

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2018/58

Bern, 16. August 2018

in der Beschwerdesache zwischen

Anwohnergemeinschaft F. _____ weg, bestehend aus:

Frau **A.** _____
Beschwerdeführerin 1

Herrn **B.** _____
Beschwerdeführer 2

Herrn **C.** _____
Beschwerdeführer 3



Herrn **D.** _____
Beschwerdeführer 4

_____ alle per Adresse Herrn B. _____

und

Herrn **E.** _____
Beschwerdegegner

sowie

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

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Lengnau BE vom
16. März 2018 (Baubewilligung Nr. 2017/4463; Umbau MFH, Erstellung Carport für 3 PW)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdegegner reichte am 16. August 2017 bei der Gemeinde Lengnau BE ein Baugesuch ein für den Teilabbruch eines bestehenden Gebäudes und die Aufstockung mit Umbau zu einem Dreifamilien-Wohnhaus sowie die Erstellung eines Carports für drei Personenwagen auf Parzelle Lengnau BE Grundbuchblatt Nr. G._____. Die Parzelle liegt in der Zone W2 (Wohnzone 2-geschossig). Gegen das Bauvorhaben erhoben mehrere zu einer "Anwohnergemeinschaft F._____weg" zusammengeschlossene Anwohner, darunter die Beschwerdeführenden 1-4, Einsprache. Am 2. März 2018 (Eingangsstempel der Gemeinde) reichte der Beschwerdegegner revidierte Pläne ein¹.

Mit Bauentscheid vom 16. März 2018 erteilte die Gemeinde Lengnau BE dem Bauvorhaben mit der Projektänderung vom 2. März 2018 die Baubewilligung. Die Einsprache wies sie ab.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden 1-4 am 13. April 2018 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Bauentscheids vom 16. März 2018 und sinngemäss die Erteilung des Bauabschlags.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet², holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Die Gemeinde schliesst mit Stellungnahme vom 1. Juni 2018 auf Abweisung der Beschwerde und Bestätigung der Baubewilligung. Der Beschwerdegegner beantragt mit Beschwerdeantwort vom 4. Mai 2018 ebenfalls die Abweisung der Beschwerde und die Bestätigung der Baubewilligung. Mit Verfügung vom 18. Juni 2018 gewährte das Rechtsamt den Beschwerdeführenden das rechtliche Gehör zu der im erstinstanzlichen Verfahren erfolgten Projektänderung vom 2. März 2018, da dies gemäss den Vorakten noch nicht erfolgt war. Die Beschwerdeführenden haben dazu keine Stellungnahme eingereicht.

¹ Plan "AG = Attikageschoss" im Mst. 1:100, Plan "Ost- & Westfassade" im Mst. 1:100 sowie Plan "Süd- & Nordfassade" im Mst. 1:100

² 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)

II. Erwägungen

1. Eintreten

Bauentscheide können nach Art. 40 BauG³ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden, deren Einsprache abgewiesen wurde, sind durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid formell und als Nachbarn auch materiell beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Zuständigkeit

a) Nach Ansicht der Beschwerdeführenden wurden die Baukosten im Baugesuch unzutreffend angegeben. Für das Bauvorhaben sei mit Baukosten von mehr als einer Million Franken zu rechnen. Gemäss Art. 9 Abs. 2 BewD⁴ sei daher nicht die Gemeinde, sondern das Regierungsstatthalteramt zum Entscheid über das Baugesuch zuständig.

b) Die Beschwerdeführenden haben diese Rüge bereits in ihrer Einsprache vorgebracht.⁵ Die Gemeinde hat die bestrittene Zuständigkeit im angefochtenen Bauentscheid behandelt und ihre Zuständigkeit bejaht. Zur Begründung hält sie fest, die Baukosten würden auf dem Baugesuchsformular mit Fr. 950'000.– angegeben. Auf das Argument, dies entspreche nicht den tatsächlich zu erwartenden Baukosten, geht sie nicht ein.

Gemäss Art. 9 Abs. 2 BewD entfällt die Baubewilligungskompetenz der kleinen Gemeinden und die Regierungsstatthalterin oder der Regierungsstatthalter ist zuständig, wenn die Baukosten eine Million Franken übersteigen. Es liegt in der Natur der Sache, dass die genauen Baukosten erst nach Vollendung der Baute abschliessend festgestellt werden

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

⁴ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

⁵ Vorakten, pag. 23

können. Bei noch nicht vollendeten Bauvorhaben richtet sich die Zuständigkeit nach den zu erwartenden Baukosten. Dafür ist die Angabe der Baukosten im Baugesuchsformular heranzuziehen. Bestehen Zweifel an deren Richtigkeit, so müssen weitere Abklärungen getroffen werden; die Behörde kann insbesondere die Vorlage der Kostenvoranschläge verlangen (Art. 11 Abs. 1 Bst. e BewD).

Das Bauvorhaben umfasst den Abbruch eines Geschosses, den Neubau von zwei Geschossen à rund 120 m² und eines Geschosses mit knapp 50 m² Fläche, den Umbau des Kellergeschosses sowie die Erstellung eines Carports für 3 Personenwagen mit 60 m² Fläche. Gemäss Baugesuch entsprechen die angegebenen Baukosten einem Betrag von Fr. 550.– pro Kubikmeter. Der Bauherr hat mit seiner Beschwerdeantwort einen Baukostenplan eingereicht.⁶ Darin werden die für die verschiedenen Bauarbeiten erwarteten Kosten aufgelistet. Gesamthaft betrachtet erscheinen die angegebenen Baukosten zwar als eher bescheiden berechnet, jedoch nicht als unglaublich. Es bestehen jedenfalls keine Hinweise, dass mit zusätzlichen Baukosten von Fr. 50'000.– oder mehr gerechnet werden müsste. Demnach ist von Baukosten in Höhe von Fr. 950'000.– auszugehen; die Gemeinde hat ihre Zuständigkeit zu Recht bejaht.

3. Rechtliches Gehör

a) Die Beschwerdeführenden kritisieren, dass im angefochtenen Entscheid zu den in der Einsprache vorgebrachten Argumenten nur oberflächlich oder teils gar nicht Stellung bezogen werde. So gehe die Gemeinde im angefochtenen Entscheid nicht darauf ein, dass die Beschwerdeführenden in ihrer Einsprache die Höhe der angegebenen Baukosten in Zweifel gezogen habe. Auch die Argumente hinsichtlich der Ästhetik und der ungenügenden Erschliessung mit dem bestehenden Zufahrtsweg habe die Gemeinde im angefochtenen Entscheid nicht behandelt.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt, dass die Behörde die Vorbringen der in ihrer Rechtsstellung Betroffenen sorgfältig prüft und beim Entscheid berücksichtigt. Daraus ergibt sich die Pflicht der Behörde, ihre Verfügung zu begründen (Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG⁷). Die Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen die Verfügung

⁶ Beilage 5 zur Beschwerdeantwort

⁷ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

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.⁸

Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist ein formeller Anspruch; die Verletzung des rechtlichen Gehörs führt deshalb grundsätzlich zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Eine Gehörsverletzung kann aber dann geheilt werden, wenn die Rechtsmittelinstanz dieselbe Kognition hat wie die Vorinstanz und der beschwerdeführenden Person aus der Heilung kein Nachteil erwächst. Bei besonders schwerwiegenden Gehörsverletzungen schliesst die Rechtsprechung jedoch eine Heilung grundsätzlich aus.⁹ Die Heilung des rechtlichen Gehörs ist allenfalls bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.¹⁰

c) Der angefochtene Entscheid stellt klar, dass die Angabe der Baukosten im Baugesuch als massgeblich für die Zuständigkeit erachtet wird. Auf das Argument der Beschwerdeführenden, dass die angegebenen Kosten nicht mit den tatsächlich zu erwartenden Baukosten übereinstimmen, wird nicht näher eingegangen. Ob der Begründungspflicht damit Genüge getan wird, erscheint zumindest zweifelhaft. Zu den Vorbringen der Beschwerdeführenden betreffend Ästhetik und Erschliessung äussert sich der Entscheid überhaupt nicht. Diesbezüglich ist die Begründungspflicht verletzt.

Die Beschwerdeführenden konnten die entsprechenden Rügen im vorliegenden Beschwerdeverfahren noch einmal vorbringen, und die BVE überprüft diese mit freier Kognition. Damit kann die Verletzung des Gehörsanspruchs der Beschwerdeführenden geheilt werden.

4. Baugesuchsunterlagen

a) Die Beschwerdeführenden machen sinngemäss geltend, die Pläne zum Baugesuch erfüllten die Anforderungen von Art. 12-15 BewD nicht.

⁸ BVR 2013 S. 443 E. 3.1.1; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 52 N. 5

⁹ BVR 2012 S. 28 E. 2.3.5; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 21 N. 16

¹⁰ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 108 N. 9

b) Das Baugesuch muss das Bauvorhaben in allen für die Beurteilung wesentlichen Punkten beschreiben. Die Lage, Einordnung, Gestaltung und Konstruktion sind durch Situationsplan und Projektpläne darzustellen.¹¹ Art. 12 ff. BewD regeln im Einzelnen, welche Pläne erforderlich sind und welche Angaben die einzelnen Pläne jeweils enthalten müssen.

Erforderlich sind demnach ein Situationsplan sowie Projektpläne, welche die Grundrisse sämtlicher Geschosse, die zum Verständnis des Bauvorhabens nötigen Schnitte sowie sämtliche Fassadenansichten darstellen. Zudem muss ein Umgebungsgestaltungsplan eingereicht werden, wenn dies nach Art. 14 Abs. 1 Bst d BewD verlangt oder in den Gemeindebauvorschriften vorgeschrieben wird.

c) Der Situationsplan (Mst. 1:500) und die Projektpläne (jeweils im Mst. 1:100) mit Grundrissen und Fassadenansichten liegen vor. Ebenfalls vorhanden ist ein "Schnitt" im Mst. 1:100, dessen Verlauf von Ost nach West im Plan "AG = Attikageschoss" eingetragen ist.¹² Zwar enthalten die Pläne nicht sämtliche Angaben, die nach Art. 12 ff. BewD erforderlich sind, und die fehlenden Legenden erschweren deren Lesbarkeit. Eine Feststellung der für die Beurteilung des Bauvorhabens wesentlichen Masse und Gegebenheiten ist aber möglich. Gewisse fehlende Angaben können anderweitig erhoben werden; so kann die baurechtliche Grundordnung zur Feststellung der massgebende Nutzungszone (Art. 13 Abs. 1 Bst. b BewD) beigezogen werden. Die Höhe von oberkant Erdgeschossboden bleibt unverändert, so dass der Fixpunkt (Art. 14 Abs. 1 Bst. b BewD) verzichtbar erscheint. Für die anderen Geschosse reicht die Angabe der Geschosshöhen. Da die Pläne vermasst sind, können Abstände zur Grenze und zu anderen Gebäuden gemessen werden. Schliesslich genügt für das Verständnis des Bauvorhabens ein Schnitt in Richtung Ost – West, da sich die Bewilligungsbehörde daraus zusammen mit den Grundrissen und Fassadenansichten ein genügendes Bild machen kann.

Die Pläne "AG = Attikageschoss", "Süd- & Nord Fassade" sowie "Ost- und West Fassade" wurden allerdings im Rahmen einer Projektänderung vom 2. März 2018 eingereicht. Aufgrund der Vorakten ist davon auszugehen, dass diese Pläne den

¹¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 34 N. 4

¹² Beide Pläne mit Genehmigungsstempel der Gemeinde Lengnau vom 16. März 2018

Beschwerdeführenden im erstinstanzlichen Verfahren nicht bekannt gegeben wurden. Damit wurde ihr Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt. Im Beschwerdeverfahren erhielten die Beschwerdeführenden von den Projektänderungsplänen Kenntnis und Gelegenheit zur Stellungnahme. Damit wurde die Gehörsverletzung geheilt.

d) Die Beschwerdeführenden rügen das Fehlen eines Schattendiagramms. Bezüglich Schattenwurf gibt es jedoch nur für Hochhäuser Vorschriften (Art. 22 Abs. 3 BauV¹³). Beim Bauvorhaben handelt es sich nicht um ein Hochhaus im Sinne dieser Bestimmung. Es ist daher unabhängig vom Schattenwurf bewilligungsfähig, sofern die vorgeschriebenen Gebäudemasse eingehalten werden. Es ist daher nicht zu beanstanden, dass die Gemeinde auf Einforderung eines Schattendiagramms verzichtet hat.

e) Das Baureglement der Gemeinde Lengnau (GBR)¹⁴ regelt in Art. 416 Abs. 1, wie die privaten Aussenräume und die Umgebung zu gestalten sind. Die Gestaltungsvorschriften betreffen insbesondere öffentlich erlebbare Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze und Hauszugänge. Damit Bauvorhaben auf Übereinstimmung mit diesen Vorschriften geprüft werden können, ist gemäss Art. 416 Abs. 2 GBR mit dem Baugesuch ein Aussengestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen. Eine solche Darstellung fehlt in den Planbeilagen zum Baugesuch.

5. Verfahren

a) Im Baugesuch¹⁵ wird das Bauvorhaben umschrieben als "Teil Abbruch und Aufstockung mit Umbau in ein 3-Familienwohnhaus (12.10 x 10.65) vom best. Betriebsgebäude; Carport neu für 3 PW (6.00 x 10.00)". In der amtlichen Publikation¹⁶ wurde als Bauvorhaben "Umbau Mehrfamilienhaus, Erstellung Carport für 3 Personenwagen" angegeben. Nach Ansicht der Beschwerdeführenden ist diese Publikation irreführend.

¹³ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

¹⁴ Baureglement der Gemeinde Lengnau vom August 2011, genehmigt vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 11. Mai 2012

¹⁵ Vorakten, pag. 1

¹⁶ Vorakten, pag. 22

b) Mit der Baupublikation (Art. 35 Abs. 1 BauG) sollen Einspracheberechtigte über ein Bauvorhaben informiert und zur Wahrung ihrer Rechte befähigt werden. Die Publikation muss daher aussagekräftig sein, insbesondere in Bezug auf die Grösse des Vorhabens und allenfalls beanspruchte Ausnahmen. Fehlt in der Publikation ein wesentliches Element, sind die Betroffenen in ihrem Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt. Bei der Umschreibung wird jedoch kein hoher Detaillierungsgrad verlangt; gemäss Art. 26 Abs. 3 Bst. b BewD genügt eine allgemeine Umschreibung des Bauvorhabens. An die Formulierung dürfen daher keine überspannten Anforderungen gestellt werden.¹⁷

c) Vorliegend geht aus der Publikation hervor, dass aus der beabsichtigten Bautätigkeit auf einem bereits bebauten Grundstück ein Mehrfamilienhaus mit Carport für drei Personenwagen hervorgehen soll. Als allgemeine Umschreibung des Bauvorhabens genügt dies. Anhand des Publikationstexts konnten Dritte abschätzen, ob sie durch das Bauvorhaben betroffen sein könnten. Eine nähere Umschreibung des bestehenden Gebäudes in der Baupublikation war dazu nicht notwendig. Die Baupublikation enthielt vorschriftsgemäss einen Hinweis auf die Auflage der Gesuchsakten, die Einsprachemöglichkeit und deren Modalitäten¹⁸. Dies ermöglichte den Einspracheberechtigten die Wahrung ihrer Interessen.

Nach Ansicht der Beschwerdeführenden hätte die Baupublikation den Hinweis auf eine beanspruchte Ausnahme von den Gestaltungsvorschriften für das Attikageschoss enthalten müssen. Nach den Vorakten hat jedoch der Beschwerdegegner kein entsprechendes Ausnahmegesuch gestellt. Mit dem angefochtenen Entscheid wurde auch keine Ausnahme gewährt. Die Publikation ist in dieser Hinsicht nicht zu beanstanden. Ob das Bauvorhaben die massgebenden Nutzungsvorschriften einhält, wird unter Ziffer 6 geprüft.

d) Die Beschwerdeführenden kritisieren, dass keine Einspracheverhandlung durchgeführt wurde. Art. 34 Abs. 1 BewD sieht vor, dass die Baubewilligungsbehörde eine Einigungsverhandlung durchführen kann, sofern die Beteiligten nicht darauf verzichten. Demnach haben die Beteiligten keinen Anspruch auf die Durchführung einer Einigungsverhandlung, sondern diese steht im Ermessen der Baubewilligungsbehörde. Der

¹⁷ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 35-35c N. 8a

¹⁸ Art. 26 Abs. 3 Bst. f BewD

Verzicht auf die Einigungsverhandlung kann vorab dann sinnvoll sein, wenn die Aussicht auf eine Einigung äusserst gering ist. Die Gemeinde führt in ihrer Stellungnahme vom 1. Juni 2018 aus, dass aus ihrer Sicht keine Aussicht auf eine Einigung bestand. Dass sie auf eine Einigungsverhandlung verzichtete, ist folglich nicht zu beanstanden.

6. Verletzung der Nutzungsvorschriften

a) Die Beschwerdeführenden rügen, das Bauvorhaben verletze die kommunalen Nutzungsvorschriften. Nach diesen sei nicht zulässig, dass das Treppenhaus zum Attikageschoss auf der Schmalseite des Gebäudes bis an die Fassadenflucht der unteren Geschosse reiche.

b) Gemäss Art. 212 Abs. 1 und Abs. 4 Bst. h GBR darf in der Wohnzone 2 zusätzlich zu zwei Vollgeschossen ein Attikageschoss gebaut werden. Dieses darf maximal 3,5 m hoch sein und muss um 2,5 m von der Fassade zurückversetzt sein. An einer Stelle pro Längsfassade darf es im Umfang von maximal 40 % der Fassadenlänge an die Gebäudeflucht gestellt werden. Art. 212 Abs. 4 Bst. h GBR bestimmt weiter:

"Gegenüber der Gebäudeflucht der Schmalseite ist ein Abstand von mindestens 2.5 m einzuhalten".

In Anhang A138 zum GBR findet sich eine grafische Darstellung zu den Vorschriften über das Attikageschoss. In dieser sind an den beiden Längsfassaden Abschnitte, bei denen das Attikageschoss an die Gebäudeflucht reicht, eingezeichnet. Diese sind nicht länger als 40 % der Fassadenlänge und befinden sich im mittleren Bereich der Längsfassaden. An den Schmalseiten ragen sie nicht in den eingezeichneten Abstand von 2,5 m zur Gebäudeflucht.

c) Eingeschossige Anbauten und vorspringende Gebäudeteile wie Balkone werden an die Gebäudelänge nicht angerechnet (Anhang A123 und Anhang A131 Abs. 1 GBR). Somit sind vorliegend die 12,10 m lange Nordwest- und Südostfassade als Längsseiten zu betrachten und die 10,66 m lange Südwest- und Nordostfassade als Schmalseiten. Nach den Plänen reicht das Attikageschoss an der Nordwestfassade (Längsseite) auf einer Länge von 3,13 m bis an die Gebäudeflucht, ebenso an der Südwestfassade (Schmalseite) auf einer Länge von 4,63 m.

Die Gemeinde vertritt im angefochtenen Entscheid die Ansicht, das Treppenhaus auf dem Attikageschoss dürfe auf die Fassadenflucht des unteren Geschosses gestellt werden und

die Bauherrschaft dürfe wählen, an welcher Stelle sie dieses anbringen wolle. Die Vorschrift über den Rücksprung des Attikageschosses gelte für das Treppenhaus nicht. Diese Auslegung lässt sich jedoch mit dem klaren Wortlaut von Art. 212 Abs. 4 Bst. h GBR nicht vereinbaren. Dieser sieht für die Schmalseite einen Mindestabstand von 2,5 m vor. Es besteht kein Vorbehalt, dass der an der Längsfassade zulässige Abschnitt ohne Rücksprung (bis zu 40 % der Längsfassade) an die Gebäudeflucht der Schmalseite reichen darf. Auch die Grafik in Anhang A138 zum GBR gibt darauf keinen Hinweis.

In anderen Gemeindebaureglementen finden sich teils Regelungen, wonach Treppenhäuser zum Attikageschoss von den Vorschriften betreffend Rücksprung des Attikageschosses von der Gebäudeflucht ausgenommen sind, d.h. bis an die Flucht der darunterliegenden Fassade reichen dürfen.¹⁹ Das GBR der Gemeinde Lengnau enthält aber keine solche Ausnahmeregelung für Treppenhäuser. Es gilt daher auch für diese die allgemeine Regel, wonach das Attikageschoss an einer Stelle pro Längsfassade im Umfang von maximal 40 % der Fassadenlänge an die Gebäudeflucht gestellt werden darf und gegenüber der Gebäudeflucht der Schmalseite ein Abstand von mindestens 2,5 m einzuhalten ist. Diese Regelung bietet genügend Spielraum für eine sinnvolle Erschliessung von Attikageschossen. Eine Auslegung, wonach ein Treppenhaus im Attikageschoss bis an die Gebäudeflucht der Schmalseite reichen darf, ist daher nicht haltbar.

e) Der Beschwerdegegner hat kein Gesuch um Bewilligung einer Ausnahme von den Vorschriften betreffend Gebäuderücksprung im Attikageschoss gestellt. Es sind auch keine besonderen Verhältnisse ersichtlich, die eine entsprechende Ausnahme rechtfertigen könnten. Das Bauvorhaben verletzt somit die Vorschriften über das zulässige Nutzungsmass. Es ist daher nicht bewilligungsfähig. Die Beschwerde ist gutzuheissen und es ist der Bauabschlag zu erteilen.

Die weiteren Einwände der Beschwerdeführenden gegen das Bauvorhaben, wonach die Erschliessung über dem bestehenden Zufahrtsweg ungenügend sei und mit dem Bauvorhaben keine gute ästhetische Gesamtwirkung entstehe, müssen daher nicht geprüft

¹⁹ Vgl. Baureglement der Einwohnergemeinde Zollikofen vom 2. Dezember 2001, vom AGR genehmigt am 28. Juni 2002, Art. 70 Abs. 2; Baureglement der Gemeinden Ostermundigen vom 26. Oktober 1993, vom AGR genehmigt am 17. März 1995, Art. 51 Abs. 2 (mit Änderung gemäss Verfügung des AGR vom 8. August 2011); Baureglement der Gemeinde Köniz vom 7. März 1993, vom AGR genehmigt am 21. Dezember 1993, Art. 91 Abs. 3

werden. Ebenso erübrigt sich eine Prüfung der Rüge, die Gemeinde habe die Rechtsverwahrung der Beschwerdeführenden nicht gehörig vermerkt.

7. Kosten

- a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdegegner. Er hat die Verfahrenskosten des Beschwerdeverfahrens zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 2'000.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV²⁰). Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 104 Abs. 1 VRPG).
- b) Der Beschwerdegegner trägt zudem die amtlichen Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens in Höhe von Fr. 2'786.60 (Art. 52 Abs. 1 BewD).

III. Entscheid

- 1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Bauentscheid der Gemeinde Lengnau (BE) vom 16. März 2018 wird aufgehoben. Dem Baugesuch vom 16. August 2017 mit Projektänderung vom 2. März 2018 wird der Bauabschlag erteilt.
- 2. Die Verfahrenskosten von Fr. 2'000.– werden dem Beschwerdegegner zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von Fr. 2'786.60 werden dem Beschwerdegegner zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist die Gemeinde zuständig.

- 3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

²⁰ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

IV. Eröffnung

- Anwohnergemeinschaft F. _____, per Adresse Herrn B. _____
- Herrn E. _____
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Lengnau, Bau- und Werkabteilung

Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungspräsident