



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2025/46

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 9. Dezember 2025

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer

und

D._____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt E._____

sowie

Regierungsstatthalteramt Seeland, Amthaus, Stadtplatz 33, 3270 Aarberg

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Worben, Gemeindeverwaltung, Hauptstrasse 19,
3252 Worben

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramt Seeland vom 14. März 2025
(e-Bau Nr. A._____; Rückbau bestehender Gebäude; Neubau Wohnüberbauung)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 18. Juni und 26. Juli 2024 bei der Gemeinde Worben ein Baugesuch ein für den Abbruch des bestehenden Gebäudes auf Parzelle Worben Grundbuchblatt Nr. H._____ und den Neubau einer Überbauung mit drei Mehrfamilienhäusern, einem Carport mit Sitzplatz sowie aussenaufgestellten Wärmepumpen auf den Parzellen Worben Grundbuchblatt Nrn. H._____ und P._____. Die Parzelle liegt in der Wohn- und Arbeitszone, 2 Geschosse (WA2). Gegen das Bauvorhaben erhob der Beschwerdeführer Einsprache.

Mit Gesamtbauentscheid vom 14. März 2025 erteilte das Regierungsstatthalteramt Seeland (nachfolgend Vorinstanz) die Baubewilligung sowie die Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Strassenabstands für einen Parkplatz und den Containerstandplatz.

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 11. April 2025 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Er beantragte die Aufhebung des Gesamtbau-

entscheids vom 14. März 2025. Er machte insbesondere geltend, die vorgesehene Zufahrt auf dem Baugrundstück halte den erforderlichen Abstand zu seiner Parzelle von 1.00 m nicht ein. Der Abstandsbereich dürfe nicht befahren werden und sei daher durch Bordsteine oder ähnliches zu begrenzen.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, holte bei der Vorinstanz die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Die Vorinstanz beantragte mit Schreiben vom 17. April 2025 die Abweisung der Beschwerde soweit darauf einzutreten sei und verwies auf die Erwägungen im angefochtenen Gesamtbauentscheid. Die Gemeinde Worben beantragte mit Stellungnahme vom 7. Mai 2025 die Abweisung der Beschwerde und die Bestätigung des Gesamtbauentscheids. Die Beschwerdegegnerin beantragte in ihrer Beschwerdeantwort die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Zudem beantragte sie, der Beschwerde vom 11. April 2025 sei die aufschiebende Wirkung zu entziehen, da es sich um eine offensichtlich unbegründete, rechtsmissbräuchliche Beschwerde handle. Es bestehe kein öffentliches oder nachbarliches Interesse daran, der Beschwerde die aufschiebende Wirkung nicht zu entziehen, sondern vielmehr ein erhebliches Interesse der Beschwerdegegnerin, zeitnah mit den Arbeiten beginnen zu können.

4. Mit Verfügung vom 12. Mai 2025 gab das Rechtsamt der BVD den Verfahrensbeteiligten Gelegenheit, zum Gesuch der Beschwerdegegnerin um Entzug der aufschiebenden Wirkung Stellung zu nehmen. Das Regierungsstatthalteramt verzichtete mit E-Mail vom 20. Mai 2025 auf eine Stellungnahme. Der Beschwerdeführer beantragte mit Stellungnahme vom 25. Mai 2025 die Abweisung der Rechtsbegehren der Beschwerdegegnerin. Die Gemeinde Worben liess sich nicht vernehmen. Mit Zwischenverfügung vom 5. Juni 2025 wies das Rechtsamt das Gesuch der Beschwerdegegnerin um Entzug der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde ab. Es hielt fest, die aufschiebende Wirkung dürfe in Baustreitigkeiten nur in speziell gelagerten Fällen bzw. Verfahrenskonstellationen entzogen werden. Solche vermöge die Beschwerdegegnerin mit dem Hinweis auf organisatorische Schwierigkeiten nicht darzutun. Auch sei die Beschwerde nicht offensichtlich unbegründet oder rechtsmissbräuchlich: Der Beschwerdeführer mache sinngemäss geltend, dass zukünftig die geplante Zufahrt aufgrund der engen Platzverhältnisse anders als bewilligt realisiert oder genutzt werden könnte und dadurch der Grenzabstand nicht mehr eingehalten werde. Nach einer ersten summarischen Beurteilung scheine der geplante Weg vor dem Haus C zu schmal zu sein, um bei senkrecht angeordneten Parkplätzen ausreichend Platz für die notwendigen Manöver zu bieten, was vorliegend einer näheren Prüfung bedürfe. Mit gleicher Verfügung bat das Rechtsamt der BVD die Vorinstanz um Zustellung von im Amtsbericht der Gemeinde Worben vom 10. Dezember 2024 aufgeführten, jedoch im bewilligten Entscheid nicht enthaltenen Plänen. Die Vorinstanz stellte dem Rechtsamt der BVD die Pläne «Erdgeschoss mit Kanalisation» vom 6. Mai 2024, «Nachweis abgeschr. Raumhöhen» vom 21. August 2024 sowie «EG Zufahrt Sichtberme» vom 21. August 2024 am 6. Juni 2025 per E-Mail zu.

5. Mit Eingabe vom 25. Juli 2025 reichte die Beschwerdegegnerin revidierte Pläne «Erdgeschoss Umgebung» und «EG mit Kanalisation» zu den Akten. Sie führte aus, das ursprünglich östlich des Hauses C entlang der Zufahrt geplante Retentionsbecken sei auf die westliche Seite des Hauses C verschoben worden. Zudem seien die beiden Pfeiler zwischen den Parkplätzen beim Haus C leicht zurückversetzt worden, um beim Parkmanöver mehr Freiheit zu gewährleisten. Auf dem Plan «Erdgeschoss Umgebung» sei zudem die bereits ursprünglich geplante, aber im bewilligten Plan nicht eingezeichnete Materialwahl (Rasensteine entlang der Zufahrt auf der östlichen Seite der Bauparzelle Worben Grundbuchblatt Nr. H. _____) ergänzt worden.

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).

6. Das Rechtsamt der BVD gab den Verfahrensbeteiligten Gelegenheit zur Stellungnahme zu den revidierten Plänen. Mit Eingabe vom 29. August 2025 verzichtet die Vorinstanz auf eine Stellungnahme und beantragt die Baubewilligung für das Bauvorhaben unter Berücksichtigung der geringfügigen Projektanpassung zu erteilen und die Beschwerde abzuweisen. Die Gemeinde Worben hält in ihrer Stellungnahme vom 23. September 2025 fest, die Projektänderung entspreche den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften der Gemeinde. Durch die Projektänderung habe jedoch auch die geplante Entwässerung angepasst werden müssen. Das Entwässerungskonzept sei vom GEP-Ingenieur geprüft worden und könne im Grundsatz zwar akzeptiert werden. Es seien jedoch ergänzende Angaben notwendig, damit geprüft werden könne, ob das eingereichte Entwässerungskonzept auch umgesetzt und bewilligt werden könne. Der Beschwerdeführer macht mit Stellungnahme vom 6. Oktober 2025 geltend, die Projektänderung sei ungenügend.

7. Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Eintreten

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 somit 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). Der Beschwerdeführer, dessen Einsprache abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Projektänderung

a) Mit Eingabe vom 25. Juli 2025 reichte die Beschwerdegegnerin den angepassten Plan «Erdgeschoss Umgebung», 1:100, vom 17. Juli 2025 (ersetzt den bewilligten Plan «Grundrisse EG mit Umgebung», 1:100, rev. 8. Januar 2025) sowie den Plan «EG mit Kanalisation», 1:100, vom 17. Juli 2025 zu den Akten. Im Gegensatz zu den bewilligten Plänen wurde gemäss den neuen Plänen das Retentionsbecken von der östlichen Seite des Hauses C auf die westliche Seite des Hauses C versetzt, zwei Pfeiler im Bereich der Parkplätze beim Haus C wurden leicht zurückversetzt und im Bereich zwischen der Zufahrt neben Haus C und der östlichen Parzellengrenze wurde die Materialisierung präzisiert.

b) Laut Art. 43 BewD⁴ kann die Baugesuchstellerin oder der Baugesuchsteller während eines Baubewilligungsverfahrens oder eines nachfolgenden Beschwerdeverfahrens vor der BVD eine

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

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

⁴ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

Projektänderung einreichen, ohne dass deshalb ein neues Baubewilligungsverfahren eingeleitet werden muss. Eine Projektänderung liegt vor, wenn das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich bleibt. Erfolgt die Projektänderung im Beschwerdeverfahren, sind die Gemeinde, die Gegenpartei und die von der Projektänderung zusätzlich berührten Dritten anzuhören. Die Beschwerdeinstanz ist befugt, die Sache zur Weiterbehandlung an die Vorinstanz zurückzuweisen (Art. 43 Abs. 3 BewD), kann aber auch selbst über die Projektänderung entscheiden. Das geänderte Projekt tritt an die Stelle des ursprünglichen Bauvorhabens.⁵

c) Das Bauvorhaben bleibt in seinen Grundzügen gleich. Die oben erwähnten Anpassungen können als Projektänderung behandelt werden. Verfahrensgegenstand ist das geänderte Projekt gemäss Eingabe vom 25. Juli 2025.

3. Erschliessung

a) Der Beschwerdeführer machte in seiner Beschwerde geltend, die neue Zufahrt zur geplanten Überbauung halte den erforderlichen Abstand zu seiner Parzelle nicht ein. In seiner Stellungnahme vom 25. Mai 2025 stellt er zudem in Frage, ob auf der Zufahrt mit einer Breite von nur 3.075 m das Kreuzen von Autos möglich sei, ob von der Zufahrt in die Parkplätze beim Haus C eingeparkt werden könne, ob zwischen Haus C und Haus B rechtwinklig abgebogen werden könne und ob am Ende der Sackgasse ein Wendeplatz vorhanden sei. Sinngemäss bezweifelte der Beschwerdeführer einerseits, dass die arealinterne Erschliessung sinnvoll befahren werden kann. Andererseits befürchtete er das Einparken in die Parkplätze entlang des Hauses C sei nicht möglich, ohne den Abstandsbereich zu seiner Parzelle zu befahren.

b) Das Bauvorhaben umfasst drei Mehrfamilienhäuser sowie einen Carport, der sich in der Mitte der Überbauung befindet. Für die Überbauung sind 23 Parkplätze geplant: Die Parkplätze 1 bis 5 im Carport, Parkplatz 6 nordöstlich neben dem Carport, die Parkplätze 7 bis 10 an der nördlichen Seite des Hauses B im Erdgeschoss (überdeckt vom Obergeschoss des Hauses B), die Parkplätze 11 und 12 östlich an die Parkplätze 7 bis 10 angrenzend, die Parkplätze 13 und 14 an der südlichen Seite des Hauses C im Erdgeschoss (überdeckt vom Obergeschoss des Hauses C), die Parkplätze 15 bis 22 an der östlichen Seite des Hauses C im Erdgeschoss (überdeckt vom Obergeschoss des Hauses C) und der Parkplatz 23 an der nördlichen Seite des Hauses C neben der Einfahrt zur Überbauung. Die Zufahrt für das Bauvorhaben ist von der O. _____ strasse auf die Parzelle Worben Grundbuchblatt Nr. H. _____ vorgesehen. Zwischen dem ebenfalls auf der Parzelle Worben Grundbuchblatt Nr. H. _____ geplanten Haus C und der östlichen Parzellengrenze führt die Zufahrt zu den Parkplätzen 15-23 sowie zum dahinterliegenden Grundstück Worben Grundbuchblatt Nr. P. _____ und zum Haus B sowie dem Carport. Die Zufahrt macht nach dem Haus C eine rechtwinklige Kurve und führt zwischen den Häusern C und B zum Carport.

c) Die von der Vorinstanz bewilligte Zufahrt auf die Baugrundstücke hatte eine Breite von rund 3.00 m und war auf der Ostseite durch ein Retentionsbecken begrenzt. Zwischen Retentionsbecken und der Parzelle des Beschwerdeführers wurde ein Abstand von 2.00 m eingehalten. Die auf der Westseite der Zufahrt geplanten neun gedeckten Senkrechtparkfelder 15 bis 22 sind nördlich und südlich durch Mauern begrenzt. An zwei Stellen befinden sich zwischen den 2.60 m breiten Parkfeldern Stützpfeiler. Mit dieser Ausgestaltung wäre eine Ein- und Ausfahrt zu den Parkplätzen 15 bis 22 nicht möglich gewesen. So empfehlen die Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS)⁶ in der Norm 40 291 «Parkieren, Anordnung und Geome-

⁵ Vgl. BVR 2012 S. 463 E. 2.2 mit weiteren Hinweisen.

⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 16-18 N. 21.

trie der Parkierungsanlagen für Personenwagen und Motorräder» für Senkrechtparkfelder mit einem Parkfeldwinkel von 90 Grad bei einer Parkfeldbreite von 2.60 m eine Fahrgassenbreite von 6.00 m (Tabelle 4), damit in die Parkfelder ein- und ausgefahren werden kann. Mit einer Zufahrt von nur 3.00 m Breite wäre es nicht möglich gewesen, in die Parkfelder 15 bis 22 ein- und auszufahren, zumal mehrere der Parkfelder seitlich durch Mauern oder Stützpfeiler begrenzt sind. Zudem wäre ein Kreuzen von zwei Autos auf einer Zufahrt von 3.00 m nicht möglich gewesen. Dies hätte dazu führen können, dass von der O._____strasse in die Zufahrt einfahrende Autos, wenn sich auf der Zufahrt bereits ein ausfahrendes Auto befunden hätte, wieder rückwärts auf die O._____strasse gefahren wären, was zu gefährlichen Situationen auf der Gemeindestrasse geführt hätte.

d) Mit der Projektänderung sieht die Beschwerdegegnerin nun eine Zufahrt mit einer Breite von 5.10 m vor. Diese besteht aus einem 3.10 m breiten Streifen, der mit Betonpflastersteinen befestigt ist, sowie einem 2.00 m breiten Streifen mit Rasenlinern (vgl. Plan «Erdgeschoss Umgebung» vom 17. Juli 2025). Die Zufahrt wird seitlich begrenzt durch einen Randabschluss und hält gegen über der Parzelle des Beschwerdeführers einen Abstand von 1.00 m.

Die geänderte Zufahrt hält damit den Abstand nach Art. 16 Abs. 1 GBR⁷ erforderlichen Abstand zur Parzellengrenze ein und sie ist mit 5.10 m genügend breit für das Kreuzen von Autos. Für das Ein- und Ausparken in die Parkfelder 15 bis 22 ist die Zufahrt mit 5.10 m immer noch weniger breit, als von der VSS-Norm 40 291 empfohlen. Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass die VSS-Normen nicht Rechtsnormen sind, sondern lediglich Richtlinien, deren Anwendung im Einzelfall vor den allgemeinen Rechtsgrundsätzen, insbesondere vor dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit, standhalten muss.⁸ Während von der ursprünglich vorgesehen Zufahrt ein Ein- und Ausfahren in die Parkfelder 15 bis 22 schlicht unmöglich gewesen wäre, scheint dies mit einer 5.10 m breiten Fahrgasse nun möglich. Dabei ist mitzuberücksichtigen, dass zwischen der Zufahrt und den 5.00 m langen Parkfeldern bei den meisten Parkfeldern ein Streifen von 0.84 m geplant ist und die sich vorher in diesem Bereich befindlichen Stützpfeiler zurückversetzt wurden. Damit steht bei den Parkfeldern 17 bis 22 effektiv ein 5.94 m breiter Bereich zum Manövrieren beim Ein- und Ausparken zur Verfügung, bei den Parkplätzen 15 und 16 ein solcher 5.30 m. Dies erscheint als ausreichend. Das Ein- und Ausparken sollte möglich sein, ohne dass der Abstandsbereich zur Parzelle des Beschwerdeführers befahren wird. Um dies zu verhindern, ist zudem ein Randabschluss von 0.10 m Höhe vorgesehen.

Auch das Befahren der arealinternen Erschliessungsbereiche und das Ein- und Ausparken in die übrigen Parkfelder auf dem Areal scheint möglich. Je nach Autogrösse dürfte zwar allenfalls das Parkieren bei einzelnen Parkplätzen mit mehrfachem Vor- und Rücksetzen verbunden werden müssen. Dies ist vorliegend aber nur eine Frage des Komforts der Parkplatznutzenden, nicht aber eine Frage der Sicherheit, da die Situation grundsätzlich übersichtlich, die gefahrenen Geschwindigkeiten aufgrund der Kurven und der Sackgassensituation sehr gering sein dürfte und das Areal in erster Linie von den ortskundigen Bewohnerinnen und Bewohnern befahren wird.

⁷ Baureglement der Gemeinde Worben vom 9. Juni 2011, genehmigt vom Amt für Gemeinden und Raumordnung am 3. Februar 2012, mit Revisionen vom 1. Dezember 2020, genehmigt am 25. Mai 2021.

⁸ BGer 1C_279/2018 E. 4.3.1 vom 17. Dezember 2018; 1C_430/2015 vom 15. April 2016 E. 3.2; 1C_375/2011 vom 28. Dezember 2011 E. 3.3.3; VGE 2015/306 vom 15. Juni 2016 E. 2.1; 2014/198 vom 6. August 2015 E. 3.3; 2014/254 vom 18. Mai 2018 E. 4.6; ferner auch BVR 1993 S. 314 E. 5a; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 21/21a N. 7.

4. Grundstücksentwässerung

a) Mit der Projektänderung gemäss Eingabe vom 25. Juli 2025 wird auf die ursprünglich östlich der Zufahrt vorgesehene Versickerungsanlage verzichtet und die nördlich des Hauses C geplante Versickerungsmulde vergrössert.

b) Nach Art. 7 Abs. 2 GSchG⁹ ist nicht verschmutztes Abwasser versickern zu lassen, sofern die örtlichen Verhältnisse dies erlauben. Da die "Entsorgung" von Regenabwasser das Grundwasser nicht beeinträchtigen darf und falsch konzipierte Anlagen zu Schadstoffeinträgen ins Grundwasser führen können, benötigt das Erstellen privater Versickerungsanlagen eine Gewässerschutzbewilligung (Art. 26 Abs. 1 Bst. c KGV¹⁰). Bei Bauvorhaben (Neu- und Umbauten aus denen nur häusliches Abwasser anfällt und die sofort an die Gemeindekanalisation und die zentrale Abwasserreinigungsanlage angeschlossen werden können, ist die Gemeinde zuständig für die Erteilung der entsprechenden Bewilligung.¹¹ Sie hat die Projektunterlagen vor der Bewilligung zu prüfen, während dem Bau Abnahmen und Kontrollen durchzuführen und die Arbeiten zu dokumentieren (Art. 6 KGV). In koordinierten Verfahren, in denen das Regierungsstatthalteramt Leitbehörde ist, hat dieses die Gewässerschutzbewilligung gestützt auf den Amtsbericht der Gemeinde zu erteilen.

Mit der Projektänderung gemäss Eingabe vom 25. Juli 2025 wurden die Versickerungsmulden sowie die Materialisierung bei der Zufahrt geändert. Die Regen-/Reinabwasserentsorgung ist daher neu zu überprüfen und es ist erneut zu beurteilen, ob die Gewässerschutzbewilligung erteilt werden kann.

c) Die Gemeinde Worben holte zur geänderten Liegenschaftsentwässerung einen Mitbericht der B. _____ AG ein. Die Gemeinde hielt anschliessend in ihrer Stellungnahme vom 23. September 2025 mit Verweis auf die Beurteilung der B. _____ AG zur Regen-/Reinabwasserentsorgung fest, das Entwässerungskonzept könne im Grundsatz akzeptiert werden. Es seien jedoch ergänzende Angaben notwendig, damit geprüft werden könne, ob das eingereichte Entwässerungskonzept auch so umgesetzt und bewilligt werden könne. Die Sache ist somit diesbezüglich noch nicht entscheidreif.

5. Strassenabstand

a) Bauten und Anlagen haben gegenüber öffentlichen Strassen einen Abstand einzuhalten. Dieser gilt als Bauverbotsstreifen (Art. 80 Abs. 1 SG). Der Strassenabstand gegenüber Gemeindestrassen beträgt 3.60 m ab Fahrbahnrand, sofern die Gemeinde nichts anderes festlegt (Art. 80 Abs. 1 Bst. b SG¹²). Das Baureglement der Gemeinde Worben sieht spezielle Abstände zu selbständigen Fuss- und Radwegen sowie einen speziellen Abstand für Garagen vor. Ansonsten regelt sie den Strassenabstand nicht abweichend, womit gegenüber der O. _____ strasse der kantonal festgelegte Strassenabstand von 3.60 m gilt. Im Unterschied zum per 1. Januar 2009 aufgehobenen Strassenbaugesetz¹³ sieht das neue Strassengesetz nicht vor, dass bestimmte Kategorien von Bauten oder Anlagen (wie z.B. unterirdische Bauten oder Abstellplätze) den Strassenabstand ohne Ausnahmegewilligung unterschreiten dürfen. Entsprechend gilt der Strassenab-

⁹ Bundesgesetz vom 24. Januar 1991 über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20).

¹⁰ Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 24. März 1999 (KGV; BSG 821.1).

¹¹ Art. 27 Abs. 3 Bst. a KVG.

¹² Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11).

¹³ Gesetz vom 2. Februar 1964 über Bau und Unterhalt der Strassen (Strassenbaugesetz, SBG).

stand auch für ebenerdige und unterirdische Bauten und Anlagen.¹⁴ Der Strassenabstand gilt somit auch für Versickerungsanlagen.

b) Die nördlich des Hauses C vorgesehene Versickerungsmulde befindet sich im Strassenabstand und könnte höchstens mittels einer Ausnahme bewilligt werden. Die Beschwerdegegnerin hat zwar ein Ausnahmegesuch zur Unterschreitung des Strassenabstandes eingereicht. Dieses umfasst allerdings nur einen Parkplatz sowie einen Containerabstellplatz. Die Vorinstanz hat denn auch nur diesbezüglich eine Ausnahmegewilligung erteilt, und zwar eine solche für Kleinbauten nach Art. 28 BauG. Für die Sickermulde scheint die Erteilung einer Ausnahme aber kaum möglich.

Ausnahmen von den gesetzlichen Strassenabständen können bewilligt werden, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen und wenn dadurch weder öffentliche Interessen noch wesentliche nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden (Art. 81 Abs. 1 SG). Die Ausnahmeregelung von Art. 81 Abs. 1 SG ist jener von Art. 26 BauG nachgebildet.¹⁵ Zur Konkretisierung von Art. 81 Abs. 1 SG kann daher die Rechtsprechung zu Art. 26 BauG herangezogen werden.¹⁶ Besondere Verhältnisse sind beispielweise beim Vorliegen objektiver Besonderheiten gegeben (Lage und Form der Parzelle, Beschaffenheit des Baugrundes, Art des Bauvorhabens etc.). Auch subjektive Verhältnisse der bauwilligen Person können berücksichtigt werden. Rein finanzielle Interessen, der Wunsch nach einer optimalen, gewinnbringenden Nutzung des Grundstücks, nach einer besseren Lösung oder nach einer Ideallösung stellen jedoch keinen Ausnahmegrund dar.¹⁷

Für Kleinbauten gilt Art. 28 BauG sinngemäss (Art. 81 Abs. 2 SG). Gemäss Art. 28 Abs. 1 BauG kann die Baubewilligungsbehörde die Erstellung kleiner und leicht entfernbarer Bauten und Anlagen in Abweichung von Bauvorschriften, namentlich auch von Baulinien, auf Zusehen hin bewilligen, wenn der Bauherr ein genügendes Interesse nachweist (Bst. a) und weder öffentliche noch nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden (Bst. b). «Kleine und leicht entfernbare Bauten» sind solche, deren Entfernung ohne grösseren Aufwand und ohne erhebliche Nachteile möglich ist. Nach langjähriger Praxis gelten Bauten als «klein», welche eine Grundfläche von maximal 60.00 m² und eine Gebäudehöhe von maximal 4.00 m nicht (wesentlich) überschreiten.¹⁸ Das Erfordernis der leichten Entfernbarkeit ist sowohl technisch wie auch funktionell zu verstehen. Technisch leicht entfernbar sind Bauten, die ohne besonderen Aufwand beseitigt werden können, also nicht fest mit dem Boden verbunden sind (Fahrrisbauten), sowie Bauten, deren Fundament nötigenfalls ohne Schwierigkeiten beseitigt oder ohne Nachteile im Boden belassen werden kann. Funktionell leicht entfernbar sind Bauten und Bauteile, die für die bestimmungsgemässe Nutzung der Liegenschaft entbehrlich sind oder ohne erheblichen Nachteil für diese Nutzung vorschriftskonform gestaltet werden können.¹⁹ Vorausgesetzt ist weiter ein genügendes Interesse der Bauherrschaft. Ein solches liegt vor, wenn die Einhaltung der Vorschrift zu einer für die Bauherrschaft unzweckmässigen Lösung führen würde und damit angesichts des unbedeutenden Vorhabens als «übertriebene Strenge» erscheinen würde. Wenn die Bauherrschaft ebenso gut, dass heisst ohne wesentlichen Nachteil, vorschriftsgemäss bauen kann, besteht kein genügendes Interesse.²⁰

¹⁴ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 12 N. 16 und 18; BVR 2019 S. 151 E. 3.1; vgl. auch VGE 2017/181 vom 18. April 2018 E. 3.3.

¹⁵ Vgl. Vortrag des Regierungsrates an den Grossen Rat zum Strassengesetz (SG), in Tagblatt des Grossen Rates des Kantons Bern Januarsession 2008, Beilage 2, Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen, Art. 77 S. 24.

¹⁶ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 12 N. 18.

¹⁷ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 26-27 N. 5.

¹⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 28 N. 2.

¹⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 28 N. 2a.

²⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 28 N. 3.

Die Versickerungsmulde nördlich des Gebäudes C hat eine Grösse von 20 m² und könnte somit als «klein» im Sinne von Art. 28 BauG eingestuft werden. Versickerungsmulden können jedoch unter funktionellen Gesichtspunkten nicht als leicht entfernbar angesehen werden. Die geplanten Mehrfamilienhäuser können nur bewilligt werden, wenn die Entwässerung sichergestellt ist. Vorliegend erfolgt die Entwässerung unter anderem mittels Versickerungsmulden. Die im Strassenabstand liegende Versickerungsmulde könnte somit nicht einfach ersatzlos entfernt werden, da ansonsten die Entwässerung nicht mehr sichergestellt wäre. Die Versickerungsmulde kann daher nicht als Kleinbaute im Sinne von Art. 28 BauG qualifiziert werden und bedürfte einer Ausnahmegewilligung nach Art. 81 Abs. 1 SG. Eine solche Ausnahmegewilligung könnte jedoch aufgrund des Fehlens von besonderen Verhältnissen (vgl. Art. 81 Abs. 1 SG) nicht erteilt werden. Vorliegend handelt es sich um ein Neubauprojekt, bei dem auf zwei Parzellen der Bau von drei Mehrfamilienhäusern vorgesehen ist. Die Parzellenformen sind nicht aussergewöhnlich oder schwierig. Aufgrund der Grösse, Lage und Form der Parzellen besteht viel Planungsspielraum. Entsprechend bieten die Bauparzellen genügend Platz für ein Bauvorhaben, ohne dass eine Unterschreitung des Strassenabstands notwendig ist. Der Wunsch nach optimaler, gewinnbringender Nutzung der Grundstücke stellt keinen Ausnahmegrund dar. Dies muss insbesondere bei Neubauprojekten gelten. Vorliegend scheint zudem eine Anpassung der fraglichen Sickermulde, so dass sie ausserhalb des Strassenabstandes zu liegen käme, nicht ausgeschlossen (schmalere und längere Ausgestaltung unter Verzicht auf den Parkplatz 23). Daher wäre die Erteilung des Bauabschlags, ohne dass vorgängig die Gelegenheit zur allfälligen Einreichung einer Projektänderung gegeben würde, unverhältnismässig.

6. Rückweisung

a) Zusammengefasst ergibt sich, dass die am 25. Juli 2025 eingereichte Projektänderung noch nicht entscheidreif ist. Das geänderte Vorhaben sieht zwar nun eine genügend breite Zufahrt vor, welche den erforderlichen Abstand zur Parzelle des Beschwerdeführers einhält. Allerdings kann die Grundstücksentwässerung noch nicht abschliessend beurteilt werden. Diesbezüglich sind zunächst bei der Bauherrschaft zusätzliche Angaben, allenfalls präzierte Pläne, sowie anschliessend eine erneute Beurteilung durch die B. _____ AG einzuholen. Zudem ist der Bauherrschaft hinsichtlich der Versickerungsmulde im Strassenabstand Gelegenheit zu einer Projektanpassung zu geben. Hinsichtlich der Versickerungsmulden wird schliesslich darauf hingewiesen, dass diese als naturnahe Anlagen mit begrünten Böschungen auszuführen sind. Damit der Oberboden, insbesondere auch an den Böschungen erhalten bleibt und nicht erodiert, darf die Böschungsneigung nicht zu steil sein. Gemäss der VSA-Richtlinie «Regenwasserentsorgung», Ziff. 1.7.2 sollten die Böschungen eine Neigung zwischen 1:3 bis 1:5 haben. Die B. _____ AG hielt diesbezüglich in ihrem ersten Mitbericht (wohl irrtümlich) fest, es sei eine Neigung von 3:1 bis 5:1 erforderlich, was zu steil wäre.

b) Es ist nicht Aufgabe der BVD als Rechtsmittelinstanz, die skizzierten Schritte im Beschwerdeverfahren vorzunehmen. Der angefochtene Gesamtentscheid vom 14. März 2025 wird daher aufgehoben und die Projektänderung wird gestützt auf Art. 43 Abs. 3 BewD zur Fortsetzung der Sache im Sinne der Erwägungen und zur neuen Entscheidung an die Vorinstanz zurückgewiesen.

7. Kosten

a) Mit der Aufhebung des angefochtenen Entscheids wird auch die Kostenverfügung der Vorinstanz aufgehoben. Aufgrund der Rückweisung an die Vorinstanz wird diese ihre Kosten im neuen Entscheid über das Baugesuch neu verfügen können. Daher müssen die vorinstanzlichen Kosten in diesem Beschwerdeentscheid nicht verlegt werden.

b) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird eine Pauschalgebühr von CHF 200.00 bis CHF 4000.00 erhoben (Art. 19 Abs. 1 i.V.m. Art. 4 Abs. 2 GebV²¹). In Anwendung dieser Bestimmung wird die Pauschale auf CHF 1000.00 festgelegt.

Die Verfahrenskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, dass 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 dringt der Beschwerdeführer mit seinem Rechtsmittel nur teilweise durch, da das Verfahren mit der Aufhebung des angefochtenen Entscheids nicht abgeschlossen wird. Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts ist im Kostenpunkt aber von einem vollumfänglichen Obsiegen auszugehen, sofern bei Vorliegen eines reformatorischen Hauptantrags ein Rückweisungsentscheid ergeht und die infolge Rückweisung vorzunehmende Neuurteilung noch zu einer vollständigen Gutheissung des Begehrens führen kann.²² Dementsprechend ist der Beschwerdeführer als obsiegend und die Beschwerdegegnerin als unterliegend zu betrachten. Die Verfahrenskosten trägt daher die Beschwerdegegnerin. Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 104 Abs. 1 VRPG).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird insoweit gutgeheissen, als der Gesamtentscheid des Regierungstatthalteramtes Seeland vom 14. März 2025 aufgehoben und die Sache zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinne der Erwägungen an das Regierungstatthalteramt Seeland zurückgewiesen wird. Dazu gehen die Vorakten, die Projektänderungspläne und die von der Gemeinde eingereichten, ursprünglich bewilligten Pläne an das Regierungstatthalteramt Seeland.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 1000.– werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Das Inkasso erfolgt mit separater Zahlungseinladung.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

²¹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

²² BVR 2016 S. 222 E. 4.1.

IV. Eröffnung

- Herrn C._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt E._____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Seeland, mit Beilagen gemäss Ziff. 1, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Worben, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungspräsident

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.