

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2018/155

Bern, 21. Februar 2019

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.**_____
Beschwerdeführer

und

Herrn **B.**_____
Beschwerdegegner

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt C._____



sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Brienz, Gemeindeverwaltung, Postfach 728,
3855 Brienz BE

vertreten durch D._____

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Brienz vom
26. Oktober 2018 (573/40/17; Neubau von drei Wohnhäusern mit je zwei Wohnungen und
Autounterstand)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdegegner reichte am 18. August 2017 bei der Gemeinde Brienz (BE) ein Baugesuch ein für den Neubau von drei Wohnhäusern mit je zwei Wohnungen auf den Parzellen Brienz (BE) Grundbuchblatt Nrn. E._____ und F._____. Die Parzellen liegen in der Wohnzone W2P. Gegen das Bauvorhaben erhob unter anderen der Beschwerdeführer Einsprache. In seiner Stellungnahme zu den Einsprachen vom 17. Oktober 2017 erklärte sich der Beschwerdegegner bereit, sein Projekt in gewissen Punkten

anzupassen. Anlässlich der Einspracheverhandlung vom 17. Dezember 2017 stellte er eine Projektänderung in Aussicht. Die Einsprecherinnen und Einsprecher hielten ihre Einsprachen aufrecht. Am 20. März 2018 reichte der Beschwerdegegner eine Projektänderung ein. Dagegen erhob der Beschwerdeführer erneut Einsprache. Anlässlich der Einspracheverhandlung vom 3. Juli 2018 konnten einige Einsprachepunkte erledigt oder in eine Rechtsverwahrung umgewandelt werden. Mit Entscheid vom 26. Oktober 2018 erteilte die Gemeinde Brienz (BE) die Baubewilligung.

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 27. November 2018 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Er beantragt die Aufhebung des Entscheids vom 26. Oktober 2018 und die Erteilung des Bauabschlags. Er macht geltend, das Bauvorhaben verletze den Gestaltungsgrundsatz, es überschreite die zulässige Geschosshöhe und es halte den Gebäude- und Grenzabstand nicht ein. Zudem bemängelt er fehlende Autoabstell- und ungenügende Wendemöglichkeiten, die Mehrbelastung der Zufahrt, die Lärmbelastung und die Entwässerung der Strassenparzelle. Ausserdem rügte er, der dem Bauentscheid beigelegte Lärmschutznachweis für die Wärmepumpen entspreche nicht dem nach der Projektänderung vorgesehenen Produkt mit Innenaufstellung.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. In ihrer Stellungnahme vom 18. Dezember 2018 beantragte die Gemeinde die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne. Sie wies insbesondere darauf hin, dass die Beschwerde in weiten Teilen wortwörtlich identisch mit den Einsprachen sei und sich nicht mit dem Bauentscheid auseinandersetze. In seiner Beschwerdeantwort vom 20. Dezember 2018 beantragte der Beschwerdegegner die Abweisung der Beschwerde. Er hielt insbesondere fest, dass der Beschwerdeführer das Bauprojekt schon weit über ein Jahr verzögert habe und dass der Beschwerdeführer das Bauprojekt bereits mehrmals umgestaltet habe, um den Wünschen des Beschwerdeführers nachzukommen. Zudem reichte der Beschwerdeführer einen Lärmschutznachweis für die Wärmepumpen ein.

¹ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (Organisationsverordnung BVE, OrV BVE; BSG 152.221.191)

4. Die Parteien erhielten Gelegenheit, Schlussbemerkungen einzureichen. Die Vorinstanz verzichtete mit Schreiben vom 22. Januar 2019 auf eine nochmalige Stellungnahme. Der Beschwerdegegner hielt in seinen Schlussbemerkungen vom 24. Januar 2019 am Rechtsbegehren auf vollständige Abweisung der Beschwerde fest und führt unter Verweis auf die Beschwerdevernehmlassung der Vorinstanz aus, dass die Rechtsbegehren des Beschwerdeführers in keiner Weise auf einer rechtsgenügenden Begründung basierten. Der Beschwerdeführer hielt in seinen Schlussbemerkungen vom 6. Februar 2019 an seinen Anträgen fest und nahm zu den Rechtsschriften der übrigen Beteiligten Stellung. Auf die Rechtsschriften und Vorakten wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Bauentscheide können nach Art. 40 BauG² innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig. Die Beschwerde ist innerhalb der Rechtsmittelfrist eingereicht worden (Art. 40 Abs. 1 und BauG i.V.m. Art. 41 Abs. 1 VRPG³).

b) Der Beschwerdeführer hat sich zulässigerweise als Einsprecher am Baubewilligungsverfahren beteiligt (Art. 35 Abs. 2 Bst. a BauG). Er ist zur Beschwerde befugt (Art. 40 Abs. 2 BauG). Die sogenannte aspektmässige Umschreibung des Streitgegenstands im Baurecht wurde per 1. April 2017 aufgehoben. Das geltende Recht sieht für die Einsprecherinnen und Einsprecher keine Begrenzung des Streitgegenstands auf die Einsprachegründe vor. Allerdings grenzt es an einen Verstoss gegen Treu und Glauben, wenn der Beschwerdeführer Einwände, die er anlässlich der Einspracheverhandlung fallengelassen oder in Rechtsverwahrungen umgewandelt hat, in seiner Beschwerde erneut vorbringt. Es ist deshalb fraglich, ob insoweit auf die

² Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

³ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

Beschwerde eingetreten werden kann. Dies kann aber offengelassen werden, da sich aus den nachfolgenden Erwägungen ergibt, dass die fraglichen Rügen unbegründet sind.

c) Parteieingaben müssen einen Antrag, die Angaben von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten (Art. 32 Abs. 2 VRPG). Sowohl der Antrag als auch die Begründung müssen innert der gesetzlichen Rechtsmittelfrist vorgebracht werden (Art. 67 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 Abs. 2 und Art. 33 Abs. 3 VRPG). Zu ihrer Ergänzung darf die Behörde aufgrund des klaren Gesetzeswortlauts keine Nachfrist über die gesetzliche Rechtsmittelfrist hinaus gewähren.⁴ Zudem ist das Verfahren vor den Verwaltungs- und Verwaltungsjustizbehörden grundsätzlich schriftlich (vgl. Art. 31 Abs. 1 VRPG). Dem verfahrensrechtlichen Antrag des Beschwerdeführers, er sei zu allen Eingabepunkten seiner Beschwerde zu befragen, damit er diese ergänzend begründen und erläutern könne, kann daher nicht stattgegeben werden. Im Übrigen hatte der Beschwerdeführer Gelegenheit, sich im Rahmen der Schlussbemerkungen ergänzend zu äussern.

d) Die Vorinstanz macht geltend, die Beschwerde sei in weiten Teilen wortwörtlich identisch mit den Einsprachen, ohne dass der Beschwerdeführer auf die Begründung im angefochtenen Entscheid eingehe. Insoweit sei die Beschwerde formell mangelhaft und es könne nicht auf diese Rügen eingetreten werden. An die Begründung einer Beschwerde werden praxisgemäss keine hohen Anforderungen gestellt. Das gilt insbesondere bei Laieneingaben. Es reicht aus, wenn ersichtlich ist, inwiefern und weshalb der angefochtene Entscheid beanstandet wird. Die Begründung braucht nicht zuzutreffen; sie muss aber sachbezogen sein. Sie hat sich wenigstens in minimaler Form mit dem angefochtenen Entscheid auseinanderzusetzen und muss sinngemäss darauf schliessen lassen, inwiefern dieser unrichtig sein soll. Es ist unzureichend, bloss zu behaupten, der angefochtene Entscheid sei falsch. Auch ein blosser (globaler) Verweis auf frühere Rechtsschriften stellt keine rechtsgenüglihe Begründung dar.⁵ Hingegen genügt es grundsätzlich, dass die Beschwerdeführenden ihre Argumentation vortragen, wobei es ihnen nicht verwehrt ist, frühere Ausführungen zu wiederholen. Wer jedoch die Ausführungen der Vorinstanz nicht substantiell bestreitet, läuft Gefahr, dass sie als unbestritten betrachtet werden.⁶ Es trifft zwar zu, dass der Beschwerdeführer zur Begründung seines Standpunkts im Wesentlichen

⁴ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 33 N. 12

⁵ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 32 N. 15; BVR 2006 S. 470 E. 2.4; BGE 131 II 470 E. 1.3

⁶ VGE 2016/1 vom 16. Dezember 2016 E. 1.2, mit weiteren Hinweisen

die gleichen Argumente vorbringt wie im vorinstanzlichen Verfahren. Teilweise beschränkt er sich auf eine bloss wortwörtliche Wiedergabe seiner Einsprache. Die Wiederholung von Teilen der vor der Vorinstanz eingereichten Einsprachen stellt jedoch keinen unzulässigen Globalverweis auf diese Rechtsschrift dar. Es lässt sich der Beschwerde entnehmen, weshalb der Beschwerdeführer der Auffassung ist, die Baubewilligung sei zu Unrecht erteilt worden. Entgegen der Auffassung der Vorinstanz sind die Begründungsanforderungen deshalb erfüllt. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist deshalb grundsätzlich einzutreten.

e) Der Beschwerdeführer beantragt, es sei der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu gewähren. Laut Art. 68 Abs. 1 VRPG hat die Beschwerde aufschiebende Wirkung, wenn die Gesetzgebung nichts anderes bestimmt. Da die Baugesetzgebung keine abweichende Regelung zur Frage der aufschiebenden Wirkung enthält, kommt der Baubeschwerde im vorliegenden Fall von Gesetzes wegen aufschiebende Wirkung zu. Der Beschwerdeführer hat daher kein Rechtsschutzinteresse an der Beurteilung des Antrags Ziff. 2. Es wird nicht darauf eingetreten.

2. Gegenstand des Verfahrens

a) Der Beschwerdeführer bemängelt, dass im Bauentscheid keine Auflage aufgenommen worden sei, den Zustand der Wegparzelle Nr. G._____ vor Baubeginn protokollarisch festzuhalten. Sollte wider Erwarten die Baubewilligung erteilt werden, sei die Protokollierung des Strassenzustandes vor Baubeginn als Auflage aufzunehmen. Der Beschwerdeführer macht weiter geltend, aufgrund der Mehrbelastung der Zufahrt durch das Bauvorhaben sei eine Neuregelung bezüglich des Kostenverteilers für Instandhaltung und Erneuerung erforderlich. Diese Regelung sei zwar zivilrechtlicher Natur, sie sei aber eine zwingende Voraussetzung für die baurechtlichen Aspekte.

b) Laut Art. 2 BauG sind Bauvorhaben zu bewilligen, wenn sie den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach andern Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entsprechen, die öffentliche Ordnung nicht gefährden und wenn ihnen keine Hindernisse der Planung entgegenstehen. Über privatrechtliche Fragen wird im Baubewilligungsverfahren demgegenüber nicht entschieden. Für deren Durchsetzung sind die Betroffenen auf den zivilrechtlichen

Rechtsweg verwiesen. Der Grundsatz der strikten Trennung zwischen Privat- und Verwaltungsrecht wird einzig in zwei Fällen durchbrochen: wenn die Bauherrschaft auf fremdem Boden baut oder wenn die Baugesetzgebung privatrechtliche Tatbestände voraussetzt bzw. ausdrücklich als massgebend erklärt, wie beispielsweise zur Sicherung einer über fremden Boden führenden Zufahrt.⁷ Im Übrigen können privatrechtliche Einwände und Ansprüche, die das Bauvorhaben betreffen, im Baubewilligungsverfahren einzig als Rechtsverwahrung angemeldet werden.⁸ Die Rechtsverwahrung bezweckt die Orientierung der Gesuchstellenden und der Behörden über Privatrechte, welche durch das Bauvorhaben berührt werden, und über Entschädigungsansprüche, die daraus abgeleitet werden können (Art. 32 Abs. 1 BewD⁹). Sie ist ins Dispositiv des Bauentscheids aufzunehmen (Art. 36 Abs. 3 Bst. f BewD), unabhängig davon, ob die geltend gemachten Vorbringen zutreffen oder nicht.

c) Ein Protokoll über den Zustand der Wegparzelle dient einzig der vorsorglichen Beweissicherung im Hinblick auf allfällige spätere Schadenersatzansprüche bzw. für einen allfälligen späteren Zivilrechtsstreit. Ein öffentliches Interesse an der Erstellung solcher Protokolle ist nicht gegeben, da es sich dabei um eine zivilrechtliche Angelegenheit handelt. Deshalb können im Rahmen eines öffentlichrechtlichen Baubewilligungs- bzw. Baubeschwerdeverfahrens auch keine Vorgaben gemacht werden, dass und durch wen ein solches Protokoll aufgenommen werden soll. Eine Grundlage für die Auflage, es sei vor Baubeginn eine Protokollierung des Zustands der Wegparzelle vorzunehmen, existiert nicht. Der Beschwerdeführer hat diesen Punkt anlässlich der Einspracheverhandlung denn auch zu Recht in eine Rechtsverwahrung umgewandelt. Falls der Beschwerdegegner nicht bereits im eigenen Interesse bereit sein sollte, ein Zustandsprotokoll der Wegparzelle erstellen zu lassen, oder falls sich die Parteien nicht auf die Vorgehensweise und die mit der Aufnahme des Protokolls betraute Person einigen können, besteht die Möglichkeit, eine gerichtlich angeordnete vorsorgliche Beweisführung zu beantragen (vgl. dazu Art. 158 ZPO¹⁰).

d) Die Wegparzelle Nr. G._____, die unter anderem die beiden Baugrundstücke erschliesst, ist im Grundbuch als Anmerkungsgrundstück eingetragen und gehört den jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümern der angrenzenden Grundstücke Brienzen (BE)

⁷ BVR 2003 S. 385 E. 4b mit vielen Hinweisen

⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 2 N. 4a und Art. 35-35c N. 3

⁹ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

¹⁰ Schweizerische Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 (ZPO; SR 272)

Grundbuchblatt Nrn. H._____, I._____, J._____, E._____, F._____, K._____ und L._____ je zu einem Siebtel. Die Erschliessung der Baugrundstücke Brienzen (BE) Grundbuchblatt Nrn. E._____ und F._____ ist deshalb rechtlich sichergestellt (vgl. Art. 3 Abs. 1 und Art. 4 Abs. 1 Bst. c BauV¹¹). Anders als der Beschwerdeführer meint, ist eine allfällige Neuregelung des Kostenverteilers für die Instandhaltung und Erneuerung der Wegparzelle keine Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung, sondern allenfalls eine Folge des Bauvorhabens. Wie die Vorinstanz in ihrem Entscheid zu Recht ausgeführt hat, handelt es sich bei dieser Frage um eine zivilrechtliche Angelegenheit. Sie kann daher im Baubewilligungsverfahren einzig als Rechtsverwahrung angemeldet werden.

3. Geschosszahl

a) Der Beschwerdeführer macht geltend, auch wenn das dritte Geschoss als Dachgeschoss bezeichnet werde und Flächen nicht nachvollziehbar als nicht anrechenbare Wohnflächen bezeichnet würden, handle es sich dabei um ein Vollgeschoss. Das Bauvorhaben sei somit dreigeschossig und damit nicht konform mit der zweigeschossigen Wohnzone W2P. Die Gebäude seien zu redimensionieren. In seinen Schlussbemerkungen ergänzt er, die Geschosszahl sei insbesondere unter Berücksichtigung der Kniewände von Amtes wegen zu berechnen.

b) Die zulässige Geschosszahl wird durch die Vorschriften der Gemeinden geregelt (vgl. Art. 13 Abs. 1 BauG). In der Wohnzone W2P sind zwei Geschosse zulässig (vgl. Art. 39 Abs. 1 GBR¹²). Die Geschosszahl gibt die Zahl der erlaubten Vollgeschosse an.¹³ Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse (Art. 23 Abs. 1 GBR). Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhe (vgl. Art. 25 GBR) 2.0 m nicht überschreiten. Bei Pultdächern ist auf der besonnten Längsseite eine grosse Kniestockhöhe von 3.0 m zulässig, die kleine Kniestockhöhe darf 2.0 m nicht überschreiten (Art. 23 Abs. 3 GBR). Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und

¹¹ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

¹² Baureglement der Einwohnergemeinde Brienzen vom 29. August 2013 (GBR)

¹³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 13 N. 5 Bst. b

der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion (Art. 25 Abs. 3 GBR).

c) Im Dachgeschoss der drei geplanten Gebäude ist jeweils eine Dreizimmerwohnung geplant. Der Beschwerdeführer bemängelt Flächen, die nicht nachvollziehbar als nicht anrechenbare Wohnflächen bezeichnet würden. Aufgrund der bewilligten Pläne ist unklar, welche Flächen er damit meint. Dies kann aber offen gelassen werden, da die Frage der Anrechenbarkeit oder Nichtanrechenbarkeit von Flächen gemäss GBR nicht relevant ist für die Frage, ob ein Dachgeschoss vorliegt oder nicht. Massgeblich ist einzig, ob die Kniestockhöhe von 2.0 m eingehalten ist oder nicht. Wie der Beschwerdegegner und die Vorinstanz richtigerweise ausführen, ergibt sich aus den bewilligten Plänen, dass dieses Mass bei allen drei Gebäuden eingehalten wird. Das Dachgeschoss gilt somit nicht als Vollgeschoss und die Geschosszahl von zwei Geschossen ist deshalb eingehalten.

4. Gebäude- und Grenzabstand

a) Der Beschwerdeführer macht geltend, bei den drei Häusern handle es sich um einen Quasi-Zusammenbau. Zwischen Balkon und Aussentreppe der Gebäude bleibe gerade noch ein Abstand von circa 5 m, der Abstand zwischen den Dächern betrage gar nur noch 4.2 m. Entsprechend würden die drei Gebäude mit den kleinen Gebäudeabständen wie ein grosses Gebäude wirken, für das gemäss Baureglement vergrösserte Grenzabstände einzuhalten seien. Um sich der Dimensionen und der Mächtigkeit des Komplexes bewusst zu werden, sei ein Augenschein durchzuführen. Aufgrund der kleinen Distanz zwischen den Dächern könne der grosse Grenzabstand für die Gebäude 20A und 20B nicht vor der Südfassade festgelegt werden. Für diese beiden Gebäude sei der grosse Grenzabstand nicht eingehalten.

b) Für die Grenzabstände gegenüber Nachbargrundstücken und für die Gebäudeabstände sind die Vorschriften der Gemeinden massgebend (vgl. Art. 12 Abs. 2 BauG). Gemäss Art. 34 Abs. 1 GBR sind bei der Erstellung von Bauten, welche das massgebende Terrain überragen, gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 39 GBR festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände einschliesslich allfälliger Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge zu wahren. Gemäss Art. 39 Abs. 1 GBR gilt in der Wohnzone W2P ein kleiner Grenzabstand von 4 m und ein grosser Grenzabstand von 6 m. Die

Grenzabstände erhöhen sich für Gebäude über 15 m Gebäudelänge oder 12 m Gebäudebreite auf der betreffenden Längsseite um 1/10 der Mehrlänge, auf der betreffenden Schmalseite um 1/2 der Mehrbreite, jedoch höchstens 2 m (Art. 39 Abs. 3 GBR). Der grosse Grenzabstand bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der projizierten Fassadenlinie auf der besonnten Seite des Gebäudes von der Grundstücksgrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen. Gebäude mit Wohn- und/oder Arbeitsräumen haben auf einer Gebäudeseite einen grossen Grenzabstand einzuhalten. Dieser darf nicht im Norden liegen, ist aber durch den Bauherrn festzulegen. Er hat darauf zu achten, dass er vor derjenigen Fassade zu liegen kommt, welche die grösste Fensterfläche zu Wohn- und Arbeitsräumen aufweist (Art. 34 Abs. 2 GBR). Der kleine Grenzabstand bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der projizierten Fassadenlinie auf allen anderen Seiten des Gebäudes von der Grundstücksgrenze (Art. 34 Abs. 3 GBR). Für Anbauten (Art. 4 BMBV¹⁴) und Kleinbauten (Art. 3 BMBV), die nur Nebennutzflächen enthalten, eine Gesamthöhe von maximal 3.5 m aufweisen und eine Grundfläche von maximal 60 m² nicht übersteigen, genügt allseitig ein Grenzabstand von 2 m (Art. 34 Abs. 5 GBR). Vorspringende mindestens teilweise offene Gebäudeteile wie Vortreppen, Balkone und Lauben jeder Art dürfen höchstens 2.0 m in den grossen und 1.5 m in den kleinen Grenzabstand hineinragen (Art. 35 Abs. 1 GBR). Die Dachvorsprünge der Hauptdächer dürfen bis 2.3 m in den grossen Grenzabstand hineinragen. Die Dachvorsprünge im Bereich des kleinen Grenzabstandes entsprechen dem Mass (1.5 m) in Abs. 1 (Traufseite ausserkant Sparrenabschnitt gemessen). Dachvorsprünge von An- und Kleinbauten dürfen bis 80 cm in den kleinen Grenzabstand hineinragen (Art. 35 Abs. 2 GBR). Der Grenz- und Gebäudeabstand verkleinert sich um das jeweilige Mass der vorspringenden, teilweise offenen Gebäudeteile. Ein Auskragen über das Mass des Vordachs ist nur bei entsprechender Abstützung zulässig (Art. 35 Abs. 4 GBR). Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. Er muss mindestens der Summe der dazwischen liegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze dazwischen läge (Art. 37 Abs. 1 GBR). Bei der Einräumung von Näherbaurechten darf der vorgeschriebene minimale Gebäudeabstand um nicht mehr als 1/4 unterschritten werden. Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau an der Grenze (Art. 36 Abs. 3 GBR).

¹⁴ Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3)

c) Die Dimensionen des geplanten Bauvorhabens und die Bauabstände, die es einhält, lassen sich ohne weiteres den Plänen entnehmen. Der entscheidungswesentliche Sachverhalt ergibt sich mit genügender Klarheit aus den Akten. Ein Augenschein ist deshalb nicht notwendig. Der entsprechende Beweisantrag des Beschwerdeführers wird abgewiesen. Den bewilligten Plänen lässt sich entnehmen, dass drei freistehende Häuser erstellt werden sollen. Daran ändert der Umstand, dass Bauteile in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen, nichts. Die einzelnen Häuser weisen Längen und Breiten von jeweils nur 10 m x 9 m auf. Der Mehrlängenzuschlag von Art. 39 Abs. 3 GBR kommt deshalb nicht zur Anwendung. Das Bauvorhaben hält die vorgeschriebenen Grenzabstände gegenüber den Nachbargrundstücken ein. Arealintern kommt einzig der Gebäudeabstand zum Tragen. Der Beschwerdegegner sieht den grossen Grenzabstand jeweils auf der Südwestseite der Gebäude vor. Dies ist nicht zu beanstanden, handelt es sich dabei doch um die Fassaden, die bei allen drei Gebäuden die grösste Fensterfläche zu Wohn- und Arbeitsräumen aufweisen. Der Gebäudeabstand zwischen den Gebäuden 20 und 20A sowie 20A und 20B müsste eigentlich 10 m betragen. Allerdings kann er mit der Einräumung von Näherbaurechten um 25 Prozent unterschritten werden. Gemäss Praxis der Gemeinde gilt diese Regelung auch für Bauten auf dem gleichen Baugrundstück. Im vorliegenden Fall genügt deshalb ein Gebäudeabstand von 7.5 m. Dieser wird gemäss den bewilligten Plänen eingehalten. Der Beschwerdeführer hat auf Basis der elektronischen Baupläne des Beschwerdegegners eine Visualisierung des Bauvorhabens erstellt. Daraus ist ersichtlich, dass die drei Gebäude relativ nahe beieinander stehen und deshalb je nach Betrachtungsstandort ähnlich wie ein zusammengebautes Gebäude wirken, was zur Folge haben wird, dass die Aussicht von den Grundstücken des Beschwerdeführers entsprechend geschmälert werden dürfte. Da das Bauvorhaben zonenkonform ist und die baupolizeilichen Masse einhält, hat der Beschwerdeführer jedoch die damit verbundenen Einwirkungen, insbesondere den Entzug der Aussicht, zu dulden.¹⁵

5. Verletzung des Gestaltungsgrundsatzes

a) Der Beschwerdeführer rügt eine Verletzung des Gestaltungsgrundsatzes. Die Gebäude wirkten im Quartier als Fremdkörper und passten sich nicht an die bestehende

¹⁵ Vgl. dazu Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 24 N. 31 Bst. a

Bauweise an. Optisch entstehe ein mächtiger Komplex. Insbesondere wegen der kleinen Abstände zwischen den Häusern, der unvorteilhaften Gebäudegeometrie, der Anordnung und Aufteilung der Fenster sowie der augenfälligen langen Aussentreppe wirke der Gebäudekomplex unausgeglichen und störe das Quartierbild. Der Komplex füge sich nicht in die bestehenden Gebäude ein. Insbesondere die Nordfassade könne ästhetisch nicht überzeugen. Sie halte zwar das vorgeschriebene Verhältnis von 8.5:10 gerade noch ein, wirke jedoch mit der gewählten Gestaltung in Kombination mit ihrer schmalen Erscheinung störend. Der Berner Heimatschutz habe das Baugesuch nicht geprüft. In den Akten befinde sich auch kein schriftlicher Bericht. Der Gestaltungsgrundsatz gemäss Art. 40 GBR sei verletzt. Die geforderte gute Gesamtwirkung ergebe sich vorliegend klar nicht.

b) Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Art. 9 Abs. 1 BauG). Diese Vorschrift stellt die „ästhetische Generalklausel“ im Sinne eines allgemeinen Beeinträchtigungsverbots dar. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn ein Bauvorhaben einen Gegensatz zur bestehenden Überbauung schafft, der erheblich stört. Die Gemeinden dürfen eigene Ästhetikvorschriften erlassen, die über die kantonalen Vorschriften hinausgehen können. Derartige Vorschriften müssen, um selbständige Bedeutung zu erlangen, konkreter gefasst sein als die Anordnungen des kantonalen Rechts, sie dürfen Letztere nicht bloss allgemein anders formulieren.¹⁶

Gemäss Art. 40 Abs. 1 GBR sind Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Beurteilung dieser Gesamtwirkung richtet sich nach der bestehenden, bei Vorliegen einer genügend detaillierten Überbauungsordnung nach der zukünftigen Umgebung. Gemäss Art. 40 Abs. 2 GBR ist für die Beurteilung besonders auf die folgenden Gesichtspunkte einzugehen: Standort, Stellung, Dimensionen und Proportionen des Gebäudes, Gestaltung inkl. Farbgebung von Fassaden und Dach samt Aufbauten, Eingänge, Ein- und Ausfahrten, Aussenräume, insbesondere der Vorbereich gegen den öffentlichen Raum und die Bepflanzung mit Bäumen, Abstellplätze für Motorfahrzeuge sowie Terrainveränderungen. Diese Bestimmungen gehen weiter als Art. 9 Abs. 1 BauG; ihnen kommt daher selbständige Bedeutung zu. Der Begriff „gute Gesamtwirkung“ stellt einen unbestimmten kommunalen Gesetzesbegriff dar, bei dessen Auslegung die kommunalen Behörden einen gewissen

¹⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 9/10 N. 4 und 13; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen

Beurteilungsspielraum haben. Jedoch dürfen auch an das Erfordernis der guten Gesamtwirkung nicht unverhältnismässig hohe Ansprüche gestellt werden. Die gute Gesamtwirkung ist weder an geringen noch an besonders hohen architektonischen Qualitäten zu messen. Das bedeutet bei durchschnittlichen örtlichen Gegebenheiten, dass das Mittelmass der Umgebung nicht gestört werden darf und sich eine neue Baute oder Anlage an den qualitativ hochwertigeren Bauten und Anlagen der Umgebung zu orientieren hat.¹⁷ Gestützt auf Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes dürfen in der Regel Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung nicht eingeschränkt werden¹⁸.

c) Brienz ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als verstädtertes Dorf von nationaler Bedeutung eingestuft. Die Bauparzellen befinden sich in der Umgebungsrichtung (U-Ri) XI (Neubaubereiche), der gemäss ISOS keine besondere räumliche oder architektonische Qualität zukommt und die das Erhaltungsziel b (Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind) aufweist. Das GBR konkretisiert mit den Bestimmungen zum Ortsbild- und Kulturgüterschutz (Art. 40 ff. GBR) sowie den übrigen Bestimmungen zur Baugestaltung auf kommunaler Ebene die Anliegen des Natur- und Heimatschutzes und berücksichtigt damit die Schutzanliegen im Sinne des ISOS. Das Bauvorhaben soll in der Wohnzone W2P realisiert werden. Hier sind neben traditionellem Baustil auch Bauten mit moderner Architektur erlaubt. Die Bauparzelle befindet sich weder in einem Ortsbildschutzgebiet noch hat es schützens- oder erhaltenswerte Baudenkmäler auf den direkt angrenzenden Grundstücken. Die Vorinstanz hat die Gestaltung des Bauvorhabens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft und ist zum Ergebnis gelangt, dass es eine gute Gesamtwirkung erreicht. In ihrer Stellungnahme zur Beschwerde führt sie ergänzend aus, die Umgebung des Bauvorhabens sei heterogen. Gemeinsam sei die Firstrichtung der Bauten. Diese übernehme das Bauvorhaben. Die BVE hat keinen Anlass, von der Beurteilung der Vorinstanz abzuweichen, zumal diese die örtlichen Verhältnisse gut kennt und ihr bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung ein gewisser Spielraum zukommt. Der Beschwerdeführer begründet nicht substantiiert, weshalb die Beurteilung der Vorinstanz nicht zutreffen soll. Insbesondere ist seine pauschale Kritik an der Gestaltung der Nordfassade, an der Anordnung und Aufteilung der Fenster sowie an der Aussentreppe

¹⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 9/10 N. 4a; BVR 2009 S. 329 E. 5.3, BVR 2006 S. 491 E. 6.3.1

¹⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 9/10 N. 15 mit Hinweisen

nicht nachvollziehbar. Gebäudestellung und Firstrichtung entsprechen den Vorgaben von Art. 22 GBR, die vorgeschriebenen Gebäudeproportionen sind unbestritten eingehalten. Soweit der Beschwerdeführer den mächtigen Komplex und die kleinen Abstände zwischen den Häusern bemängelt, ist ihm mit der Vorinstanz entgegenzuhalten, dass er damit eine Verkleinerung der Baukörper oder gar den Verzicht auf ein Gebäude anstrebt. Im vorliegenden Fall sind jedoch keine Gründe ersichtlich, die es rechtfertigen würden, Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung gestützt auf Gestaltungsvorschriften einzuschränken. Zusammenfassend steht fest, dass die Einwände des Beschwerdeführers betreffend die Gestaltung des Bauvorhabens und seine Einordnung ins Ortsbild offensichtlich unbegründet sind. Die Vorinstanz hatte daher keinen Anlass, die zuständige kantonale oder kommunale Fachstelle zu konsultieren (vgl. Art. 22 Abs. 1 Bst. a und Abs. 2 BewD).

6. Autoabstellplätze, Wendemöglichkeit und Verkehrssicherheit

a) Der Beschwerdeführer macht geltend, aufgrund von fehlenden Parkmöglichkeiten müsse mit nicht korrekt abgestellten Fahrzeugen gerechnet werden, insbesondere auf dem Zufahrtssträsschen, vor dem Gebäude Nr. 26 sowie auf den Wendeplätzen. Dadurch werde nicht nur die Zu- und Wegfahrt zum Gebäude Nr. 26, sondern auch die Zugänglichkeit für Dritte sowie das Wenden der Fahrzeuge in unzulässiger Weise beeinträchtigt werden. Konflikte seien vorprogrammiert. Die im Umgebungsplan eingezeichneten Wendeflächen seien völlig ungenügend. Ein Wenden mit durchschnittlichen Autos sei ohne "sägen" nicht möglich. Der Beschwerdeführer bemängelt zudem eine Mehrbelastung der Zufahrt. Diese sei für eine Nutzung erstellt worden, die deutlich geringer sei, als die mit dem vorgesehenen Projekt bewirkte. Die Verkehrsbelastung sei zu gross, da keine Möglichkeit zum Kreuzen bestehe. Dies gelte speziell im Winter und insbesondere dann, wenn auch noch zwei weitere Parzellen überbaut würden, zumal die Wendemöglichkeiten nicht gewährleistet seien. Im Gebiet des Bauvorhabens werde pro Wohnung durchschnittlich mehr als ein Auto gehalten. Entsprechend würden auf den Wendeplätzen und vor den Carports Autos abgestellt werden. Dagegen könne kaum vorgegangen werden. Dies führe in Kombination mit der grossen Verkehrsbelastung dazu, dass durch häufiges Rückwärtsfahren die Sicherheit unzulässig beeinträchtigt werde. Die direkt an die Strassenparzelle angrenzenden, engen

und unübersichtlichen Parkplätze würden diese Problematik zusätzlich verschärfen. Die Verkehrssicherheit auf der privaten Erschliessungsstrasse sei nicht gewährleistet.

b) Bauvorhaben dürfen nur bewilligt werden, wenn sichergestellt ist, dass das Baugrundstück genügend erschlossen sein wird (Art. 7 Abs. 1 BauG). Bestehende Erschliessungsanlagen genügen für Bauvorhaben in einem weitgehend überbauten Gebiet oder ausserhalb der Bauzone, wenn die insgesamt zu erwartende Mehrbelastung verhältnismässig gering ist und Verkehrssicherheit und Brandbekämpfung gewährleistet sind (Art. 5 Bst. a BauV). Wird durch die Erstellung von Bauten ein Parkplatzbedarf verursacht, so ist dafür auf dem Grundstück oder in seiner Nähe eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen u.a. für Motorfahrzeuge zu errichten (Art. 16 Abs. 1 BauG). Der Regierungsrat umschreibt die Bemessung der ausreichenden Parkplätze näher und sorgt dafür, dass Abstellflächen nicht über ihren Zweck hinaus dimensioniert werden (Art. 17 Abs. 1 BauG). Gemäss den entsprechenden Ausführungsbestimmungen in Art. 49 ff. BauV¹⁹ wird die Anzahl der Abstellplätze durch eine Bandbreite begrenzt, welche namentlich die Parkplätze für die Beschäftigten, die Besucherinnen und Besucher sowie die Behinderten umfasst; innerhalb der Bandbreite legt die Bauherrschaft die Anzahl fest (Art. 50 Abs. 1 und 2 BauV). Für das Wohnen beträgt die Bandbreite ab vier Wohnungen 0.5 bis 2 Abstellplätze pro Wohnung (Art. 51 Abs. 1 und 2 BauV). Bei der Anlage von Parkplätzen kommt der Verkehrssicherheit wichtige Bedeutung zu (Art. 21 Abs. 1 BauG i.V. m. Art. 57 Abs. 1 und 2 BauV). Parkplätze müssen deshalb den anwendbaren Normen entsprechen.

c) Die Rügen betreffend Autoabstell- und Wendemöglichkeiten sind praktisch identisch mit der Einsprache. Gemäss Protokoll der Einspracheverhandlung vom 3. Juni 2018 hat der Beschwerdeführer die Rüge betreffend Autoabstellmöglichkeit in eine Rechtsverwahrung umgewandelt. Bezüglich Wendemöglichkeit ist im Protokoll festgehalten, diese sei nicht mehr Gegenstand der Einsprache. Es ist deshalb fraglich, ob unter diesen Umständen überhaupt auf diese Rügen einzutreten ist. Das kann jedoch offengelassen werden, da sie unbegründet sind. Der entscheidwesentliche Sachverhalt ergibt sich mit genügender Klarheit aus den Akten sowie aus der Karte für das Grundstückdaten-Informationssystem GRUDIS des Kantons Bern.²⁰ Ein Augenschein ist deshalb nicht notwendig.

¹⁹ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

²⁰ Einsehbar im Geoportal des Kantons Bern unter <<https://www.geo.apps.be.ch/de>>

d) Bei sechs Wohnungen beträgt die Bandbreite drei bis zwölf Parkplätze. Geplant ist die Erstellung von sieben Parkplätzen. Wie die Vorinstanz in ihrer Stellungnahme zur Beschwerde zutreffend ausführt, entspricht das Bauvorhaben damit den gesetzlichen Vorgaben. Der Beschwerdeführer macht in seinen Schlussbemerkungen geltend, der Carport des Hauses Nr. 20 sei nicht mehr zugänglich, wenn die vier Parkplätze, insbesondere der unterste, belegt seien. Selbst wenn dies zutreffen würde, wäre das kein Grund für einen Bauabschlag, sondern hätte einzig zur Folge, dass der unterste Parkplatz nicht erstellt werden könnte. Selbst wenn insgesamt nur sechs Parkplätze erstellt werden könnten, wäre die Parkplatzerstellungspflicht erfüllt.

Die vier Parkplätze zwischen Haus Nr. 20 und M._____weg weisen eine Breite von 2.80 m und eine Länge von 5.00 m auf. Gemäss SN 640 291a²¹ sind die Masse somit normgerecht, wobei die Breite sogar als komfortabel gilt und auch für öffentlich zugängliche Parkplätze genügen würde.²² Gemäss SN 640 291a ist bei senkrechter Parkierung eine mindestens 4.00 m breite Fahrgasse erforderlich.²³ Es ist davon auszugehen, dass die Fahrzeuge von den Parkplätzen aus rückwärts auf den M._____weg fahren und wenden. Die dafür mindestens notwendige Breite von 4.00 m ist vorhanden, weisen doch die Parkplätze einen Abstand von 1 m zum M._____weg auf, der seinerseits eine Breite von 3.5 m hat. Die Platzverhältnisse zum Ein- und Ausfahren in die Carports und zum Wenden auf den dazugehörigen Wendepunkten sind ebenfalls genügend gross dimensioniert. Alle Wendeflächen weisen eine Breite von mindestens 4.00 m und eine Tiefe von 5.00 m auf. Da sie der Norm entsprechen, kann mit der Vorinstanz davon ausgegangen werden, dass die Wendeflächen das erforderliche Wendemanöver mit einem Personenwagen problemlos zulassen. Die Wendepunkte sind nicht als Parkplätze bewilligt und dürfen deshalb auch nicht zum dauerhaften Abstellen von Fahrzeugen genutzt werden. Nötigenfalls hat die Baupolizeibehörde gestützt auf Art. 45 f. BauG die erforderlichen Massnahmen zu treffen. Der M._____weg ist eine öffentliche Strasse im Sinne von Art. 1 Abs. 1 SVG²⁴. Das Halten und Parkieren darauf untersteht deshalb dem Strassenverkehrsrecht²⁵ (vgl. dazu Art. 37 Abs. 2 SVG i.V.m. Art. 18 und 19 VRV).²⁶ Es

²¹ Schweizerischer Verband der Strassen und Verkehrsfachleute (VSS), Schweizer Norm (SN) 640 291a, Parkieren, Anordnung und Geometrie der Parkieranlagen

²² Vgl. SN 640 291a, Tabelle 3, S. 13

²³ Vgl. SN 640 291a, Tabelle 3, S. 13

²⁴ Strassenverkehrsgesetz des Bundes vom 19. Dezember 1958 (SVG; SR 741.01)

²⁵ Vgl. auch VGE Nr. 21305 vom 14. März 2002 E. 4b/bb

wäre Sache der Verkehrspolizei, gegen allfällige Verstösse vorzugehen. Zudem steht es den Miteigentümerinnen und Miteigentümern der Wegparzelle offen, nötigenfalls ein Parkverbot zu erwirken.

e) Bei der Wegparzelle Nr. G._____ handelt es sich um eine Sackgasse. Sie ist gerade und übersichtlich. Sie weist eine Breite von durchgehend circa 3.5 m auf und ist 60 bis 70 m lang. Sie erschliesst lediglich die angrenzenden Grundstücke, wobei zurzeit einzig die Parzellen Nrn. I._____ und J._____ überbaut sind. Das heutige Verkehrsaufkommen ist deshalb äusserst gering. Das Bauvorhaben wird zwar gegenüber der heutigen Situation zu einer deutlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen. Die Verkehrsbelastung wird aber gering bleiben. Das gilt auch für den Fall, dass die Grundstücke Nrn. K._____ und L._____ ebenfalls überbaut werden sollten, würde doch die Wegparzelle Nr. G._____ auch dann als Zufahrt für nicht mehr als 20 Wohnungen dienen (vgl. dazu Art. 6 Abs. 3 BauV). Da es sich bei der Wegparzelle Nr. G._____ um eine Sackgasse handelt, ist auch nicht mit einem grossen Fussgängeraufkommen zu rechnen. Auf Grund des sehr geringen Verkehrsaufkommens und der übersichtlichen Situation kann mit der Vorinstanz, der bei der Beurteilung der örtlichen Verhältnisse ein Ermessen zusteht, davon ausgegangen werden, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Das gilt selbst dann, wenn der M._____weg für Wendemanöver genutzt werden sollte. Die geplanten Parkplätze werden über eine private Strasse erreicht, die nur wenige Häuser erschliesst. Demnach kann die Situation mit öffentlichen Parkieranlagen verglichen werden, bei denen Senkrecht- oder Querparkplätze üblich sind, ohne dass die damit verbundenen Rückwärts-Manöver zu übermässigen Gefährdungen führen.

7. Lärmbelastung

a) Der Beschwerdeführer macht geltend, mangels zweckmässiger Wendemöglichkeiten oder durch Autos verstellte Wendeflächen seien längere Rückwärtsfahrten vieler Fahrzeuge bis zum Wendehammer beim Bahndamm erforderlich, was zu zusätzlicher Lärmbelastung führen werde. Der dem Bauentscheid beigelegte Lärmschutznachweis für Wärmepumpen entspreche nicht dem nach der Projektänderung vorgesehenen Produkt mit

²⁶ Adrian Haas, Staats- und verwaltungsrechtliche Probleme bei der Regelung des Parkierens von Motorfahrzeugen auf öffentlichem und privatem Grund, insbesondere im Kanton Bern, 1994, S. 36 f.

Innenaufstellung, das Grundlage zur Umwandlung des Einspruchepunktes in eine Rechtsverwahrung gewesen sei. Die Lärmschutznachweise würden fehlen.

b) Das Umweltschutzrecht des Bundes soll die Bevölkerung unter anderem vor schädlichem und lästigem Lärm schützen, der beim Betrieb neuer und bestehender Bauten und Anlagen erzeugt wird (vgl. Art. 1 Abs. 1 und 7 USG²⁷, Art. 1 LSV²⁸). Für die Beurteilung der schädlichen oder lästigen Einwirkungen legt der Bundesrat Immissionsgrenzwerte fest (Art. 13 USG). Diese sind so festzulegen, dass nach dem Stand der Wissenschaft oder der Erfahrung Immissionen unterhalb dieser Werte die Bevölkerung in ihrem Wohlbefinden nicht erheblich stören (Art. 15 USG). Neue ortsfeste Anlagen dürfen nur errichtet werden, wenn die durch diese Anlagen allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte in der Umgebung nicht überschreiten (Art. 25 Abs. 1 USG). Diese liegen unter dem Immissionsgrenzwert (Art. 23 USG). Für einige häufige, oft als besonders störend empfundene Schall- bzw. Lärmquellen wie u.a. Strassenverkehr, Flugplätze, Industrie- und Gewerbebetriebe hat der Bundesrat in den Anhängen 3 bis 7 der LSV Belastungsgrenzwerte erlassen. Die Vollzugsbehörde ermittelt die Aussenlärmimmissionen ortsfester Anlagen oder ordnet deren Ermittlung an, wenn sie Grund zur Annahme hat, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten sind oder ihre Überschreitung zu erwarten ist (Art. 36 Abs. 1 LSV). Dies verlangt eine vorweggenommene Würdigung der Lärmsituation. Setzt die Erteilung der Baubewilligung eine positive Prognose hinsichtlich der Einhaltung der Planungswerte voraus, so sind weitere Ermittlungen in Form einer Lärmprognose schon dann geboten, wenn eine Überschreitung der Planungswerte möglich erscheint, d.h. beim aktuellen Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden kann.²⁹

c) Wie in der vorangehenden Erwägung ausgeführt, ist aufgrund der Platzverhältnisse auf den Bauparzellen und der Wegparzelle ein verkehrsgerechtes Wenden möglich. Längere Rückwärtsfahrten dürften deshalb ebenso die Ausnahme bilden wie aufwändige Wendemanöver. Angesichts des Umstandes, dass lediglich sechs Wohnungen und sieben Parkplätze erstellt werden sollen, ist lediglich mit einem geringen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Bei durchschnittlich vier Fahrten pro Parkplatz würde das Bauvorhaben 28 Fahrten pro Tag hervorbringen. Bei einer solch geringen Anzahl von Fahrbewegungen kann eine Überschreitung der Planungswerte beim heutigen Kenntnisstand

²⁷ Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz; SR 814.01).

²⁸ Lärmschutz-Verordnung des Bundesrates vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41).

²⁹ BGE 137 II 30 E. 3.4

ausgeschlossen werden. Damit braucht es keine Beweismassnahme betreffend Strassenlärm. Von einem Augenschein sind von vornherein keine sachdienlichen Erkenntnisse betreffend die künftige Lärmbelastung zu erwarten. Der Beweisantrag wird deshalb abgewiesen.

d) Als neue ortsfeste Anlagen müssen die Wärmepumpen die Planungswerte gemäss Art. 25 Abs. 1 USG i.V.m. Art. 7 Abs. 1 Bst. b und Anhang 6 LSV einhalten. Darüber hinaus müssen die Lärmimmissionen im Rahmen der Vorsorge so weit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 Abs. 2 USG i.V.m. Art. 7 Abs. 1 Bst. a LSV). Auch wenn die Planungswerte eingehalten sind, ist somit stets anhand der in Art. 11 Abs. 2 USG i.V.m. Art. 7 Abs. 1 Bst. a LSV genannten Kriterien im Einzelfall zu prüfen, ob im Rahmen des Vorsorgeprinzips zusätzliche Emissionsbegrenzungen erforderlich sind. Als verhältnismässig gelten weitergehende Emissionsbeschränkungen dabei, wenn mit relativ geringem Aufwand eine wesentliche Reduktion der Emissionen erreicht werden kann. Das gilt auch, wenn es sich um geringfügige Emissionen handelt.

In der Wohnzone W2P gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II (Art. 9 Abs. 3 i.V.m. Art. 39 Abs. 1 GBR). Der Planungswert beträgt in der ES II tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A).³⁰ Obwohl die Planungswerte bei einer Aussenaufstellung eingehalten werden konnten, verlegte der Beschwerdegegner mit einer Projektänderung im vorinstanzlichen Verfahren den Standort der Wärmepumpen ins Gebäudeinnere der drei Häuser. Zudem sind schallgedämmte Wetterschutzgitter und ein schallreduzierter Nachtbetrieb vorgesehen. Damit wird dem Vorsorgeprinzip hinreichend Rechnung getragen. Es trifft zu, dass in den Vorakten kein aktueller Lärmschutznachweis für die Wärmepumpen mit Innenaufstellung vorhanden ist. Der Beschwerdegegner hat den entsprechenden Nachweis aber als Beilage zu seiner Beschwerdeantwort nachgereicht. Soweit es sich dabei überhaupt um einen Mangel handelt, ist er behoben worden. Nicht zu beanstanden ist, dass der Beschwerdegegner den Lärmschutznachweis vom 5. Dezember 2018 selber erstellt hat, ist es doch Sache der Bauherrschaft, den entsprechenden Nachweis zu erbringen. Der Beschwerdegegner hat zu diesem Zweck richtigerweise das Berechnungstool "Lärmschutznachweis" verwendet, das die Fachvereinigung Wärmepumpen Schweiz FWS in Zusammenarbeit mit dem Cercle Bruit entwickelt hat.³¹

³⁰ Vgl. Anhang 6 Ziff. 2 LSV

³¹ Vgl. <<https://www.fws.ch/unsere-dienstleistungen/laermschutznachweis/>>

Nach Auswahl von Hersteller und Modell/Typ werden die Angaben zu Heizleistung und Schallleistungspegel der Wärmepumpe angezeigt. Die Berechnung nach der Vollzugsrichtlinie des Cercle Bruit hat der Beschwerdegegner korrekt vorgenommen.³² Nicht nachvollziehbar ist lediglich, warum er die Distanz zum Empfangsort mit 4.5 m angegeben hat, befinden sich doch die Gebäude des Beschwerdeführers deutlich weiter entfernt. Dies wirkt sich aber zugunsten des Beschwerdeführers aus und ändert damit nichts daran, dass auf den Lärmschutznachweis vom 5. Dezember 2018 abgestellt werden kann. Danach beträgt der Beurteilungspegel in einer Distanz von 4.5 m zur Wärmepumpe 43.9 dB(A). Der massgebliche Planungswert für die ES II für die akustische Nachtzeit von 45 dB(A) kann an diesem Immissionsort eingehalten werden. Er ist auch bei den weiter entfernten Liegenschaften des Beschwerdeführers mit Sicherheit eingehalten, was nicht bestritten wird. Dass im Rahmen des Vorsorgeprinzips weitere Massnahmen zur Emissionsbegrenzungen möglich wären, mit denen mit relativ geringem Aufwand eine zusätzliche Reduktion der Emissionen erreicht werden könnte, ist weder dargetan noch ersichtlich.

8. Entwässerung Wegparzelle

a) Der Beschwerdeführer macht geltend, aus den Unterlagen sei nicht ersichtlich, wie die Entwässerung der Wegparzelle künftig erfolgen solle. Die Stellungnahme des Fachingenieurbüros zu den Kanalisations- und Entwässerungsanlagen vom 15. September 2017 äussere sich nicht dazu. Die aktuelle Entwässerung der Wegparzelle erfolge entsprechend ihres Gefälles Richtung Osten über die Schulter und versickere regelkonform durch eine Humusschicht. Mit dem Projekt solle dieser Humusstreifen durch einen Belag mit "Creabeton Carena Splitt" ersetzt werden. Dies sei eine unzulässige, nicht regelkonforme Entwässerung. Zudem sei dieser Belag nur für lokal anfallendes Regenwasser, nicht aber wie im vorliegenden Fall für grössere Mengen geeignet. Auch nehme die Sickerfähigkeit dieses Belages bekanntermassen mit der Zeit ab. Entsprechend würde die unterliegende Parzelle in zunehmend unzulässiger Weise mit Strassenwasser belastet werden. Die Erstellung wie auch die Instandhaltung der Entwässerung der Strasse sei zivilrechtlicher Natur. Dagegen sei die Einhaltung der einschlägigen Vorgaben für die Entwässerung eine baurechtliche Angelegenheit. Es gehe nicht an, dass ein Bauvorhaben

³² Vgl. Vollzugsordner Wärmepumpen, einsehbar unter <http://www.cerclebruit.ch/>, Rubrik «Vollzugsordner»

bewilligt werde, das die bestehende regelkonforme Entwässerung eliminiere und durch eine nicht bewilligungsfähige Entwässerung ersetze. Was der Baugesuchsteller realisieren wolle, sei eine Pseudo-Entwässerung. Der Beschwerdeführer beantragt die Einholung eines Ergänzungsberichts zur Frage der Strassenentwässerung, insbesondere zur Frage, ob ein Ersatz der bisherigen Entwässerung über die Schulter durch die geplanten Sickersteine den einschlägigen Vorschriften entspreche.

Die Vorinstanz führt in ihrer Stellungnahme aus, an der Wegparzelle werde mit dem Projekt nichts geändert. Die Entwässerung erfolge wie bisher. Der Beschwerdegegner hält fest, er habe im vorliegenden Verfahren keine Verpflichtung, die Entwässerung der Wegparzelle sicherzustellen. Er müsse einzig die Entwässerung seiner nun zu überbauenden Grundstücke planen und sicherstellen. Dies habe er getan und der Fachbericht vom 15. September 2017 habe die entsprechende Planung geprüft und für gut befunden. Sollten zukünftig vom Grundstück des Beschwerdegegners unzulässige Mengen von Meteorwasser auf die Wegparzelle gelangen, wäre dies zivilrechtlich zu handhaben. Die Ausführungen des Beschwerdeführers seien daher unbeachtlich.

In seinen Schlussbemerkungen hält der Beschwerdeführer fest, es treffe nicht zu, dass an der Wegparzelle nichts geändert werde. Mit dem geplanten Versetzen von Schalensteinen, den geplanten Gefällen und dem Schliessen des sickerfähigen Streifens neben dem mit Belag versehenen Teil der Strasse, über die aktuell die Entwässerung auch bei starken Regenfällen gewährleistet sei, werde die gesetzeskonforme Entwässerung über die Schulter verunmöglicht. Im ursprünglich eingereichten Projekt sei die Entwässerung noch korrekt mit einer Entwässerungsmulde vorgesehen gewesen. Dies habe auch der Abmachung unter allen Miteigentümern der Wegparzelle entsprochen, wonach die Entwässerung auf die vier östlich gelegenen Parzellen erfolge. Die Miteigentümer der Wegparzelle und insbesondere die Eigentümer der unterliegenden Parzellen hätten davon ausgehen dürfen, dass die Entwässerung weiterhin rechtskonform erfolge und die unterliegenden Parzellen nicht mit zusätzlichem Meteorwasser belastet würden. Nachträglich habe die Entwässerungsmulde einem Parkplatz weichen müssen, ohne dass diese Änderung der Entwässerung mitgeteilt oder publiziert worden wäre. Anderen betroffenen Miteigentümern sei die Einsprachemöglichkeit verwehrt worden. Zudem entstehe durch die nicht korrekte Entwässerung ein breiteres Abfliessen des Wassers, das gerade im Winter zu Eisbildung führen könne, was wiederum die Sicherheit beeinträchtige.

b) Das Baubewilligungsverfahren soll sicherstellen, dass allfällige, von einem Bauvorhaben berührte öffentliche oder private Interessen gewahrt werden können. Aus diesem Grund sind Bau- und Ausnahme gesuche nach den Bestimmungen des Baubewilligungsdekrets zu veröffentlichen oder den Anstösserinnen und Anstössern sowie weiteren Personen, die davon betroffen sein könnten, mitzuteilen. Der Bekanntmachung ist der Hinweis auf das Recht zur Einsprache beizufügen (Art. 35 Abs. 1 BauG). Der Inhalt der Veröffentlichung wird in Art. 26 Abs. 3 BewD umschrieben. Sie hat unter anderem die Parzelle mit Angabe der genauen Lage oder der Koordinaten sowie die allgemeine Umschreibung des Bauvorhabens (Art. 26 Abs. 3 Bst b BewD), die Nutzungszone und eine allenfalls bestehende Überbauungsordnung (Art. 26 Abs. 3 Bst, c BewD) und die betroffenen Schutzzonen, die Schutzgebiete und die in der Nutzungsordnung oder in Inventaren oder in Verzeichnissen bezeichneten Schutzobjekte (Art. 26 Abs. 3 Bst c BewD) zu enthalten. Die Veröffentlichung oder Mitteilung muss so aussagekräftig sein, dass die betroffenen Personen entscheiden können, ob sie in die vollständigen Baugesuchsakten Einsicht nehmen und allenfalls Einsprache erheben wollen oder nicht. Fehlt in der Veröffentlichung ein wesentliches Element des Bauvorhabens, stellt dies eine Verletzung des rechtlichen Gehörs der Betroffenen dar. Allerdings dürfen an die Umschreibung des Vorhabens keine überspannten Anforderungen gestellt werden.³³

Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung verstösst es gegen Treu und Glauben, verfahrensrechtliche Einwendungen erst in einem späteren Verfahrensstadium oder sogar erst im Beschwerdeverfahren geltend zu machen, wenn der Einwand schon vorher hätte festgestellt und gerügt werden können.³⁴ Die erst in den Schlussbemerkungen erhobene Rüge, die Publikation der Projektänderung im vorinstanzlichen Verfahren sei mangelhaft gewesen, ist deshalb verspätet. Im Übrigen ist fraglich, ob die Art der Entwässerung bzw. deren Änderung überhaupt in der Veröffentlichung aufgeführt werden musste. Dies kann jedoch offengelassen werden, da sich der Beschwerdeführer am Baubewilligungs- und am Projektänderungsverfahren beteiligen konnte. Selbst wenn die Publikation mangelhaft gewesen wäre, hätte er keinen Nachteil erlitten und könnte aus diesem Umstand auch keine Rechte ableiten. Insbesondere wäre er nicht befugt, die Verletzung von Verfahrensrechten Dritter geltend zu machen.³⁵ Auf die Rüge der angeblich mangelhaften Publikation ist daher nicht einzutreten.

³³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 35-35c N. 8 f.

³⁴ BGE 143 V 66 E. 4.3 mit weiteren Hinweisen; BGer 1A.114/2001 vom 14. März 2002 E. 4.2

³⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 35-35c N. 11

c) Verschmutztes Abwasser muss behandelt werden; es darf nur mit Bewilligung der kantonalen Behörde in ein Gewässer eingeleitet oder der Versickerung zugeführt werden (Art. 7 Abs. 1 GSchG). Nicht verschmutztes Abwasser ist nach den Anordnungen der kantonalen Behörde versickern zu lassen. Erlauben die örtlichen Verhältnisse dies nicht, so kann es in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden (Art. 7 Abs. 2 GSchG). Lassen die örtlichen Verhältnisse weder die Versickerung noch die Einleitung in ein Oberflächengewässer zu, ist das Regenwasser in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.³⁶ Von bebauten oder befestigten Flächen abfließendes Niederschlagswasser gilt in der Regel als nicht verschmutztes Abwasser, wenn es von Dachflächen stammt (Art. 3 Abs. 3 Bst. a GSchV) oder wenn es von Strassen, Wegen und Plätzen stammt, auf denen keine erheblichen Mengen von Stoffen, die Gewässer verunreinigen können, umgeschlagen, verarbeitet und gelagert werden, und wenn es bei der Versickerung im Boden ausreichend gereinigt wird (Art. 3 Abs. 3 Bst. b GSchV). Unterschieden werden dabei zwei Typen von Versickerungsanlagen:³⁷ Beim Typ a versickert das Regenabwasser über Bodenpassagen (Versickerungsmulden, flächige Versickerung usw.). Beim Typ b erfolgt die Versickerung ohne Oberbodenpassage (Versickerungsstrang oder Versickerungsgalerie, Versickerungsschacht, Kieskörper innerhalb der Deckschicht). Für nicht verschmutztes Abwasser besteht somit grundsätzlich die Versickerungspflicht.

Da die "Entsorgung" von Regenabwasser das Grundwasser nicht beeinträchtigen darf und falsch konzipierte Anlagen zu Schadstoffeinträgen ins Grundwasser führen können, benötigt das Erstellen privater Versickerungsanlagen eine kantonale oder kommunale Gewässerschutzbewilligung (Art. 26 Abs. 1 Bst. c KGV³⁸). Für die vorliegende geplante Anlage genügt eine Gewässerschutzbewilligung der Gemeinde.³⁹ Wenn wie im vorliegenden Fall kein Ausnahmegesuch eingereicht wird, muss im Gewässerschutzbewilligungsverfahren nur geprüft und sichergestellt werden, dass die Versickerung nicht zu einer Verunreinigung des Grundwassers führt (Art. 6 GSchG). Dimensionierung und Detailprojektierung der Abwasseranlagen werden demgegenüber

³⁶ Amt für Wasser und Abfall des Kantons Bern (AWA), Regenwasser - wohin? S. 2, einsehbar unter <https://www.bve.be.ch>, Rubriken «Amt für Wasser und Abfall, Formulare / Merkblätter, Grundstücksentwässerung»

³⁷ Vgl. Merkblatt für das Versickern von Regen- und Reinabwasser des Amtes für Wasser und Abfall (AWA) des Kantons Bern vom Januar 2009 abrufbar unter: <<http://www.bve.be.ch/bve/de/index/wasser/wasser/grundstuecksentwaesserung/versickerung.html>>

³⁸ Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 24. März 1999 (KGV; BSG 821.1)

³⁹ Vgl. Merkblatt des AWA für das Versickern von Regen- und Reinabwasser sowie Merkblatt des AWA "Zuständigkeit für die Erteilung von Gewässerschutzbewilligungen"

nicht überprüft. Diese sind nach der Schweizer Norm SN 592000 (VSA/suissetec, 2012) sowie den Richtlinien des Amts für Wasser und Abfall des Kantons Bern (AWA) für die Versickerung von Regen- und Reinabwasser auszuführen. Die Vorgaben des Generellen Entwässerungsplans (GEP) sind zu berücksichtigen.

Den Vorakten lässt sich entnehmen, dass der Beschwerdegegner das Dachabwasser der drei Gebäude je in einen Schlammsammler leitet, wo dieses vorgereinigt wird. Anschliessend wird das vorgereinigte Dachabwasser in eine unterirdische Versickerung (Typ b) eingeleitet. Das Terrassenwasser wird direkt über die Schulter zur Versickerung gebracht. Die Verkehrs- und Vorplatzflächen werden über sickerfähige Verbundsteine direkt zur Versickerung gebracht. Die Flachdächer der Carports werden direkt auf die sickerfähigen Verbundsteine abgetropft.⁴⁰ Das Bauvorhaben sieht somit in Übereinstimmung mit den Vorschriften der Gewässerschutzgesetzgebung die Versickerung des Regenabwassers vor. Das Vorhaben wurde von der dafür zuständigen Stelle der Gemeinde unter Beizug eines Bauingenieurbüros geprüft und für gut befunden. Gestützt darauf wurde die Gewässerschutzbewilligung erteilt (vgl. Ziff. 3.1.3 des angefochtenen Entscheids). Diese ist nicht zu beanstanden und wird vom Beschwerdeführer auch nicht in Frage gestellt. Sowohl dem Bericht des Bauingenieurbüros als auch den Herstellerangaben⁴¹ lässt sich entnehmen, dass es sich beim Belag "Creabeton Carena Splitt" um einen sickerfähigen Belag handelt. Die Sickerleistung wird durch die Verfüllung der Fugen bestimmt.⁴² Ob die Versickerung des Regenwassers von den Verkehrs- und Vorplatzflächen sowie vom Carportdach über die sickerfähigen Verbundsteine funktioniert, liegt somit in der Verantwortung des Beschwerdegegners bzw. seines Fachplaners. Gegebenenfalls müsste eine andere Lösung gefunden werden, wie beispielsweise das Einleiten in die geplante Versickerungsanlage oder in eine Gemeindekanalisation.

d) Die Wegparzelle wird zurzeit offenbar über die Schulter auf die noch nicht überbauten Liegenschaften Brienz Grundbuchblatt Nrn. E._____, F._____, K._____ und L._____ entwässert. Es trifft zwar zu, dass das Bauvorhaben die Wegparzelle nicht umfasst. Wie der Beschwerdeführer aber zu Recht geltend macht, könnte der geplante Schalenstein mit einem Anschlag von 2 cm Auswirkungen auf die

⁴⁰ Vgl. dazu Stellungnahme zu Baugesuch, Kanalisations- und Entwässerungsanlagen, vom 15. September 2017, Vorakten pag. 3.29; bewilligter Entwässerungsplan 1:100 vom 8.08.2017/rev. 16.03.2018, Vorakten pag. 3.24

⁴¹ Einsehbar unter <<https://www.creabeton-materiaux.ch/cms/de/>>

⁴² Vgl. dazu Creabeton-Broschüre Ökobeläge, einsehbar unter <https://www.creabeton-materiaux.ch/media/documents/OEKOBELEGE_D.PDF>

Strassenentwässerung haben, weil er je nach konkreter Ausgestaltung zur Folge haben könnte, dass das Strassenwasser im fraglichen Bereich nicht mehr ungehindert auf die Bauparzellen abfliessen und dort versickern kann, sondern weiter fliesst und auf den angrenzenden, noch nicht überbauten Parzellen versickert. Wie es sich damit verhält, kann den bewilligten Plänen nicht entnommen werden, da sie die Detailgestaltung des Abschlusses zur Wegparzelle nicht zeigen. Es ist somit unklar, ob der wasserführende Schalenstein künftig sowohl das Platz- und das Strassenwasser aufnimmt und wohin das Wasser zur Versickerung geführt werden soll. Es lässt sich den Plänen allerdings auch nicht entnehmen, dass die Wegparzelle in einen Sickerschacht entwässert werden soll, was aus gewässerschutzrechtlichen Gründen nicht zulässig wäre. Viel mehr hat der Beschwerdegegner im vorinstanzlichen Verfahren in seiner Stellungnahme vom 8. Mai 2018 ausgeführt, die Entwässerung der Wegparzelle werde wie bis anhin erfolgen und das anfallende Wasser werde über den sickerfähigen Belag (Creabeton Carena Splitt) auf den Bauparzellen entwässert. Bei diesen Angaben ist der Beschwerdegegner zu behaften. Im Übrigen bezweckt die Gewässerschutzgesetzgebung einzig den Schutz der ober- und unterirdischen Gewässer (Art. 1 und 2 GSchG⁴³, Art. 1 Abs. 1 GSchV⁴⁴), nicht den Schutz des Grundeigentums.⁴⁵ Ob das Strassenwasser künftig auf den Bauparzellen oder auf den angrenzenden Grundstücken versickert, ist aus gewässerschutzrechtlicher Optik nicht relevant. Es ist deshalb nicht erforderlich, einen Ergänzungsbericht betreffend die Strassenentwässerung einzuholen. Der entsprechende Beweisantrag wird deshalb abgewiesen.

9. Kosten

a) Aus den Erwägungen folgt, dass die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen ist, soweit überhaupt darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdeführer. Er hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 2'000.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV⁴⁶).

⁴³ Bundesgesetz vom 24. Januar 1991 über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20)

⁴⁴ Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV; SR 814.201)

⁴⁵ BVR 1994 S. 244 E. 1d

⁴⁶ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

b) Der Beschwerdeführer hat zudem dem Beschwerdegegner die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Kostennote des Rechtsvertreters des Beschwerdegegners gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Der Beschwerdeführer hat somit dem Beschwerdegegner die Parteikosten von Fr. 5'455.00 zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der Bauentscheid der Gemeinde Brienz (BE) vom 26. Oktober 2018 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 2'000.00 werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt.

Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

3. Der Beschwerdeführer hat dem Beschwerdegegner die Parteikosten im Betrag von Fr. 5'455.00 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn A._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt C._____, eingeschrieben
- D._____, eingeschrieben

Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungspräsident

