführungen bereits ergeben hat, verletzt das Bauvorhaben auch ansonsten keine Vorschriften. Die strassenmässige

⁶⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 2 N. 4a mit Hinweisen.

⁶⁵ VGE 21463 vom 11.3.2003, E. 3c/bb.

⁶⁶ Daniel Gallina, Die Ausnahme bestätigt die Regel, in KPG-Bulletin 3/2002, S. 50 ff.; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Vorbemerkungen zu den Art. 26-31 N. 1 ff.

Erschliessung des Bauvorhabens über den O._____weg ist somit sichergestellt. Die Beschwerde erweist sich daher auch in diesem Punkt als unbegründet.

20. Entwässerung

a) Die Beschwerdegegner beabsichtigen, das gesamte Wasser aus der Grundstück- und Dachentwässerung der Abwasserleitung auf der Strassenparzelle Nr. C._____ zuzuführen. Letztere steht im Eigentum des Beschwerdeführers. Dieser macht zunächst geltend, die Abflussleistung der genannten Leitung sei bereits heute am Limit. Entgegen den Ausführungen des Departements Tiefbau, Ver- und Entsorgung der Gemeinde Zollikofen (TVE) gäbe es keine Kapazitätsreserve mehr. So berücksichtige das TVE nicht, dass es sich bei einer der Liegenschaften, die bereits an die Abwasserleitung auf der Parzelle Nr. C._____ angeschlossen sind, um ein Dreifamilien- und nicht bloss um ein Einfamilienhaus handle; das TVE sei bei seinen Berechnungen deshalb von einer zu tiefen Gesamtbelastung ausgegangen. Die von den Beschwerdegegnern beabsichtigte Entwässerung überschreite folglich die maximale Abflussleistung der betreffenden Abwasserleitung. Dies führe wiederum zu einer Verschärfung der insbesondere bei starken Regenfällen bestehenden Rückstauproblematik und des damit einhergehenden Schadenpotenzials. Dies gelte umso mehr, als dass neben dem Schmutz- auch das Dachwasser in die Abwasserleitung eingespeist werden soll, was ohnehin unzulässig sei. Der Beschwerdeführer rügt weiter, den Beschwerdegegnern fehle es an den nötigen Dienstbarkeiten, um ihr Grundstück über die Parzelle Nr. C._____ zu entwässern. Folglich sei ihr Grundstück bezüglich Entwässerung auch nicht genügend erschlossen. Schliesslich kritisiert der Beschwerdeführer den Amtsbericht des TVE vom 16. Januar 2015. Dieser wiederhole lediglich allgemeine Bedingungen sowie Auflagen und gehe nicht auf das konkrete Bauprojekt ein. Zudem werde darin die Einreichung der erforderlichen Pläne erst vor Baubeginn und damit erst nach erteilter Baubewilligung verlangt. Es sei daher fraglich, ob der genannte Amtsbericht überhaupt eine genügende Grundlage für die Erteilung der Gewässerschutzbewilligung darstelle.

b) Nach Art. 7 Abs. 2 GSchG⁶⁷ und Art. 17 KGV⁶⁸ ist nicht verschmutztes Abwasser versickern zu lassen, sofern die örtlichen Verhältnisse dies erlauben. Art. 68 Abs. 1 BR

⁶⁷ Bundesgesetz vom 24. Januar 1991 über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20).

präzisiert, dass Dachwasser, wenn technisch möglich, durch Versickerung zu entsorgen oder vom Schmutzwasser getrennt abzuleiten ist. Sofern das Dachwasser nicht versickern kann, ist dieses zusammen mit dem verschmutzten Abwasser ins (Misch-)Abwasserleitungsnetz einzuleiten (Art. 16 Abs. 2 Bst. a i.V.m. Art. 16 Abs. 4 AEntR⁶⁹). Das Baugrundstück befindet sich gemäss Versickerungskarte des Kantons Bern⁷⁰ in einer Zone mit schlechter Durchlässigkeit. Dementsprechend hat das TVE in seiner Stellungnahme vom 4. September 2015 denn auch festgehalten, das Bauvorhaben liege in einem Perimeter, welcher Versickerungsanlagen für anfallendes Dachwasser nicht zulasse.⁷¹ Unter diesen Umständen ist es nicht zu beanstanden, dass die Beschwerdegegner planen, das Dachwasser zusammen mit dem Schmutzwasser in die Kanalisation einzuleiten.

c) Die Abflussleistung der bestehenden Leitung auf der Parzelle Nr. C._____ beträgt gemäss Stellungnahme des TVE vom 4. September 2015 2'694 l/min. Die Gesamtbelastung der Leitung betrage hingegen 2'160 l/min. Daraus ergebe sich eine Kapazitätsreserve von 534 l/min. Bei der Berechnung der Gesamtbelastung berücksichtigte das TVE die Entwässerung der fünf bereits an die betreffende Abwasserleitung angeschlossenen Liegenschaften (je 300 l/min), die Strassenentwässerung des O._____wegs (360 l/min) sowie die Entwässerung des umstrittenen Bauvorhabens (300 l/min).⁷²

Der Beschwerdeführer rügt, der Wert für die Entwässerung der bestehenden Liegenschaften müsste zweimal um 300 l/min erhöht werden, da es sich bei einer der Liegenschaften nicht bloss um ein Einfamilienhaus, sondern um ein Dreifamilienhaus handle; die Gesamtbelastung betrage demnach 2'760 l/min. Folglich bestehe keine Kapazitätsreserve, sondern eine Überschreitung der maximalen Abflussleistung um 66 l/min.

Den Ausführungen des Beschwerdeführers kann nicht gefolgt werden. Wie der Stellungnahme des TVE vom 4. September 2015 zu entnehmen ist, setzt sich die Abflussmenge der geplanten Liegenschaft in der Höhe von 300 l/min einerseits aus

⁶⁸ Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 24. März 1999 (KGV; BSG 821.1).

⁶⁹ Abwasserentsorgungsreglement der Einwohnergemeinde Zollikofen vom 19. September 2012 (AEntR).

⁷⁰ Einsehbar unter: <https://www.geo.apps.be.ch/de/karten/kartenangebot-1.html?view=sheet&guid=23195dad-dd61-4309-851b-e4b4e2f29d39&catalog=maps&type=complete&preview=search_list>.

⁷¹ Vgl. Vorakten, pag. 4.

⁷² Vgl. Vorakten, pag. 4.

Schmutzwasser und andererseits aus Regenwasser zusammen; Letzteres macht dabei mehr als die Hälfte aus. Es ist nicht ersichtlich, weshalb dies bei den fünf bestehenden Liegenschaften anders sein sollte; dies wird vom Beschwerdeführer auch nicht geltend gemacht. Die Menge an abfliessendem Regenwasser ist unabhängig von der Anzahl Wohnungen pro Liegenschaft. Wenn überhaupt dürfte vorliegend also lediglich eine allfällige Mehrbelastung durch Schmutzwasser berücksichtigt werden. Selbst wenn dafür aber zweimal 150 l/min berechnet würden, mithin je die Hälfte der jeweiligen Abflussmenge, bliebe eine Kapazitätsreserve von 234 l/min übrig. Die bestehende Abwasserleitung auf der Parzelle Nr. C._____ weist demnach eine genügend grosse Kapazität auf, um auch das Wasser aus der Grundstück- und Dachentwässerung der Bauparzelle aufzunehmen.

Das TVE hat gemäss Stellungnahme vom 4. September 2015 sodann keine Kenntnis von Rückstauproblemen bezüglich der in Frage stehenden Abwasserleitung.⁷³ Der Beschwerdeführer legt auch keine Fotos oder andere Unterlagen vor, welche die von ihm behaupteten Wassereintritte dokumentieren würden. Er verweist einzig auf verschiedene Eingaben der Eheleute K._____, welche Eigentümer der Nachbarparzellen Nrn. M._____ und P._____ sind. Dabei handelt es sich jedoch in erster Linie um blosse Anmeldungen von Rechtsverwahrungen, die ebenfalls keine näheren Angaben zu den angeblichen Wassereintritten machen. Angesichts dieser Ausgangslage und des Umstands, wonach die betreffende Abwasserleitung auch nach Realisierung des umstrittenen Bauvorhabens über eine deutliche Kapazitätsreserve verfügt, ist nicht ersichtlich, inwiefern sich die von den Beschwerdegegnern geplante Entwässerung nachteilig für den Beschwerdeführer oder die übrigen Nachbarn auswirken sollte.

d) Aus den vorstehenden Ausführungen ergibt sich schliesslich, dass sich das TVE zumindest in seiner Stellungnahme vom 4. September 2015 eingehend mit dem konkreten Bauprojekt auseinandergesetzt hat. Beim Kanalisationsplan, welcher gemäss Amtsbericht des TVE vom 16. Januar 2015 vor Baubeginn zur Genehmigung eingereicht werden muss, handelt es sich zudem um einen Ausführungsplan.⁷⁴ Es ist daher nicht zu beanstanden, dass dieser erst nach Erteilung der Baubewilligung eingereicht werden muss. Nach dem Gesagten stellt der Amtsbericht vom 16. Januar 2015 zusammen mit der Stellungnahme

⁷³ Vgl. Vorakten, pag. 4.

⁷⁴ Vgl. Vorakten, pag. 5.

vom 4. September 2015 eine genügende Grundlage für die Gewässerschutzbewilligung dar.

e) Die Abwasserleitung auf der Strassenparzelle Nr. C._____, welcher das Wasser aus der Grundstück- und Dachentwässerung der Bauparzelle zugeführt werden soll, ist gemäss Leitungsinformationssystem der Gemeinde Zollikofen Teil der Gemeindekanalisation und damit öffentlich. Von der Bauparzelle aus soll das Wasser über eine neu zu erstellende Leitung in die bereits bestehende Leitung auf der Parzelle Nr. J._____ geführt werden. Letztere ist schliesslich mit der öffentlichen Abwasserleitung auf der Strassenparzelle Nr. C._____ verbunden. Die Eigentümer der Parzellen Nrn. J._____ und L._____ sowie die Beschwerdegegner haben zudem insbesondere für Abwasserleitungen ausdrücklich auf die Eintragung von Dienstbarkeiten verzichtet.⁷⁵ Die Beschwerdegegner haben demnach das Recht, ihr Grundstück über die Abwasserleitung auf der Strassenparzelle Nr. C._____ zu entwässern, ohne dass sie hierfür (weitere) Dienstbarkeiten benötigen. Das Baugrundstück ist somit auch in Bezug auf die Entwässerung genügend erschlossen.

f) Zusammengefasst erweist sich die Beschwerde auch in diesem Punkt als unbegründet. Es besteht insbesondere auch kein Anlass für die vom Beschwerdeführer subeventualiter beantragte Auflage, wonach die Beschwerdegegner das Regenwasser auf der bewachsenen Humusschicht der Bauparzelle versickern zu lassen hätten und es ihnen verboten sei, das Regenwasser in die Kanalisation einzuleiten.

21. Elektrische Erschliessung

a) Der Beschwerdeführer macht sinngemäss geltend, die BKW Energie AG (BKW) habe den Anschluss der von den Beschwerdegegnern geplanten Luft/Wasser-Wärmepumpe an die Elektrizität mangels Einreichung des Formulars "Anmeldung für elektrische Wärme" noch nicht bewilligt. Da ohne diese Bewilligung die Wärmepumpe jedoch nicht in Betrieb genommen werden könne, verfüge das Bauvorhaben faktisch über keine Heizmöglichkeit. Folglich fehle es vorliegend an einer genügenden elektrischen Erschliessung. Es sei

⁷⁵ Vgl. Dienstbarkeitsvertrag vom 16. September 2010, S. 16 f., Vorakten, pag. 115.

sodann unzulässig, eine Baubewilligung unter der Bedingung zu erteilen, dass eine fehlende Voraussetzung noch erfüllt werde.

b) Bauvorhaben dürfen nur bewilligt werden, wenn sichergestellt ist, dass das Baugrundstück auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, genügend erschlossen sein wird (Art. 7 Abs. 1 BauG). Die Erschliessung ist gemäss Art. 7 Abs. 2 Bst. b BauG genügend, wenn vorschriftsgemässe Einrichtungen zur Versorgung der Bauten und Anlagen mit Wasser und Energie und zur Beseitigung des Abwassers bestehen.

c) Die BKW hält in ihren Stellungnahmen vom 14. Januar und 25. August 2015 fest, die elektrische Energieversorgung für das Bauvorhaben erfolge ab der bestehenden Trafostation Q._____.⁷⁶ Diese befindet sich an der N._____strasse 71 und damit in unmittelbarer Nähe zur Bauparzelle. Es ist daher nicht ersichtlich und wird vom Beschwerdeführer auch nicht geltend gemacht, inwiefern die elektrische Erschliessung vorliegend problematisch sein sollte. Daran ändert auch der Umstand nichts, wonach die BKW den Anschluss der Wärmepumpe noch nicht bewilligt hat. Denn entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers muss die betreffende Bewilligung nicht bereits im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorliegen. Vielmehr entscheidend ist, dass das Bauvorhaben durch die genannte Trafostation auch bezüglich Elektrizität bzw. Energie genügend erschlossen ist. Hinzu kommt, dass die BKW den Beschwerdegegnern die Anschlussbewilligung für die geplante Wärmepumpe bereits in Aussicht gestellt hat; sie benötigt dazu nur noch die technischen Daten der Wärmepumpe bzw. das entsprechende, vollständig ausgefüllte Formular.⁷⁷ Folglich erweist sich die Beschwerde auch in diesem Punkt als unbegründet.

22. Anschluss an die Gemeinschaftsantenne

a) Mit Schreiben vom 2. Februar 2015 bestätigte die EBL Telecom Media AG (EBL), die Liegenschaft der Beschwerdegegner könne an die Ortsantenne bzw. an das KTV-Netz angeschlossen werden. Dem Schreiben lag ein mit "Anschluss-Variante" betitelter Plan bei; die darin eingezeichnete Erschliessung führt grösstenteils über Parzellen des

⁷⁶ Vgl. Vorakten, pag. 13 f.

⁷⁷ Vgl. Stellungnahmen der BKW vom 14. Januar und 25. August 2015, Vorakten, pag. 13 f.

Beschwerdeführers.⁷⁸ Mit Stellungnahme vom 8. September 2015 teilte die EBL sodann mit, die Liegenschaft der Beschwerdegegner werde nicht gemäss dem dem Schreiben vom 2. Februar 2015 beigelegten Plan erschlossen; es handle sich dabei bloss um eine Erschliessungsvariante, welche der EBL von ihrem Netzbaupartner angeboten worden sei. Es sei vielmehr geplant, "den Neubau direkt vom Nachbarhaus her zu erschliessen". Dies sei einerseits günstiger und andererseits würden dadurch keine weiteren Parzellen beeinträchtigt.⁷⁹

b) Der Beschwerdeführer rügt, es sei unklar, ob die Liegenschaft der Beschwerdegegner nun über die Parzelle Nr. J._____ oder über die Parzelle Nr. L._____ an die Gemeinschaftsantenne angeschlossen werde. Die neu geplante Erschliessung stelle zudem eine Projektänderung dar, über welche im vorinstanzlichen Verfahren hätte informiert werden müssen; dies gelte insbesondere für die von der Projektänderung neu betroffenen Grundeigentümer. Des Weiteren verfügten die Beschwerdegegner nicht über die Durchleitungsrechte bzw. Dienstbarkeiten, welche für die Realisierung des neu geplanten Anschlusses an die Gemeinschaftsantenne nötig wären.

c) Der Anschluss an die Gemeinschaftsantenne gehört nicht zur Erschliessung i.S.v. Art. 7 BauG, welche Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung ist. Vielmehr handelt es sich dabei um eine baubewilligungsfreie unterirdische Leitung für einen Hausanschluss gemäss Art. 6 Abs. 1 Bst. q i.V.m. Abs. 2 BewD. Folglich gelangen die Bestimmungen betreffend Projektänderungen vorliegend gar nicht erst zur Anwendung. Des Weiteren haben die Eigentümer der Parzellen Nrn. J._____ und L._____ sowie die Beschwerdegegner auch bezüglich TV-Leitungen ausdrücklich auf die Eintragung von Dienstbarkeiten verzichtet.⁸⁰ Die Beschwerdegegner haben demnach das Recht, ihr Grundstück sowohl über die Parzelle Nr. L._____ als auch über die Parzelle Nr. J._____ an die Gemeinschaftsantenne anzuschliessen, ohne dass sie hierfür im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeiten benötigen. Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde auch in diesem Punkt als unbegründet.

23. Warmwasseraufbereitung

⁷⁸ Vgl. Vorakten, pag. 16.

⁷⁹ Vgl. Vorakten, pag. 15.

⁸⁰ Vgl. Dienstbarkeitsvertrag vom 16. September 2010, S. 16, Vorakten, pag. 115.

a) Der Beschwerdeführer macht sinngemäss geltend, aus den Baugesuchsunterlagen gehe nicht klar hervor, wie die Warmwasseraufbereitung für den Neubau erfolge. Sollte dies, wie von der Vorinstanz angenommen, ausschliesslich mittels der von den Beschwerdegegnern geplanten Wärmepumpe erfolgen, könnte die zur Gewährleistung keimfreien Warmwassers nötige Temperatur jedenfalls nicht erreicht werden. Denn das Warmwasser könne nicht wärmer als das heisseste von der Wärmepumpe erzeugte Heizwasser sein. Letzteres entspreche jedoch der Vorlauftemperatur, die maximal 35°C betragen werde, mithin die ideale Keimtemperatur für Legionellen, welche wiederum das Abwasser belasten würden. So schreibe die Norm SIA 385/1 denn auch vor, dass die Warmwassertemperatur für Wohnhäuser mindestens 50°C betragen müsse.

b) Gemäss den Formularen 2.0, 5.1 und 5.4, die von den Beschwerdegegnern zusammen mit dem Baugesuch eingereicht worden sind, soll ein Zentralboiler mit einem Fassungsvermögen von 400 l erstellt und das Wasser mittels elektrischer Energie und Wärmepumpe erwärmt werden.⁸¹ Es ist notorisch, dass mit einer Koppelung von elektrischer Energie und Wärmepumpe ohne Weiteres Temperaturen von über 50°C erreicht werden können. Dementsprechend wird im energetischen Massnahmennachweis (Formular EN-3, S. 2) auch festgehalten, dass die Warmwassertemperatur mindestens 60°C beträgt.⁸² Im Übrigen hat die Energienachweiskontrolle in ihrer Stellungnahme vom 31. August 2015 nachvollziehbar und überzeugend dargelegt, dass sich der vom Beschwerdeführer vorgebrachte Wert von 35°C einzig auf die Wärmeabgabe der Bodenheizung beziehe und nichts mit der Warmwassererzeugung für den geplanten Boiler zu tun habe.⁸³ Zusammengefasst ist davon auszugehen, dass vorliegend für eine keimfreie bzw. ausreichende Warmwasseraufbereitung gesorgt ist. Folglich erweist sich die Beschwerde auch in diesem Punkt als unbegründet.

24. Heizleistung

a) Die Beschwerdegegner beabsichtigen die Innenaufstellung einer Luft/Wasser-Wärmepumpe. Der Beschwerdeführer macht zusammengefasst geltend, die geplante

⁸¹ Vgl. Vorakten, pag. 100, 106 und 108.

⁸² Vgl. Vorakten, pag. 110.

⁸³ Vgl. Vorakten, pag. 19.

Heizungsanlage sei erheblich unterdimensioniert und erreiche nicht den massgebenden Mindestkontrollwert. Folglich könne die angestrebte Raumtemperatur von 20°C selbst unter Volllast nicht erreicht werden. Hinzu komme, dass mit der geplanten Heizung auch das Warmwasser erzeugt werden solle. Dies bedeute eine weitere Senkung der Heizleistung bzw. eine noch höhere Belastung der Heizungsanlage.

b) Der Beschwerdeführer wiederholt damit fast wörtlich die Ziffern 133-136 seiner Einsprache vom 9. Februar 2015.⁸⁴ Er geht jedoch nicht auf die entsprechenden Argumente im angefochtenen Entscheid bzw. auf die Ausführungen in der Stellungnahme der Energienachweiskontrolle vom 31. August 2015, auf welche im Gesamtentscheid ausdrücklich verwiesen wird, ein. An die Begründung einer Beschwerde werden praxisgemäss zwar keine hohen Anforderungen gestellt. Sie muss sich aber wenigstens in minimaler Form mit dem angefochtenen Entscheid auseinandersetzen. Ist diese Voraussetzung nicht erfüllt, kann auf die Beschwerde bzw. die entsprechende Rüge nicht eingetreten werden (Art. 67 i.V.m. Art. 32 Abs. 2 VRPG).⁸⁵ Es ist daher fraglich, ob auf die Rüge betreffend ungenügende Heizleistung überhaupt eingetreten werden kann. Die Frage kann letztlich aber offen bleiben, weil die betreffende Rüge auch inhaltlich unbegründet ist.

c) Die Energienachweiskontrolle legt in ihrer Stellungnahme vom 31. August 2015 ausführlich dar, weshalb den Ausführungen des Beschwerdeführers nicht gefolgt werden kann. So basiere dessen Berechnung auf der Grundlage von allgemeinen Kontrollwerten, welche zwar der rudimentären Ermittlung des Leistungsbedarfs dienen, jedoch nicht die ausserordentlich guten Wärmedurchgangskoeffizienten (sog. U-Werte) des konkreten Bauvorhabens berücksichtigen würden. Die Warmwasseraufbereitung erfolge zudem in den Nachtstunden; aufgrund der Nachtabenkung stehe folglich genügend Leistung zur Verfügung, um auch das Warmwasser zu erzeugen.⁸⁶ Die Ausführungen der Energienachweiskontrolle sind nachvollziehbar und überzeugend. Es ist kein Grund ersichtlich, weshalb die BVE davon abweichen sollte. Vielmehr ist gestützt auf die Stellungnahme der Energienachweiskontrolle sowie deren Bericht vom 20. Januar 2015 betreffend Kontrolle des energetischen Massnahmenachweises⁸⁷ davon auszugehen, dass das Bauvorhaben mit der von den Beschwerdegegnern geplanten Wärmepumpe

⁸⁴ Vgl. Vorakten, pag. 72.

⁸⁵ BVR 2006 S. 470 E. 2.4; Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 32 N. 15 mit Hinweisen.

⁸⁶ Vgl. Vorakten, pag. 19.

⁸⁷ Vgl. Vorakten, pag. 20 f.

(welche für die Warmwassererzeugung zudem mit elektrischer Energie gekoppelt ist; E. 23) über eine ausreichend dimensionierte Heizungsanlage verfügt, welche auch ohne Volllastbetrieb eine genügende Heizleistung generiert. Somit erweist sich die Beschwerde auch in diesem Punkt als unbegründet.

25. Lärmimmissionen

a) Der Beschwerdeführer rügt sinngemäss, die geplante – auf Voll- oder gar Überlast laufende – Luft/Wasser-Wärmepumpe führe bei seinen Liegenschaften zu unzulässigen Lärmimmissionen. Zudem hätten es die Beschwerdegegner unterlassen, Angaben betreffend Hersteller und Modell der geplanten Wärmepumpe zu machen sowie die Ansaug- und Ausblasöffnungen auf den Baugesuchsplänen einzuzeichnen. Der in den Akten befindliche Lärmschutznachweis nenne lediglich beispielhaft ein Modell; folglich beruhe dieser auf einer blossen Annahme und könne deshalb nicht zur Beurteilung der tatsächlichen Lärmimmissionen herangezogen werden. Schliesslich würden aber selbst mit dem beispielhaft genannten Wärmepumpenmodell die einzuhaltenden Lärmgrenzwerte nachts überschritten werden.

b) Bei der geplanten Wärmepumpe handelt es sich um eine ortsfeste Anlage im Sinne von Art. 7 Abs. 7 USG⁸⁸ und Art. 2 Abs. 1 LSV⁸⁹, bei deren Betrieb Lärm verursacht wird. Als neue Anlage muss die Wärmepumpe die Planungswerte in der Umgebung einhalten (Art. 25 Abs. 1 USG, Art. 7 Abs. 1 Bst. b LSV und Anhang 6 zur LSV). Darüber hinaus müssen die Lärmemissionen im Rahmen der Vorsorge – unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung – so weit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 Abs. 2 USG i.V.m. Art. 7 Abs. 1 Bst. a LSV). Im Bereich des Lärmschutzes gelten die Planungswerte und das Vorsorgeprinzip kumulativ. Auch wenn die Wärmepumpe die Planungswerte einhält, ist zu prüfen, ob das Vorsorgeprinzip weitere Emissionsbeschränkungen erfordert.⁹⁰ Das beco hat für bestimmte Anlagen wie Wärmepumpen Vorsorgewerte definiert.⁹¹ Sowohl die Liegenschaften des

⁸⁸ Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01).

⁸⁹ Lärmschutz-Verordnung des Bundesrates vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41).

⁹⁰ BGer 1C_506/2008 vom 12.5.2009, E. 3.3.

⁹¹ beco, Schallpegelbegrenzung bei Einzelanlagen (Vorsorgewerte), Version vom 19. Juli 2016, S. 1, einsehbar unter: <<http://www.vol.be.ch/vol/de/index/luft/laerm.html>>.

Beschwerdeführers als auch der nächste lärmrelevante Immissionsort (Wohnhaus auf der Parzelle Nr. L._____) sind – zumindest teilweise – der Empfindlichkeitsstufe (ES) II zugeordnet.⁹² Der Vorsorgewert beco beträgt in der ES II während der akustischen Tageszeit (07.00 - 19.00 Uhr) ≤ 43 dB(A) und während der Nachtzeit (19.00 - 07.00 Uhr) ≤ 33 dB(A). Auch bei Einhaltung der Vorsorgewerte beco kann das bundesrechtliche Vorsorgeprinzip die Anordnung von weiteren Schallschutzmassnahmen gebieten, wenn sie verhältnismässig sind.⁹³ Die einzuhaltenden Lärmgrenzwerte gelten bezüglich der nächsten lärmempfindlichen Räume; solche sind Räume in Wohnungen, ausgenommen Küchen ohne Wohnanteil, Sanitärräume und Abstellräume (Art. 2 Abs. 6 Bst. a LSV).

c) Aus den Baugesuchsunterlagen ist nicht ersichtlich, welches Luft/Wasser-Wärmepumpenmodell eingebaut werden soll. Der in den amtlichen Akten befindliche Lärmschutznachweis der Energienachweiskontrolle vom 28. August 2015 nennt lediglich beispielhaft ein Modell.⁹⁴ Mit Verfügung vom 1. Juni 2017 hat das Rechtsamt die Beschwerdegegner daher gebeten, unter anderem anzugeben, welches Luft/Wasser-Wärmepumpenmodell eingebaut werden soll und deren Ansaug- und Ausblasöffnungen in den Baugesuchsplänen einzuzeichnen. Die von den Beschwerdegegnern daraufhin eingereichten Unterlagen hat das Rechtsamt zur Prüfung ans beco weitergeleitet.

d) Gemäss Fachbericht des beco vom 20. Juli 2017 hält das von den Beschwerdegegnern geplante Wärmepumpenmodell sowohl in Bezug auf die Liegenschaften des Beschwerdeführers als auch bezüglich des nächsten lärmrelevanten Immissionsorts die Vorsorgewerte beco ein. So betrage der Schalldruckpegel am (nächstgelegenen) Fenster des Wohnhauses auf der Parzelle Nr. L._____ 31 dB(A), derjenige an der Fassade des Wohnhauses des Beschwerdeführers (Parzelle Nr. G._____) 18 dB(A) und derjenige auf der Baulinie der Parzelle Nr. R._____ (hier besteht zurzeit noch kein lärmempfindlicher Raum) 26 dB(A). Da es sich bei der Parzelle Nr. C._____ um eine Strasse handelt, erübrige sich dort – mangels eines lärmempfindlichen Raums – eine Berechnung der zu erwartenden Lärmimmissionen. Das beco kam sodann zum Schluss, es seien keine zusätzlichen technischen Lärm-Minderungsmaßnahmen nötig.

⁹² Vgl. Art. 9 Abs. 2 BR i.V.m. dem Plan "Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen" der Gemeinde Zollikofen vom 28. November 1993.

⁹³ VGE 2016/82 vom 6.4.2017, E. 3.4 f.

⁹⁴ Vgl. Vorakten, pag. 19.

e) In seinen Schlussbemerkungen vom 7. September 2017 rügt der Beschwerdeführer sinngemäss, die vom beco angestellten Berechnungen seien falsch. So hätte das beco bei seinen Berechnungen nicht vom Schalldruckpegel der Wärmepumpe, sondern von deren Schallleistungspegel ausgehen müssen. Zudem habe das beco die bundesrechtlich vorgesehenen Pegelkorrekturen K1 bis K3 unberücksichtigt gelassen. Unter Beachtung der genannten Punkte resultiere beim nächsten lärmrelevanten Immissionsort ein Schalldruckpegel von 35.2 dB(A). Folglich werde der während der Nachtzeit geltende Vorsorgewert beco um 2.2 dB(A) überschritten.

f) Es trifft zwar zu, dass das beco bei seinen Berechnungen nicht vom Schallleistungs-, sondern vom Schalldruckpegel der geplanten Wärmepumpe ausgegangen ist und zudem die in der LSV vorgesehenen Pegelkorrekturen K1 bis K3 unberücksichtigt gelassen hat. Dies ist jedoch nicht zu beanstanden. Einerseits gelten die Vorsorgewerte beco gesamthaft, bei Volllast, im Dauerbetrieb und ohne Berücksichtigung der Zuschläge K1 bis K3 gemäss Anhang 6 zur LSV.⁹⁵ Andererseits erlaubt auch die Vollzugshilfe 6.21 der Vereinigung kantonaler Lärmschutzfachleute (cercle bruit) vom 28. Mai 2015 in Ziffer 2.2 unter gewissen Umständen ein Abstellen auf den Schalldruckpegel. Dementsprechend kann auch im Formular des cercle bruit betreffend den Lärmschutz-Nachweis für Luft/Wasser-Wärmepumpen die Berechnung wahlweise mit dem Schallleistungs- oder dem Schalldruckpegel vorgenommen werden.⁹⁶ Selbst wenn man aber vom Schallleistungspegel der geplanten Wärmepumpe ausgehen würde, ergibt sich gemäss Formular des cercle bruit – ohne Berücksichtigung der Pegelkorrekturen – beim nächsten relevanten Immissionsort ein Schalldruckpegel, welcher unter den Vorsorgewerten beco liegt. Es ist daher kein Grund ersichtlich, weshalb den Berechnungen des beco nicht gefolgt werden sollte. Folglich ist am nächstgelegenen Fenster des Wohnhauses auf der Parzelle Nr. L. _____ und damit beim nächsten lärmrelevanten Immissionsort von einem Schalldruckpegel von 31 dB(A) auszugehen. Eine andere Frage ist hingegen, ob trotz Einhaltung der Vorsorgewerte beco (und damit auch der massgebenden Planungswerte) zusätzliche Emissionsbegrenzungen im Sinne des Vorsorgeprinzips nötig sind. Dies ist jedoch zu verneinen. So soll die Wärmepumpe im Untergeschoss des

⁹⁵ beco, Schallpegelbegrenzung bei Einzelanlagen (Vorsorgewerte), Version vom 19. Juli 2016, S. 1, einsehbar unter: <<http://www.vol.be.ch/vol/de/index/luft/laerm.html>>; VGE 2014/197 vom 27.5.2015, E. 2.4.2.

⁹⁶ Die Vollzugshilfe und das Formular sind einsehbar unter: <<http://www.cerclebruit.ch/?inc=enforcement&e=6/621.html>>.

Neubaus platziert werden. Deren Ansaug- und Ausblasöffnungen befinden sich sodann an der nördlichen Spitze des Neubaus, also an demjenigen Standort, welcher am weitesten von den umliegenden lärmrelevanten Immissionsorten entfernt ist. Im Übrigen verlangt auch das beco, als zuständige Fachbehörde, keine zusätzlichen Emissionsbegrenzungen.

Zusammengefasst verursacht die von den Beschwerdegegnern geplante Luft/Wasser-Wärmepumpe keine unzulässigen Lärmimmissionen und es sind keine zusätzlichen Massnahmen im Sinne des Vorsorgeprinzips nötig. Dementsprechend erweist sich die Beschwerde auch in diesem Punkt als unbegründet.

26. Strassenverkehrslärm

a) Der Beschwerdeführer rügt, der lärmtechnische Nachweis vom 22. Juli 2014 betreffend den Strassenverkehrslärm sei mangelhaft. So sei für das Attikageschoss die Aussenlärmbelastung lediglich an der strassenabgewandten Seite ermittelt worden, mithin am leisesten Punkt. Für das lärmexponiertere Fenster der Attika entlang der N._____strasse habe hingegen keine Lärmberechnung stattgefunden. Ausserdem hätten auch die von der geplanten Wärmepumpe erzeugten Lärmimmissionen im lärmtechnischen Nachweis berücksichtigt werden müssen.

b) Gemäss Art. 22 USG werden Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten für neue Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, nur erteilt, wenn die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (Abs. 1) oder die Räume zweckmässig angeordnet und die allenfalls notwendigen zusätzlichen Schallschutzmassnahmen getroffen werden (Abs. 2). Art. 31 Abs. 1 LSV präzisiert, dass Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden dürfen, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes (Bst. a) oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen (Bst. b). Nach Art. 39 Abs. 1 LSV werden Lärmimmissionen bei Gebäuden in der Mitte der offenen Fenster lärmempfindlicher Räume ermittelt.⁹⁷

⁹⁷ BGE 142 II 100 E. 3 S. 104.

c) Die Bauparzelle ist überwiegend der ES II und entlang der N._____strasse auf den ersten 10 m ab Parzellengrenze der ES III zugeordnet.⁹⁸ In der ES II betragen die Immissionsgrenzwerte für Strassenverkehrslärm tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A); in der ES III hingegen 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht (vgl. Anhang 3 zur LSV).

Aus dem lärmtechnischen Nachweis vom 22. Juli 2014 ist zunächst ersichtlich, dass die massgebenden Immissionsgrenzwerte an allen Berechnungspunkten eingehalten sind. Den Ergebnissen kann zudem entnommen werden, dass die Aussenlärmbelastung an der Nordost-Fassade abnimmt, je höher der Berechnungspunkt liegt. So betragen die zu erwartenden Lärmimmissionen auf der besagten Seite des geplanten Neubaus im Erdgeschoss 63 dB(A) am Tag und 52 dB(A) in der Nacht. Im Obergeschoss sind es dann nur noch 61 dB(A) am Tag sowie 50 dB(A) in der Nacht.⁹⁹ Angesichts dieses Umstands ist davon auszugehen, dass sich die Lärmimmissionen bei dem der N._____strasse zugewandten Fenster des Attikageschosses nochmals verringern werden. Dies gilt umso mehr, als dass dieses Fenster nicht nur höher liegt, sondern auch weiter von der Strasse zurückversetzt ist. Es ist somit nicht zu beanstanden, dass für das besagte Fenster keine gesonderte Lärmberechnung durchgeführt worden ist. Im Übrigen ist kein Grund ersichtlich, um an der Richtigkeit der Berechnungsergebnisse im lärmtechnischen Nachweis vom 22. Juli 2014 zu zweifeln. Einerseits wurden diese von der zuständigen Fachbehörde geprüft und für richtig befunden.¹⁰⁰ Andererseits wird deren Richtigkeit auch vom Beschwerdeführer nicht bestritten.

Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass die LSV nicht den Schutz gegen Lärm regelt, der in einem Betriebsareal erzeugt wird, soweit er auf Betriebsgebäude und zugehörige Wohnungen innerhalb dieses Areals einwirkt (Art. 1 Abs. 3 Bst. a LSV). Die Belastungsgrenzwerte der LSV gelten daher nicht bei Wohnungen, welche vom Anlagenbetreiber selber genutzt werden. Dementsprechend ist auch nicht zu beanstanden, dass der lärmtechnische Nachweis vom 22. Juli 2014 die von der Wärmepumpe zu erwartenden Lärmimmissionen unberücksichtigt lässt.

⁹⁸ Vgl. Art. 9 Abs. 2 BR i.V.m. dem Plan "Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen" der Gemeinde Zollikofen vom 28. November 1993.

⁹⁹ Vgl. Vorakten, pag. 24.

¹⁰⁰ Vgl. Vorakten, pag. 23.

Zusammengefasst erweist sich die Beschwerde auch in diesem Punkt als unbegründet.

27. Weiher

a) Südöstlich des geplanten Neubaus befinden sich zwei unterschiedlich grosse Weiher. Der Kleinere liegt auf dem Nachbargrundstück Nr. L._____ in unmittelbarer Nähe zur gemeinsamen Parzellengrenze, an welcher der umstrittene Neubau errichtet werden soll. Der Grössere befindet sich auf der Parzelle Nr. H._____ in einem Abstand von über 100 m vom Bauvorhaben entfernt. Der Beschwerdeführer macht sinngemäss geltend, bei den beiden Weihern handle es sich um zwei schützenswerte Biotope, die insbesondere verschiedenen, teilweise gefährdeten Amphibienarten einen Lebensraum bieten bzw. diesen als Laichplätze dienen würden. Ferner stelle die Bauparzelle eine ökologische Ausgleichsfläche dar, welche die Lebensräume der erwähnten Amphibien im gegenüber liegenden Wald sowie in den Biotopen auf den Parzellen Nrn. L._____ und H._____ verbinden und Letztere somit ergänzen würde. Das Bauvorhaben führe nun zu einem erheblichen Eingriff in diese Biotoplandschaft. So werde einerseits durch den projektierten Neubau die auf der Bauparzelle vorhandene ökologische Ausgleichsfläche zerstört. Andererseits unterschreite sowohl das geplante Gebäude (inkl. Sitzplatz und Sichtschutzwand) als auch eine Kanalisationsleitung den Mindestabstand, welcher praxisgemäss für Anlagen gegenüber Biotopen bzw. Ufervegetationen gefordert werde. Indem die Vorinstanz den vom Beschwerdeführer gestellten Antrag betreffend die Feststellung der Schutzwürdigkeit des Biotops auf der Parzelle Nr. L._____ übergangen bzw. keinen entsprechenden Schutzbeschluss erlassen habe, verletzte diese zudem seinen Anspruch auf rechtliches Gehör. Schliesslich könne sich die Vorinstanz auch nicht auf die Stellungnahme des LANAT vom 23. Oktober 2015 stützen. Das LANAT komme darin zwar zum Schluss, dass durch das Bauvorhaben keine technischen Eingriffe in geschützte oder schützenswerte Lebensräume stattfänden; gleichzeitig weise das LANAT in seiner Stellungnahme aber mehrfach daraufhin, dass es keine Kenntnis des konkreten Bauvorhabens und der Örtlichkeiten habe. Folglich seien die Feststellungen des LANAT willkürlich.

b) Gemäss Art. 18 Abs. 1 NHG¹⁰¹ ist dem Aussterben einheimischer Tier- und

¹⁰¹ Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451).

Pflanzenarten durch die Erhaltung genügend grosser Lebensräume (Biotope) und andere geeignete Massnahmen entgegenzuwirken. Besonders zu schützen sind Uferbereiche, Riedgebiete und Moore, seltene Waldgesellschaften, Hecken, Feldgehölze, Trockenrasen und weitere Standorte, die eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt erfüllen oder besonders günstige Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften aufweisen (Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG). Ufervegetationen (Schilf- und Binsenbestände, Auenvegetationen sowie andere natürliche Pflanzengesellschaften im Uferbereich) dürfen weder gerodet noch überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden (Art. 21 Abs. 1 NHG). Das Bundesrecht definiert den Begriff des Biotops nicht näher. Die Anforderungen von Art. 18 NHG treffen jedoch nicht auf sämtliche biotische Umgebungen zu, die bestimmten Tier- und Pflanzengesellschaften relativ stabile Lebensbedingungen gewährleisten. Das Konzept des Biotops in der Bundesgesetzgebung über den Natur- und Heimatschutz bezieht sich tatsächlich auf "einen genügend grossen Lebensraum", der eine bestimmte Aufgabe wahrnimmt. Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG bestimmt weiter, dass grundsätzlich nur die Beeinträchtigungen an "schutzwürdigen Lebensräumen" vermieden werden müssen.¹⁰²

Damit übereinstimmend definiert Art. 20 Abs. 1 NSchG¹⁰³ Biotope als schutzwürdige wichtige natürliche und naturnahe Lebensräume der einheimischen Tier- und Pflanzenarten, wie bedeutende Einstandsgebiete für Tiere, seltene Waldgesellschaften, artenreiche Wiesen und Waldsäume, ökologisch wertvolle hochstämmige Obstgärten, Moore, Riede, Uferbereiche, Bäche und stehende Kleingewässer. Ökologische Ausgleichsflächen sind sodann wenig genutzte oder naturnahe Flächen. Sie ergänzen die Biotope und haben den Zweck, diese untereinander ökologisch sinnvoll in Form von Inseln oder Bändern zu vernetzen (Art. 21 Abs. 2 NSchG). Sie sollen als Zufluchtsorte und Verbreitungswege zum Überleben der Tier- und Pflanzenarten und zur Verbesserung des Naturhaushaltes beitragen, insbesondere in intensiv genutzten Gebieten inner- und ausserhalb der Siedlungen (Art. 21 Abs. 3 NSchG).

c) Es ist unbestritten, dass der grössere Weiher, welcher sich auf der Parzelle Nr. H._____ befindet, von Amphibien bevölkert wird. Er liegt jedoch in einem Abstand von über 100 m vom Bauvorhaben entfernt und ist zudem nicht als schützenswertes Biotop in einem Inventar des Bundes bzw. des Kantons aufgeführt. Letzteres gilt auch für den _____

¹⁰² BGE 121 II 161 E. 2b/bb (Pra 85/1996 Nr. 96).

¹⁰³ Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (NSchG; BSG 426.11).

kleineren Weiher auf der Nachbarparzelle Nr. L._____. Nichtsdestotrotz hat das Rechtsamt mit Verfügung vom 20. April 2017 das LANAT gebeten, insbesondere zur Frage der Schutzwürdigkeit des Weihers auf der Parzelle Nr. L._____ sowie zu allfälligen Beeinträchtigungen des Amphibienzugs vom Weiher auf der Parzelle Nr. H._____, verursacht durch das Bauvorhaben, Stellung zu nehmen.

d) Gemäss Fachbericht des LANAT vom 26. Mai 2017 umfasse der Weiher auf der Parzelle Nr. L._____ eine Wasserfläche von ca. 8 m² und sei vor etwa 30 Jahren vom Grundeigentümer im Rahmen des Neubaus des Einfamilienhauses an der N._____strasse 81 künstlich erstellt und begrünt worden. Der Weiher weise eine Tiefe von maximal 30-50 cm sowie flache Ufer auf. Sowohl am als auch im Weiher sei keine natürliche oder naturnahe Ufervegetation im Sinne von Art. 21 NHG vorhanden. Zudem hätten auch keine geschützten oder gefährdeten Arten im Sinne von Art. 20 NHV¹⁰⁴ und der vom Bundesamt für Umwelt (BAFU) erlassenen oder anerkannten Roten Listen der gefährdeten Arten der Schweiz festgestellt werden können. Die nationalen Arten-Datenzentren der Schweiz (InfoSpecies) enthielten denn auch keine Angaben zu geschützten und gefährdeten Arten im Weiher auf der Parzelle Nr. L._____ oder in dessen unmittelbaren Umgebung. Es sei zwar möglich, dass der betreffende Weiher gelegentlich von Amphibien als Aufenthaltsgewässer benutzt werde. Es sei jedoch zu bezweifeln, dass der Weiher auf der Parzelle Nr. L._____ als Fortpflanzungsgewässer diene. So hätten darin weder Laich noch Larven beobachtet werden können. Die lokale Amphibienpopulation benutze für die Fortpflanzung vielmehr den grösseren Weiher auf der Parzelle Nr. H._____. Dahin würden auch die entlang der N._____strasse geretteten Tiere gebracht werden. Insgesamt sei deshalb davon auszugehen, dass es sich beim Weiher auf der Parzelle Nr. L._____ nicht um einen geschützten oder schützenswerten Lebensraum im Sinne von Art. 18 Abs. 1^{bis} und Art. 21 NHG sowie Art. 14 Abs. 3 und 4 NHV handle. Folglich sei auch keine ökologisch ausreichende Pufferzone im Sinne von Art. 14 Abs. 2 Bst. d NHV erforderlich. Das Bauvorhaben führe schliesslich zu keiner signifikanten zusätzlichen Beeinträchtigung für die Amphibien, welche zum Weiher auf der Parzelle Nr. H._____ wandern würden. Vielmehr stellten bereits der Verkehr auf der N._____strasse sowie mehrere Randsteine auf der Höhe der Parzellen Nrn. I._____ und L._____ ein massives bzw. unüberwindbares Hindernis für die betreffenden Amphibien dar. Nichtsdestotrotz seien bei der Realisierung des

¹⁰⁴ Verordnung des Bundesrats vom 16. Januar 1991 über den Natur- und Heimatschutz (NHV; SR 451.1).

Bauvorhabens Fallensituationen (Luftschächte, Kellereingänge, Zäune etc.) zu verhindern und die Umgebung für Amphibien durchlässig zu gestalten.

e) Die Beurteilung der kantonalen Fachbehörde, wonach der Weiher auf der Parzelle Nr. L._____ kein schützenswertes Biotop darstelle bzw. keine geschützte Ufervegetation aufweise und das Bauvorhaben zu keiner signifikanten zusätzlichen Beeinträchtigung der Amphibienwanderung vom Weiher auf der Parzelle Nr. H._____ führe, ist nachvollziehbar und überzeugend. Die BVE sieht deshalb keinen Anlass, von dieser fachlichen Einschätzung abzuweichen oder den betreffenden Fachbericht – wie vom Beschwerdeführer in seinen Schlussbemerkungen beantragt – aus den Akten zu weisen und im Frühjahr 2018 einen Augenschein durchzuführen. Daran ändert auch die vom Beschwerdeführer in seinen Schlussbemerkungen geübte Kritik am Fachbericht des LANAT nichts. So wurde bereits eingehend dargelegt, dass bei amtsinternen Besichtigungen von Bauvorhaben durch Fachstellen kein Anspruch auf Teilnahme besteht (E. 3i). Folglich ist es nicht zu beanstanden, dass das LANAT am 24. Mai 2017 eine Besichtigung vorgenommen hat, ohne dies den Verfahrensbeteiligten vorgängig mitzuteilen bzw. ohne deren Anwesenheit und ohne ein Protokoll zu erstellen. Dementsprechend braucht auch nicht auf die vom Beschwerdeführer in seinen Schlussbemerkungen eventualiter beantragte Akteneinsicht betreffend das Protokoll der Besichtigung vom 24. Mai 2017 eingegangen werden. Hinzu kommt, dass sich der Beschwerdeführer im Rahmen seiner Schlussbemerkungen zum Fachbericht des LANAT äussern konnte. Das LANAT verneint in seinem Bericht sodann nicht, dass der Weiher auf der Parzelle Nr. L._____ (gelegentlich) von Amphibien besucht werde. Folglich dürfte es auf der Bauparzelle zeitweise auch zu einer gewissen Amphibienbewegung kommen. Dieser Umstand allein ist indessen noch nicht ausreichend, um den betreffenden Weiher als schützenswertes Biotop im Sinne von Art. 18 NHG bzw. Art. 20 Abs. 1 NSchG zu qualifizieren. Es bedarf vielmehr eines konkreten Nachweises, dass es sich um ein solches Schutzobjekt handelt. Dieser Nachweis fehlt hier. So konnten im Weiher auf der Parzelle Nr. L._____ insbesondere kein Laich oder Larven beobachtet werden, was vom Beschwerdeführer auch nicht bestritten wird. Für die Frage, ob der fragliche Weiher als Fortpflanzungsgewässer dient, ist es im Übrigen unerheblich, ob die Amphibienwanderung nur nachts stattfindet und die Wanderperiode im Zeitpunkt der Besichtigung des LANAT – wie vom Beschwerdeführer in seinen Schlussbemerkungen behauptet – bereits vorüber war. Denn gemäss der Koordinationsstelle für Amphibien- und Reptilienschutz in der Schweiz (karch) verlässt gerade der Nachwuchs der Erdkröten – welche gemäss dem

Beschwerdeführer 88 % der im Gebiet der N._____strasse wandernden Amphibien ausmachen würden – erst Ende Juni seine jeweiligen Gewässer.¹⁰⁵ Allfällige Jungtiere hätten also auch während der Besichtigung des LANAT am 24. Mai 2017 gesichtet werden müssen. Der Beschwerdeführer vermag schliesslich nicht darzulegen, weshalb das Bauvorhaben – entgegen der Einschätzung der Fachbehörde – zu einer signifikanten zusätzlichen Beeinträchtigung der Amphibienwanderung führen würde. Es trifft zwar zu, dass die Randsteine auf der Höhe der Bauparzelle überwiegend abgeflacht sind. Die grösste Beeinträchtigung der Amphibienwanderung geht aber unbestrittenermassen vom Verkehr auf der N._____strasse aus. Den vom Beschwerdeführer mit seinen Schlussbemerkungen eingereichten Fotoaufnahmen kann im Übrigen entnommen werden, dass die Bauparzelle strassenseitig grösstenteils von einer Einfriedung, bestehend aus einem Mauersockel und Zaun, umgeben ist. Gemäss den Baugesuchsplänen soll diese, im Gegensatz zur Einfriedung entlang der westlichen Parzellengrenze (E. 5), nicht abgerissen werden. Folglich ist es auf der Höhe der Bauparzelle die strassenseitige Einfriedung, welche neben dem Verkehr ein weiteres, teilweise unüberwindbares Hindernis für wandernde Amphibien darstellt. Unter diesen Umständen ist es nicht zu beanstanden, dass das LANAT im Bauvorhaben keine signifikante zusätzliche Beeinträchtigung der Amphibienwanderung sieht.

f) Zusammengefasst führt das Bauvorhaben weder zu einer Beeinträchtigung eines schützenswerten Biotops oder einer Ufervegetation noch zu einer Zerstörung einer ökologischen Ausgleichsfläche. Dementsprechend benötigen die Beschwerdegegner auch keine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 22 NHG. Da es sich beim Weiher auf der Parzelle Nr. L._____ nicht um ein schutzwürdiges Biotop handelt, bestand für die Gemeinde zudem kein Anlass, einen Schutzbeschluss gemäss Art. 41 NSchG zu erlassen. Folglich ist es auch nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz nicht näher auf den entsprechenden Feststellungsantrag des Beschwerdeführers eingegangen ist; eine Gehörsverletzung ist ihr jedenfalls nicht vorzuwerfen. Angesichts dessen, dass der Weiher, welcher von der lokalen Amphibienpopulation als Fortpflanzungsgewässer genutzt wird, über 100 m von der Bauparzelle entfernt liegt und auf Letzterer daher nur gelegentlich mit Amphibienbewegungen zu rechnen ist, besteht ferner kein Anlass, den angefochtenen Entscheid mit einer Auflage betreffend Verhinderung von Fallensituationen sowie besondere Umgebungsgestaltung zu ergänzen. Das LANAT hat denn auch keinen

¹⁰⁵ Vgl. <<http://www.karch.ch/karch/de/home/amphibien/amphibienarten-der-schweiz/erdkrote.html>>, Registerkarte "Ökologie".

entsprechenden Antrag gestellt. Da es sich beim Weiher auf der Parzelle Nr. L. _____ offensichtlich nicht um ein Gewässer im Sinne der Wasserbaugesetzgebung handelt, benötigen die Beschwerdegegner – entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers – schliesslich auch keine Wasserbaupolizeibewilligung. Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde also auch in diesem Punkt als unbegründet.

28. Brandschutz

a) Der Beschwerdeführer rügt, das Bauvorhaben verletze in verschiedener Hinsicht die Brandschutzvorschriften. So würden die Zugänge, welche das geplante externe Treppenhaus mit dem bestehenden Gebäude auf der Parzelle Nr. L. _____ verbinden sollen, zu einem Durchbruch der an diesem Gebäude bereits vorhandenen Brandschutzmauer führen. Gleichzeitig sei geplant, das externe Treppenhaus bloss durch eine gewöhnliche Mauer und nicht durch eine Brandschutzmauer vom Neubau abzutrennen. Folglich bestehe das Risiko, dass in einem Brandfall beide Gebäude Feuer fangen könnten. Im Erdgeschoss des externen Treppenhauses befände sich ferner ein Elektroverteilkasten, für dessen Installation besondere Vorschriften gelten würden. Den Bauplänen sowie den übrigen Baugesuchsunterlagen könne jedoch nicht entnommen werden, dass die betreffenden Vorschriften eingehalten würden. Zudem hätten sowohl die Vorinstanz als auch der Feueraufseher die Existenz des betreffenden Elektroverteilkastens einfach ignoriert. Des Weiteren sei nicht ersichtlich, inwiefern das Bauvorhaben den erforderlichen Brandschutzabstand einhalten würde. Da das von den Beschwerdegegnern geplante externe Treppenhaus teilweise als Brandschutzmauer zum bestehenden Gebäude auf der Parzelle Nr. L. _____ sowie als Zugang zur auf diesem Gebäude noch zur erstellenden Attika geplant sei, müssten dessen Wände sodann erhöhte Anforderungen an den Feuerwiderstand erfüllen. Den Bauplänen sei schliesslich zu entnehmen, dass die im externen Treppenhaus geplanten Stufen nicht überall die erforderliche Auftrittsbreite aufweisen würden. Im Übrigen rügt der Beschwerdeführer, der Fachbericht betreffend Brandschutz vom 21. Januar 2015 sei ungenügend. Er enthalte lediglich allgemeine Auflagen und nehme keinen Bezug zum konkreten Bauprojekt. Der Fachbericht stelle deshalb keine genügende Grundlage für die Beurteilung des Baugesuchs dar.

b) Gebäude, Anlagen und Betriebseinrichtungen sind so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten, dass Feuerschäden bestmöglich verhütet werden, um vorab die Sicherheit

von Mensch und Tier zu gewährleisten (Art. 3 FFG¹⁰⁶). Gemäss Art. 2 Abs. 2 FFV¹⁰⁷ sind für den Feuerschutz insbesondere die Normen, Richtlinien, Merkblätter, Erläuterungen und Empfehlungen der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF) sowie diejenigen der Gebäudeversicherung Bern (GVB) massgebend. Es findet kein besonderes feuerpolizeiliches Bewilligungsverfahren statt. Die Brandschutzaufgaben und feuerpolizeilichen Bedingungen werden vielmehr im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens von der zuständigen Behörde festgelegt und sind Bestandteil der Baubewilligung (Art. 6 FFG).

c) Die Gemeinde hat im vorinstanzlichen Verfahren einen Fachbericht des zuständigen Feueraufsehers eingeholt. Darin beantragt dieser, das Bauvorhaben sei unter gewissen Auflagen zu bewilligen; Letztere werden im betreffenden Fachbericht, zusammen mit allgemeinen Hinweisen, einzeln aufgeführt.¹⁰⁸ Es mag zwar sein, dass der Fachbericht betreffend Brandschutz vom 21. Januar 2015 relativ allgemein gehalten ist. Dies ist jedoch nicht zu beanstanden. Entscheidend ist vielmehr, dass sich der fragliche Bericht mit den wesentlichen Punkten auseinandersetzt. Hinzu kommt, dass der Feueraufseher in seiner Stellungnahme vom 21. September 2015 auf die vom Beschwerdeführer vorliegend gerügten Punkte bereits ausführlich eingegangen ist: So würden die Verbindungstüren im externen Treppenhaus allesamt in das bestehende Gebäude auf der Parzelle Nr. L. _____ führen. Das Treppenhaus sei zudem klar vom geplanten Einfamilienhaus getrennt bzw. befinde sich brandschutztechnisch in einer anderen Nutzungseinheit. Folglich sei es nicht zu beanstanden, dass die Brandschutzmauer im Bereich der geplanten Verbindungstüren durchbrochen werde. In den aktuellen Plänen sei sodann kein Elektroverteilkasten im externen Treppenhaus eingezeichnet. Sollte sich dort trotzdem ein solcher befinden, müssten insbesondere die Vorschriften der Technischen Norm "NIN" der Electrosuisse beachtet werden. Dies ergebe sich aber bereits aus Ziffer 4.1 des Fachberichts betreffend Brandschutz vom 21. Januar 2015. Das in diesem Zusammenhang vom Beschwerdeführer zitierte Brandschutzmerkblatt sei im Übrigen, infolge Inkrafttretens der neuen Brandschutznorm und -richtlinien, hinfällig geworden. Da der Neubau mit dem bestehenden Gebäude auf der Parzelle Nr. L. _____ zusammengebaut werden solle, sei ferner kein Brandschutzabstand, sondern (lediglich) eine Brandschutzmauer notwendig. Gemäss Ziffer 3.7.3 der Brandschutzrichtlinie "Brandschutzabstände Tragwerke

¹⁰⁶ Feuerschutz- und Feuerwehrgesetz vom 20. Januar 1994 (FFG; BSG 871.11).

¹⁰⁷ Feuerschutz- und Feuerwehrverordnung vom 11. Mai 1994 (FFV; BSG 871.111).

¹⁰⁸ Vgl. Vorakten, pag. 7.

Brandabschnitte" (BSR 15-15) der VKF würden bei Einfamilienhäusern zudem keine Anforderungen an den Feuerwiderstand von Tragwerken, Wänden und Decken gestellt, weshalb die Wände des externen Treppenhauses keinen bestimmten Feuerwiderstand aufweisen müssten. Da das Gebäude auf der Parzelle Nr. L._____ und das geplante externe Treppenhaus brandschutztechnisch eine Nutzungseinheit bilden würden, gälten gemäss Ziffer 3.2.2 der Brandschutzrichtlinie "Flucht- und Rettungswege" (BSR 16-15) der VKF schliesslich auch keine besonderen Anforderungen für die Stufen innerhalb des Treppenhauses.¹⁰⁹

d) Die Ausführungen des Feueraufsehers sind nachvollziehbar und überzeugend. Es ist insbesondere nicht ersichtlich, weshalb der Umstand, wonach das externe Treppenhaus dem bestehenden Einfamilienhaus auf der Parzelle Nr. L._____ als Zugang dienen soll, vorliegend zur Nichtanwendung von Ziffer 3.7.3 BSR 15-15 führen sollte. Dies gilt umso mehr, als dass die beiden Einfamilienhäuser durch die bereits bestehende Brandschutzmauer voneinander getrennt sein werden. Auch der Beschwerdeführer vermag nicht darzulegen, weshalb von der Einschätzung der Fachstelle abgewichen werden sollte. So hat der Feueraufseher nicht nur die massgebenden Vorschriften angewendet, sondern ist in seiner Stellungnahme insbesondere auch auf den vom Beschwerdeführer gerügten Elektroverteilkasten sowie die Treppengeometrie eingegangen. Gestützt auf den Fachbericht betreffend Brandschutz vom 21. Januar 2015 sowie die Stellungnahme des Feueraufsehers vom 21. September 2015 ist also davon auszugehen, dass das Bauvorhaben die massgebenden Brandschutzvorschriften einhält. Die Beschwerde erweist sich somit auch in diesem Punkt als unbegründet. Folglich besteht auch kein Anlass für die vom Beschwerdeführer subeventualiter beantragten Brandschutzauflagen.

¹⁰⁹ Vgl. Vorakten, pag. 6; die zitierten Brandschutzrichtlinien sind zudem einsehbar unter: <<http://www.prae-ver.ch/de/bs/vs/richtlinien/Seiten/default.aspx>>.

29. Rechtsverwahrung und Lastenausgleich

a) Der Beschwerdeführer beantragt schliesslich sinngemäss, von seiner Rechtsverwahrung und Lastenausgleichsforderung sei erneut Kenntnis zu nehmen und zu geben.

b) Dies hat die Gemeinde im vorinstanzlichen Verfahren bereits getan und sowohl die Rechtsverwahrung als auch die Lastenausgleichsforderung im angefochtenen Gesamtentscheid festgehalten (vgl. dort Ziffern 4 und 5 des Dispositivs). Der vorinstanzliche Entscheid wird im vorliegenden Beschwerdeverfahren zwar mit einer Auflage ergänzt, im Übrigen jedoch bestätigt und seine Anordnungen damit übernommen. Somit gilt auch die Kenntnisnahme und -gabe der Rechtsverwahrung und der Lastenausgleichsforderung des Beschwerdeführers als erfolgt. Folglich muss dies vorliegend nicht wiederholt werden. Dem Beschwerdeführer fehlt es insofern an einem Rechtsschutzinteresse für diesen Antrag (Art. 65 VRPG), weshalb darauf nicht einzutreten ist.

30. Zusammenfassung und Kosten

a) Zusammenfassend ergibt sich, dass das Bauvorhaben der Beschwerdegegner bewilligt werden kann, aber eine zusätzliche Auflage betreffend Absturzsicherung anzuordnen ist. Der angefochtene Entscheid ist entsprechend zu ergänzen. Im Übrigen ist der Gesamtentscheid der Gemeinde Zollikofen vom 15. Dezember 2016 zu bestätigen und die Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden kann, abzuweisen.

b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdeführer. Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass der angefochtene Entscheid mit einer Auflage betreffend Absturzsicherung ergänzt werden muss. Einerseits hat der Beschwerdeführer keine solche Auflage beantragt. Andererseits kommt der fraglichen Auflage im Vergleich zu den Rügen, welche sich als vollumfänglich unbegründet erwiesen haben bzw. auf welche gar nicht erst eingetreten worden ist, eine absolut untergeordnete Bedeutung zu. Der Beschwerdeführer hat somit die gesamten Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden

bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 3'500.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹¹⁰).

c) Der Beschwerdeführer hat zudem den Beschwerdegegnern die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Kostennote des Anwalts der Beschwerdegegner gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Der Beschwerdeführer hat somit den Beschwerdegegnern die Parteikosten von Fr. 1'667.40 zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Ziffer 2 des Dispositivs des Gesamtentscheids der Gemeinde Zollikofen vom 15. Dezember 2016 wird mit folgender Auflage ergänzt:

2.5 Der Dachabschluss der auf der Parzelle Zollikofen Gbbl-Nr. J. _____ stehenden Garage ist mit einer genügenden Absturzsicherung zu versehen.

Im Übrigen wird der Entscheid bestätigt und die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

2. Die Verfahrenskosten von Fr. 3'500.– werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Der Beschwerdeführer hat den Beschwerdegegnern die Parteikosten im Betrag von Fr. 1'667.40 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Fürsprecher Dr. B. _____, eingeschrieben
- Herrn Fürsprecher F. _____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Zollikofen, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben

¹¹⁰ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

- Amt für Landwirtschaft und Natur des Kantons Bern (LANAT), Abteilung Naturförderung (ANF), zur Kenntnis

- Amt für Berner Wirtschaft (beco), Immissionsschutz, zur Kenntnis

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin