



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2021/54

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 2. August 2021

in der Beschwerdesache zwischen

Erbengemeinschaft A._____, bestehend aus:

Herrn **A.**_____
Beschwerdeführer 1

Herrn **B.**_____
Beschwerdeführer 2

Frau **C.**_____
Beschwerdeführerin 3

alle per Adresse Herrn A._____

und

Herrn **F.**_____
Beschwerdegegner 1

Frau **G.**_____
Beschwerdegegnerin 2

sowie

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

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Pieterlen, Bauabteilung, Hauptstrasse 6,
2542 Pieterlen

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Biel/Bienne vom 1. März 2021
(bbew 102/2020; Einfamilienhaus mit Garage)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerschaft reichte am 24. September 2020 bei der Gemeinde Pieterlen ein Baugesuch (datiert vom 21. September 2020) ein für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Pool und Erdwärmesonde auf Parzelle Pieterlen Grundbuchblatt Nr. I._____. Die

Parzelle liegt in der Wohnzone 2 (W2). Mit Schreiben vom 29. Oktober 2020 reichte die Beschwerdegegnerschaft ausserdem ein Ausnahmegesuch für das Unterschreiten des Strassenabstands ein. Gegen das Bauvorhaben erhoben die Beschwerdeführenden Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 1. März 2021 erteilte das Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne die Baubewilligung und die Ausnahmegewilligung für das Unterschreiten des Strassenabstands durch Stützmauern und Treppe.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 29. März 2021 (Postaufgabe) Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragen sinngemäss die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 1. März 2021 und die Erteilung des Bauabschlags. Sie machen geltend, die Ausnahmegewilligung für das Unterschreiten des Strassenabstands durch Stützmauern und Treppe sei nicht zu erteilen, weil diese problemlos in den gesetzlich vorgeschriebenen Strassenabstand gebracht werden können. Die beantragte Ausnahme sei auf die Gestaltung des geplanten Bauprojekts zurückzuführen und nicht auf eine ortsgegebene Notwendigkeit. Die Beschwerdegegner würden nur gestalterische Elemente als Gründe für die gewählte Lösung anführen. Ausserdem führe die geplante Stützmauer mitsamt geplanter Begrünung im Bereich der Hausausfahrt von der Parzelle der Beschwerdeführenden zu einer Verschlechterung der Sicht.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten sowie die bewilligten Pläne ein. Die Gemeinde und das Regierungsstatthalteramt beantragen die Abweisung der Beschwerde. Die Beschwerdegegnerschaft beantragt in der Beschwerdeantwort vom 30. April 2021, auf die Beschwerde sei nicht einzutreten. Sie begründen dies im Wesentlichen damit, dass es sich um eine zivilrechtliche Angelegenheit handle. Sie hätten sich am 16. April 2021 für ein klärendes Gespräch mit den Beschwerdeführenden getroffen. Dabei habe sich herausgestellt, dass sich die Gegenseite in eine bessere Verhandlungsposition bei der Diskussion um die Gestaltung bzw. Anpassung des gemeinsamen Grenzverlaufs bringen wolle. Die Beschwerdeführenden machten von ihrem Replikrecht Gebrauch. In ihrer Eingabe vom 30. Juni 2021 beantragen sie die Aufhebung des Gesamtentscheids und die Verweigerung der Baubewilligung für das Bauprojekt der Beschwerdegegnerschaft, unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Die in der Beschwerdeantwort erhobenen Vorwürfe weisen sie zurück. Sie würden nur die ihnen zustehenden rechtlichen Möglichkeiten im Rahmen des öffentlich-rechtlichen Bauverfahrens wahrnehmen. Ausserdem überschreite das projektierte Gebäude die maximal zulässige Höhe und die Vorinstanz sowie die Gemeinde hätten es unterlassen, das massgebende Terrain festzustellen.

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- und Verkehrsdirektion (Organisationsverordnung BVD, OrV BVD; BSG 152.221.191)

II. Erwägungen

1. Prozessvoraussetzungen

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 BVD angefochten werden. Die BVD ist daher zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig.

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 sind Eigentümerin bzw. Eigentümer der unmittelbar an die Bauparzelle angrenzenden Nachbarparzelle Pieterlen Grundbuchblatt Nr. J._____. Sie stehen in einer besonders nahen Beziehung zur Streitsache und haben sich zulässigerweise als Einsprechende am Baubewilligungsverfahren beteiligt (vgl. Art. 35 Abs. 2 Bst. a BauG).⁴ Ihre Einsprache wurde abgewiesen. Sie sind somit durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und ohne Weiteres zur Beschwerdeführung legitimiert. Entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerschaft ist deshalb auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde einzutreten.

2. Unterschreiten des Strassenabstands zur K.____gasse

a) Bauten und Anlagen haben gegenüber öffentlichen Strassen einen Abstand einzuhalten. Dieser gilt als Bauverbotsstreifen (Art. 80 Abs. 1 SG⁵). Der Strassenabstand gegenüber Gemeindestrassen beträgt 3.6 m ab Fahrbahnrand, sofern die Gemeinde nichts Anderes festlegt (Art. 80 Abs. 1 Bst. b SG). Mit dem geplanten Neubau ist der Strassenabstand gegenüber der K.____gasse als Gemeindestrasse betroffen. Dieser Strassenabstand beträgt 3.6 m ab Fahrbahnrand (Art. 212 Abs. 4 und Abs. 5 GBR⁶ in Verbindung mit Art. 80 Abs. 1 Bst. b SG). Das Baugesuch der Beschwerdegegner umfasst Stützmauern sowie eine Treppe, welche diesen Strassenabstand stark unterschreiten. Während die geplante Treppe bis etwa in die Hälfte des Strassenabstands reicht, unterschreiten die Stützmauern diesen teilweise um bis zu 3.1 m. Geplant ist nämlich, dass die Stützmauern auf der linken und rechten Seite der Hauszufahrt entlang der gesamten südlichen Parzellengrenze verlaufen und gegenüber der K.____gasse einen Abstand von lediglich 50 cm ab Fahrbahnrand aufweisen.⁷ Daher ist eine Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Strassenabstands erforderlich. Umstritten ist, ob diese Ausnahmegewilligung erteilt werden kann.

b) Ausnahmen von den gesetzlichen Strassenabständen können bewilligt werden, wenn besondere Verhältnisse, insbesondere des Ortsbildes, es rechtfertigen und wenn dadurch weder öffentliche Interessen noch wesentliche nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden (Art. 81

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

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

⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 35-35c N. 17

⁵ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)

⁶ Baureglement der Gemeinde Pieterlen vom 4. Dezember 2019, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 23. März 2020 (GBR)

⁷ Vgl. Plan «Grundriss Erdgeschoss 1:100» vom 22. September 2020, mit Stempel des Regierungsstatthalteramts Biel/Bienne vom 1. März 2021

Abs. 1 SG). Die Voraussetzungen für das Unterschreiten des Strassenabstands sind die gleichen wie für Ausnahmegewilligungen nach Art. 26 BauG.⁸ Eine Ausnahmegewilligung soll die gesetzliche Regelung, die im Interesse der Rechtssicherheit sowie der Rechtsgleichheit die tatsächlichen Verhältnisse generalisierend erfasst, einzelfallgerecht verfeinern. Aus besonderen Gründen des Einzelfalls kann damit von einer allgemein gehaltenen Bestimmung abgewichen werden. Dabei geht es um die Behebung einer unverhältnismässigen Härte oder offensichtlichen Unzweckmässigkeit. Als besondere Verhältnisse kommen sowohl objektive Besonderheiten (Lage der Parzelle, Beschaffenheit des Baugrunds, technisch bedingte Ausnahmesituationen usw.) als auch solche in Frage, die in den subjektiven Verhältnissen der bauwilligen Person begründet sind (z.B. Bedürfnisse einer behinderten Person). Rein finanzielle Interessen, der Wunsch nach einer optimalen Nutzung des Grundstücks, nach einer besseren Lösung oder nach einer Ideallösung stellen keinen Ausnahmegrund dar. Eine Ausnahmegewilligung rechtfertigt sich ausserdem nicht, wenn zumutbare Alternativen zur Verfügung stehen. Ob ein Sachverhalt dem Erfordernis der besonderen Verhältnisse zu genügen vermag, hängt von drei Komponenten ab, nämlich 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. Eine Ausnahme wurde etwa für das Unterschreiten des Bauabstandes gewährt, weil das Grundstück wegen seiner Form reglementskonform nicht oder kaum vernünftig überbaubar war.⁹

c) Die Beschwerdegegner begründen ihr Ausnahmegesuch damit, dass die nur etwa 50 cm hohen Einfassungsmauern dazu dienen würden, der Abschlussmauer an der Baulinie «etwas die Mächtigkeit zu nehmen und diese so zu brechen». Geplant sei, die entstehenden «Rabatten» marginal zu begrünen. Das für die «Schneeräumung etc. nötige Bankett mit einer Breite von 50 cm» werde auf keinen Fall Strassenniveau überschreiten. Die Aussentreppe diene der Gebäudeerschliessung und werde von Besuchern und Zustellbeamten benötigt. Diese diene ebenfalls dazu, das Terrain gegen Osten schön abfallend zu gestalten. Sie entspreche «in ihrem Profil in etwa einer natürlichen Böschung». Eine Erschliessung über das nachbarliche Grundstück Ost sei leider nicht möglich. Der Autounterstand halte den Strassenabstand von 3.6 m ein, die Verkehrssicherheit bei einer signalisierten Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h werde gewährleistet und es würden keine Planungsanliegen entgegenstehen.¹⁰ In der Beschwerdeantwort bringen die Beschwerdegegner keine weitere Gründe für eine Abstandsunterschreitung vor.

Die Gemeinde ist der Ansicht, dass die Stützmauer die Sichtbermen einhalte, sich in das Gesamtbild einpasse und wenigstens den Mindestabstand für Einfriedungen nach Art. 56 SV¹¹ nicht unterschreite. Ausserdem befinde sich die K. _____gasse in einer 30er Zone. Mit der Erteilung und Ausübung der Ausnahmegewilligung würden keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt und den Beschwerdeführenden erwachse keinen Nachteil.¹²

d) Wie die bewilligten Pläne und die durch die Beschwerdeführenden (mit der Beschwerde und der Replik) eingereichten Fotos zeigen, befindet sich die Bauparzelle nicht in einer Hanglage, sondern in der Ebene. Sie ist weitgehend flach und weist keine Besonderheiten bezüglich Lage oder Form auf. Das Baugrundstück könnte auch ohne die geplanten, erheblichen Terrainveränderungen und ohne die Stützmauern im Strassenabstand überbaut werden. Diese sind nicht wegen einer objektiven Besonderheit des Baugrundstücks erforderlich, sondern wegen dem Entscheid der Beschwerdegegnerschaft, ihr Grundstück in der von ihnen gewünschten Art

⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 12 N. 18

⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 26-27 N. 4-5; VGE 2012/191 vom 22. April 2013, E. 3.2; BVR 2015 S. 425 E. 5.1

¹⁰ Schreiben der Beschwerdegegner vom 29. Oktober 2020, Vorakten Regierungsstatthalteramt bbew 102/2020

¹¹ Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (SV; BSG 732.111.1)

¹² Stellungnahme der Gemeinde vom 30. April 2021

zu gestalten und zu überbauen. Die Stützmauern im Strassenabstand dienen einer nicht gesetzeskonformen Ideallösung und bezwecken die optimale Ausnützung der Parzelle bis fast an die Grundstücksgrenze bzw. an die K. _____gasse. Darin liegt von vornherein kein Ausnahmegrund.¹³ Die ersuchte Abweichung vom Erlaubten ist auch nicht geringfügig. Die Stützmauern würden den vorgeschriebenen Strassenabstand von 3.6 m nicht nur partiell, sondern entlang der gesamten südlichen Parzellengrenze links und rechts der Hauszufahrt um 3.1 m unterschreiten. Besondere Verhältnisse, die eine derart grosse Abweichung vom erlaubten Mass rechtfertigen würden, sind weder dargetan noch ersichtlich.

Weil es an einem Ausnahmegrund fehlt, erübrigt es sich, zu prüfen, ob öffentliche oder nachbarliche Interessen gegen die Gewährung einer Ausnahmegewilligung sprächen. Immerhin ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass sich den Plänen nicht entnehmen lässt, wie hoch die Stützmauern im relevanten Bereich der Ausfahrt vom Baugrundstück in die K. _____gasse sind bzw. ob die erforderlichen Knotensichtweiten eingehalten werden können. Es ist daher fraglich, ob der geplante Strassenanschluss verkehrssicher ist. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass dem Bauvorhaben die Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Strassenabstands verwehrt und somit der Bauabschlag erteilt werden muss. Die Beschwerde erweist sich als begründet.

3. Beweisanträge der Beschwerdeführenden

a) Die Beschwerdeführenden beantragen in ihrer Eingabe vom 30. Juni 2021 die Einholung eines Fachberichts betreffend Verkehrssicherheit, die Feststellung des massgebenden Terrains durch einen Geometer und die Durchführung eines Augenscheins. Der Fachbericht zur Verkehrssicherheit solle die Parkplatzsituation hinsichtlich der Einhaltung der gängigen Normen beurteilen, weil durch die beabsichtigten Stützmauern die Manövrierfähigkeit bei der Nutzung des öffentlichen Parkplatzes stark eingeschränkt werde. Der beantragte Augenschein solle die problemlose Bebaubarkeit des Baugrundstücks zeigen. Ausserdem überschreite das projektierte Gebäude die maximal zulässige Höhe und folglich sei das massgebende Terrain gemäss BMBV¹⁴ festzustellen.

b) Aus den vorhandenen Akten, insbesondere den bewilligten Plänen und den von den Beschwerdeführenden eingereichten Fotos des Baugrundstücks, ergibt sich bereits rechtsgenügend, dass das Bauvorhaben nicht bewilligungsfähig ist, weil es den vorgeschriebenen Strassenabstand ohne das Vorliegen besonderer Verhältnisse unterschreitet. Weil das Bauvorhaben schon aus diesem Grund nicht bewilligungsfähig ist, ist es auch nicht notwendig, weitere Abklärungen vorzunehmen, ob es noch aus anderen Gründen (wie der geltend gemachten Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe) nicht bewilligungsfähig ist. Die Beweisanträge der Beschwerdeführenden werden daher abgewiesen.

4. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdegegnerschaft. Sie hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 2000.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁵).

¹³ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 26-27 N. 5 mit Hinweisen

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

¹⁵ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

- b) Die Beschwerdegegnerschaft als Baugesuchstellende tragen zudem die Kosten des Baubewilligungsverfahrens (Art. 52 Abs. 1 BewD¹⁶). Gemäss Ziffer 4.4 des Gesamtentscheides des Regierungsstatthalteramts Biel/Bienne vom 1. März 2021 belaufen sich diese Kosten auf CHF 3764.75. Sie bleiben der Beschwerdegegnerschaft auferlegt.
- c) Parteikosten nach Art. 104 Abs. 1 VRPG sind keine angefallen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramts Biel/Bienne vom 1. März 2021 wird aufgehoben. Dem Baugesuch vom 21. September 2020 wird der Bauabschlag erteilt.
2. Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von CHF 3764.75 werden dem Beschwerdegegner 1 und der Beschwerdegegnerin 2 zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist das Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne zuständig.
3. Die Verfahrenskosten von CHF 2000.00 werden dem Beschwerdegegner 1 und der Beschwerdegegnerin 2 zur Bezahlung auferlegt. Sie haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
4. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Erbgemeinschaft A._____, per Adresse Herrn A._____, eingeschrieben
- Frau G._____ und Herrn F._____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne, per Mail
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Pieterlen, Bauabteilung, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

¹⁶ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

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 fünf 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.