



Bau- und Verkehrsdirektion

Reiterstrasse 11  
3013 Bern  
Telefon +41 31 633 30 11  
info.ra.bvd@be.ch  
www.bvd.be.ch/ra

BVD 110/2020/96

## **Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 7. Oktober 2020**

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **C.**\_\_\_\_\_  
Beschwerdeführerin 1

Herrn **D.**\_\_\_\_\_  
Beschwerdeführer 2

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt E.\_\_\_\_\_

und

Frau **F.**\_\_\_\_\_  
Beschwerdegegnerin 1

Herrn **G.**\_\_\_\_\_  
Beschwerdegegner 2

Frau **H.**\_\_\_\_\_  
Beschwerdegegnerin 3

Herrn **I.**\_\_\_\_\_  
Beschwerdegegner 4

alle vertreten durch Frau Rechtsanwältin A.\_\_\_\_\_

sowie

**Regierungsstatthalteramt Seeland**, Amthaus, Stadtplatz 33, Postfach 60, 3270 Aarberg

**Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Jens, Gemeindeverwaltung**, Hinterdorf 5,  
2565 Jens

**Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) des Kantons Bern, Waldabteilung Mittelland**,  
Molkereistrasse 25, 3052 Zollikofen

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Seeland vom 28. Mai 2020 (bbew  
192/2019; Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Autounterstand)

## I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerinnen und Beschwerdegegner reichten am 8. November 2019 bei der Gemeinde Jens ein Baugesuch ein für den Neubau von zwei Einfamilienhäusern verbunden mit gedecktem Autounterstand auf den Parzellen Jens Grundbuchblatt Nrn. O. \_\_\_\_\_ und B. \_\_\_\_\_. Die Parzellen liegen in der Wohnzone W2. Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen die Beschwerdeführenden Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 28. Mai 2020 erteilte das Regierungsstatthalteramt Seeland die Baubewilligung.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 23. Juni 2020 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 28. Mai 2020 und die Erteilung des Bauabschlags, eventuell die Rückweisung an die Vorinstanz. Sie machen insbesondere geltend, das rechtliche Gehör sei verletzt worden, die Baugesuchsakten seien unvollständig und mangelhaft, die Ausnahmen zur Unterschreitung des Waldabstands und des Abstands zur öffentlichen Leitung seien zu verweigern.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet<sup>1</sup>, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. In seiner Stellungnahme vom 9. Juli 2020 beantragte das Regierungsstatthalteramt Seeland die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei, und verwies auf den angefochtenen Entscheid. In seiner Vernehmlassung vom 15. Juli 2020 nahm das Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) ausführlich zu den waldrechtlichen Fragen Stellung und hielt fest, die waldrechtliche Beurteilung im vorinstanzlichen Verfahren und die Gewährung einer Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstands seien in allen Aspekten und unter allen Gesichtswinkeln korrekt und verhältnismässig. In ihrer Stellungnahme vom 20. Juli 2020 enthielt sich die Gemeinde Jens eines ausdrücklichen Antrags, äusserte sich jedoch zu einzelnen Themen. In ihrer Beschwerdeantwort vom 23. Juli 2020 beantragte die Beschwerdegegnerschaft die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde, soweit auf sie einzutreten sei. Sie führte aus, weshalb die Rügen der Beschwerdeführenden unbegründet seien. Das Bauvorhaben erfülle sämtliche rechtlichen Vorgaben.

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

## II. Erwägungen

### 1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Der Entscheid des Regierungsstatthalteramts Seeland ist ein Gesamtentscheid im Sinne von Art. 9 KoG<sup>2</sup>. Er ist gestützt auf Art. 11 Abs. 1 KoG in Verbindung mit Art. 5 Abs. 1 KoG mit Baubeschwerde nach Art. 40 Abs. 1 BauG<sup>3</sup> bei der BVD anfechtbar. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig.

---

<sup>1</sup> 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)

<sup>2</sup> Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

<sup>3</sup> Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden haben sich zulässigerweise als Einsprechende am Baubewilligungsverfahren beteiligt (Art. 35 Abs. 2 Bst. a BauG). Sie sind zur Beschwerde befugt (Art. 40 Abs. 2 BauG). Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

## 2. Rechtliches Gehör

a) Die Beschwerdeführenden rügen eine Verletzung des rechtlichen Gehörs. Mit Schreiben von 20. Mai 2020 habe die Waldabteilung zu ihren Einwänden Stellung genommen. Dieses Dokument sei ihnen erst mit dem Gesamtentscheid eröffnet worden. Damit sei ihnen die Möglichkeit zur Stellungnahme genommen worden. Zudem werde die Begründung im Gesamtentscheid den Vorgaben an eine genügende Begründung nicht gerecht. Nach Kenntnisnahme der Projektänderung hätten die Beschwerdeführenden insbesondere den Anschluss an die Kanalisation und die Unterschreitung des Abstands zur öffentlichen Abwasserleitung moniert. Auf diesen Punkt sei die Vorinstanz mit keinem Wort eingegangen. Aufgrund der Kumulation der Gehörsverletzungen sei eine Heilung ausgeschlossen und der Gesamtentscheid sei aufzuheben.

Die Beschwerdegegnerschaft weist darauf hin, dass das Schreiben der Waldabteilung auch den übrigen Verfahrensbeteiligten nicht zugestellt worden sei. Dieses enthalte im Übrigen keine weitergehenden Aussagen, die einen Einfluss auf das Verfahren gehabt hätten. Die Vorinstanz habe den Gesamtentscheid genügend begründet. Es liege, wenn überhaupt, eine nicht besonders schwerwiegende Verletzung des rechtlichen Gehörs vor.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör umfasst unter anderem das Recht der Parteien, von jedem eingereichten Aktenstück bzw. jeder Stellungnahme von Parteien und Behörden Kenntnis zu nehmen und sich dazu äussern zu können. Das gilt unabhängig davon, ob diese neue Tatsachen oder Argumente enthalten und ob sie die Entscheidbehörde tatsächlich zu beeinflussen vermögen. Die Beteiligten sind deshalb über jede Eingabe zu informieren, damit sie Gelegenheit haben, sich dazu zu äussern, wenn sie dies als notwendig erachten. Daher sind den Parteien im Baubewilligungsverfahren sämtliche Amts- und Fachberichte sowie die Stellungnahmen der Gegenpartei zuzustellen.<sup>4</sup>

Es trifft zu, dass die Vorinstanz den Verfahrensbeteiligten verschiedene Eingaben nicht vor, sondern erst zusammen mit dem Gesamtentscheid zustellte. Insbesondere erhielten die Beschwerdeführenden und die Beschwerdegegnerschaft erst anlässlich der Zustellung des Gesamtentscheids Kenntnis von der Stellungnahme der Waldabteilung vom 20. Mai 2020. Wegen dieses Vorgehens der Vorinstanz hatten sie keine Gelegenheit, vor Erlass des Gesamtentscheids zu allen eingegangenen Unterlagen Stellung zu nehmen. Damit wurde das rechtliche Gehör verletzt.

c) Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt auch, 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<sup>5</sup>). Die Begründung muss so

---

<sup>4</sup> BGE 133 I 100 E. 4.3 ff., 138 I 484 E. 2.1; BVR 2009 S. 328 ff. E. 2.4; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 38–39 N 9b; Urs Eymann, Das rechtliche Gehör im erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahren, in KPG-Bulletin 2006 S. 47 ff.

<sup>5</sup> Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

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.<sup>6</sup>

In ihrer Eingabe vom 6. Mai 2020 bestritten die Beschwerdeführenden vorsorglich, dass die Retentionsanlage mit Anschluss an die Mischwasserkanalisation bewilligungsfähig sei. Zudem wiesen sie darauf hin, dass die Unterschreitung des Bauabstandes zu der öffentlichen Leitung eine Bewilligung des Gemeinderates brauche. Ein Ausnahmegesuch zur Unterschreitung des Leitungsabstands sei nicht aktenkundig. Die Bewilligung des Gemeinderates liege ebenfalls nicht vor. Auch aus diesem Grund sei der Bauabschlag zu verfügen. Es trifft zu, dass sich die Vorinstanz mit diesen Einwänden überhaupt nicht auseinandersetzte. Ohne weitere Begründung erteilte sie die Gewässerschutzbewilligung gemäss dem «Amtsbericht» des Abwasser-Ingenieurs der Gemeinde vom 5. März 2020. Die Ausnahme für die Unterschreitung des Leitungsabstands erwähnte sie weder in der Begründung noch im Dispositiv. Die Gemeinde, die sich im Rahmen des koordinierten Verfahrens mittels Amtsbericht zur Gewässerschutzbewilligung und zur Bewilligung für die Unterschreitung des Leitungsabstands hätte äussern müssen, verwies in ihrer Stellungnahme zur Projektänderung vom 16. April 2020 ebenfalls lediglich auf den positiven Fachbericht ihres Abwasser-Ingenieurs zum neu vorgesehenen Abwasserkonzept. Zur Ausnahme für die Unterschreitung des Leitungsabstands äusserte sie sich nicht. Erst im Rahmen ihrer Beschwerdevernehmlassung teilte sie mit, der Gemeinderat habe diese erteilt. Den Beschwerdeführenden wurden weder die Stellungnahme der Gemeinde noch der Fachbericht des Abwasser-Ingenieurs zugestellt. Damit wurde ihnen ein mangelhaft begründeter Entscheid eröffnet. Mangels Begründung im Entscheid selber und ohne Kenntnis der Stellungnahme der Gemeinde vom 16. April 2020 bzw. des Fachberichts ihres Abwasser-Ingenieurs vom 5. März 2020 war es ihnen nicht möglich, den Gesamtentscheid sachgerecht anzufechten. Auch insoweit liegt eine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor.

### 3. Mangelhafte Baugesuchsunterlagen

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, die Baugesuchsakten seien aus mehreren Gründen unvollständig und mangelhaft. So sei das Baugesuchsformular 1.0 vom 6. November 2019 unvollständig. Unter den Ausnahmegesuchen fehlten insbesondere die Ausnahme vom gesetzlichen Waldabstand sowie die Ausnahme zur Unterschreitung des reglementarischen Leitungsabstands. Die aktenkundigen Situationspläne seien ungenügend. Der Waldrand sei nicht nachgewiesen und eingezeichnet. Zudem fehlten zahlreiche Abstandsangaben, insbesondere der Abstand zur Zonengrenze, zu den öffentlichen Abwasserleitungen und zu den benachbarten Gebäuden. Eine abschliessende Beurteilung des Bauvorhabens sei ohne Angabe derart zentraler Angaben schlicht ausgeschlossen. Ausnahmen von Bauvorschriften dürften nicht von Amtes wegen geprüft und erteilt werden. Für die Unterschreitung des reglementarischen Bauabstands von der öffentlichen Abwasserleitung bestehe weder ein Ausnahmegesuch noch sei eine Ausnahme erteilt worden.

Die Beschwerdegegnerschaft ist demgegenüber der Auffassung, der auf Grundlagen der amtlichen Vermessung erstellte Situationsplan genüge den gesetzlichen Anforderungen. Der Massstab von 1:500 sei auf dem Plan angegeben. Entsprechend liessen sich die fraglichen Abstände ohne weiteres ermitteln. Eine abschliessende Beurteilung sei deshalb durchaus möglich. Was den Nachweis des Waldrands sowie des Waldabstands angehe, sei darauf

---

<sup>6</sup> BVR 2013 S. 443 E. 3.1.1; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 52 N. 5

hinzuweisen, dass es im vorliegend relevanten Bereich keine Waldbaulinie gebe. Der Waldrand verlaufe entlang der Parzellengrenze, was sich ohne weiteres aus dem Situationsplan ergebe. Die Einwände betreffend den unzureichenden Situationsplan seien somit unbegründet. Für die Unterschreitung des reglementarischen Bauabstands von der öffentlichen Abwasserleitung sei lediglich eine Bewilligung erforderlich. Das Bauprojekt sehe vor, dass die bestehende Kanalisationsleitung verlegt werde, was zulässig sei. Die Projektierung sei in Absprache mit der Gemeinde erfolgt.

b) Das Baubewilligungsverfahren hat den Zweck, ein Bauprojekt im Interesse der Öffentlichkeit und der Nachbarschaft vor seiner Ausführung auf die Übereinstimmung mit der raumplanerischen Nutzungsordnung und der übrigen einschlägigen Gesetzgebung zu überprüfen (vgl. Art. 2 BauG).<sup>7</sup> Das Baugesuch hat das Bauvorhaben in allen für die Beurteilung wesentlichen Punkten zu beschreiben. Lage, Einordnung, Gestaltung und Konstruktion sind zudem durch den Situationsplan und die Projektpläne darzustellen.<sup>8</sup> Form und Inhalt der Baueingabe sind in den Art. 10 ff. BewD<sup>9</sup> näher geregelt. Es ist das amtliche Formular zu verwenden (Art. 10 Abs. 2 BewD) und es sind dem Baugesuch der Situationsplan, die Projektpläne und die allenfalls erforderlichen weiteren Unterlagen beizulegen (Art. 10 Abs. 3 BewD). Für die Projektpläne schreibt Art. 14 Abs. 1 BewD vor, dass diese im Massstab 1:100 oder 1:50 beizulegen sind. Zu erstellen sind insbesondere Grundrisspläne (Art. 14 Abs. 1 Bst. a BewD). Weiter sind die zum Verständnis des Bauvorhabens nötigen Schnitte (Art. 14 Abs. 1 Bst. b BewD), die Fassadenpläne (Art. 14 Abs. 1 Bst. c BewD) und gegebenenfalls ein Umgebungsgestaltungsplan (Art. 14 Abs. 1 Bst. d BewD) beizulegen.

c) Setzt die Bewilligung des Bauvorhabens die Erteilung einer Ausnahme voraus, so ist in der Baueingabe darum nachzusuchen. Das Ausnahmebegehren ist zu begründen (Art. 10 Abs. 4 BewD). Soweit die Beschwerdeführenden bemängeln, das Baugesuchsformular sei unvollständig, weil die Ausnahmen vom gesetzlichen Waldabstand und vom reglementarischen Leitungsabstand nicht in der Rubrik «Ausnahmegesuch» aufgeführt sei, ist ihre Rüge unbegründet: Bauten im Waldabstand sind nicht in dieser Rubrik, sondern in der Rubrik «Beilagen zum Baubewilligungsgesuch» zu nennen, d. h. im Baugesuchsformular 1.0 ist unter dieser Rubrik «4.2 Bauten nach Waldgesetz» auszuwählen und das entsprechende Formular dem Baugesuch beizulegen. Es trifft zwar zu, dass das fragliche Formular ursprünglich fehlte. Es wurde aber im Laufe des Verfahrens nachgereicht. Dieser Mangel wurde somit behoben.

Art. 10 AbwR<sup>10</sup> sieht zum Schutz öffentlicher Leitungen einen Bauabstand vor, der in der Regel vier Meter zu betragen hat. Das Unterschreiten dieses Abstandes braucht eine Bewilligung des Gemeinderates. Dabei handelt es sich um eine Ermächtigungsnorm und nicht um eine Ausnahmebewilligung. Eine Aufnahme in die Rubrik «Ausnahmegesuch» war deshalb nicht erforderlich.

d) Der Situationsplan ist im vermessenen Kantonsgebiet auf einer von der Nachführungsgeometerin oder vom Nachführungsgeometer unterzeichneten Kopie des Plans für das Grundbuch zu erstellen (Art. 12 Abs. 1 Satz 1 BewD). Die Projektverfasserinnen und Projektverfasser haben im Situationsplan die nach Art. 13 BewD verlangten baupolizeilichen Angaben einzutragen. Diese sind durch Verwendung einer besonderen Farbe deutlich von den von der Nachführungsgeometerin oder vom Nachführungsgeometer bescheinigten Eintragungen zu

<sup>7</sup> BGE 139 II 134 E. 5.2; BVR 2015 S. 541 E. 3.1; vgl. auch BVR 2019 S. 550 (VGE 2017/220 vom 6.8.2019) nicht publ. E. 3.3

<sup>8</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 34/34a N. 4

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

<sup>10</sup> Abwasserreglement der Einwohnergemeinde Jens vom 27. Mai 2015 (AbwR)

unterscheiden (Art. 12 Abs. 2 BewD). Der Situationsplan soll unter anderem Aufschluss geben über die Nutzungszone, in welcher das Baugrundstück liegt (Art. 13 Abs. 1 Bst. b BewD), die Waldbaulinien bzw. bei ihrem Fehlen die Waldränder nach effektivem Verlauf, sofern sie weniger als 30 m von den geplanten Bauten und Anlagen entfernt sind (Art. 13 Abs. 1 Bst. d BewD), Lage und Grundfläche des Bauvorhabens und in Zahlen seine Abstände von den Strassen, den Grenzen benachbarter Grundstücke und Gebäude die Aussenmasse des Gebäudegrundrisses, die Lage des Fixpunkts sowie bei Anwendung der Gesamthöhe die Lage des Messpunkts (Art. 13 Abs. 1 Bst. f BewD) oder die in den bestehenden oder öffentlich aufgelegten Überbauungs- oder Strassenplänen eingezeichneten Bau- und Strassenlinien, Baubereiche, Höhenkoten und öffentlichen Leitungen (Art. 13 Abs. 1 Bst. h BewD).

Das Grundstück Jens Gbbl. Nr. O.\_\_\_\_\_ befindet sich teilweise in der Wohnzone und teilweise in der Landwirtschaftszone. Dem bewilligten Situationsplan lässt sich nicht entnehmen, wo sich die Zonengrenze befindet bzw. welcher Teil des Grundstücks sich in welcher Zone befindet. Dies widerspricht Art. 13 Abs. 1 Bst. b BewD. Zudem grenzt das Grundstück Jens Gbbl. Nr. O.\_\_\_\_\_ an einen Wald. Mangels Waldbaulinien müssten deshalb im Situationsplan die Waldränder mit einer besonderen Farbe und nach effektivem Verlauf eingetragen werden, da diese unbestritten weniger als 30 m von den geplanten Bauten und Anlagen entfernt sind (vgl. Art. 12 Abs. 2 i.V.m. Art. 13 Abs. 1 Bst. d BewD). Die im Situationsplan enthaltene Waldschraffur auf den Parzellen Jens Gbbl. Nrn. K.\_\_\_\_\_ und L.\_\_\_\_\_ genügt diesen Anforderungen nicht. Es trifft auch zu, dass die Abstände des Bauvorhabens von den Grenzen benachbarter Grundstücke und Gebäude nur teilweise eingetragen und vermasst sind, was Art. 13 Abs. 1 Bst. f BewD widerspricht. Anders als die Beschwerdegegnerschaft meint, lassen sich die fraglichen Abstände nicht ohne weiteres ermitteln, weil sie sich nur annäherungsweise aus dem Situationsplan herausmessen lassen. Auf dem Grundstück Jens Gbbl. Nr. O.\_\_\_\_\_ befindet sich eine öffentliche Abwasserleitung, die mit dem Bauprojekt verlegt werden soll. Diese ist deshalb ebenfalls in den Situationsplan aufzunehmen. Insoweit ist die Beschwerde begründet. Hingegen ist kein Abstand zur Zonengrenze einzutragen, da das GBR<sup>11</sup> keine generellen Abstandsvorschriften gegenüber Zonengrenzen vorschreibt, sondern einzig Abstandsvorschriften gegenüber Zonen für öffentliche Nutzungen kennt (vgl. Art. 13 GBR). Insoweit ist die Beschwerde unbegründet.

e) Die Baugesuchsunterlagen weisen im Übrigen weitere Mängel auf. Wie bereits erwähnt, soll auf dem Grundstück Jens Gbbl. Nr. O.\_\_\_\_\_ eine öffentliche Abwasserleitung verlegt werden. Dieses Vorhaben ist baubewilligungspflichtig, bedürfen doch einzig unterirdische Leitungen für Hausanschlüsse keiner Baubewilligung (vgl. Art. 6 Abs. 1 Bst. q BewD). Im Baugesuchsformular 1.0 ist deshalb das Verlegen der fraglichen Leitung in der Rubrik «Bauvorhaben» unter «Umschreibung des Bauvorhabens und der vorgesehenen Nutzung» ebenfalls aufzuführen. Auf dem Situationsplan fehlt der Fixpunkt (vgl. Art. 13 Abs. 1 Bst. f BewD). Zudem ist die Zufahrt nicht eingezeichnet (vgl. Art. 13 Abs. 1 Bst. g BewD). Obwohl sowohl im Formular «Vorläufige formelle Prüfung» als auch im Bericht und Antrag des Bauinspektors der Gemeinde vom 22. November 2019 darauf hingewiesen wurde, fehlt darüber hinaus nach wie vor ein Umgebungsgestaltungsplan. Da im Zuge des Neubauvorhabens zwangsläufig auch die Umgebung neu bzw. wesentlich umgestaltet wird, ist dieser gemäss Art. 6 Abs. 1 GBR für die Beurteilung des Bauvorhabens erforderlich. Der Umgebungsgestaltungsplan hat unter anderem die Anordnung der notwendigen Abstellplätze und deren Zufahrten sowie die zum Verständnis notwendigen Höhenangaben (Bst. a), Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen usw., mit Höhenangaben, die Art der Einfriedung und Übergänge sowie Anschlüsse an das benachbarte Grundstück (Bst. b), Belagsänderungen (z. b. Vorplätze, Abstellplätze Gehwege usw.) (Bst. c) sowie Angaben zur Lage der vorgesehenen Bäume und Sträucher (Bst. d) zu enthalten.

<sup>11</sup> Baureglement der Einwohnergemeinde Jens vom 11. Oktober 2013 (GBR)



#### 4. Mangelhafte Publikation

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, die Ausnahmegesuche für die Unterschreitung des Waldabstands und des Bauabstands zur öffentlichen Abwasserleitung seien nicht publiziert worden. Die Beschwerdegegnerschaft ist demgegenüber der Auffassung, die Beschwerdeführenden hätten aus der unterlassenen Publikation keinen Nachteil erfahren.

b) Gemäss Art. 35 Abs. 1 BauG sind Bau- und Ausnahmegesuche zu veröffentlichen. Die Publikation muss namentlich die allgemeine Umschreibung des Bauvorhabens enthalten (Art. 26 Abs. 3 Bst. b BewD) und auf die für das Bauvorhaben beanspruchten Ausnahmen hinweisen (Art. 26 Abs. 3 Bst. e sowie Art. 44 Abs. 1 BewD). Die Publikation muss aussagekräftig sein, insbesondere in Bezug auf die Grösse des Vorhabens, die beanspruchten Ausnahmen sowie die vorgesehene Nutzung. Das Nichtveröffentlichen eines wesentlichen Elements des Bauvorhabens stellt eine Verletzung des rechtlichen Gehörs dar. An die Umschreibung des Vorhabens und der Ausnahmen dürfen jedoch keine überspannten Anforderungen gestellt werden. Es genügt, wenn einspracheberechtigte Personen auf die kritischen Punkte des Projekts aufmerksam gemacht werden, so dass sie sich anhand der Akten eine eigene Meinung bilden können.<sup>12</sup>

c) Was die Unterschreitung des Leitungsabstands betrifft ist – wie bereits erwähnt – festzuhalten, dass es dafür keine Ausnahmegewilligung braucht. Deshalb ist in dieser Hinsicht auch keine Publikation erforderlich. Hingegen ist die Verlegung der öffentlichen Leitung in der Umschreibung des Bauvorhabens zu nennen. Insoweit war die Publikation mangelhaft. Was die Unterschreitung des Waldabstands betrifft, ist Folgendes festzuhalten: Das nachträglich eingereichte Gesuch für die Unterschreitung des gesetzlichen Wandabstands hätte gestützt auf Art. 44 Abs. 1 BewD veröffentlicht werden müssen. Die Beschwerde erweist sich insoweit als begründet.

#### 5. Weitere Mängel

a) Anders als in ihrer Stellungnahme zur Projektänderung bestreiten die Beschwerdeführenden die Bewilligungsfähigkeit der Retentionsanlage mit Anschluss an die Mischwasserkanalisation in ihrer Beschwerde nicht mehr. Die mit dem Gesamtentscheid erteilte Gewässerschutzbewilligung ist somit nicht umstritten. Sie gibt aber zu folgenden Bemerkungen Anlass: Die Vorinstanz stützt sich bei ihrer im Rahmen des Gesamtentscheids erteilten Gewässerschutzbewilligung auf eine als Amtsbericht inkl. Mitbericht bezeichnete Eingabe des Abwasser-Ingenieurs der Gemeinde. Dieser hat zwar richtigerweise das vorgesehene Abwasserkonzept aus fachlicher Sicht überprüft. Er ist jedoch nicht zuständig für die Erteilung oder Verweigerung von Gewässerschutzbewilligungen im Zuständigkeitsbereich der Gemeinden. Diese Kompetenz kommt gemäss Art. 2 Abs. 2 Bst. a AbwR der Baukommission zu. Somit hätte diese allenfalls gestützt auf den Fachbericht des Abwasser-Ingenieurs den Amtsbericht betreffend Entwässerung von Grundstücken zuhanden der Vorinstanz verfassen müssen.

b) Die Beschwerdeführenden bemängeln zu Recht, dass weder ein Gesuch noch eine Bewilligung für die Unterschreitung des reglementarischen Leitungsabstands vorliegen. Gemäss Beschwerdevernehmlassung der Gemeinde hat der Gemeinderat seine Zustimmung für die Unterschreitung des im AbwR festgelegten Bauabstands erteilt. Eine entsprechende Bewilligung ist jedoch ebenso wenig aktenkundig wie ein entsprechendes Gesuch. Zudem hätte die fragliche Bewilligung im Rahmen des Gesamtentscheids erteilt werden müssen (vgl. Art. 2a Abs. 1 BauG

---

<sup>12</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 35-35c N. 8a, mit weiteren Hinweisen

i.V.m. Art 1, Art. 4 Abs. 1 und Art. 9 KoG). Insoweit ist nicht nur das Baugesuch, sondern auch der angefochtene Entscheid mangelhaft.

c) Der Gesamtentscheid ist auch aus einem weiteren Grund mangelhaft: Das Bauvorhaben erfordert einen neuen Strassenanschluss auf die J.\_\_\_\_\_ (Gemeindestrasse). Zugänge, Zufahrten, Weganschlüsse und Einmündungen aller Art auf öffentlichen Strassen, ihre Erweiterung und gesteigerte Benutzung bedürfen der Bewilligung des zuständigen Gemeinwesens (Art. 85 Abs. 1 SG<sup>13</sup>). Voraussetzung für die Bewilligung eines Strassenanschlusses ist, dass die Zu- und Wegfahrten die öffentliche Strasse nicht beeinträchtigen (vgl. dazu Art. 73 Abs. 1 SG und Art. 21 Abs. 1 BauG i.V.m. Art. 57 BauV<sup>14</sup>). In koordinierten Verfahren wie dem vorliegenden wird die Strassenanschlussbewilligung Bestandteil des Gesamtentseides und ist im Dispositiv des Entscheides zu nennen (Art. 9 Abs. 2 Bst. a KoG). Im vorliegenden Fall fehlt die notwendige Strassenanschlussbewilligung. Insoweit ist der angefochtene Entscheid somit mangelhaft. In ihrem Amtsbericht vom 21. Januar 2020 hatte die Gemeinde die Erteilung der Strassenanschlussbewilligung zwar beantragt. Es ist allerdings fraglich, ob die Voraussetzungen dafür überhaupt geprüft wurden. Der Amtsbericht enthält jedenfalls keine Ausführungen dazu. Wie dem Bericht und Antrag des Bauinspektors der Gemeinde vom 22. November 2019 entnommen werden kann, wäre für die Beurteilung ein Umgebungsgestaltungsplan erforderlich, der den Strassenanschluss und die Ausfahrtsübersicht darstellt. Ohne diese Angaben kann die Einhaltung der Sichtweiten gar nicht geprüft werden.

## 6. Rückweisung

a) Die Beschwerdeinstanz entscheidet in der Regel in der Sache. Sie weist die Akten nur ausnahmsweise und mit verbindlichen Anordnungen an die Vorinstanz zurück (vgl. Art. 72 Abs. 1 VRPG). Es müssen besondere Gründe, die prozessökonomische Gesichtspunkte in den Hintergrund treten lassen, dafür sprechen, dass die Vorinstanz noch einmal zum Entscheid über das streitige Rechtsverhältnis aufgerufen wird. Mangelnde Entscheidreife der Angelegenheit kann einen solchen Grund darstellen, sofern die Beschwerdebehörde selber umfassende Beweismassnahmen durchführen müsste. Das gleiche gilt bei schwerwiegenden Verfahrensfehlern wie beispielsweise schweren Gehörsverletzungen, die von der Beschwerdeinstanz nicht geheilt werden können.<sup>15</sup>

b) Im vorliegenden Fall spricht die Kumulation von mehreren Gehörsverletzungen (Verletzung der Pflicht, Eingaben zuzustellen, Verletzung der Begründungspflicht, Nichtveröffentlichung einer Ausnahme) gegen eine Heilung, zumal diese ohne weitere Verfahrensschritte nicht möglich wäre. Hinzu kommen weitere Mängel, wie die unvollständigen Baugesuchsunterlagen, die unvollständige Publikation sowie die fehlenden Bewilligungen für den Strassenanschluss und die Unterschreitung des Leitungsabstands. Auch diese können nicht ohne weitere Verfahrensschritte behoben werden.

c) Damit erweist sich die Sache als noch nicht entscheidreif. Es ist nicht Aufgabe der BVD, anstelle der ordentlichen Baubewilligungsbehörde die Baugesuchsunterlagen aufgrund einer gründlichen Prüfung verbessern zu lassen, fehlenden Unterlagen wie insbesondere den Umgebungsgestaltungsplan nachzufordern und zu prüfen, eine vollständige Veröffentlichung des Baugesuches zu veranlassen, begründete Amtsberichte der zuständigen Behörden betreffend Strassenanschluss, Unterschreitung des Leitungsabstands und Entwässerung der Grundstücke

<sup>13</sup> Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)

<sup>14</sup> Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

<sup>15</sup> Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 72 N. 2 f.

sowie die Strassenanschlussbewilligung einzuholen und erstmals über diese Aspekte zu befinden. Daher muss die Sache zur erneuten Beurteilung an die Vorinstanz zurückgewiesen werden. Die Beschwerde ist deshalb gutzuheissen und der Gesamtentscheid vom 28. Mai 2020 ist aufzuheben. Weitere Beweismassnahmen sind unter diesen Umständen nicht erforderlich.

## 7. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdegegnerinnen und Beschwerdegegner. Sie haben deshalb 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 GebV<sup>16</sup>).

b) Die Beschwerdegegnerinnen und Beschwerdegegner haben zudem den Beschwerdeführenden die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Diese umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Der Anwalt der Beschwerdeführenden beziffert die Parteikosten auf Fr. 6007.50 (Honorar Fr. 5'530.00, Auslagen Fr. 48.00, Mehrwertsteuer Fr. 429.50) Nach Art. 11 Abs. 1 PKV<sup>17</sup> beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren Fr. 400.00 bis Fr. 11'800.00 pro Instanz. Innerhalb des Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand sowie der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG<sup>18</sup>). Im vorliegenden Fall ist der gebotene Zeitaufwand als unterdurchschnittlich zu werten, da kein Beweisverfahren durchgeführt wurde. Angesichts der Baukosten gemäss Baugesuch von rund Fr. 1'180'000.00 und den umstrittenen Rechtsfragen sind auch die Bedeutung der Streitsache und die Schwierigkeit des Prozesses insgesamt als knapp durchschnittlich einzustufen. Daher erscheint ein Honorar von Fr. 4'200.00 als angemessen. Die Beschwerdegegnerinnen und Beschwerdegegner haben somit den Beschwerdeführenden unter Berücksichtigung der geltend gemachten Auslagen von Fr. 48.00 und der Mehrwertsteuer von Fr. 327.10 Parteikosten in der Höhe von Fr. 4'575.10 zu ersetzen.

## III. Entscheid

1. In Gutheissung der Beschwerde wird der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes Seeland vom 28. Mai 2020 aufgehoben und die Sache zur Neubeurteilung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 2'000.00 werden den Beschwerdegegnerinnen und Beschwerdegegner zur Bezahlung auferlegt. Sie haften solidarisch für den gesamten Betrag. Das Inkasso erfolgt mit separater Zahlungseinladung.
3. Die Beschwerdegegnerinnen und Beschwerdegegner haben den Beschwerdeführenden die Parteikosten im Betrag von Fr. 4'575.10 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Sie haften solidarisch für den gesamten Betrag.

<sup>16</sup> Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

<sup>17</sup> Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811)

<sup>18</sup> Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11)

#### IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt E.\_\_\_\_\_, eingeschrieben
- Frau Rechtsanwältin A.\_\_\_\_\_, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Seeland, per Mail
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Jens, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben
- Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) des Kantons Bern, Waldabteilung Mittelland, per Mail

#### Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus  
Regierungsrat

#### Rechtsmittelbelehrung

Dieser Rückweisungsentscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden, wenn die Voraussetzungen nach Art. 61 i.V.m. Art. 74 Abs. 3 VRPG erfüllt sind. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in vier 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.