

100.2018.242U  
STE/BAE/ROS

**Verwaltungsgericht des Kantons Bern**  
Verwaltungsrechtliche Abteilung

**Urteil der Einzelrichterin vom 28. September 2018**

Verwaltungsrichterin Steinmann  
Gerichtsschreiberin Barben

**A.** \_\_\_\_\_  
Beschwerdeführerin

gegen

**Bürgergemeinde Lengnau**  
Oelestrasse 30, Postfach, 2543 Lengnau  
vertreten durch Rechtsanwalt ...  
Beschwerdegegnerin 1

**Einwohnergemeinde Lengnau**  
Baubewilligungsbehörde, Dorfplatz 1, 2543 Lengnau  
Beschwerdegegnerin 2

und

**Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern**  
Reiterstrasse 11, 3011 Bern

betreffend Baubewilligung; Umbau Bauernhäuser mit weiteren Vorhaben,  
Einsprachebefugnis (Entscheid der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion  
des Kantons Bern vom 14. Juni 2018; RA Nr. 110/2018/45)



## **Sachverhalt:**

### **A.**

Die Burgergemeinde Lengnau reichte am 14. September 2017 ein Baugesuch ein für den Umbau der zwei ehemaligen Bauernhäuser Pfarrgasse 1 und Wildigässli 2 in Lengnau zu je fünf Wohnungen und einem Mehrzweckraum. Das Bauvorhaben umfasst weiter den Anbau eines Ärztezentrums, den Neubau einer Einstellhalle sowie eine neue Platzgestaltung. Gegen das Vorhaben erhob unter anderen A. \_\_\_\_\_ Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 22. Februar 2018 erteilte das Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne die beantragten Bewilligungen und beurteilte die Einsprachen, wobei es auf diejenige von A. \_\_\_\_\_ nicht eintrat.

### **B.**

Dagegen erhob A. \_\_\_\_\_ am 24. März 2018 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE). Diese wies das Rechtsmittel mit Entscheid vom 14. Juni 2018 ab, soweit sie darauf eintrat.

### **C.**

Gegen diesen Entscheid hat A. \_\_\_\_\_ am 21. Juli 2018 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Sie beantragt sinngemäss, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und dem Vorhaben sei der Bauabschlag zu erteilen bzw. die Angelegenheit sei zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Die Burgergemeinde Lengnau und die BVE beantragen mit Beschwerdeantwort bzw. Vernehmlassung vom 23. August 2018, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne. Die Einwohnergemeinde Lengnau beantragt mit Stellungnahme vom 27. August 2018 die Abweisung der Beschwerde. Die Burgergemeinde Lengnau stellt zudem den Verfahrens Antrag, der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu entziehen. A. \_\_\_\_\_ beantragt mit Eingabe vom 19. September 2018 die Abweisung dieses Antrags.

## **Erwägungen:**

### **1.**

**1.1** Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung der Beschwerde als letzte kantonale Instanz gemäss Art. 74 Abs. 1 i.V.m. Art. 76 und 77 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21) zuständig. Die BVE hat der Beschwerdeführerin die Einsprachebefugnis abgesprochen und damit die Nichteintretensverfügung des Regierungsstatthalteramts Biel/Bienne geschützt. Im Streit um die eigene Verfahrenslegitimation ist zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde befugt, wer Verfahrensrechte ausüben will (Art. 79 Abs. 1 VRPG; BVR 2011 S. 498 [VGE 2010/495 vom 19.5.2011] nicht publ. E. 1.1; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 79 N. 3). Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten (vgl. aber E. 1.2 hiernach).

**1.2** Die BVE hat sich im angefochtenen Entscheid ausschliesslich zur Einsprachebefugnis der Beschwerdeführerin geäussert, nicht zur inhaltlichen Kritik am Vorhaben. Prozessthema im vorliegenden Beschwerdeverfahren kann daher nur die Frage sein, ob die Vorinstanz zu Recht oder zu Unrecht keinen Sachentscheid getroffen hat (BVR 2017 S. 459 E. 2.3; Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 51 N. 14; zur ausnahmsweisen Beurteilung in der Sache vgl. BVR 2011 S. 324 [VGE 2010/15 vom 1.11.2010] nicht publ. E. 2.5). Soweit die Beschwerdeführerin den Bauabschlag beantragt, ist auf die Beschwerde folglich nicht einzutreten.

**1.3** Die Beurteilung von Beschwerden gegen Beschwerdeentscheide, die ein Nichteintreten der Verfügungs- oder Einsprachebehörde zum Gegenstand haben, fällt in die einzelrichterliche Zuständigkeit (Art. 57 Abs. 2 Bst. c des Gesetzes vom 11. Juni 2009 über die Organisation der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft [GSOG; BSG 161.1]; BVR 2011 S. 498 [VGE 2010/495 vom 19.5.2011] nicht publ. E. 1.3; Beschluss der erweiterten Abteilungskonferenz vom 17.9.2014).

**1.4** Soweit auf die Beschwerde einzutreten ist, überprüft das Verwaltungsgericht den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 Bst. a und b VRPG).

## **2.**

**2.1** Die Einsprache- bzw. Beschwerdebefugnis gemäss Art. 35 Abs. 2 Bst. a und Art. 40 Abs. 2 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) setzt voraus, dass die beschwerdeführende Person durch das Bauvorhaben unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen ist. Ein schutzwürdiges Interesse liegt vor, wenn die tatsächliche oder rechtliche Situation der betroffenen Person durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst werden kann, so dass von der Abwendung eines materiellen oder ideellen Nachteils gesprochen werden kann. Der Nachteil muss persönlich und unmittelbar sein. Diese Anforderungen grenzen die Beschwerde betroffener Drittpersonen von der unzulässigen Popularbeschwerde ab. Beschwerdegründe Privater, mit denen ein bloss allgemeines öffentliches Interesse an der richtigen Anwendung des Rechts verfolgt wird, ohne dass der beschwerdeführenden Person im Fall des Obsiegens ein praktischer Nutzen entsteht, sind unzulässig. In Baubewilligungsverfahren sind regelmässig Nachbarinnen und Nachbarn zur Beschwerde befugt, deren Grundstück an das umstrittene Vorhaben angrenzt oder lediglich durch einen Verkehrsträger davon getrennt wird. Nach der bundes- und verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung ist die erforderliche räumliche Nähe bis zu einem Abstand von etwa 100 m zu bejahen (zum Ganzen BVR 2013 S. 343 E. 4.1 f., 2011 S. 498 E. 2.3 f., 2006 S. 261 E. 2.2 und 2.5; BGE 141 II 50 E. 2.1, 137 II 30 E. 2.2.2 f., 136 II 281 E. 2.2 f.; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I, 4. Aufl. 2013, Art. 35-35c N. 16 ff.). Bei grösseren Entfernungen bedarf der Nachweis der Betroffenheit einer näheren Begründung, welche die Beeinträchtigung aufgrund der konkreten Gegebenheiten glaubhaft erscheinen lässt (BGer 1C\_204/2012 vom 25.4.2013, in ZBI 2014 S. 391 E. 4). Eine hinreichende Betroffenheit ist namentlich zu bejahen, wenn die Anlage einen besonderen Gefahrenherd darstellt und die Anwohnerinnen und Anwohner einem erhöhten Risiko ausgesetzt werden (BGE 120 Ib 379 E. 4d;

BGer 1C\_56/2011 vom 15.6.2011 E. 2.3). Massgebend ist stets eine Gesamtwürdigung anhand der tatsächlichen Verhältnisse im konkreten Fall (BGE 136 II 281 E. 2.3.2; BGer 1C\_204/2012 vom 25.4.2013, in ZBI 2014 S. 391 E. 4 am Ende; BVR 2013 S. 343 E. 4.2).

**2.2** Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin der Liegenschaft Bären-gässli ... in Lengnau (GbbL Nr. 1 \_\_\_\_\_) sowie Mieterin in der benachbarten Liegenschaft Solothurnstrasse .... Beide liegen mehr als 200 m Luftlinie vom Projektperimeter im alten Dorfkern entfernt. Unbestrittenermassen besteht keine Sichtverbindung zu den vom Bauvorhaben betroffenen Gebäuden. Die Beschwerdeführerin begründet ihre Einsprachebefugnis damit, dass durch das Bauvorhaben der Grundwasserspiegel grossflächig verändert werde; es sei nicht ausgeschlossen, dass durch gestautes Wasser Liegenschaften bis zum Abstand von 200 m geschädigt würden. Durch die Schliessung der Pfarrgasse werde zudem der Verkehr auf der Beundenstrasse bzw. über den Dorfplatz zunehmen. Weiter macht sie geltend, das Vorhaben zerstöre das Ortsbild in der Dorfmitte und die denkmalgeschützte Häusergruppe.

**2.3** Mit einem Abstand von mehr als 200 m und mangels Sichtverbindung fehlt grundsätzlich die erforderliche räumliche Nähe zwischen den Liegenschaften der Beschwerdeführerin und den vom Vorhaben betroffenen Grundstücken. Von der Veränderung des Ortsbilds und der erhaltenswerten und zur Baugruppe A gehörenden ehemaligen Bauernhäuser (sog. K-Objekte) ist die Beschwerdeführerin daher nicht stärker als die Allgemeinheit bzw. als die übrigen Einwohnerinnen und Einwohner von Lengnau betroffen. Was die befürchteten Auswirkungen auf das Grundwasser betrifft, hat das Amt für Wasser und Abfall des Kantons Bern (AWA) in seinem Amtsbericht vom 25. Oktober 2017 empfohlen, wenn nötig entsprechende Massnahmen zum Erhalt der natürlichen Grundwasserströmungsverhältnisse vorzusehen (act. 5C pag. 63 Ziff. 1.3). Solche Massnahmen sind im Merkblatt des AWA für Bauten im Grundwasser und Grundwasserabsenkungen vom April 2013 vorgesehen und damit als Auflage Bestandteil des Gesamtentscheids (Ziff. 4.3 und Anhang des Gesamtentscheids vom 22.2.2018, act. 5C pag. 273 ff. und pag. 63 Ziff. 3.1; Merkblatt einsehbar unter: <[www.bve.be.ch/awa](http://www.bve.be.ch/awa)>, Rubriken «Formulare/Merkblätter», «Grund-

wasser»). Zudem hat die ... AG die hydrologischen Verhältnisse im Auftrag der Bauherrschaft abgeklärt; sie kommt in ihrem Bericht vom 1. Dezember 2017 zum Schluss, Veränderungen der Bodenwasserverhältnisse könnten Auswirkungen auf die unmittelbaren Nachbarinnen und Nachbarn haben. Etwas weiter entfernte Liegenschaften («zweite Häuserreihe») könnten aber höchstens in Ausnahmefällen, beim Zusammentreffen von mehreren ungünstigen Umständen, beeinflusst werden (act. 5C pag. 149). Es bestehen keine Hinweise darauf, dass diese Angaben unzutreffend wären. Wie die BVE zu Recht erwogen hat, befinden sich die Liegenschaften der Beschwerdeführerin mindestens fünf Häuserreihen vom Vorhaben entfernt; es ist damit auszuschliessen, dass sich die Grundwasserabsenkung auf diese auswirkt. Ebenso ist nicht davon auszugehen, dass die Beschwerdeführerin durch das Vorhaben von Mehrverkehr betroffen wäre. Selbst wenn das neue Ärztezentrum zu einer leichten Verkehrszunahme führen mag, wie die BVE erwogen hat, und die Pfarrgasse für den Verkehr gesperrt wird, ist nicht ersichtlich, weshalb der (gesamte) zusätzliche Verkehr über die Beundenstrasse entlang der Liegenschaft der Beschwerdeführerin fliessen sollte. Diese befindet sich zudem in unmittelbarer Nähe der Solothurnstrasse, die als Kantonsstrasse bereits mit Verkehr belastet ist. Eine allfällige geringe Verkehrszunahme auf der Solothurnstrasse und der Beundenstrasse wäre daher für die Beschwerdeführerin kaum wahrnehmbar.

**2.4** Die Beschwerdeführerin ist vom Bauvorhaben folglich nicht stärker als die Allgemeinheit berührt. Sie verfolgt im Wesentlichen öffentliche Interessen; dazu ist sie aber nicht befugt, solange sie nicht in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen ist. Die BVE hat die Nichteintretensverfügung des Regierungsstatthalteramts Biel/Bienne daher zu Recht bestätigt. Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Mit dem Urteil in der Sache wird das prozessuale Begehren um Entzug der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde gegenstandslos.

### **3.**

Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die unterliegende Beschwerdeführerin kostenpflichtig. Burgergemeinden gehören zu den Gemeinden im Sinn von Art. 2 Abs. 1 Bst. b VRPG (Art. 2 Abs. 1 des Gemeindegesetzes

vom 16. März 1998 [GG; BSG 170.11]); diese haben gemäss Art. 104 Abs. 4 VRPG in der Regel keinen Anspruch auf Ersatz ihrer Parteikosten. Ist die Burgergemeinde aber – hier als Bauherrin – wie eine Privatperson betroffen, ist sie parteikostenberechtigt und findet Art. 104 Abs. 4 VRPG keine Anwendung (BVR 2001 S. 563 E. 4b; VGE 2013/404 vom 24.10.2014 E. 6; Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 104 N. 15). Die Beschwerdeführerin hat daher die Verfahrenskosten zu tragen und der anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnerin 1 die Parteikosten zu ersetzen. Da die Burgergemeinde selber mehrwertsteuerpflichtig ist, ist bei der Festlegung des Parteikostenersatzes jedoch keine Mehrwertsteuer zu berücksichtigen (BVR 2014 S. 484 E. 6; vgl. Unternehmens-Identifikationsnummer-Register, einsehbar unter: <[www.uid.admin.ch](http://www.uid.admin.ch)>).

#### **Demnach entscheidet die Einzelrichterin:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr.1'500.--, werden der Beschwerdeführerin auferlegt.
3. Die Beschwerdeführerin hat der Beschwerdegegnerin 1 für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die Parteikosten, bestimmt auf Fr. 2'886.-- (inkl. Auslagen) zu ersetzen.
4. Zu eröffnen:
  - der Beschwerdeführerin
  - der Burgergemeinde Lengnau
  - der Einwohnergemeinde Lengnau
  - der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bernund mitzuteilen:
  - dem Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne

Die Einzelrichterin:

Die Gerichtsschreiberin:

**Rechtsmittelbelehrung**

Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Eröffnung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gemäss Art. 39 ff., 82 ff. und 90 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) geführt werden.