



Bau- und Verkehrsdirektion

Reiterstrasse 11
3011 Bern
Telefon +41 31 633 30 11
info.ra.bvd@be.ch
www.bvd.be.ch/ra

BVD 110/2020/57

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 28. August 2020

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn C. _____
Beschwerdeführer

und

D. _____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Fürsprecher E. _____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Blumenstein, Gemeindeverwaltung, p/A RegioBV
Westamt, Vorgasse 1, 3665 Wattenwil

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Blumenstein vom 20. März 2020 (Baugesuch-Nr. 408/2019; Erweiterung Lagerplatz, teilweise versehen mit Hartbelag, Neubau Lagerhalle)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 14. Oktober 2019 bei der Gemeinde Blumenstein ein Baugesuch ein für folgendes Projekt auf Parzelle Blumenstein Grundbuchblatt Nr. H. _____:
"Erweiterung des bestehenden Lagerplatzes, teilweise versehen mit Hartbelag sowie Neubau von Lagerhalle. Lagerplatz Nutzung als: Parkplatz für Mitarbeiter-PW, Lieferwagen und LKW; Lagerplatz für Gerüstmaterial, Holzelemente, Bau- und Betriebsmaterial; Umschlag und Abstellen von Ladungsträgern (z.B. Abrollcontainer u.ä.). Lagerhalle Nutzung als: Lagerhalle für Holzelemente, Gerüstmaterial, Bau- und Betriebsmaterial."¹

Zugleich stellte die Beschwerdegegnerin ein Ausnahmegesuch zur Unterschreitung des Wegabstands gemäss Art. 18 GBR² bei der Vordachecke der Lagerhalle.³

¹ Vorakten pag. 19

² Baureglement der Gemeinde Blumenstein vom 31. Januar 2001, vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt am 17. Mai 2001

Gegen das Bauvorhaben erhob unter anderen der Beschwerdeführer Einsprache, dem die nördlich der Bauparzelle gelegenen Grundstücke Nr. A._____ (B._____gässli) und Nr. F._____ gehören.

Mit einer Projektänderung vom 29. November 2019 wurde die Länge der Lagerhalle reduziert, wodurch der Abstand zur östlichen Parzellengrenze von 5,05 m auf 6,05 m vergrössert wurde.⁴

Mit Gesamtbauentscheid vom 20. März 2020 erteilte die Gemeinde Blumenstein die Baubewilligung, die Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des minimalen Strassenabstandes sowie die wasserbaupolizeiliche Bewilligung nach Art. 48 WBG⁵. Die Einsprache des Beschwerdeführers wies sie ab.

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 15. April 2020 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Er beantragt sinngemäss die Aufhebung des Gesamtbauentscheids vom 20. März 2020 und die Verweigerung der Ausnahmegewilligung. Er beanstandet insbesondere, dass die Gemeinde die Vorbringen in seiner Eingabe vom 2. Februar 2020 im angefochtenen Entscheid nicht berücksichtigt habe. Diese müssten in die Beurteilung einfließen. Das Gesuch um Bewilligung einer Ausnahme vom vorgeschriebenen Strassenabstand und die dafür erteilte Ausnahmegewilligung seien nicht gehörig begründet worden.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet⁶, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch.

Die Gemeinde hielt mit Stellungnahme vom 18. Mai 2020 am angefochtenen Entscheid fest. Die Beschwerdegegnerin beantragte mit Beschwerdeantwort vom 19. Mai 2020 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei.

4. Das Rechtsamt bat mit Verfügung vom 11. Juni 2020 die Gemeinde um Mitteilung, ob es sich beim B._____gässli am Ort, wo der Strassenabstand zu messen ist, um eine mit Motorfahrzeugen befahrene Strasse oder um einen Fuss- und Radweg handle. Es bat die Gemeinde um Einreichung der Gemeindevorschrift, aus der dies hervorgehe bzw. um Bekanntgabe der Verkehrssignalisation für das B._____gässli im relevanten Abschnitt.

Die Gemeinde reichte einen Protokollauszug der Sitzung des Gemeinderates vom 28. Juni 2010 und weitere Unterlagen betreffend die Verkehrssignalisation des B._____gässli ein. Die anderen Verfahrensbeteiligten verzichteten auf Stellungnahmen dazu.

³ Vorakten pag. 20

⁴ Vgl. Vorakten pag. 14 Ziff. 2.3

⁵ Gesetz vom 14. Februar 1989 über Gewässerunterhalt und Wasserbau (Wasserbaugesetz, WBG; BSG 751.11)

⁶ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion (Organisationsverordnung BVD, OrV BVD; BSG 152.221.191)

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG⁷. 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 BauG⁸ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 2 BauG). Der Beschwerdeführer, dessen Einsprache abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Gesamtbauentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Begründungspflicht

a) Die Gemeinde hat im erstinstanzlichen Verfahren den Beteiligten Gelegenheit zur Einreichung von Schlussbemerkungen gegeben.⁹ Daraufhin machte der Beschwerdeführer am 2. Februar 2020 eine Eingabe, die er als "Ergänzungen zur Einsprache (...)" betitelte.¹⁰ Darin führt er u.a. aus, dass sich das Bauvorhaben in der Wohn- und Gewerbezone WG befinde und nicht, wie die Beschwerdegegnerin annehme, in der Gewerbezone, und dass die für die WG geltenden Grenzabstandsvorschriften nicht eingehalten seien. Ausserdem macht er geltend, dass die Voraussetzungen einer Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Strassenabstands nicht erfüllt seien.

Die Gemeinde behandelt im angefochtenen Entscheid die vom Beschwerdeführer in seiner Einsprache vorgebrachten Rügen betreffend Grenzabstand, Schattenwurf und befürchteter Wertminderung seiner Liegenschaft. Auf die im Schreiben vom 2. Februar 2020 erhobenen Rügen ist sie gemäss den Erwägungen nicht eingetreten, da diese nicht innerhalb der Einsprachefrist erhoben worden seien.

Der Beschwerdeführer beanstandet dies. Er ist der Ansicht, die Ergänzungen gemäss seiner Eingabe vom 2. Februar 2020 müssten in den Gesamtbauentscheid einfließen.

b) Einsprachen sind während der dreissigtägigen Einsprachefrist schriftlich und begründet bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen (Art. 31 BewD¹¹). Antrag und Begründung müssen innert dieser Frist eingereicht sein (Art. 33 Abs. 3 VRPG¹²). In der Praxis werden an die Begründung der Einsprache keine hohen Anforderungen gestellt. Es muss aus ihr hervorgehen, inwiefern das Bauvorhaben nach Auffassung des oder der Einsprechenden den massgebenden Vorschriften nicht entspricht. Dabei genügt es, wenn gesagt wird, was am Bauprojekt beanstandet wird (bspw. zu hoch, zu nahe an der Grenze, Beeinträchtigung des Ortsbildes etc.). Die Einwände (Sachvorbringen) gegen das geplante Vorhaben werden als Rügen bezeichnet. Sie beziehen sich auf die Vereinbarkeit der Beurteilung bzw. des Projekts mit den einschlägigen

⁷ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

⁸ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

⁹ Vorakten pag. 12, Ziff. 3.2

¹⁰ Beilagen zum Schreiben der Gemeinde vom 26. Juni 2020 (oranges Mäppli); vgl. auch Beschwerdebeilage 7

¹¹ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

¹² Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

Vorschriften und/oder auf Sachverhaltsfragen.¹³ Von Rügen zu unterscheiden sind rechtliche Argumentationen der Parteien. Unter einer rechtlichen Argumentation ist die Auffassung einer beteiligten Person über das massgebende Recht und seine Anwendung auf den Sachverhalt zu verstehen. Die Behörde hat das Recht von Amtes wegen anzuwenden (Art. 20a Abs. 1 VRPG). Die rechtlichen Auffassungen der Parteien sind für die Behörden nicht verbindlich, können aber hilfreich sein. Einsprecher können neue rechtliche Argumentationen – im Rahmen der rechtzeitig vorgebrachten Rügen – grundsätzlich ohne Einschränkung vorbringen.¹⁴

c) Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt, dass die Behörde die Vorbringen der Betroffenen sorgfältig prüft und beim Entscheid berücksichtigt. Daraus ergibt sich die Pflicht der Behörde, ihre Verfügung zu begründen (Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG). Die Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen die Verfügung sachgerecht anfechten können. Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt. Die Behörde muss jedoch nicht auf jedes Argument der Parteien eingehen; es genügt, wenn sie sich mit den wesentlichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt hat.¹⁵

Im erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahren prüft die Behörde die Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens von Amtes wegen umfassend. Ob dies dazu führt, dass neue Rügen auch nach Ablauf der gesetzlichen Einsprachefrist vorgebracht werden können und sich die Begründungspflicht auch auf diese erstreckt, muss hier nicht im Einzelnen geklärt werden. Wie zu zeigen sein wird, hätte die Gemeinde auch diesfalls die Begründungspflicht nicht verletzt.

d) Der Beschwerdeführer machte in seiner Einsprache geltend, das Bauprojekt unterschreite bei der Nordwestecke der geplanten Lagerhalle den erforderlichen grossen Grenzabstand von 8 m. Die Beschwerdegegnerin entgegnete in ihrer Stellungnahme vom 17. Januar 2020, dass in der Gewerbezone G ein Grenzabstand von 8 m nicht vorgesehen sei. Daraufhin erläuterte der Beschwerdeführer in seiner Eingabe vom 2. Februar 2020, wie er zur Auffassung gelangt, dass sich die Bauparzelle in der Wohn- und Gewerbezone WG befinde. Nach Art. 47 GBR beträgt der grosse Grenzabstand in der Wohn- und Gewerbezone WG 8 m und in der Gewerbezone G 6 m. Die Vorbringen des Beschwerdeführers zur Zonenzugehörigkeit der Bauparzelle standen im Zusammenhang mit der in der Einsprache gerügten Nichteinhaltung des grossen Grenzabstands. Es handelt sich dabei um neue rechtliche Vorbringen zu einer rechtzeitig erhobenen Rüge.

Die Gemeinde hat im angefochtenen Entscheid festgehalten, der grosse Grenzabstand dürfe nach Art. 21 Abs. 2 GBR nicht auf der Nordseite eines Gebäudes liegen. An der fraglichen Gebäudeseite grenze die Bauparzelle zudem an eine öffentliche Strassenparzelle (B. _____ gässli). Massgebend sei daher nicht der Grenzabstand zu nachbarlichem Grund, sondern der Strassenabstand. Daraus geht hervor, dass nach Ansicht der Gemeinde der grosse Grenzabstand an der fraglichen Gebäudeseite nicht eingehalten werden muss und somit nicht entscheidend ist, ob sich der grosse Grenzabstand nach den Regeln der Wohn- und Gewerbezone WG oder der Gewerbezone G bemisst. Eine Auseinandersetzung mit der Frage der Zonenzugehörigkeit war demnach verzichtbar. Der Anspruch des Beschwerdeführers auf eine genügende Entscheidungsbegründung wurde nicht verletzt, indem die Gemeinde darauf nicht näher einging.

¹³ Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 25 N. 4, Art. 33 N. 12; BVR 1997 S. 48

¹⁴ Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 25 N. 5; vgl. auch Markus Müller, Bernische Verwaltungsverwaltung, 2. Auflage, 2011, S. 69

¹⁵ BVR 2013 S. 443 E. 3.1.1; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 52 N. 5

e) Der Beschwerdeführer rügte in seiner Einspracheergänzung, dass das Ausnahmegesuch zur Unterschreitung des Wegabstands zum B._____gässli ungenügend begründet sei. Dabei stört ihn offenbar in erster Linie – was er schon in der Einsprache geltend machte – die Lage des geplanten Gebäudes auf dem Baugrundstück, welche zu grossem Schattenwurf führe. Mit letzterem Argument hat sich die Gemeinde im angefochtenen Entscheid befasst und festgehalten, dass die zulässige Gebäudehöhe eingehalten sei. Damit tat sie ihrer Begründungspflicht Genüge, denn der Beschwerdeführer nannte in diesem Zusammenhang keine weiteren Rechtsgrundlagen, gegen die das Bauvorhaben verstosse. Solche sind auch nicht ersichtlich; Beschränkungen zum Schattenwurf bestehen nur bei Hochhäusern, d.h. Gebäuden mit einer Gesamthöhe von mehr als 30 m,¹⁶ was hier nicht der Fall ist.

Auch mit dem einzuhaltenden Abstand zum Nachbargrundstück bzw. zum B._____gässli hat sich die Gemeinde befasst. Auch ohne diesbezügliche Rüge musste die Gemeinde die Voraussetzungen einer Ausnahme vom vorgeschriebenen Strassenabstand prüfen und die Erteilung der Ausnahmegewilligung begründen. Sie verwies dafür auf die Gesuchsbegründung,¹⁷ wonach das in den Strassenabstand ragende Vordach für Betrieb und Unterhalt des Fussweges unerheblich ist.¹⁸ Der Beschwerdeführer war als Verfahrenspartei akteneinsichtsberechtigt und konnte von der Begründung des Ausnahmegesuchs Kenntnis nehmen. Er hat dagegen keine Argumente ins Feld geführt, sondern lediglich in allgemeiner Form bestritten, dass das Gesuch begründet sei. Der Hinweis der Gemeinde auf die Gesuchsbegründung vermag daher zu genügen.

f) Der Beschwerdeführer äusserte in der Einsprache die Befürchtung, dass das Bauvorhaben die Lärm- und Geruchsimmissionen des auf der Bauparzelle betriebenen Unternehmens verstärke. In der Eingabe vom 2. Februar 2020 ergänzte er, dass das Unternehmen auch bisher erheblich belastende Immissionen durch Staub verursache. Inwiefern das Bauvorhaben unzulässige Immissionen verursacht, führt er aber nicht näher aus. Die geplante Lagerhalle soll gemäss Baugesuch¹⁹ der Lagerung von Material dienen, ebenso der Lagerplatz, welcher mit dem Bauvorhaben erweitert werden soll; letzterer soll zusätzlich für Parkierung und Umschlag dienen. Die Gemeinde hat die zu erwartenden Immissionen im erstinstanzlichen Verfahren abgeklärt und den diesbezüglichen Fachbericht der damaligen Volkswirtschaftsdirektion, Abteilung Immissionsschutz, als verbindlich erklärt.²⁰ In Anbetracht der nicht näher substantiierten Rüge des Beschwerdeführers war dies im Lichte der Begründungspflicht ausreichend.

3. Eintretensvoraussetzungen im Beschwerdeverfahren

a) Im Beschwerdeverfahren sind die zulässigen Rügen nach der heute geltenden Fassung von Art. 40 Abs. 2 BauG nicht auf die Einspracherügen begrenzt. Demnach ist es grundsätzlich zulässig zu verlangen, dass auch Rügen, die im erstinstanzlichen Verfahren verspätet waren, in die Beurteilung einbezogen werden. Ein blosser (globaler) Verweis auf frühere Rechtsschriften stellt aber keine rechtsgenügende Begründung dar. Die Beschwerdebegründung muss sich mindestens in minimaler Form mit dem angefochtenen Entscheid auseinandersetzen und sinngemäss darauf schliessen lassen, welche Rechtsnormen oder Grundsätze der Ermessensausübung nach Auffassung des Beschwerdeführers verletzt oder inwiefern

¹⁶ Art. 20 Abs. 1 BauG; Art. 22 Abs. 3 Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

¹⁷ Angefochtener Entscheid, Ziffer 3.2

¹⁸ Vorakten pag. 20

¹⁹ Vorakten pag. 19

²⁰ Vorakten pag. 32, vgl. auch pag. 36; angefochtener Entscheid, Ziffer 3.3

Sachverhaltselemente unrichtig oder unvollständig festgestellt worden sind.²¹ Das Begehren des Beschwerdeführers, die in der Einspracheergänzung vorgebrachten Gründe seien in die Beurteilung einzubeziehen, genügt diesen Anforderungen nicht. Nicht näher zu untersuchen ist daher insbesondere die geltend gemachte Beeinträchtigung durch Staubimmissionen. Der Beschwerdeführer legt nicht dar, dass und inwiefern die immissionsrechtliche Beurteilung durch die Gemeinde nicht korrekt ist.

b) Die im Zusammenhang mit der Projektänderung vom 29. November 2019 bzw. mit dem ostseitigen Grenzabstand aufgeworfenen Fragen wurden gemäss den eigenen Angaben des Beschwerdeführers bereits im erstinstanzlichen Verfahren geklärt. Ihre Überprüfung erübrigt sich damit.

c) Mit den nachfolgenden Erwägungen wird auf die Beschwerde eingetreten, soweit sich ihr entnehmen lässt, inwiefern und weshalb der Beschwerdeführer mit den Sachverhaltsfeststellungen oder der Rechtsanwendung im angefochtenen Entscheid nicht einverstanden ist.

4. Zonenordnung; Grenzabstand

a) Die Bauparzelle grenzt an der Nordseite an die gemeindeeigene Parzelle Nr. G._____, auf der das B._____gässli verläuft. Die Parzellen des Beschwerdeführers liegen nördlich davon auf der anderen Seite des B._____gässli. Sie sind keine Nachbargrundstücke im Sinne von Art. 12 Abs. 2 BauG und Art. 21 GBR, da sie nicht an die Bauparzelle, sondern an die Strassenparzelle grenzen. Der Gemeinde ist darin zuzustimmen, dass die Bauabstände von öffentlichen Strassen den Grenzabstand zur Strassenparzelle ersetzen und für Bauten, die sich über die Strasse hinweg gegenüberliegen, die Funktion des Gebäudeabstands erfüllen. Die Bestimmungen betreffend Strassenabstände gehen als speziellere Vorschriften den allgemeinen Grenz- und Gebäudeabständen vor.²² Auf der Nordseite bzw. an der Nordwestecke des geplanten Gebäudes ist demnach nicht der Bauabstand gegenüber nachbarlichem Grund gemäss Art. 21 ff. und Art. 47 GBR einzuhalten, sondern die Strassenabstandsvorschriften nach Art. 80 ff. SG²³ und Art. 17 f. GBR.

Die Strassenabstandsvorschriften unterscheiden nicht nach der Zonenzugehörigkeit der Bauparzelle, sondern nach der Art der Strasse (Kantonsstrasse, Gemeindestrasse, Fuss- und Radweg). Im Hinblick auf den einzuhaltenden Abstand auf der Nordseite bzw. an der Nordwestecke des geplanten Gebäudes ist daher nicht erheblich, ob die Bauparzelle der Gewerbezone G oder der Wohn- und Gewerbezone WG zuzuordnen ist.

b) Im Sinne einer Klarstellung sei dennoch festgehalten, dass die Gemeinde zu Recht davon ausgeht, dass die Bauparzelle in der Gewerbezone G liegt. Dies ist auf dem Zonenplan klar ersichtlich. In Art. 41 Abs. 3 GBR wird zwar unter der Marginalie "Wohn- und Gewerbezone WG" festgehalten: "Für die bauliche Nutzung des Gebietes "N._____" (Teil von Parzelle Nr. H._____) wird eine Überbauungsordnung mit Überbauungsvorschriften und Überbauungsplan erlassen". Dies erweckt den Eindruck, dass sich die Parzelle Nr. H._____ (jedenfalls teilweise) in der WG befinde. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Blumenstein mit Zonenplan und Gemeindebaureglement am 17. Mai 2001 genehmigt. Unter Ziff. 3.1 der

²¹ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 32 N. 15

²² Art. 12 Abs. 2 BauG; BVR 2010 S. 507 E. 2.2.2

²³ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)

Genehmigungsverfügung hält das AGR fest: "Die der Gemeinde zum Kauf angebotene Parzelle Nr. H._____ wird im unteren, am K._____ gelegenen Teil in die Gewerbezone G, im oberen, an die N._____strasse grenzenden Teil in die Wohn- und Gewerbezone WG eingezont, wobei der WG-Teil in der Überbauungsordnung Nr. 3, "N._____", geregelt wird. (...)".

Auf dem Zonenplan ist das Gebiet der heutigen Parzelle Nr. H._____, welche am K._____ liegt, der Gewerbezone G zugeordnet. Im Gebiet der Überbauungsordnung "N._____" befinden sich die heutigen Parzellen Nrn. I._____-J._____, welche die N._____strasse säumen. Diese Parzellen bildeten offenbar ursprünglich Teil der damals noch grösseren Parzelle Nr. H._____ und wurden seit 2001 davon abgetrennt. Art. 41 Abs. 3 GBR bezieht sich also auf diese ehemals zur Parzelle Nr. H._____ gehörigen, heute aber als Parzellen Nrn. I._____-J._____ davon abgetrennten Flächen. Die heutige Parzelle Nr. H._____ wird von Art. 41 Abs. 3 GBR nicht erfasst; sie liegt in der Gewerbezone G.

5. Strassenabstand

a) Die Gemeinde hat der Beschwerdegegnerin in Dispositivziffer 3.2 folgende Ausnahme bewilligt: "Die Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des minimalen Strassenabstandes (Art. 18 GBR) wird, da genügend begründet, erteilt." Art. 18 GBR regelt den Bauabstand von öffentlichen Fuss- und Radwegen. Danach müssen Hauptgebäude einen Abstand von 2 m einhalten und die Verkehrssicherheit muss gewährleistet sein. In den Entscheiderwägungen bezieht sich die Gemeinde nicht auf Art. 18 GBR, sondern auf Art. 17 GBR, welcher den allgemeinen Bauabstand von öffentlichen Strassen regelt. Nach dessen Absatz 1 ist zu Gemeindestrassen ein Abstand von 3,60 m einzuhalten. Die Gemeinde hält dazu fest, gemäss den Plänen halte der Gebäudegrundriss einen Abstand von 3,70 m ein. Nur der Dachvorsprung unterschreite das vorgeschriebene Abstandsmass.²⁴

Der Beschwerdeführer bestreitet sinngemäss, dass die Voraussetzungen der erteilten Ausnahmegewilligung erfüllt sind.

b) Die Strassenabstände und diesbezügliche Ausnahmemöglichkeiten sind in Art. 80 f. des kantonalen Strassengesetzes (SG) geregelt. Nach Art. 80 Abs. 1 SG kann das zuständige Gemeinwesen in Nutzungsplänen oder in der Gesetzgebung abweichende Strassenabstände festlegen. Von dieser Möglichkeit hat die Gemeinde Blumenstein in Art. 17 und 18 GBR Gebrauch gemacht. Sie hat bei öffentlichen Fuss- und Radwegen für Hauptgebäude einen reduzierten Abstand von 2 m festgelegt, soweit die Verkehrssicherheit gewährleistet ist (Art. 18 GBR), während ansonsten gegenüber Gemeindestrassen ein Abstand von mindestens 3,60 m einzuhalten ist (Art. 17 Abs. 1 GBR). Gemessen wird jeweils ab Fahrbahnrand.²⁵

c) Gemäss dem Projektplan vom 29. November 2019²⁶, beträgt der Dachvorsprung nordseitig 1,95 m (Schnitt C–C) und westseitig 1,60 m (Schnitt A–A). Der Gebäudegrundriss ist vom eingezeichneten Fahrbahn- bzw. Wegrand 4,40 m entfernt. Der Dachvorsprung weist zu diesem einen Abstand von 2,20 m auf (Grundriss, Situation).

Im Unterschied zu den Abständen vom nachbarlichen Grund (vgl. Art. 21 Abs. 2 und 3 sowie Anhang 4 GBR) sieht Art. 17 GBR nicht vor, dass der Strassenabstand ab der Fassade

²⁴ Angefochtener Entscheid, Erwägung 2.7

²⁵ Art. 17 Abs. 1 GBR; Art. 80 Abs. 1 SG

²⁶ Im Mst. 1:200, mit Bewilligungsstempel der Gemeinde Blumenstein vom 20. März 2020

gemessen wird. Art. 17 Abs. 3 GBR verweist ergänzend auf das kantonale Recht. Das dort genannte Strassenbaugesetz wurde per 1. Januar 2009 aufgehoben und durch das Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11) ersetzt. Nach diesem sind die vorgeschriebenen Strassenabstände grundsätzlich mit allen Gebäudeteilen einzuhalten.²⁷

Das Projekt bedarf demnach einer Ausnahmegewilligung, sofern das B. _____ gässli am fraglichen Punkt nicht als öffentlicher Fuss- und Radweg im Sinne von Art. 18 GBR gilt, sondern die allgemeine Abstandsvorschrift zu Gemeindestrassen (Art. 17 GBR) massgebend ist.

d) Die Gemeinde hat auf Nachfrage des Rechtsamtes betreffend Qualifikation bzw. Signalisation des B. _____ gässli nachgewiesen, dass per Beschluss des Gemeinderates vom 28. Juni 2010 beim B. _____ gässli beidseits je eine Signaltafel 2.14 mit Beitaafel "Zubringerdienst sowie landwirtschaftliche Fahrten gestattet" angeordnet und diese Signalisation gemäss Art. 44 Abs. 2 der Strassenverordnung (SV²⁸) vom kantonalen Tiefbauamt genehmigt worden ist. Beim Signal 2.14 handelt es sich um ein Teilfahrverbot, welches die Durchfahrt für Motorwagen, Motorräder und Motorfahrräder verbietet.²⁹

Aus den von der Gemeinde eingereichten Unterlagen geht weiter hervor, dass das B. _____ gässli zwischen O. _____ strasse und K. _____ mit einem Belag ausgebaut ist. Auf der kurzen Strecke von der Brücke über den K. _____ bis zur Liegenschaft auf Parzelle Nr. A. _____ des Beschwerdeführers (B. _____ gässli) ist das B. _____ gässli eine Naturstrasse. Ab dem Punkt, wo die Hauszufahrt zur Liegenschaft B. _____ gässli vom B. _____ gässli wegführt, verengt sich das B. _____ gässli zu einem schmalen Pfad, welcher nach Osten zum Q. _____ weg führt. Die Gemeinde hat diesen gestützt auf eine im Jahr 1993 erteilte Baubewilligung als Fuss- und Radweg ausgestaltet.³⁰ Die Bauparzelle wird nicht über das B. _____ gässli erschlossen, sondern von Süden her über das Areal der Beschwerdegegnerin.³¹

Das B. _____ gässli wird demnach von Westen her bis zur Liegenschaft B. _____ gässli mit Motorfahrzeugen befahren. Die Zufahrt zu dieser Liegenschaft befindet sich schräg gegenüber der geplanten Lagerhalle. Bei der Nordwestecke der Lagerhalle, wo der Abstand zum B. _____ gässli am geringsten ist, beginnt die Verengung des B. _____ gässli zum Fuss- und Radweg.³²

Damit ist nicht eindeutig, ob in Bezug auf das Vordach an der Nordwestecke der Lagerhalle der Abstand zu öffentlichen Fuss- und Radwegen von 2 m massgebend ist (welcher eingehalten wäre, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist) oder der allgemeine Abstand zu Gemeindestrassen von 3,60 m, welcher unterschritten wäre. Die Gemeinde ist auf der sicheren Seite geblieben, indem sie das Vorliegen der Ausnahmeveraussetzungen prüfte und – wie zu zeigen sein wird – zu Recht bejahte.

e) Der Beschwerdeführer rügt sinngemäss, dass die Beschwerdegegnerin das Ausnahmegesuch nicht genügend begründet habe. Die Beschwerdegegnerin hat im erstinstanzlichen Verfahren ein schriftliches Ausnahmegesuch gestellt und wie folgt begründet:

²⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 12 N. 18

²⁸ Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (SV; BSG 732.111.1)

²⁹ Art. 19 Abs. 2 und Anhang 2 der Signalisationsverordnung vom 5. September 1979 (SSV; SR 741.21); Beilagen zum Kurzbrief der Gemeinde vom 26. Juni 2020 (blaues Mäppli)

³⁰ Beilagen zum Kurzbrief der Gemeinde vom 26. Juni 2020 (blaues Mäppli)

³¹ Vorakten pag. 10 S. 3, pag. 6 S. 2

³² Situationsplan im Mst. 1:500 vom 9. Oktober 2019, mit Bewilligungsstempel der Gemeinde Blumenstein vom 20. März 2020; vgl. auch die Basiskarte mit Orthofoto auf www.be.ch/geoportal

"Das Vordach auf Grundstück H._____ ist für den Betrieb und Unterhalt des Fusswegs unerheblich."³³

Gemäss Art. 81 Abs. 1 SG kann das zuständige Gemeinwesen Ausnahmen von den gesetzlichen Strassenabständen bewilligen, wenn besondere Verhältnisse, insbesondere des Ortsbildes, es rechtfertigen und wenn dadurch weder öffentliche Interessen noch wesentliche nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden. Ob ein Sachverhalt als Ausnahmegrund zu genügen vermag, hängt grundsätzlich ab vom Interesse der Bauherrschaft an der Ausnahme, von der Bedeutung der Vorschrift, von der abgewichen werden soll, und von Art und Mass der verlangten Abweichung. Besondere Verhältnisse liegen umso eher vor, je weniger die Ziele der betroffenen Bauvorschrift gefährdet werden.³⁴ Als Ziele der Strassenabstandsvorschriften sind insbesondere die Verkehrssicherheit und ein allfälliger späterer Ausbau der Strasse zu berücksichtigen (Art. 80 Abs. 2 SG).

Am Ort des geringsten Abstands zum B._____gässli, d.h. an der Nordwestecke der Lagerhalle ragt das Vordach auf rund 6 m Höhe über die Fassade hinaus. Der Abstand des Vordachs zum Fahrbahn- bzw. Wegrand beträgt dort 2,20 m, d.h. der gegenüber Gemeindestrassen einzuhaltende Abstand von 3,60 m wird um 1,40 m unterschritten. Wie gezeigt, geht dort der für den Motorfahrzeugverkehr ausgebaute Teil des B._____gässli in einen schmalen Fuss- und Radweg über. Der motorisierte Verkehr reicht nur bis zur Liegenschaft L._____strasse (Parzelle Nr. A._____). Deren Zufahrt bleibt unverändert und wird durch das schräg gegenüberliegende Vordach ab 6 m Höhe nicht beeinträchtigt. Gestützt auf Art. 18 GBR ist davon auszugehen, dass der Fussgänger- und Radverkehr grundsätzlich mit geringeren Bauabständen auskommt. Dies gilt insbesondere, wenn es wie hier um einen vorspringenden Gebäudeteil auf relativ grosser Höhe geht. Es ist nicht ersichtlich, dass die Verkehrssicherheit dadurch irgendwie beeinträchtigt werden könnte. Insbesondere stellt das Vordach kein Sichthindernis für den Verkehr auf dem B._____gässli dar. Das B._____gässli verläuft ab dem K._____ am Rand der Bauzone, die südlich angrenzenden Baugebiete sind anderweitig erschlossen. Einer Ausnahmegewilligung stehen daher auch keine Überlegungen bezüglich eines allfälligen späteren Strassenausbaus entgegen.

Mit der Lage direkt am Übergang des für den motorisierten Verkehr ausgebauten Strassenteils in den Fuss- und Radweg liegen besondere Verhältnisse vor, welche die Gewährung einer Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Strassenabstandes beim Vordach rechtfertigen. Öffentliche oder private Interessen, die dagegen sprechen, sind nicht ersichtlich. Sofern der allgemeine Abstand von Gemeindestrassen von 3,60 m massgebend ist, sind die Voraussetzungen einer Ausnahmegewilligung erfüllt. Das schriftliche Ausnahmegesuch der Beschwerdegegnerin war genügend begründet. Die Beschwerdegegnerin war nicht verpflichtet, weiter gehende mündliche Auskünfte zu erteilen. Bei Einhaltung der Bauvorschriften (einschliesslich Ausnahmevorschriften) steht es ihr frei, die Lage des geplanten Gebäudes auf der Bauparzelle zu bestimmen, ohne die Gründe dafür bekannt zu geben.

6. Ergebnis und Kosten

a) Nach dem Gesagten sind die Rügen des Beschwerdeführers unbegründet. Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist, und der angefochtene Entscheid ist zu bestätigen.

³³ Vorakten pag. 20

³⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 26-27 N. 4c

b) 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. 800.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV³⁵).

c) Der Beschwerdeführer hat zudem der Beschwerdegegnerin die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG).

Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin macht Parteikosten im Umfang von Fr. 3'500.25 geltend. Diese setzen sich zusammen aus einem Honorar von Fr. 3'250.– sowie der Mehrwertsteuer von Fr. 250.25. Die Höhe des Honorars gibt zu keinen Bemerkungen Anlass.

Die Beschwerdegegnerin ist jedoch mehrwertsteuerpflichtig³⁶ und kann somit die von ihrem Rechtsvertreter auf sie überwälzte Mehrwertsteuer in ihrer eigenen Mehrwertsteuerabrechnung als Vorsteuer abziehen. Ihr fällt daher betreffend Mehrwertsteuer kein Aufwand an und eine Abgeltung der Mehrwertsteuer käme einer mit Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG unvereinbaren Überentschädigung gleich. Die in der Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerin aufgeführte Mehrwertsteuer ist daher bei der Bestimmung des Parteikostenersatzes nicht zu berücksichtigen.³⁷

Der Beschwerdeführer hat somit der Beschwerdegegnerin die Parteikosten von Fr. 3'250.– zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der Gesamtbauentscheid der Gemeinde Blumenstein vom 20. März 2020 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 800.– werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Der Beschwerdeführer hat der Beschwerdegegnerin die Parteikosten im Betrag von Fr. 3'250.– zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn C._____, eingeschrieben
- Herrn Fürsprecher E._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Blumenstein, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben

³⁵ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

³⁶ Siehe Unternehmens-Identifikationsnummer-Register, einsehbar unter: <<https://www.uid.admin.ch>>

³⁷ BVR 2014 S. 484 E. 6

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in 4 Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.

Beilage: Auszug aus Geoportal, Basiskarte mit Orthofoto