



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2024/164

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 5. März 2025

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt D._____

und

E._____
Beschwerdegegnerin

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Hellsau, Gemeindeverwaltung, Steingasse 2,
3429 Höchstetten

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Hellsau vom 25. Oktober
2024 (eBau Nr. A._____; Einfamilienhaus)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 15. Februar 2024 bei der Gemeinde Hellsau ein Baugesuch ein für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelunterstand auf der Parzelle Hellsau Grundbuchblatt Nr. G._____. Die Parzelle liegt in der Wohnzone W2 und steht im Eigentum der B._____ AG. Gegen das Bauvorhaben erhob unter anderen der Beschwerdeführer Einsprache. Mit Baumentscheid vom 25. Oktober 2024 erteilte die Gemeinde die Baubewilligung.

2. Am 3. Dezember 2024 reichte der Beschwerdeführer bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) eine Beschwerde gegen den Entscheid der Gemeinde vom 25. Oktober 2024 sowie ein Gesuch um Wiederherstellung der Beschwerdefrist im Sinne von Art. 43 Abs. 2 VRPG¹ ein. Mit Entscheid vom 19. Dezember 2024 hiess das Rechtsamt das Gesuch um Wiederherstellung der Beschwerdefrist gut und stellte fest, dass die Beschwerde als rechtzeitig eingereicht gelte. Der Beschwerdeführer beantragt in der Beschwerde die Aufhebung des Baumentscheids vom 25. Oktober 2024 sowie der Gewässerschutzbewilligung vom 14. Oktober 2024 und

¹ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

die Erteilung des Bauabschlags. Eventualiter seien der Bauentscheid sowie die Gewässerschutzbewilligung aufzuheben und die Sache zur neuen Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Zudem stellt er den Antrag auf Vereinigung des vorliegenden Beschwerdeverfahrens mit dem bereits vor der BVD hängigen Beschwerdeverfahren betreffend das Bauvorhaben auf der Nachbarparzelle Hellsau Grundbuchblatt Nr. H. _____. In formeller Hinsicht rügt der Beschwerdeführer insbesondere eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör. Materiell macht er diverse Mängel in den Baugesuchsunterlagen sowie eine Überschreitung der zulässigen Fassadenhöhe und eine Unterschreitung des grossen Grenzabstands geltend. Zudem ist er der Ansicht, die Terrinaufschüttungen, welche bis an die Grenze der Parzelle Hellsau Grundbuchblatt Nr. H. _____ reichen, würden den notwendigen Bauabstand nicht einhalten. Sodann handle es sich bei der Strasse, über welche die Parzellen Hellsau Grundbuchblatt Nrn. G. _____ und H. _____ erschlossen werden sollen, um eine Detailerschliessung und damit um eine öffentliche Strasse, gegenüber welcher der Strassenabstand eingehalten werden müsse, was vorliegend nicht der Fall sei. Der Beschwerdeführer stellt sich sodann auf den Standpunkt, beim geplanten Carport handle es sich um eine Anbaute im Sinne von Art. 4 BMBV², welche die zulässige Höhe für Anbauten überschreite. Des Weiteren befürchtet der Beschwerdeführer aufgrund der massiven Aufschüttungen sowie mangels wirksamer Vorkehrungen ein erhöhtes Risiko für Überschwemmungen der Nachbargrundstücke. In diesem Zusammenhang bringt er diverse Beanstandungen in Sachen Entwässerung vor. Schliesslich müssten die erforderlichen Installationen für das Aufladen von Elektrofahrzeugen entweder in den Plänen vorgesehen oder mittels verbindlicher Auflagen im Bauentscheid sichergestellt werden, was vorliegend beides nicht der Fall sei.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet³, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Mit Beschwerdeantwort vom 20. Dezember 2024 beantragt die Beschwerdegegnerin die Abweisung der Beschwerde sowie die Abweisung des Antrags auf Verfahrensvereinigung.

4. Das Rechtsamt stellte den Verfahrensbeteiligten die Eingaben zu und gab den Parteianwälten Gelegenheit zur Einreichung ihrer Kostennote. Die Kostennote des (damaligen) Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerin datiert vom 6. Februar 2025, jene des Rechtsvertreters des Beschwerdeführers vom 11. Februar 2025. Der Beschwerdeführer rügte mit Schreiben vom 17. Februar 2025 zusätzlich eine Überschreitung der zulässigen Geschosshöhe. Mit Schreiben vom 18. Februar 2025 informierte der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin das Rechtsamt über das Ende des Vertretungsmandats.

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

II. Erwägungen

² Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011 (BMBV; BSG 721.3).

³ 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).

1. Sachurteilsvoraussetzungen

- a) Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG⁴ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Bauentscheid der Gemeinde vom 25. Oktober 2024 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, dessen Einsprache abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Mit Entscheid vom 19. Dezember 2024 wurde die Frist zur Einreichung der Beschwerde wiederhergestellt und festgestellt, dass die Beschwerde als rechtzeitig erfolgt gilt. Auf die – überdies formgerechte – Beschwerde ist einzutreten.

2. Verfahrensvereinigung

- a) Der Beschwerdeführer beantragt in seiner Beschwerde, das vorliegende Verfahren sei mit dem ebenfalls hängigen Beschwerdeverfahren RA Nr. 110/2024/82 (Neubau Einfamilienhaus mit Doppelunterstand) zu vereinigen. Zur Begründung bringt er vor, dass sich in den beiden Verfahren zu weiten Teilen die gleichen Rechtsfragen stellen würden. Zudem seien die identischen Parteien involviert. Sodann hätten die Projektänderungen im Verfahren RA Nr. 110/2024/82 einen direkten Einfluss auf das vorliegende Bauvorhaben. Es würde in mehreren zu beurteilenden Punkten eine Abhängigkeit zwischen den Bauvorhaben bestehen. Auch aus prozessökonomischen Gründen sei eine Vereinigung der Verfahren angezeigt.
- b) Die instruierende Behörde kann getrennt eingereichte Verfahren vereinigen, wenn sie denselben Gegenstand betreffen (Art. 17 Abs. 1 VRPG), wobei ihr bei der Frage, ob getrennte Eingaben zu vereinigen sind, ein grosser Ermessensspielraum zukommt.
- c) Zwar trifft es zu, dass sich in den beiden hängigen Beschwerdeverfahren teilweise dieselben Fragen stellen und dieselben Parteien involviert sind. Dennoch stehen vorliegend zwei unterschiedliche Bauvorhaben auf unterschiedlichen Bauparzellen zur Diskussion, die sich gegenseitig nicht zwingend bedingen. So lassen sich die beiden Einfamilienhäuser unabhängig voneinander beurteilen und – sofern bewilligungsfähig – auch realisieren. Die Beschwerden betreffen nicht denselben Gegenstand, womit die Voraussetzung nach Art. 17 Abs. 1 VRPG nicht erfüllt ist. Von einer Verfahrensvereinigung wäre unter diesen Umständen überdies auch kein prozessökonomischer Gewinn zu erwarten gewesen. Der Antrag auf Verfahrensvereinigung wird abgewiesen.

3. Rechtliches Gehör

- a) In formeller Hinsicht macht der Beschwerdeführer zunächst eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend. Die Gemeinde habe den angefochtenen Entscheid gestützt auf Unterlagen getroffen, in welche dem Beschwerdeführer vorgängig keine Einsicht gewährt worden sei und bezüglich welcher er sich folglich nicht habe äussern können. Er habe in den Schlussbemerkungen beantragt, dass sämtliche im Zusammenhang mit der Erstellung der J. _____ strasse vorhandenen Dokumente offenzulegen seien. Ebenfalls sei darauf aufmerksam gemacht worden, dass ihm in einen allfälligen Bericht betreffend den Gewässerschutz im Rahmen des rechtlichen Gehörs vorgängig

⁴ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

Einsicht zu gewähren sei. Dennoch seien dem Beschwerdeführer sämtliche im Bauentscheid genannte Amts- und Fachberichte, der Bericht des Nachführungsgeometers, der Erschliessungs- bzw. Dienstbarkeitsvertrag sowie die Gewässerschutzbewilligung vorab nicht zur Stellungnahme zugestellt worden. Erst nach Erlass des Entscheids seien dem Beschwerdeführer auf seine Anfrage hin diverse Unterlagen eröffnet worden, so unter anderem auch der Bericht der F. _____ Ingenieure AG, auf welchen sich die Gewässerschutzbewilligung stütze. Nach wie vor nicht zugestellt worden sei dem Beschwerdeführer die Gewässerschutzbewilligung der Gemeinde. Sodann sei die Gemeinde auf diverse in der Einsprache und den weiteren im vorinstanzlichen Verfahren erfolgten Eingaben vorgebrachte Rügen nicht eingegangen oder habe diese nicht gewürdigt.

Die Beschwerdegegnerin führt in ihrer Beschwerdeantwort aus, die Gemeinde habe dem Beschwerdeführer nach Erlass der Baubewilligung die Amts- und Fachberichte sowie weitere Unterlagen zugestellt. Der Beschwerdeführer habe Gelegenheit gehabt, sich im Rahmen der Beschwerde zu den Unterlagen zu äussern. Sollte eine Gehörsverletzung vorliegen, werde beantragt, diese im vorliegenden Beschwerdeverfahren zu heilen. Die allfällige Gehörsverletzung wäre im Kostenpunkt zu lasten der Gemeinde zu berücksichtigen.

Die Gemeinde hält in ihrer Stellungnahme vom 20. Dezember 2024 fest, der Beschwerdeführer habe während der öffentlichen Auflage Gelegenheit gehabt, Einsicht in die Baugesuchsakten zu nehmen. Der Anwalt des Beschwerdeführers habe von seinem Recht, das gesamte Baudossier während dem Schriftenwechsel zum Studium einzufordern, keinen Gebrauch gemacht.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG gibt den Parteien das Recht, sich zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern. Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt, dass die Behörde die Vorbringen der Betroffenen sorgfältig prüft und beim Entscheid berücksichtigt. Er umfasst insbesondere auch das Recht der Parteien, von jedem eingereichten Aktenstück bzw. jeder Stellungnahme von Parteien und Behörden Kenntnis zu nehmen und sich dazu äussern zu können.⁵ Dies bedeutet, dass den Beteiligten im Baubewilligungsverfahren jede eingereichte Stellungnahme und die Amts- und Fachberichte zur Kenntnis zu bringen sind.⁶ Grundsätzlich setzt die Akteneinsicht ein Einsichtsbegehren voraus.⁷ Wichtige Beweismittel sind den Beteiligten jedoch von Amtes wegen in Kopie zuzustellen, wenn damit nicht übermässiger Aufwand verbunden ist.⁸ Erfolgt keine Zustellung, ist den Beteiligten zumindest Kenntnis vom Beizug der Beweismittel zu geben, soweit es sich nicht um Unterlagen handelt, in die sich jedermann ohne weiteres Einsicht verschaffen kann und mit deren Beizug die Beteiligten rechnen mussten.

Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör ergibt sich sodann 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.⁹

⁵ BGer 5P.385/2005 E. 2.1 f. vom 17. Januar 2006.

⁶ BGE 138 I 484 E. 2.1, 133 I 100 E. 4.3 ff.; 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.

⁷ Vgl. Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 23 N 18.

⁸ Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 24 N 2.

⁹ BVR 2018 S. 341 E. 3.4.2, 2016 S. 402 E. 6.2; BGE 140 II 262 E. 6.2; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 52 N. 7.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist ein formeller Anspruch; die Verletzung führt deshalb grundsätzlich zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Eine Gehörsverletzung kann aber dann geheilt werden, wenn die Rechtsmittelinstanz dieselbe Kognition hat wie die Vorinstanz und der beschwerdeführenden Person aus der Heilung kein Nachteil erwächst.¹⁰

c) Es ist unbestritten, dass die Gemeinde dem Beschwerdeführer die Amts- und Fachberichte – insbesondere den Bericht der F. _____ Ingenieure AG betreffend die Entwässerung – sowie weitere Unterlagen erst nach Eröffnung des angefochtenen Bauentscheids zugestellt hat. Gemäss den Vorakten waren die Amts- und Fachberichte sowie die weiteren vom Beschwerdeführer genannten Unterlagen nicht Teil der Auflageakten.¹¹ Der Beschwerdeführer konnte demnach im Zeitpunkt der Auflage keine Einsicht in diese Unterlagen nehmen. Auch im weiteren Verlauf des Baubewilligungsverfahrens hat die Gemeinde dem Beschwerdeführer keine Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt. Sie hat dem Beschwerdeführer die strittigen Unterlagen, auf welche sie sich im Entscheid stützt – insbesondere die Amts- und Fachberichte – erst nach Eröffnung des Bauentscheids zugestellt. Die Gemeinde hätten dem Beschwerdeführer die Amts- und Fachberichte auch ohne Akteneinsichtsgesuch zur Kenntnis zustellen oder ihn zumindest über den Eingang dieser Berichte informieren müssen, damit er sein Akteneinsichtsrecht wahrnehmen kann. Der Beschwerdeführer wies die Gemeinde im Rahmen der Schlussbemerkungen sodann explizit darauf hin, dass ihm bisher keine Gewässerschutzbewilligung offengelegt worden sei und ihm in einen allfälligen Bericht betreffend Entwässerung im Rahmen des rechtlichen Gehörs Einsicht zu gewähren sei. Da die Gemeinde dem Beschwerdeführer die Amts- und Fachberichte erst nach Eröffnung des Bauentscheids zugestellt hat, hatte dieser keine Gelegenheit, sich vorab dazu zu äussern. Die Gemeinde hat somit den Anspruch des Beschwerdeführers auf rechtliches Gehör verletzt, indem sie es unterlassen hat, ihm die Amts- und Fachberichte vor Erlass des angefochtenen Entscheids zur Kenntnis zu bringen.

Abgesehen von der Gewässerschutzbewilligung wurden dem Beschwerdeführer die genannten Unterlagen – insbesondere die Amts- und Fachberichte – durch die Gemeinde nachträglich zugestellt. Er konnte sich dazu im Beschwerdeverfahren äussern und damit seine Rechte vollumfänglich wahrnehmen. Da die BVD über dieselbe Kognition wie die Vorinstanz verfügt, würde eine Rückweisung nur zu einer unnötigen Verfahrensverzögerung führen. Die Gehörsverletzung kann dementsprechend geheilt werden. Sie ist jedoch bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.

d) Auch wenn die Ausführungen der Gemeinde zu den einzelnen Rügen des Beschwerdeführers sehr knappgehalten wurden, hat sich die Gemeinde mit den wesentlichen Einspruchepunkten auseinandergesetzt, resp. zur Geltung gebracht, weshalb sie diese als unbegründet erachtet. Aus dem Entscheid geht zumindest hervor, von welchen Überlegungen sich die Gemeinde bei ihrem Entscheid hat leiten lassen. Der Beschwerdeführer war gestützt darauf in der Lage, den Entscheid sachgerecht anzufechten. Damit hat die Gemeinde die Anforderungen an die Begründung (knapp) erfüllt. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs ist diesbezüglich zu verneinen.

4. Grosser Grenzabstand

a) Der Beschwerdeführer bringt vor, der grosse Grenzabstand von 10 m gemäss Art. 4 Abs. 1 GBR¹² werde auf keiner Gebäudeseite eingehalten. Die Ausführungen der Gemeinde, der grosse

¹⁰ BGE 142 II 218 E. 2.8.1; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 21 N. 9 bis 11.

¹¹ Vgl. Mappe «Auflageakten Hellsau 11.4 – 12.5.2024» in den Vorakten der Gemeinde.

¹² Baureglement der Gemeinde Hellsau vom 1. Juli 2020.

Grenzabstand sei vorliegend auf der Westseite einzuhalten, treffe nicht zu. Denn beim Bauvorhaben auf der Nachbarparzelle Hellsau Grundbuchblatt Nr. H. _____ würden sich die Bauherrschaft und die Gemeinde – bei weitgehend identischer Ausgangslage und Gebäudeausrichtung – darauf berufen, dass der grosse Grenzabstand auf der Südseite einzuhalten sei. Dies mit der Begründung, dass die Südfassade einschliesslich Autounterstand länger als die Westfassade sei. Sollte dieser Auffassung gefolgt werden, so müsste der Autounterstand auch im vorliegenden Verfahren bei der Bestimmung der besonnten Längsseite berücksichtigt werden, womit der grosse Grenzabstand ebenfalls auf der Südseite eingehalten werden müsste. Eine unterschiedliche Festlegung der besonnten Längsseite bei benachbarten und weitgehend identischen Bauprojekten sei widersprüchlich und willkürlich. Zudem wirke sich die Unterschreitung des Grenzabstandes vorliegend wohnhygienisch und architektonisch nachteilig aus. Bei Bedarf sei eine Einschätzung der OLK einzuholen.

Die Beschwerdegegnerin macht geltend, da der Autounterstand die entsprechenden baupolizeilichen Masse einhalten würde, handle es sich dabei – anders als im Verfahren betreffend das Bauvorhaben auf Parzelle Hellsau Grundbuchblatt Nr. H. _____ – um eine Anbaute. Diese würde den für Anbauten massgebenden Grenzabstand einhalten. Da der Grenzabstand von Anbauten separat gemessen werde, sei folglich auch der Grenzabstand der Hauptbaute separat zu messen. Der grosse Grenzabstand sei vorliegend im Westen einzuhalten. Es sei zulässig, den grossen Grenzabstand bei unterschiedlichen Bauvorhaben unterschiedlich anzuordnen. Sodann werde dadurch auch die gute Gesamtwirkung nicht beeinträchtigt, weshalb sich eine Beurteilung durch die OLK erübrige. Aufgrund der bestehenden Dienstbarkeit dürfe der grosse Grenzabstand um 2 m unterschritten werden und sei vorliegend eingehalten.

b) Für die Grenzabstände gegenüber Nachbargrundstücken sind die Vorschriften der Gemeinde massgebend (Art. 12 Abs. 2 BauG). Gemäss Art. 6 Abs. 2 GBR haben Gebäude auf der besonnten Längsseite einen grossen Grenzabstand einzuhalten. Die Längsseite ist nach Art. 4 Abs. 1 GBR i.V.m. Art. 12 BMBV die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst. Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar, bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung der Grenzabstände (Art. 6 Abs. 2 GBR). Die besonnte Längsseite ist dann nicht eindeutig bestimmbar, wenn keine Seite mehr als 10% länger ist oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite. Art. 4 Abs. 1 GBR legt den grossen Grenzabstand für Bauten in der Wohnzone auf 10 m fest.

c) Entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerin ist der Autounterstand unabhängig davon, ob er als Teil der Hauptbaute oder als Anbaute zu qualifizieren ist, an die Fassadenlänge anzurechnen. Denn gemäss der BISG Weisung Nr. 7/721.3/1.1 des Amts für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vom 1. März 2018 zu Art. 12 BMBV werden Anbauten bei der Bestimmung der Gebäudelänge grundsätzlich angerechnet.¹³ Nicht anrechenbar sind lediglich vorspringende Gebäudeteile, die die kommunal festzusetzenden Masse alle einhalten. Art. 5 Abs. 3 GBR sieht für vorspringende Gebäudeteile eine maximale Tiefe von 2 m vor. Der geplante Autounterstand weist eine Tiefe von 5.60 m auf und überschreitet damit das Mass für vorspringende Gebäudeteile deutlich. Sowohl als Teil der Hauptbaute als auch als Anbaute wäre er demnach an die Gebäudelänge anzurechnen. Die Fassadenlinie umfasst auch den Autounterstand. Nichts zu ihren Gunsten ableiten kann die Beschwerdegegnerin diesbezüglich aus der BSIG Weisung Nr. 7/721.3/1.1 zu Art. 22 BMBV, wonach der Grenzabstand von Anbauten separat gemessen wird. Damit wird lediglich festgehalten, dass der Grenzabstand bei Anbauten ab der Anbaute und nicht etwa ab der Hauptbaute zu messen ist. Dies sagt jedoch nichts darüber aus, ob die Anbaute an die Gebäudelänge anzurechnen ist oder nicht. Zu dieser Frage äussert sich die BISG Weisung zu Art. 12 BMBV – wie vorgehend aufgezeigt – unmissverständlich. Durch Anrechnung des Carports an die Gebäudelänge weist das Gebäude mit der Südseite vorliegend eindeutig eine besonnte Längs-

¹³ Abrufbar unter www.gemeinden.dij.be.ch > BSIG > BSIG Datenbank.

seite auf. Entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerin ist der grosse Grenzabstand demnach grundsätzlich auf der Südseite einzuhalten. Das Vorhaben hält den grossen Grenzabstand von 10 m gegen Süden an keiner Stelle ein. Wie in den nachfolgenden Erwägungen aufzuzeigen sein wird, ist gegen Süden vorliegend jedoch nicht der grosse Grenzabstand von 10 m, sondern der Strassenabstand von 3.60 m einzuhalten.

5. Strassenabstand

a) Den Bauplänen kann entnommen werden, dass das Bauvorhaben südseitig über eine auf der Bauparzelle Hellsau Grundbuchblatt Nr. G._____ liegende Strasse erschlossen werden soll. Der Strassenabschnitt verläuft längs der südlichen Grenze der Bauparzelle und grenzt südöstlich an die Strassenparzelle Hellsau Grundbuchblatt Nr. K._____, welche die Bauparzelle an die L._____strasse (Gemeindestrasse) anschliesst. Die Strasse auf der Bauparzelle wird südwestlich auf der Nachbarparzelle Hellsau Grundbuchblatt Nr. H._____ weitergeführt, um so auch das auf dieser Parzelle geplante Einfamilienhaus an das Strassennetz anzubinden.

b) Der Beschwerdeführer bringt vor, weder das Hauptgebäude noch der Autounterstand würden den Strassenabstand von 3.60 m gemäss Art. 80 Abs. 1 lit. b SG¹⁴ einhalten. Die Strasse, über welche die Parzellen Hellsau Grundbuchblatt Nrn. G._____ und H._____ erschlossen werden sollen, soll in Zukunft der Erschliessung von mehreren voneinander unabhängigen Grundstücken bzw. Einfamilienhäusern dienen. Es handle sich bei der Strasse deshalb offensichtlich um eine Detailerschliessung, welche von Gesetzes wegen in das Eigentum der Gemeinde übergehe bzw. der allgemeinen Benützung gewidmet sei. Die Strasse stelle somit eine öffentliche Strasse dar, gegenüber welcher der Strassenabstand eingehalten werden müsse. In Bezug auf die Ausführungen der Gemeinde im angefochtenen Entscheid hält der Beschwerdeführer fest, der von der Gemeinde erwähnte Dienstbarkeitsvertrag aus dem Jahre 2009 beziehe sich nicht auf die Erschliessung der Parzelle Hellsau Grundbuchblatt Nr. G._____, sondern auf die Erschliessung der Parzellen Nrn. I._____, M._____, N._____ und O._____ sowie die Verlängerung der Leitungen für das Sauber- und Abwasser bis zur Grenze der Parzelle Nr. G._____. Gegenstand dieser Vereinbarung sei demnach nur der Anschluss der Sauber- und Abwasserleitungen ab der Grenze der Parzelle Nr. G._____ gewesen, nicht aber die erst kürzlich erstellte J._____strasse südlich der Parzelle G._____.

Die Gemeinde führt im angefochtenen Entscheid zur J._____strasse aus, die Parzelle Hellsau Grundbuchblatt Nr. K._____ diene gemäss dem Erschliessungsvertrag der Detailerschliessung des Baugebiets. Der (über die Parzelle Nr. G._____ verlaufende) Zugang zur Parzelle Nr. H._____ stelle eine Arealerschliessung dar und sei mittels Dienstbarkeitsvertrag sichergestellt.

Die Beschwerdegegnerin stellt sich in ihrer Beschwerdeantwort auf den Standpunkt, entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers handle es sich lediglich bei der Strasse auf der Parzelle Hellsau Grundbuchblatt Nr. K._____ um eine Detailerschliessungstrasse, nicht jedoch bei deren Verlängerung in Richtung Westen, welche einzig das vorliegende Bauvorhaben sowie das geplante Einfamilienhaus auf Parzelle Nr. H._____ erschliesse. Die Auffassung der Gemeinde, bei diesem Wegstück handle es sich um eine Hauszufahrt, sei halt- und vertretbar. Auf der Legende zum Situationsplan werde die Zufahrt als «Privatstrasse» bezeichnet. Handle es sich beim Wegstück auf der Parzelle Hellsau Grundbuchblatt Nr. G._____ um eine Privatstrasse, so müsse der Strassenabstand nicht eingehalten werden.

¹⁴ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11).

c) Das Baugesetz unterscheidet je nach Funktion im Erschliessungsnetz zwischen den Basiserschliessungsanlagen, welche aus den Hauptsträngen der Erschliessungsanlage und den zugehörigen Einrichtungen bestehen (Art. 106 Abs. 2 Bst. a BauG), den Detailerschliessungsanlagen, welche mehrere Grundstücke mit den Anlagen der Basiserschliessung verbinden (Art. 106 Abs. 2 Bst. b BauG), sowie den Hauszufahrten und Hausanschlüssen, welche ein Gebäude oder eine zusammengehörige Gebäudegruppe mit dem Erschliessungsnetz verbinden (Art. 106 Abs. 3 BauG). Hauszufahrten bleiben immer privat, während Detailerschliessungsstrassen nach ordnungsgemässer Erstellung von Gesetzes wegen an die Gemeinde zu Eigentum und Unterhalt übergehen, auch wenn sie von Privaten erstellt wurden (Art. 107 Abs. 3 und Art. 109 Abs. 1 und 2 BauG).¹⁵ Diese Regelung ist zwingend und findet unabhängig vom Verhalten und vom Willen der Parteien Anwendung.¹⁶ Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts stellt eine Strasse, welche mehrere Grundstücke erschliesst, in der Regel eine Detailerschliessungsanlage dar und nicht eine Hauszufahrt.¹⁷ Demgegenüber liegt eine Hauszufahrt vor, wenn diese eine gemeinschaftlich projektierte Überbauung eines in sich geschlossenen Areals einer Grundeigentümerschaft oder einer Bauherrengemeinschaft an das Erschliessungsnetz anbindet. Entscheidend für die Qualifikation als Hauszufahrt ist, wie sich der Endzustand präsentieren wird: Der Gesetzgeber dachte vor allem an eine Arealüberbauung mit gemeinsamer Zufahrt, gemeinsamen Parkplätzen und internen Verbindungen, die weitgehend nur aus Fusswegen bestehen.¹⁸

Detailerschliessungsstrassen gelten als (öffentliche) Gemeindestrassen und es gilt gemäss Art. 80 Abs. 1 SG grundsätzlich ein Strassenabstand von 3.60 m, sofern die Gemeinde nichts anderes festlegt (Art. 80 Abs. 1 Bst. b SG und Art. 59 SV¹⁹). Vorliegend verweist die Gemeinde in Art. 9 GBR für den Strassenabstand auf die kantonale Strassengesetzgebung. Demnach ist vorliegend ein Strassenabstand von 3.60 m gemäss Art. 80 Abs. 1 SG massgebend. Für Hauszufahrten bestehen keine strassenbaurechtlichen Abstandsvorschriften. Es kann so nahe an die Strasse gebaut werden, als es der regelkonforme Grenzabstand zur Nachbarsparzelle zulässt.²⁰ Gegenüber öffentlichen Strassen ersetzt der Strassenabstand den Grenzabstand.²¹

d) Bei der Strassenparzelle Hellsau Grundbuchblatt Nr. K._____ handelt es sich unbestritten um eine Detailerschliessungsstrasse, welche nach ihrer Vollendung von Gesetzes wegen in das Eigentum der Gemeinde übergeht. Umstritten ist hingegen, ob es sich bei der geplanten Verlängerung dieser Detailerschliessungsstrasse, welche künftig längs der südlichen Parzellengrenze der Parzelle Hellsau Grundbuchblatt Nr. G._____ verlaufen und einerseits das vorliegend geplante Einfamilienhaus auf Parzelle Nr. G._____ sowie jenes auf der auf der angrenzenden Parzelle Nr. H._____ erschliessen soll, um eine Detailerschliessungsstrasse oder um eine private Hauszufahrt handelt. Auf der Legende zum Situationsplan wird die Verlängerung der Detailerschliessungsstrasse als «Privaterschliessung» bezeichnet.

e) Die vorliegend geplante Zufahrt soll zwei freistehende Einfamilienhäuser mit der Detailerschliessungsstrasse auf Parzelle Nr. K._____ – und demnach mit dem Gemeindestrassennetz – verbinden. Für die beiden Einfamilienhäuser wurde je ein separates Baugesuch eingereicht, welches von der Gemeinde am 24. Mai 2024 (Vorhaben auf der Parzelle Nr. H._____) resp.

¹⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band II, 5. Aufl., Bern 2024, Art. 109/110 N. 3 und 20.

¹⁶ VGE 2010/10 vom 10. Juni 2010 E. 3.4, bei welchem das Verwaltungsgericht eine Zufahrt, welche drei Einfamilienhäuser erschloss, als Detailerschliessungsstrasse qualifiziert hat (mit Hinweisen).

¹⁷ Vgl. VGE 2022/168 vom 13. Mai 2024, E. 5.3, mit Hinweisen.

¹⁸ Vgl. VGE 2022/168 vom 13. Mai 2024, E. 5.3; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band II, 5. Aufl., Bern 2024, Art. 106/107 N 11 und 13.

¹⁹ Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (SV; BSG 732.111.1).

²⁰ BVR 2008 S. 332 E. 4.7; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 12 N. 15 ff.

²¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 12 N. 15.

am 25. Oktober 2024 (Vorhaben auf der Parzelle Nr. G. _____) und damit zu unterschiedlichen Zeitpunkten bewilligt wurde. Die geplanten Einfamilienhäuser verfügen je über eine eigene, von der Zufahrtstrasse abzweigende Hauszufahrt mit eigener Parkierungsmöglichkeit. Interne Verbindungen, die weitgehend nur aus Fusswegen bestehen, wie sie bei Arealüberbauungen üblich sind, sind nicht geplant. Es liegt nach dem Gesagten vorliegend keine einheitlich projektierte Überbauung mit gemeinsamer Zufahrt, gemeinsamen Abstellplätzen sowie internen Fusswegen und damit keine Gebäudegruppe im Sinne von Art. 106 Abs. 3 BauG vor. Bei der streitbetroffenen Zufahrtstrasse handelt es sich entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerin sowie der Gemeinde folglich nicht um eine Hauszufahrt, sondern um eine Detailerschliessungsstrasse im Sinne von Art. 106 Abs. 2 Bst. b BauG. Ob die gesamte Strasse als Detailerschliessungsstrasse zu qualifizieren ist, oder lediglich der erste Teil vom Ende der Strassenparzelle Nr. K. _____ bis zum Ende der Abzweigung der Hauszufahrt auf Parzelle Nr. G. _____, kann vorliegend offengelassen werden, da – sollte für den Rest der Südseite nicht der Strassenabstand zum Zuge kommen – der grosse Grenzabstand eingehalten werden müsste, welcher gemäss Erwägung 4 vorliegend jedoch nicht eingehalten ist.

Die Qualifikation als Detailerschliessungsstrasse ist nicht abhängig vom Willen der Beteiligten, sondern erfolgt einzig aufgrund der vorgenannten Kriterien der Baugesetzgebung, weshalb die Beschwerdegegnerin aus der Bezeichnung der Strasse als «Privatstrasse» im Situationsplan nichts zu ihren Gunsten ableiten kann.²² Der Vollständigkeit halber ist festzuhalten, dass die streitbetroffene Zufahrt nach vollendeter Erstellung auch ohne Erschliessungsvertrag i.S.v. Art. 109 Abs. 1 BauG in das Eigentum der Gemeinde übergehen würde.²³ Sodann ändert an der Qualifikation als Detailerschliessungsstrasse gemäss verwaltungsrechtlicher Rechtsprechung auch die Tatsache nichts, dass die Zufahrt auf der Parzelle Nr. H. _____ endet und demnach eine Sackgasse bildet.²⁴

Da die geplante Strasse als Detailerschliessungsstrasse und damit als öffentliche Strasse zu qualifizieren ist, muss das Bauvorhaben grundsätzlich den Strassenabstand von 3.60 m gemäss Art. 80 Abs. 1 Bst. b BauG einhalten. Die öffentliche Strasse befindet sich – ebenso wie die besonnte Längsseite des Gebäudes – auf der Südseite der Bauparzelle. Das Vorhaben muss gegen Süden folglich den Strassenabstand und nicht den grossen Grenzabstand einhalten, da die Strassenabstände gegenüber öffentlichen Strassen die Grenzabstände ersetzen.²⁵

f) Das Wohnhaus hält den Strassenabstand von 3.60 m an keiner Stelle ein: Zwar wird der Strassenabstand an der Südwestecke des Wohnhauses nur knapp unterschritten. Gegen Osten nimmt die Unterschreitung jedoch stetig zu und an der Südostecke beträgt der Strassenabstand lediglich noch 1.5 m. Damit wird der einzuhaltende Strassenabstand an dieser Stelle erheblich unterschritten. Die Bauherrschaft hat kein Ausnahmegesuch eingereicht. Gründe, welche eine Ausnahme zur Unterschreitung des Strassenabstandes rechtfertigen würden (Art. 81 Abs. 1 SG), sind vorliegend auch keine ersichtlich. Es ist nicht davon auszugehen, dass das Einfamilienhaus nicht derart redimensioniert oder ausgerichtet werden könnte, dass es den Strassenabstand einhält. Zu berücksichtigen gilt es bei der Frage nach einer allfälligen Ausnahmegewilligung insbesondere auch, dass die Parzelle Hellsau Nr. H. _____ wenige Monate vor Einreichung des Baugesuchs für das Vorhaben auf Parzelle Nr. G. _____ von der Stammparzelle Nr. G. _____ abgetrennt worden ist. Damalige Eigentümerin der gesamten Parzelle Nr. G. _____ war die Projektverfasserin der beiden Bauvorhaben auf den Parzellen Hellsau Grundbuchblatt Nrn. G. _____ und H. _____. Bei dieser Ausgangslage (Verkleinerung der Par-

²² Vgl. VGE 2022/168 vom 13. Mai 2024, E. 5.5.

²³ Vgl. dazu ausführlich VGE 2022/168 vom 13. Mai 2024, E. 6.

²⁴ Vgl. VGE 2010/10 E. 3.3.

²⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 12 N. 15.

zelle aufgrund einer Parzellierung kurz vor Einreichung eines Baugesuchs) könnte eine Ausnahme für die Unterschreitung des Strassenabstandes wohl kaum durch die Form oder die Grösse der Parzelle begründet werden. Anderweitige Ausnahmegründe sind – wie bereits erwähnt – vorliegend nicht ersichtlich.

g) Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das Vorhaben den Strassenabstand nicht einhält und für die Unterschreitung des Strassenabstandes keine Ausnahmegewilligung erteilt werden könnte. Der Entscheid der Gemeinde ist deshalb – in Gutheissung der Beschwerde – aufzuheben und dem Vorhaben der Bauabschlag zu erteilen. Selbst wenn die Zufahrt nicht als öffentliche Strasse zu qualifizieren wäre und damit kein Strassenabstand eingehalten werden müsste, wäre das zu beurteilende Bauvorhaben nicht bewilligungsfähig, da diesfalls der grosse Grenzabstand eingehalten werden müsste und dieser – wie unter Erwägung 4 aufgezeigt – vorliegend deutlich unterschritten wird. Dem Vorhaben wäre folglich auch dann der Bauabschlag zu erteilen, wenn die Zufahrt als Hauszufahrt zu qualifizieren wäre. Da dem Vorhaben der Bauabschlag zu erteilen ist, erübrigt es sich, auf die weiteren Rügen des Beschwerdeführers einzugehen und über den Eventualantrag zu befinden.

Um den Strassenabstand einzuhalten, muss das Bauvorhaben entweder redimensioniert oder in seinen äusseren Massen und in seiner Ausrichtung deutlich verändert werden. Dazu müsste die Beschwerdegegnerin ein neues Baugesuch einzureichen. Denn eine derartige Anpassung könnte nicht als Projektänderung im Sinne von Art. 43 BewD beurteilt werden, da das Bauvorhaben kaum in seinen Grundzügen gleich bliebe.

6. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdegegnerin. Sie hat daher grundsätzlich die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 2200.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV²⁶). Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Gemeinde das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers verletzt hat und diese Verletzung im Beschwerdeverfahren geheilt werden musste. Dies stellt einen besonderen Umstand im Sinne von Art. 108 Abs. 1 VRPG dar.²⁷ Es rechtfertigt sich daher, für die Verletzung des rechtlichen Gehörs Verfahrenskosten im Umfang von 1/10 – ausmachend CHF 200.00 – nicht zu erheben. Der Antrag des Beschwerdeführers um Verfahrensvereinnahmung wurde abgewiesen, was ebenfalls eine Ausscheidung von Verfahrenskosten im Umfang von 1/10 – ausmachend CHF 200.00 – rechtfertigt. Diese Kosten werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Die übrigen Verfahrenskosten im Umfang von CHF 1800.00 hat die Beschwerdegegnerin als unterliegende Partei zu tragen.

Die Kosten für das erstinstanzliche Baubewilligungsverfahren hat in jedem Fall die Beschwerdegegnerin als Baugesuchstellerin zu tragen (Art. 52 Abs. 1 BewD). Diese belaufen sich gemäss Ziffer. 6 des angefochtenen Entscheids auf CHF 2301.25.

b) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder die Wett-schlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG).

²⁶ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

²⁷ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 21.

Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Die Kostennote des Parteianwalts des Beschwerdeführers beläuft sich auf CHF 3340.30 (Honorar: CHF 3000.00; Spesen: CHF 90.00; Mehrwertsteuer: CHF 250.30) und ist nicht zu beanstanden, ebenso wie die Kostennote des Parteianwalts der Beschwerdegegnerin in Höhe von CHF 4300.00 (Honorar: CHF 4200.00; Auslagen: CHF 100.00).

Die Parteikosten sind analog den Verfahrenskosten zu verlegen. Aufgrund der Gehörsverletzung hat die Gemeinde 1/10 der Parteikosten des Beschwerdeführers – ausmachend CHF 334.05 – zu tragen. Der Antrag des Beschwerdeführers auf Verfahrensvereinigung wurde abgewiesen. Die Beschwerdegegnerin als unterliegende Partei hat der Beschwerdeführerin vom Rest der Parteikosten (CHF 3006.25) folglich 9/10 – ausmachend CHF 2705.65 – zu ersetzen. Schliesslich hat der Beschwerdeführer der Beschwerdegegnerin aufgrund der Abweisung des Antrags auf Verfahrensvereinigung 1/10 ihrer Parteikosten – ausmachend CHF 430.00 – zu ersetzen. Im Übrigen hat die Beschwerdegegnerin keinen Anspruch auf Parteikostenersatz.

III. Entscheid

1. Der Antrag auf Vereinigung der Verfahren RA Nrn. 110/2024/164 und 110/2024/82 wird abgewiesen.
2. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Bauentscheid der Gemeinde Hellsau vom 25. Oktober 2024 wird aufgehoben. Dem Baugesuch vom 15. Februar 2024 wird der Bauabschlag erteilt.
3. Die Verfahrenskosten werden im Umfang von CHF 1800.00 der Beschwerdegegnerin und im Umfang von CHF 200.00 dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
4. Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von CHF 2301.25 werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist die Gemeinde Hellsau zuständig.
5. Die Gemeinde hat dem Beschwerdeführer Parteikosten in der Höhe von CHF 334.05 zu ersetzen. Die Beschwerdegegnerin hat dem Beschwerdeführer Parteikosten in der Höhe von CHF 2705.65 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Der Beschwerdeführer hat der Beschwerdegegnerin Parteikosten in der Höhe von CHF 430.00 (inkl. Auslagen) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt D._____, eingeschrieben
- E._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Hellsau, 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.