



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2023/155

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 7. August 2024

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.**_____
Beschwerdeführer

und

Frau **B.**_____
Beschwerdegegnerin

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Rapperswil, Gemeindeverwaltung,
Hauptstrasse 29, 3255 Rapperswil BE

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Rapperswil vom 4. September 2023 (eBau Nr. C._____; Schwimmteich mit Holzdeck)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 27. März 2023 bei der Gemeinde Rapperswil (BE) ein Baugesuch ein für einen Schwimmteich mit Holzdeck auf Parzelle Rapperswil (BE) Grundbuchblatt Nr. D._____. Die Parzelle liegt in der Weilerzone und im Ortsbildperimeter. Gegen das Bauvorhaben erhob der Beschwerdeführer Einsprache. Mit Bauentscheid vom 4. September 2023 erteilte die Gemeinde Rapperswil (BE) die Baubewilligung.

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 25. September 2023 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Er beantragt, der Schwimmteich sei auf die Wiese auf der Nordostseite des Gebäudes Nr. E._____ zu verlegen. Damit verlangt er die Aufhebung der angefochtenen Baubewilligung und die Erteilung des Bauabschlags für den Schwimmteich am nachgesuchten Standort.

Weiter verlangt der Beschwerdeführer, der Naturschwimmteich sei mit einem Froschzaun gegen Besiedelung durch Frösche zu schützen. Ob diese Forderung nur für den Fall einer Bewilligung an dem von ihm geforderten Alternativstandort oder auch für eine Bewilligung am nachgesuchten Standort gilt, ist unklar, vermutlich dürfte letzteres der Falls sein.

Schliesslich fordert der Beschwerdeführer, für den Fall, dass ihm durch den Bau des Badeteichs die aktuelle Zufahrt verwehrt werde, müsse die im Grundbuch eingetragene Zufahrt durch die Bauherrschaft ausgebaut werden und bestimmten Anforderungen genügen.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Die Beschwerdegegnerin beantragt in ihrer Beschwerdeantwort vom 15. Oktober 2023 sinngemäss die Abweisung der Beschwerde. Die Gemeinde Rapperswil beantragt in ihrer Vernehmlassung vom 17. Oktober 2023 ebenfalls die Abweisung der Beschwerde.

Mit Stellungnahme vom 14. Juni 2024 teilte die Beschwerdegegnerin auf entsprechende Anfrage des Rechtsamts mit, der Schwimmteich werde aus Sicherheitsgründen umzäunt. Dieser Zaun werde im unteren Teil als durchgehende Amphibien-Barriere in einer speziellen undurchdringbaren Bauweise erstellt, wie dies von Amphibienzäunen entlang von Strassen bekannt sei. Mit Verfügung vom 18. Juni 2024 teilte das Rechtsamt den Verfahrensbeteiligten mit, für den Fall einer Bestätigung der Baubewilligung werde beabsichtigt, die angefochtene Baubewilligung mit folgender Auflage zu ergänzen: «2.5 Der Schwimmteich ist mit einer durchgehenden Amphibien-Barriere zu umzäunen». Von der Gelegenheit, sich zu dieser beabsichtigten Auflage zu äussern, machten die Verfahrensbeteiligten keinen Gebrauch.

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

II. Erwägungen

1. Eintreten

a) Angefochten ist ein Bauentscheid. Bauentscheide können nach Art. 40 BauG² innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Der Beschwerdeführer ist als unmittelbarer Nachbar des Bauvorhabens, dessen Einsprache abgewiesen wurde, durch den vorinstanzlichen Entscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten.

c) Soweit der Beschwerdeführer bittet, auch die in seiner Beschwerde nicht aufgeführten Punkte aus seiner Einsprache an die Gemeinde eingehend zu prüfen, kann jedoch nicht auf die Beschwerde eingetreten werden. Ein solcher Verweis stellt keine rechtsgenügende Begründung im Sinne von Art. 32 Abs. 2 VRPG³ dar; es darf lediglich ergänzend auf früher Gesagtes hingewiesen werden.⁴ Auf Einwände, die der Beschwerdeführer in seiner Einsprache erhoben hat und die in der nun zu beurteilenden Beschwerde nicht aufgeführt und substantiiert sind, ist in den folgenden Erwägungen daher nicht einzugehen.

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)

² Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

³ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

⁴ VGE 2019/321 vom 22. April 2020, E. 1.2 und Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 32 N. 24

2. Lärmemissionen

a) Der Beschwerdeführer macht geltend, seine Beschwerde richte sich vornehmlich gegen die Begründung im Bauentscheid betreffend Lärmemissionen durch Frösche. Entgegen den Ausführungen im Bauentscheid handle es sich beim Naturbadeteich um eine Anlage im Sinne von Art. 7 Abs. 7 USG⁵. Nach dem Vorsorgeprinzip gemäss Art. 11 USG seien Lärmemissionen vorzubeugen. Daher sei der Naturschwimmteich auf die brachliegende Wiese auf der Nordostseite des Gebäudes Nr. E._____ zu verlegen. Durch die grössere Distanz und die Abschirmung durch die Gebäudehülle würden die Lärmimmissionen für die Bewohner der Liegenschaft Nr. I._____ deutlich vermindert. Zudem müssten keine Bodenleitungen umgelegt werden. Weiter sei der Naturschwimmteich mit einem Froschzaun gegen die Besiedlung durch Frösche zu schützen. Zum Thema Froschbefall eines Badeteichs und damit verbundenen Lärmemissionen verweist der Beschwerdeführer auf einen Rekursentscheid des Bau- und Verkehrsdepartements des Kantons Basel-Stadt vom 2. August 2011.

In seiner Einsprache vom 22. Mai 2023 hatte der Beschwerdeführer vorgebracht, mit grösster Wahrscheinlichkeit werde der Schwimmteich auch von Fröschen besiedelt. Es sei hinlänglich bekannt, dass gewisse Froscharten die Nachtruhe empfindlich stören könnten. Dadurch würden die Bewohner von sechs Wohnungen betroffen. Solche Störungen der Nachtruhe könnten auch den Mietwert der Wohnungen mindern. In einer weiteren Eingabe vom 13. Juli 2023 im vorinstanzlichen Verfahren führte der Beschwerdeführer zusätzlich aus, es sei zwar richtig, dass Lärmimmissionen durch Amphibien nur ein paar Wochen im Jahr dauern würden. Leider fielen diese Wochen aber in die Zeit, in welcher in der Regel mit geöffneten Schlafzimmerfenstern geschlafen werde. Alle Fenster der drei Schlafräume seiner Mietwohnung lägen auf Seite des geplanten Schwimmteichs. Das dem Teich am nächsten gelegene Schlafzimmerfenster befinde sich keine acht Meter vom geplanten Teich entfernt.

b) Die Vorinstanz hat im angefochtenen Bauentscheid zu den Lärmimmissionen durch Frösche ausgeführt, diese Immissionen seien nur eine Annahme und könnten zum jetzigen Zeitpunkt nicht nachgewiesen werden. Das öffentliche Recht biete kaum Schutz vor Einwirkungen, die nicht von Bauten und Anlagen ausgingen und nicht eine erhebliche Intensität erreichten. Dies bedeute, dass gegen den sogenannten Alltagslärm polizei- oder privatrechtlich vorzugehen sei.

In ihrer Vernehmlassung vom 17. Oktober 2023 macht die Gemeinde Rapperswil dazu geltend, Amphibien gälten als Wildtiere und dürften sich deshalb in unserer Landschaft frei bewegen. Zwar präsentiere sich die gesetzliche Lage anders, wenn Tiere ausgesetzt würden. Dann könne der Lebensraum als Anlage interpretiert werden, für die Vorschriften hinsichtlich des Lärmschutzes im USG bestünden. Der geplante Schwimmteich sei aber nicht für die Haltung von Fröschen deklariert und angedacht. Somit sei die Zuwanderung und Besiedlung durch Frösche eine reine Annahme, weshalb der Schwimmteich nicht als Anlage gemäss Art. 7 Abs. 7 USG behandelt werden müsse.

c) Die Beschwerdegegnerin macht in ihrer Beschwerdeantwort dazu geltend, eine Besiedelung des Schwimmteichs durch Frösche sei auch nicht in ihrem Interesse und werde dementsprechend zu verhindern versucht. Ob ein Froschzaun und/oder natürliche Massnahmen zielführend sein würden, bleibe offen. Interessant und aufschlussreich sei in diesem Zusammenhang der in der Beschwerde zitierte Rekursentscheid aus dem Jahr 2011. Davon abweichend hat die Beschwerdegegnerin in ihrer Stellungnahme vom 14. Juni 2024 mitgeteilt, der Schwimmteich werde aus Sicherheitsgründen umzäunt. Dieser Zaun werde im unteren Teil als durchgehende Amphibien-

⁵ Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01)

Barriere in einer speziellen undurchdringbaren Bauweise erstellt, wie dies von Amphibienzäunen entlang von Strassen bekannt sei.

Weiter führt die Beschwerdegegnerin aus, die Parzelle Nr. D._____, auf der der geplante Schwimmteich errichtet werden solle, sei hauptsächlich nordöstlich ausgerichtet. Der vorgesehene Ort für den Schwimmteich sei die einzige Stelle, an der im Sommer die Sonne am späteren Nachmittag und Abend hin scheinen könne. Zudem könnte an dem vom Beschwerdeführer vorgeschlagenen Standort der vorgeschriebene Abstand zur öffentlichen Strasse nur schwer eingehalten werden.

Die durch das Projekt tangierte Leitung für das Oberflächenwasser sei gemäss Videoanalyse einer darauf spezialisierten Firma vom 25. August 2023 in einem derart maroden, teilweise mit Wurzeln durchdrungenen Zustand, dass sie unabhängig vom vorliegenden Projekt einer Erneuerung bedürfe.

d) Der Bund erlässt Vorschriften über den Schutz des Menschen und seiner natürlichen Umwelt vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen. Er sorgt dafür, dass solche Einwirkungen vermieden werden (Art. 74 Abs. 1 und 2 BV⁶). Gestützt auf diese Bestimmung wurde das USG erlassen. Dieses Gesetz soll Menschen, Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften und Lebensräume gegen schädliche oder lästige Einwirkungen schützen sowie die natürlichen Lebensgrundlagen, insbesondere die biologische Vielfalt und die Fruchtbarkeit des Bodens, dauerhaft erhalten. Im Sinne der Vorsorge sind Einwirkungen, die schädlich oder lästig werden könnten, frühzeitig zu begrenzen (Art. 1 Abs. 1 und 2 USG). Eine Einwirkung ist dabei unter anderem Lärm, der durch den Bau und Betrieb von Anlagen erzeugt wird (Art. 7 Abs. 1 USG). Anlagen sind Bauten, Verkehrswege und andere ortsfeste Einrichtungen sowie Terrainveränderungen (Art. 7 Abs. 7 USG). Für den Schutz vor neuen lärmigen ortsfesten Anlagen legt der Bundesrat Planungswerte für Lärm fest. Diese Planungswerte liegen unter den Immissionsgrenzwerten (Art. 23 USG). Ortschaften dürfen nur errichtet werden, wenn die durch diese Anlagen allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte in der Umgebung nicht überschreiten (Art. 25 Abs. 1 USG und Art. 7 Abs. 1 Bst. b LSV⁷).

Die Immissionsgrenzwerte und die Planungswerte werden vom Bundesrat festgelegt (Art. 13 und Art. 23 USG), wobei die Immissionsgrenzwerte für Lärm so festzulegen sind, dass nach dem Stand der Wissenschaft oder der Erfahrung Immissionen unterhalb dieser Werte die Bevölkerung in ihrem Wohlbefinden nicht erheblich stören (Art. 15 USG). Für sogenannten Alltagslärm, wozu auch Froschquaken gehört, hat der Bundesrat keine Grenzwerte und damit auch keine Planungswerte festgelegt. Fehlen Belastungsgrenzwerte, so ist eine Einzelfallbeurteilung nach den Kriterien der Art. 15, 19 und 23 USG vorzunehmen (Art. 40 Abs. 3 LSV). Kommen die Planungswerte zur Anwendung, darf die Anlage höchstens zu geringfügigen Störungen führen.⁸ Im Rahmen einer Einzelfallbeurteilung sind der Charakter des Lärms, der Zeitpunkt und die Häufigkeit des Auftretens sowie die Lärmempfindlichkeit bzw. die Lärmvorbelastung zu berücksichtigen. Dabei ist nicht auf das subjektive Lärmempfinden einzelner Personen abzustellen, sondern eine objektivierte Betrachtung unter Berücksichtigung von Personen mit erhöhter Empfindlichkeit (Art. 13 Abs. 2 USG) vorzunehmen.⁹

⁶ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101)

⁷ Lärmschutz-Verordnung des Bundesrats vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41)

⁸ Vgl. zum Ganzen: BGE 123 II 325 E. 4 d/bb S. 335; Entscheid 1A.139/2002 vom 5. März 2003, E. 2; 1A.282/2000 vom 15. Mai 2001, publiziert in: URP 2001, S. 923, E. 4 a; 1A.213/2000 vom 21. März 2001, publiziert in: URP 2001, S. 500, E. 2 a = Pra 2001 Nr. 144; Entscheid 1A.111/1998 vom 20. November 1998, publiziert in: URP 1999, S. 264, E. 3 a

⁹ BGE 133 II 292 E. 3.3

Kumulativ zu den Grenzwerten ist das sogenannte Vorsorgeprinzip zu beachten. Diesem zufolge sind Lärmemissionen unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 Abs. 2 USG und für neue ortsfeste Anlagen Art. 7 Abs. 1 Bst. a LSV).

e) Beim geplanten Schwimmteich mit Holzdeck handelt es sich um eine ortsfeste Anlage im Sinne von Art. 25 Abs. 1 USG und Art. 7 Abs. 1 LSV. Der Schwimmteich darf daher nur errichtet werden, wenn die durch ihn allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte in der Umgebung nicht überschreiten. Es ist unbestritten, dass der Schwimmteich durch Frösche besiedelt werden könnte. Soweit sich im Schwimmteich Frösche ansiedeln, ist der Lärm, den diese Frösche verursachen, dem Schwimmteich zuzurechnen. Allfälliger Lärm von Fröschen aus dem Schwimmteich darf demnach in der Nachbarschaft höchstens zu geringfügigen Störungen führen.

Frösche verfügen je nach Art über ein sehr kräftiges Organ, das ein sehr lautes Quaken erlaubt. Hinzu kommt, dass dieses Quaken in der Regel bei Fröschen eine ansteckende Wirkung hat. Fängt ein Frosch an zu quaken, besteht die Gefahr, dass die anderen ebenfalls einsetzen. Dies kann bei einer grösseren Population zu erheblichem Lärm führen. Bezüglich der Häufigkeit des Lärms ist davon auszugehen, dass ein Froschquaken unregelmässig auftritt, Frösche sind im Normalfall wenige Monate im Jahr (Frühling/Sommer) aktiv. Die Lärmhäufigkeit kann dabei nicht genau festgestellt werden.¹⁰ Gemäss Darstellung des Beschwerdeführers befinde sich das dem Teich am nächsten gelegene Fenster seiner Liegenschaft keine acht Meter vom geplanten Teich entfernt. Bezüglich Lärmempfindlichkeit respektive Lärmvorbelastung ist zu berücksichtigen, dass die Bauparzelle und die Gebäude in unmittelbarer Nachbarschaft inklusive dem Wohngebäude des Beschwerdeführers in der Weilerzone liegen, in der die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III gelten (Art. 37 Abs. 9 GBR¹¹). In der ES III sind mässig störende Betriebe zugelassen, namentlich in Wohn- und Gewerbezone (Mischzone) sowie Landwirtschaftszonen (Art. 43 Abs. 1 Bst. c LSV). Im Vergleich mit einer reinen Wohnzone, in der die ES II gilt, muss somit zwar mit grösseren Lärmimmissionen gerechnet werden. Allerdings tritt Froschlärm auch in der Nacht auf, so dass damit gerechnet werden muss, dass der geplante Schwimmteich in der Nachbarschaft und aufgrund der engen räumlichen Verhältnisse insbesondere bei der Liegenschaft des Beschwerdeführers zu mehr als höchstens geringfügigen Störungen führen wird, sofern der Schwimmteich von Fröschen bevölkert wird.

f) Das Bauvorhaben ist daher nur bewilligungsfähig, wenn eine Bevölkering des Schwimmteichs durch Frösche verhindert wird. Wie in der Verfügung vom 18. Juni 2024 angekündigt, wird die angefochtene Baubewilligung daher in teilweiser Gutheissung der Beschwerde mit einer zusätzlichen Auflage ergänzt, wonach der Schwimmteich mit einer durchgehenden Amphibien-Barriere zu umzäunen ist.

Baubewilligungen können mit Auflagen verknüpft werden (Art. 38 Abs. 3 BauG). Auflagen sind Pflichten, die mit einer Baubewilligung verbunden sind. Die Nichterfüllung einer Auflage berührt die Geltung der Baubewilligung nicht, kann aber baupolizeiliche Massnahmen – insbesondere die Ersatzvornahme – und Bestrafung nach sich ziehen. Die Bedingungen und Auflagen müssen in einem engen sachlichen Zusammenhang zur erteilten Bau- oder Ausnahmebewilligung stehen und verhältnismässig sein. Verhältnismässig ist eine Nebenbestimmung nur dann, wenn sie zum

¹⁰ Vgl. Rekursentscheid des Bau- und Verkehrsdepartements des Kantons Basel-Stadt vom 2. August 2011 S. 7 (siehe Link in der Beschwerde bzw. http://www.laerm.ch/dokumente/rechtsprechung/BVD_BS_020811.pdf); siehe auch Quakende Frösche und Lärmbelästigung durch Amphibien, Koordinationsstelle für Amphibien- und Reptilienschutz Schweiz (zu finden unter: www.laerm.ch > Lärmsorgen > Lärmquellen & Beurteilung > Tiere > Wildtiere > Amphibienteich)

¹¹ Baureglement der Einwohnergemeinde Rapperswil vom 22. Oktober 2012

Erreichen des angestrebten Ziels erforderlich, geeignet und für den Bauherrn zumutbar ist.¹² Diese Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt. Es hat sich denn auch keiner der Verfahrensbeteiligten trotz entsprechender Gelegenheit gegen diese Auflage ausgesprochen oder Kritik daran geäußert.

3. Alternativer Standort

a) Der Beschwerdeführer fordert eine Verlegung des Schwimmteichs auf die brachliegende Wiese auf der Nord-Ost-Seite des Gebäudes Nr. E. _____. Durch die grössere Distanz und die Abschirmung durch das Gebäude könnten die Lärmimmissionen für die Bewohner der Liegenschaft Nr. I. _____ deutlich vermindert werden. Zudem müssten an diesem alternativen Standort auch keine Bodenleitungen umgeleitet werden.

b) Da gemäss Erwägung 2 das Projekt so angepasst wird, dass eine Bevölkering des Schwimmteichs durch Frösche verhindert wird, sind mögliche Lärmimmissionen von Fröschen kein Grund mehr für eine Suche nach einem alternativen Standort. Gemäss der Beschwerde stört sich der Beschwerdeführer nur an möglichen Lärmimmissionen von Fröschen, nicht etwa an allfälligem Lärm, der durch die Benutzung des Badeteichs entsteht. Durch die Benutzung sind denn auch keine unzulässigen Lärmimmissionen bei der Liegenschaft des Beschwerdeführers zu erwarten.

c) Soweit der Beschwerdeführer einen alternativen Standort deshalb bevorzugen würde, weil dadurch die Verlegung einer Bodenleitung verhindert werden könnte, so liegt dies in der Verantwortung der Beschwerdegegnerin, ob sie gegebenenfalls diesen zusätzlichen Aufwand auf sich nehmen will. Dass eine Verlegung der Leitung nicht zulässig oder nicht möglich wäre, wird vom Beschwerdeführer nicht geltend gemacht und davon ist auch nicht auszugehen. Im Baubewilligungsverfahren unerheblich ist die Frage, wer letztlich die Kosten einer allfälligen Leitungsverlegung zu tragen hätte. Die Leitungsverlegung bietet daher keinen Grund, dass von der Beschwerdegegnerin ein alternativer Standort verlangt werden könnte.

4. Zufahrt

a) Der Beschwerdeführer fordert, für den Fall, dass ihm durch den Bau des Badeteichs die aktuelle Zufahrt verwehrt werde, müsse die im Grundbuch eingetragene Zufahrt durch die Bauherrschaft ausgebaut werden und bestimmten Anforderungen genügen.

b) Ob die aktuelle Zufahrt zur Parzelle Nr. F. _____ über die Bauparzelle Nr. D. _____ durch geplanten Schwimmteich tangiert ist, ergibt sich aus den vorhandenen Unterlagen nicht eindeutig. Aus den vorhandenen Unterlagen ergibt sich jedoch, dass das zugunsten der Parzelle Nr. F. _____ auf der Parzelle Nr. D. _____ lastende Wegrecht nicht am Ort der aktuellen Zufahrt liegt, sondern entlang der Parzelle Nr. G. _____. Dies bestätigt auch der Beschwerdeführer mit seiner Begründung, die im Grundbuch eingetragene Zufahrt müsse ausgebaut werden. Dass diese im Grundbuch eingetragene Zufahrt durch das Bauvorhaben tangiert würde, ist nicht ersichtlich und wird auch vom Beschwerdeführer nicht geltend gemacht. Unter diesen Umständen ist die Zufahrt auf die Parzelle Nr. F. _____ über die Bauparzelle Nr. D. _____ nicht in Frage gestellt, so dass diese Zufahrt einer Baubewilligung des geplanten Schwimmteichs von vornherein nicht entgegensteht. Der Ausbaustandart der im Grundbuch eingetragene Zufahrt liegt ausserhalb

¹² Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 29 N. 1 und Art. 38-39 N. 15 f.

des Streitgegenstands und ist im vorliegenden Beschwerdeverfahren kein Thema. Allfällige Streitigkeiten diesbezüglich sind auf dem Zivilrechtsweg zu klären.

5. Weitere Rügen

a) Der Beschwerdeführer macht geltend, es sei diskriminierend, eine Einigungsverhandlung unter anderem mit der Begründung auszulassen, gemäss Bauherrschaft sei eine einvernehmliche Lösung mit dem Beschwerdeführer nicht möglich.

b) Gemäss Art. 34 Abs. 1 BewD¹³ kann die Baubewilligungsbehörde eine Einigungsverhandlung durchführen, sofern die Beteiligten nicht darauf verzichten. Wie sich bereits aus dem Wortlaut der Bestimmung ergibt («kann»), ist eine Einigungsverhandlung nicht obligatorisch, sondern steht im Ermessen der Baubewilligungsbehörde. Wünscht die Bauherrschaft wie im vorliegenden Fall zudem ausdrücklich keine Einigungsverhandlung,¹⁴ ist in der Regel auf eine solche zu verzichten, da angesichts der fehlenden Einigungsbereitschaft ohnehin nur eine unnötige Verfahrensverzögerung zu erwarten wäre. Da der Beschwerdeführer nach dem Gesagten keinen Anspruch auf Durchführung einer Einigungsverhandlung hatte, stellt der Verzicht darauf kein Problem dar.

c) Weiter stört sich der Beschwerdeführer daran, dass Frau H._____, Ehefrau des Gemeinderats Herrn J._____, in der Nachbarschaft im Namen der Bauherrschaft (Beschwerdegegnerin) Unterschriften für den Bau des Naturschwimmteichs gesammelt habe, noch bevor er (Beschwerdeführer) über das Bauvorhaben in Kenntnis gesetzt worden sei.

d) Die Beschwerdegegnerin macht dazu in ihrer Beschwerdeantwort geltend, Frau H._____ habe lediglich gemäss den Regeln eines vereinfachten Baubewilligungsverfahrens bei einem Nachbarn dessen Unterschrift eingeholt. Dies zur gleichen Zeit, wie sie den Beschwerdeführer vergeblich ebenfalls dafür angefragt habe.

Inwiefern dieses Vorgehen von Seiten der Bauherrschaft respektive von Frau H._____ (Schwester des Beschwerdeführers und der Beschwerdegegnerin) unrechtmässig gewesen sein soll, ist nicht nachvollziehbar. Art. 27 Abs. 4 BewD sieht die Möglichkeit einer kleinen Baubewilligung ohne Veröffentlichung ausdrücklich vor, wenn die betroffenen Nachbarinnen und Nachbarn dem Bauvorhaben schriftlich zugestimmt haben.

e) Die Beschwerde wird demnach insoweit teilweise gutgeheissen, als die angefochtene Baubewilligung mit einer zusätzlichen Auflage ergänzt wird. Ansonsten wird die Beschwerde abgewiesen und die Baubewilligung bestätigt.

6. Kosten

a) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird eine Pauschalgebühr von CHF 200.– bis CHF 4000.– erhoben (Art. 19 Abs. 1 i.V.m. Art. 4 Abs. 2 GebV¹⁵). In Anwendung dieser Bestimmungen wird die Pauschale auf CHF 1800.– festgelegt.

¹³ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

¹⁴ Siehe die Begründung des angefochtenen Bauentscheids, «Formelles» Ziff. 5, mit Verweis auf das Schreiben der Bauherrschaft vom 4. Juni 2023

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

Die Verfahrenskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebietet eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigen, keine Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind der Beschwerdeführer und die Beschwerdegegnerin als je hälftig unterliegend zu betrachten. Sie haben somit je die Hälfte der Verfahrenskosten, ausmachend je CHF 900.–, zu bezahlen.

b) Da keine der Parteien anwaltlich vertreten war, sind keine Parteikosten im Sinne des Gesetzes entstanden (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Folglich werden keine solchen gesprochen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen. Der Bauentscheid der Gemeinde Rapperswil (BE) vom 4. September 2023 wird mit folgender Auflage ergänzt:

2.5 Der Schwimmteich ist mit einer durchgehenden Amphibien-Barriere zu umzäunen.

Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen und der Bauentscheid der Gemeinde Rapperswil (BE) vom 4. September 2023 bestätigt.

2. Die Verfahrenskosten von CHF 1800.– werden dem Beschwerdeführer und der Beschwerdegegnerin je zur Hälfte, ausmachend je CHF 900.–, zur Bezahlung auferlegt. Separate Zahlungseinladungen folgen, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn A._____, eingeschrieben
- Frau B._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Rapperswil, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben

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 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.