

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

Das Verwaltungsgericht hat eine gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde abgewiesen (VGE 2018/242 vom 28.9.2018).

RA Nr. 110/2018/45

Bern, 14. Juni 2018

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **A.** _____
Beschwerdeführerin

und



B. _____
Beschwerdegegnerin

_____ vertreten durch Herrn Rechtsanwalt C. _____

sowie

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

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Lengnau, Bau- und Werkabteilung,
Dorfplatz 1, 2543 Lengnau BE

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Biel/Bienne vom 22. Februar 2018
(bbew 109/2017; Umbau Bauernhäuser / Anbau Ärztezentrum / Neubau Einstellhalle /
neue Parkplatzgestaltung / Abbruch diverser An- und Nebengebäude)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 14. September 2017 bei der Gemeinde Lengnau (BE) ein Baugesuch ein für den Umbau von zwei bestehenden Bauernhäusern zu je 5 Wohnungen und einem Mehrzweckraum, den Anbau eines Ärztezentrums sowie den

Neubau einer Einstellhalle und eine neue Platzgestaltung auf Parzellen Lengnau (BE) Grundbuchblatt Nrn. D._____, E._____, F._____, G._____, H._____, I._____. Die Parzellen liegen in der Mischzone Dorf und in der Zone für öffentliche Nutzung O. Bei den beiden umzubauenden Bauernhäusern handelt es sich um erhaltenswerte Gebäude. Sie befinden sich zudem in der Baugruppe A (Dorfkern). Gegen das Bauvorhaben erhob unter anderem die Beschwerdeführerin Einsprache.

Mit Gesamtentscheid vom 22. Februar 2018 trat das Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne auf die Einsprachen der Beschwerdeführerin sowie eines weiteren Einsprechers nicht ein, wies die übrigen Einsprachen ab und erteilte dem Bauvorhaben die Baubewilligung.

2. Dagegen reichte die Beschwerdeführerin am 24. März 2018 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragt die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 22. Februar 2018 und die Rückweisung an die Vorinstanz für die Neubeurteilung des Bauvorhabens im Sinne der Erwägungen. Sie macht insbesondere geltend, sie verfüge über ein besonderes Rechtsschutzinteresse und sei zur Einsprache / Beschwerdeführung legitimiert.

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet,¹ holte bei der Vorinstanz die Vorakten ein und gab ihr sowie der Gemeinde und der Beschwerdegegnerin Gelegenheit, sich zur Beschwerde zu äussern.

4. Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

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).

II. Erwägungen

1. Eintreten

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG². Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist. Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG³ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid respektive gegen den in Bezug auf die Einsprache der Beschwerdegegnerin erfolgten Nichteintretensentscheid zuständig.

b) Im Streit um die eigene Verfahrenslegitimation ist eine Person, die sich am Verfahren beteiligen will, Partei und als Adressatin eines Nichteintretensentscheid formell beschwert. Sie ist damit zur Anfechtung dieses Entscheids befugt, unbesehen darum, ob sie in der Sache selber, d.h. im Streit um den Anspruch auf Verfahrensbeteiligung, Erfolg haben wird.⁴ Die Beschwerdeführerin, die sich am vorinstanzlichen Verfahren beteiligte, ist demzufolge zur Beschwerdeführung gegen den Nichteintretensentscheid legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde wird insoweit eingetreten.

2. Einsprachelegitimation

a) Die Vorinstanz ist auf die Einsprache der Beschwerdeführerin nicht eingetreten mit der Begründung, ihr fehle wegen der räumlichen Distanz zum Bauvorhaben ein besonderes Rechtsschutzinteresse. Auf Grund ihrer Wohnlage sei sie durch das Bauvorhaben nicht in höherem Mass als jedermann berührt.

b) Die Beschwerdeführerin macht geltend, da es sich bei der Dorfmitte um eine historische und denkmalgeschützte Gebäudegruppe handle, müsse der Perimeter der Betroffenen mehr als die Distanz von 100 m betragen. Zudem verursache das

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

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

⁴ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 65 N. 6.

Bauvorhaben eine Grundwasserabsenkung. Auch dies sei bei der Beurteilung des Kreises der Betroffenen zu berücksichtigen.

c) Nach Art. 35 Abs. 2 Bst. a BauG sind nur Personen zur Einsprache befugt, welche durch das Bauvorhaben unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind. Nach Lehre und Rechtsprechung ist eine Person in schutzwürdigen Interessen berührt, wenn sie durch ein Bauvorhaben in höherem Mass als die Allgemeinheit betroffen ist und zum Streitgegenstand eine besondere Beziehungsnähe hat. Diese Anforderungen grenzen die Beschwerden betroffener Drittpersonen von der unzulässigen Populärbeschwerde ab.⁵

Als wichtiges Kriterium zur Beurteilung der Betroffenheit dient die räumliche Distanz zum Bauvorhaben bzw. zur Anlage. In einer besonders nahen Beziehung zur Streitsache stehen naturgemäss die Nachbarinnen und Nachbarn des Baugrundstücks. Die Einsprachebefugnis der Nachbarinnen und Nachbarn ist zu bejahen, wenn deren Liegenschaft unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt oder allenfalls nur durch einen Verkehrsträger davon getrennt ist. Nach der bundesgerichtlichen Praxis sind Nachbarinnen und Nachbarn bis im Abstand von etwa 100 m zum Bauvorhaben in der Regel zu Verwaltungsgerichtsbeschwerden gegen Bauvorhaben legitimiert. Allerdings ergibt sich die Legitimation nicht schon allein aus der räumlichen Nähe, sondern erst aus einer daraus herrührenden besonderen Betroffenheit.⁶ Der Kreis der betroffenen Nachbarschaft kann daher nicht allgemein festgelegt werden, sondern muss im Einzelfall nach den konkreten Verhältnissen bestimmt werden.⁷ Der Kreis der zur Einsprache legitimierten Personen reicht so weit wie die allfälligen nachteiligen Auswirkungen des Bauvorhabens. Eine weite Umschreibung des Kreises der beschwerdeberechtigten Nachbarschaft kann sich insbesondere dort rechtfertigen, wo eine Baute von weit her sichtbar ist oder von welcher besonders starke Emissionen ausgehen, wie beispielsweise beim Betrieb eines Flughafens oder bei grossen Tierhaltungsanlagen.⁸ Die mögliche Störung muss aber deutlich wahrnehmbar sein und objektiv betrachtet als Nachteil empfunden werden.⁹ Die Beeinträchtigung muss zudem aufgrund der konkreten Gegebenheiten glaubhaft

⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 35–35c N. 16 mit Hinweisen auf die Rechtsprechung.

⁶ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 35–35c N. 17 / 17a, mit Hinweisen auf die Rechtsprechung

⁷ BGE 140 II 214, E. 2.3 S. 219/220.

⁸ BGE 136 II 281 E. 2.3.1 S. 285; VGE 22721/22725 vom 30. Mai 2007 E. 1.2.1.

⁹ BGer 1C_437/2012 vom 21. Februar 2013, E. 4.5.2.

erscheinen. Die Behauptung allein, eine Einsprecherin sei von den Folgen der Baubewilligung betroffen, reicht nicht, um die Einsprachebefugnis zu begründen.¹⁰

d) Entscheidend für die Beurteilung, welcher Kreis von Personen zur Einsprache legitimiert ist, sind die mit einem Bauvorhaben verbundenen Auswirkungen. Für die Bejahung der materiellen Legitimation bedarf es einer konkreten Betroffenheit einer Person. Daher führt die Umgestaltung von Baudenkmälern im Sinne von Art. 10a ff. BauG nicht per se zu einer Erweiterung des von einem Bauvorhaben betroffenen Kreis von Personen.

Die Liegenschaften an der J._____strasse 19, in welchen die Beschwerdeführerin eingemietet ist, liegen rund 200 m vom Standort des umstrittenen Bauvorhabens entfernt. Die Liegenschaft am K._____ 1 sowie die Parzelle Lengnau Grundbuchblatt Nr. L._____, die sich im Eigentum der Beschwerdeführerin befinden, liegen hinter resp. neben dem Gebäude an der J._____strasse 19 und sind damit noch etwas weiter entfernt von der Bauparzelle.

Die maximale Höhe des Bauvorhabens beträgt ca. 12.3 m und das Gebiet zwischen dem Bauvorhaben und den Liegenschaften der Beschwerdeführerin ist dicht bebaut. Es besteht entsprechend kein direkter Sichtkontakt von den Liegenschaften der Beschwerdeführerin zum Bauvorhaben. Die Um- und Neugestaltung der ehemaligen Bauernhäuser führt damit nicht zu einer Veränderung der Umgebung der Liegenschaften der Beschwerdeführerin, die sich auf ihr Blickfeld auswirkte. Die Beschwerdeführerin steht daher nicht in einer besonderen Beziehungsnähe zu den baulichen Veränderungen der ehemaligen Bauernhäusern.

e) Das Bauvorhaben liegt im übrigen Bereich des Gewässerschutzes (üb). Es befindet sich somit zwar im Gewässerschutzbereich, aber nicht im besonders gefährdeten Bereich.¹¹ Das Vorhaben sieht Einbauten unter dem mittleren Grundwasserspiegel vor und erfordert eine temporäre Grundwasserabsenkung. Das Amt für Wasser und Abfall (AWA) hielt in seinem Amtsbericht vom 25. Oktober 2017 fest, dem Bauvorhaben könne die Gewässerschutzbewilligung erteilt werden. Es hat empfohlen, wegen der Aufstaugefahr und der allfälligen Beeinträchtigung von Nachbargebäuden seien, wenn nötig,

¹⁰ Urteil 1C_346/2011 vom 1. Februar 2012 E. 2.3.

¹¹ Vgl. Art. 19 Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG, SR 814.20).

entsprechende Massnahmen zum Erhalt der natürlichen Grundwasserströmungsverhältnisse vorzusehen. Den zu erwartenden Wassereinbruch hat es als gering eingestuft. Die Dimensionierung und Detailprojektierung der temporären Grundwasserabsenkung hat das AWA nicht überprüft.

Da bereits im vorinstanzlichen Verfahren verschiedene Einsprecherinnen und Einsprecher Grundwassergefährdungen befürchtet haben, hat die Bauherrschaft einen Bericht zu den hydrologischen Verhältnissen verfassen lassen. Die beauftragten Geologen kamen darin zum Schluss, Veränderungen der Bodenwasserverhältnisse könnten eventuell Auswirkungen auf die unmittelbaren Nachbarn haben. Etwas weiter entfernte Liegenschaften ("zweite Häuserreihe") könnten höchstens in Ausnahmefällen, beim Zusammentreffen von mehreren ungünstigen Umständen beeinflusst werden.¹²

Die Liegenschaften der Beschwerdeführerin befinden sich weder in der ersten noch in der zweiten Häuserreihe, sondern ungefähr in der fünften oder sechsten Reihe. Sie befinden sich somit in einem Bereich, der in diesem Bericht nicht mehr erwähnt wird. Es ist daher praktisch ausgeschlossen, dass die Beschwerdeführerin resp. ihre Liegenschaften von den Auswirkungen der Veränderungen der Bodenwasserverhältnisse betroffen sind. Es erscheint nicht glaubhaft, dass die Beschwerdeführerin auf Grund der temporären Grundwasserabsenkung oder sonstigen Veränderungen im Bereich des Grundwassers beeinträchtigt und damit vom Bauvorhaben speziell betroffen ist. Insbesondere führen die temporäre Grundwasserabsenkung, resp. die Veränderungen im Bereich des Grundwassers nicht zu so starken Emissionen, die es rechtfertigten, einen grossen Kreis von Personen als zu Beschwerdeführung legitimiert zu betrachten.

f) Auch im Übrigen ist nicht ersichtlich, inwiefern die Beschwerdeführerin in höherem Mass als die Allgemeinheit vom Bauvorhaben betroffen sein könnte. Zwar dürfte das neue Ärztezentrum zu einer leichten Verkehrszunahme führen. Diese wird aber für die Beschwerdeführerin nicht wahrnehmbar sein, da die J._____strasse im Bereich der Liegenschaft der Beschwerdeführerin als Kantonsstrasse eine wichtige Strasse des Strassennetzes darstellt und damit bereits heute viel Verkehr aufnimmt.

¹² Vgl. Bericht der Geotest AG Nr. N._____, Lengnau, Überbauung M._____, Grundwasser / Lochbachquelle vom 1. Dezember 2017, insb. S. 8.

Insgesamt beeinflusst der Ausgang des Verfahrens die tatsächliche oder rechtliche Situation der Beschwerdeführerin nicht. Es fehlt ihr an der besonderen Beziehungsnähe zum Streitgegenstand. Die Vorinstanz hat daher zu Recht die Einsprachelegitimation der Beschwerdeführerin verneint. Die Beschwerde ist, soweit sie sich auf die Frage der Einsprachelegitimation der Beschwerdeführerin bezieht, abzuweisen.

Auf die übrigen materiellen Rügen der Beschwerdeführerin kann mangels Legitimation nicht eingetreten werden.

3. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdeführerin. Sie hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 600.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹³).

b) Die Beschwerdeführerin hat zudem der Beschwerdegegnerin die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Kostennote des Anwaltes der Beschwerdegegnerin gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Entgegen dem in seiner Kostennote erwähnten Mehrwertsteuersatz, macht er korrekterweise lediglich Mehrwertsteuer von 7.7 % geltend. Die Beschwerdeführerin hat somit der Beschwerdegegnerin die Parteikosten von Fr. 3'120.00 zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramts Biel/Bienne vom 22. Februar 2018 wird bestätigt.

¹³ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

2. Die Verfahrenskosten von Fr. 600.– werden der Beschwerdeführerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Beschwerdeführerin hat der Beschwerdegegnerin die Parteikosten im Betrag von Fr. 3'120.05 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Frau A._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt C._____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne, A-Post
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Lengnau, Bau- und Werkabteilung, eingeschrieben

Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungspräsident