

Verwaltungsgericht des Kantons Bern
Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 15. Juni 2021

Verwaltungsrichter Häberli, Abteilungspräsident
Verwaltungsrichter Keller, Verwaltungsrichterin Steinmann
Gerichtsschreiber Zürcher

A. _____
vertreten durch Rechtsanwalt ...
Beschwerdeführer

gegen

B. _____
vertreten durch Rechtsanwalt ...
Beschwerdegegner

und

Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
Rechtsamt, Reiterstrasse 11, 3011 Bern

sowie

Einwohnergemeinde Leubringen/Evilard
Baubewilligungsbehörde, Hauptstrasse 37, 2533 Evilard

betreffend Baubewilligung; Neubau eines Ein- und eines Mehrfamilien-
hauses (Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern vom
27. April 2020; BVD 110/2019/76)



Sachverhalt:

A.

B._____ ist Eigentümer der in der Wohnzone W2 gelegenen Parzelle Evilard Gbbl. Nr. 1_____. Am 12. Dezember 2017 stellte er bei der Einwohnergemeinde (EG) Leubringen/Evilard ein Baugesuch für den Neubau eines Ein- und eines Mehrfamilienhauses. Gegen das Bauvorhaben erhob unter anderem A._____ Einsprache. Das Regierungsstatthalteramt (RSA) Biel/Bienne erteilte mit Gesamtentscheid vom 2. April 2019 die Baubewilligung und wies die Einsprachen ab.

B.

Diese Verfügung focht unter anderem A._____ am 2. Mai 2019 bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE; heute: Bau- und Verkehrsdirektion [BVD]) an. Am 12. August 2019 reichte B._____ geänderte Pläne ein betreffend die Stützmauer im Bereich der Einmündung der Zufahrt zum geplanten Einfamilienhaus in den Chemin ..., welche die BVD als Projektänderung entgegennahm. Mit Entscheid vom 27. April 2020 bewilligte die BVD die Projektänderung und erteilte die nachgesuchte Ausnahmegewilligung für das Unterschreiten des Strassenabstands durch die Stützmauer. A._____s Beschwerde hiess sie teilweise gut und ergänzte den Gesamtentscheid des RSA Biel/Bienne mit einer Auflage zur Freihaltung der Sichtfelder von Pflanzenwuchs bei den Grundstückszufahrten. Im Übrigen wies die BVD die Beschwerden ab, soweit sie nicht durch die Projektänderung gegenstandslos geworden waren, und bestätigte den Gesamtentscheid des RSA Biel/Bienne.

C.

Gegen den Entscheid der BVD hat A._____ am 27. Mai 2020 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Er beantragt, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und es sei der Bauabschlag zu erteilen.

Mit Beschwerdeantwort vom 25. Juni 2020 beantragt B._____, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Die BVD schliesst mit Vernehmlassung vom 18. Juni 2020 auf Abweisung der Beschwerde. Die EG Leubringen/Evilard hat sich nicht vernehmen lassen.

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.

1.2 Zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist befugt, wer am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen hat, durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat (Art. 79 Abs. 1 VRPG, vgl. auch Art. 40 Abs. 5 i.V.m. Abs. 2 und Art. 35 Abs. 2 Bst. a des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]). Der Beschwerdeführer hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist mit seinen Anträgen nicht vollständig durchgedrungen. Er ist damit formell beschwert. Die für die Beschwerdebefugnis erforderliche räumliche Nähe ist nach der bundes- und verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung bis zu einem Abstand von etwa 100 m zu bejahen (BGE 140 II 214 E. 2.3; BVR 2013 S. 343 E. 4.2; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I, 5. Aufl. 2020, Art. 35-35c N. 17a). Das Grundstück des Beschwerdeführers (Gbbl. Nr. 2_____) grenzt direkt an die streitbetroffene Parzelle. Er ist damit auch materiell beschwert und deshalb zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde befugt. Entgegen der Ansicht des Beschwerdegegners darf der Beschwerdeführer vor Verwaltungsgericht auch Rügen vorbringen, die in der Einsprache bzw. in der Beschwerde vor der Vorinstanz nicht enthalten waren. Eintretensvoraussetzung ist aber, dass ihm aus einem allfälligen Obsiegen ein praktischer Nutzen entsteht, etwa

weil das Bauprojekt nicht verwirklicht werden kann (VGE 2013/187 vom 13.8.2014 E. 6.3; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 35-35c N. 22, Art. 40-41 N. 9). Das trifft hier zu. Schliesslich liegt keine querulatorische oder rechtsmissbräuchliche Prozessführung im Sinn von Art. 45 VRPG vor: Der Beschwerdeführer argumentiert durchwegs sachlich und es ist ihm grundsätzlich erlaubt, den Instanzenzug unbesehen der Erfolgsaussichten seiner Rechtsmittel auszuschöpfen (Michel Daum, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 45 N. 4 und 6). Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

1.3 Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 Bst. a und b VRPG). Es auferlegt sich eine gewisse Zurückhaltung, soweit für die Beurteilung besondere Sach- oder Fachkenntnisse erforderlich sind, über die es nicht gleichermassen verfügt wie die Verwaltungsbehörden mit ihren Fachleuten und -stellen (BVR 2016 S. 507 E. 1.4, 2014 S. 451 E. 1.3; Ruth Herzog, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 80 N. 20, Art. 66 N. 18).

2.

2.1 Zunächst rügt der Beschwerdeführer, die BVD hätte die vom Beschwerdegegner am 12. August 2019 eingereichten geänderten Pläne betreffend die Stützmauer nicht als Projektänderung behandeln dürfen. Das Bauvorhaben werde durch die geänderten Pläne in seinen Grundzügen wesentlich verändert. Die Stützmauer verlaufe nun anders als bisher geplant und benötige neu eine Ausnahmegewilligung für das Unterschreiten des Strassenabstands. Es handle sich um ein separat zu bewilligendes neues Bauvorhaben (Beschwerde S. 8 f.).

2.2 Eine Projektänderung liegt gemäss Art. 43 Abs. 1 des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1) vor, wenn das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich bleibt. Das ist dann nicht mehr der Fall, wenn ein Hauptmerkmal wie

Erschliessung, Standort, äussere Masse, Geschosszahl, Geschosseinteilung oder Zweckbestimmung wesentlich verändert wird oder wenn eine Mehrzahl geringer Änderungen dem Bau oder der Anlage eine gegenüber dem ursprünglichen Projekt veränderte Identität verleiht. In einem solchen Fall liegt ein neues Projekt vor, das die Einleitung eines neuen Baubewilligungsverfahrens erfordert (BVR 1989 S. 400 E. 2a; VGE 2019/41 vom 7.4.2020 E. 5.2, 2015/348 vom 24.6.2016 E. 3.2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 32-32d N. 12a mit Hinweisen).

2.3 Auf dem nördlichen Teil der streitbetroffenen Parzelle ist ein Einfamilienhaus geplant. Es soll über den Chemin ... und die hangaufwärts liegende Nachbarparzelle (GbbL Nr. 5 _____) erschlossen werden. Zur Erstellung der Zufahrt ist vorgesehen, einen Teil der Stützmauer abzureissen, welche an der Grenze verläuft. Der südliche Rand der Zufahrt soll durch eine neue Stützmauer gesichert werden. Gemäss den vom RSA Biel/Bienne am 2. April 2019 bewilligten Plänen «Commune d'Evilard N° plan 4340 1:500» und «Projekt Mst. 1:100» («...») verlief diese neue Stützmauer auf dem streitbetroffenen Grundstück ursprünglich gegen Westen, wankelte nach Überschreiten der Grenze zur Nachbarparzelle südwestlich ab und schloss am Chemin ... an (Beilagen zur Eingabe der EG Leubringen/Evilard vom 17.6.2019, in Akten BVD 4A pag. 45). Am 12. August 2019 hat der Beschwerdegegner geänderte Pläne eingereicht. Nach diesen verläuft die neue Stützmauer nunmehr ausschliesslich auf der Bauparzelle gegen Westen und schliesst an die bestehende Stützmauer an (Plan «Stützmauer Zufahrt Mst. 1:50» vom 12.8.2019, Beilage zur Eingabe vom 12.8.2019, in Akten BVD 4A pag. 66 ff.). – Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers bleibt das Bauvorhaben durch die leicht anders geführte Stützmauer in seinen Grundzügen gleich. Einzig die Zufahrt ist betroffen, wird aber nur geringfügig verändert. Dass die BVD die unwesentliche Änderung der Stützmauer als Projektänderung behandelt hat (angefochtener Entscheid E. 3d), ist nach dem Gesagten nicht zu beanstanden.

3.

3.1 Weiter bringt der Beschwerdeführer vor, die neue Stützmauer überschreite mit ihren 1,5 m die zulässige Maximalhöhe von 1,2 m. Es lägen keine speziellen Verhältnisse vor, welche eine solche Überschreitung rechtfertigen würden. Ob und inwiefern hier spezielle Verhältnisse vorliegen, habe die Vorinstanz in Verletzung ihrer Begründungspflicht auch nicht erläutert. Weiter beeinträchtige die Stützmauer einerseits das Landschafts-, Orts- und Strassenbild, andererseits wesentliche nachbarliche Interessen sowie die Verkehrssicherheit; letzteres folge bereits aus der Tatsache, dass die Vorinstanz eine Auflage zum Pflanzenwuchs bei den Grundstückszufahrten in ihren Entscheid aufgenommen habe (vorne Bst. B; Beschwerde S. 10 ff.).

3.2 Gemäss Art. 24 Abs. 5 des Baureglements der EG Leubringen/Evilard (genehmigt vom Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern [AGR] am 29.9.1998; nachfolgend: GBR) dürfen Terrainveränderungen wie Stützmauern, Böschungen, Aufschüttungen etc. maximal 1,2 m vom gewachsenen Terrain abweichen und eine Neigungslinie von 1 : 2 (Höhe zu Breite) nicht übersteigen. Bei speziellen Verhältnissen entscheidet die Baupolizeibehörde. – Der Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 21 ff. VRPG sowie Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung (BV; SR 101) und Art. 26 Abs. 2 der Verfassung des Kantons Bern (KV; BSG 101.1) garantiert namentlich das Recht, dass die Behörde die Vorbringen der vom Entscheid in ihrer Rechtsstellung Betroffenen tatsächlich hört, prüft und bei der Entscheidfindung berücksichtigt. Daraus folgt die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen (vgl. auch Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG), wobei sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken kann. Die Begründung muss zumindest so abgefasst sein, dass die Betroffenen die Verfügung oder den Entscheid gegebenenfalls sachgerecht anfechten können (BGE 142 I 135 E. 2.1, 140 II 262 E. 6.2; BVR 2018 S. 341 E. 3.4.2, 2016 S. 402 E. 6.2; Michel Daum, a.a.O., Art. 21 N. 15 und 28, Art. 52 N. 6 f.).

3.3 Es ist unbestritten, dass die neue Stützmauer beim Anschluss an die bestehende eine Höhe von 1,5 m aufweist und damit die reglementarisch erlaubte Höhe überschreitet (Plan «Stützmauer Zufahrt Mst. 1:50» vom 12.8.2019, Beilage zur Eingabe vom 12.8.2019, in Akten BVD 4A pag. 66 ff.).

Die Vorinstanz hat erwogen, mit Blick auf das grosse Gefälle im Bereich der Hauszufahrt seien das RSA und die Gemeinde zu Recht von speziellen Verhältnissen ausgegangen. Eine höhere Stützmauer sei dort gerechtfertigt; ihre Dimensionierung sei auf den Geländeverlauf abgestimmt und aus bautechnischen und gestalterischen Gründen nachvollziehbar (angefochtener Entscheid E. 4g). Diese Einschätzung der BVD überzeugt; der Beschwerdeführer hält ihr nichts Stichhaltiges entgegen. Insbesondere ist nicht ersichtlich, warum ein grosses Gefälle und eine vorbestehende Situation (vorhandene Stützmauer) nicht spezielle Verhältnisse gemäss Art. 24 Abs. 5 GBR begründen können (Beschwerde S. 11). Ebenso wenig kann der Beschwerdeführer aus Art. 79h Abs. 3 des Gesetzes vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB; BSG 211.1) etwas zu seinen Gunsten ableiten, da sich diese Bestimmung – falls hier überhaupt anwendbar – lediglich zur Maximalhöhe von Auffüllstützmauern an der Grenze äussert (VGE 2019/82 vom 2.7.2020 E. 4.4.3 f.; Beschwerde S. 11 f.). Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers hat die BVD schliesslich begründet, warum hier spezielle Verhältnisse vorliegen; sie hat ihre Begründungspflicht nicht verletzt.

3.4 Nach Art. 14 BauG ist die Umgebung (Aussenräume) von Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt und dass sie den Bedürfnissen der Benutzerinnen und Benutzer entspricht (Abs. 1). Die Gemeinden können nähere Vorschriften über die Umgebungsgestaltung aufstellen (Abs. 2 Satz 1). Die EG Leubringen/Evilard hat solche Bestimmungen erlassen. Gemäss Art. 9 GBR dürfen Terraingestaltungen die Landschaft, das Orts- und Strassenbild sowie geschützte Objekte nicht beeinträchtigen. Terrainveränderungen und Stützmauern sind so anzulegen, dass sie sich unauffällig in das Gelände einfügen und ein harmonischer Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht (Art. 10 Abs. 2 GBR). – Die neue Stützmauer schliesst ohne Höhendifferenz an die bestehende an (vorne E. 2.3). Ein harmonischer Übergang ist damit sichergestellt. Sie wirkt im Gelände nicht auffälliger als die bestehende Stützmauer. Die neue Stützmauer ordnet sich nach dem Gesagten gut in die Umgebung ein. Der Umstand allein, dass sie die reglementarisch erlaubte Höhe überschreitet, lässt keinen gegenteiligen Schluss zu (Beschwerde S. 12).

3.5 Welche wesentlichen nachbarlichen Interessen die Stützmauer beeinträchtigen soll, führt der Beschwerdeführer nicht näher aus und solche sind auch nicht ersichtlich.

4.

4.1 Der Beschwerdeführer macht weiter geltend, die Ausnahmewilligung für das Unterschreiten des Strassenabstands durch die neue Stützmauer sei zu Unrecht erteilt worden; letztere beeinträchtige insbesondere die Verkehrssicherheit (Beschwerde S. 14, 17; vorne Bst. B, E. 2.3). Die Praxis der Vorinstanz, Bauten im Vorland mit Blick auf das ausser Kraft getretene Gesetz vom 2. Februar 1964 über Bau und Unterhalt der Strassen (Strassenbaugesetz, SBG; GS 1964 S. 6 ff.) grosszügig zu genehmigen, sei nicht haltbar. Die Vorinstanz habe zudem die Begründungspflicht verletzt, indem sie ihr Vorgehen «mit keiner gesetzlichen Grundlage oder allfälligen praxisrelevanten Lehrmeinungen» begründet habe (Beschwerde S. 15). Im Übrigen kenne das GBR gar keine Ausnahmbestimmung für das Unterschreiten des Strassenabstands (Beschwerde S. 18).

4.2 Von Strassen der Basis- und Detailerschliessung ist in der EG Leubringen/Evilard ein Bauabstand von mindestens 5 m einzuhalten. Für unbewohnte An- und Nebenbauten kann ein Abstand von 3,6 m bewilligt werden (Art. 80 Abs. 1 Bst. b des Strassengesetzes vom 4. Juni 2008 [SG; BSG 732.11] i.V.m. Art. 16 Abs. 1 GBR). Ausnahmen von den gesetzlichen Strassenabständen können bewilligt werden, wenn besondere Verhältnisse, insbesondere des Ortsbildes, es rechtfertigen und wenn dadurch weder öffentliche Interessen noch wesentliche nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden (Art. 81 Abs. 1 SG). Die Voraussetzungen für das Unterschreiten des Strassenabstands sind somit die gleichen wie für Ausnahmewilligungen nach Art. 26 BauG (VGE 2019/119 vom 12.2.2020 E. 4.2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 12 N. 18). Danach kann von einer allgemein gehaltenen Bestimmung aus besonderen Gründen des Einzelfalls abgewichen werden. Dabei geht es um die Behebung einer unverhältnismässigen Härte oder offensichtlichen Unzweckmässigkeit. Als besondere Verhältnisse kommen sowohl objektive Besonderheiten (Lage der Parzelle, Beschaffenheit des

Baugrunds, technisch bedingte Ausnahmesituationen usw.) als auch solche infrage, die in den subjektiven Verhältnissen der bauwilligen Person begründet sind (z.B. Bedürfnisse einer behinderten Person). Ob ein Sachverhalt dem Erfordernis der besonderen Verhältnisse zu genügen vermag, hängt von drei Komponenten ab, nämlich vom Interesse der Bauherrschaft an der Ausnahme, von der Bedeutung der Vorschrift, von der abgewichen werden soll, und von Art und Mass der verlangten Abweichung. Besondere Zurückhaltung ist nach der Gerichtspraxis hinsichtlich Ausnahmen von Schutzbestimmungen (Natur-, Heimat-, Ortsbild- und Landschaftsschutz) geboten (BVR 2015 S. 425 E. 5.1, 2009 S. 87 E. 4.4.2, 2007 S. 58 E. 6.2, 2006 S. 145 E. 5.1.1 f.; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 26/27 N. 4).

4.3 Die neue Stützmauer hält den reglementarisch geforderten Abstand zum Chemin ... unbestrittenermassen nicht ein und bedarf folglich einer Ausnahmegewilligung (Plan «Stützmauer Zufahrt Mst. 1:50» vom 12.8.2019, Beilage zur Eingabe vom 12.8.2019, in Akten BVD 4A pag. 66 ff.). Gesetzliche Grundlage dafür bildet Art. 81 Abs. 1 SG (E. 4.2 hiervor); eine (zusätzliche) kommunale Norm ist entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers nicht erforderlich. Die Vorinstanz ist mit Blick auf die topographische Situation auf der streitbetroffenen Parzelle von besonderen Verhältnissen ausgegangen. Wenn die Sichtfelder bei den Grundstückszufahrten auflagen-gemäss von Pflanzenwuchs freigehalten werden, sei die Verkehrssicherheit nicht gefährdet; im Übrigen seien die Sichtweiten eingehalten und das Lichtraumprofil werde nicht tangiert. Wesentliche nachbarliche Interessen würden durch die Ausnahme nicht beeinträchtigt (angefochtener Entscheid E. 5d). – Der Beschwerdeführer hält diesen überzeugenden Erwägungen nichts Substantiiertes entgegen. Insbesondere vermag er die Einschätzung des Tiefbauamts des Kantons Bern (TBA) nicht infrage zu stellen, das mit Fachbericht vom 16. September 2019 (nachfolgend: Fachbericht TBA) die projektierte Einfahrt in den Chemin ... hinsichtlich Verkehrssicherheit als problemlos beurteilt hat (Akten BVD 4A pag. 75; dazu auch E. 5 hiernach). Neben der Verkehrssicherheit führt der Beschwerdeführer nicht näher aus, welche weiteren öffentlichen oder wesentlichen nachbarlichen Interessen einer Ausnahme entgegenstehen sollen und solche sind auch nicht ersichtlich. Die Vorinstanz hat die Ausnahmegewilligung für das Unterschreiten des Strassenabstands zu Recht erteilt; ob sie dies gestützt auf eine gross-

zügige Praxis getan hat, fällt bei dieser Sachlage nicht entscheidend ins Gewicht. Die Vorinstanz hat schliesslich auch genügend klar begründet, wie sie zu ihrem Schluss gekommen ist.

5.

5.1 Weiter macht der Beschwerdeführer geltend, die geplanten Grundstückszufahrten und deren Strassenanschlüsse beeinträchtigten die Verkehrssicherheit; die Vorinstanz habe die einschlägigen Schweizer Normen (SN) des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS; im Folgenden: VSS-Normen) zu Unrecht nicht berücksichtigt bzw. diese seien nicht eingehalten (Beschwerde S. 20 ff.). Mit der Auflage zum Pflanzenwuchs bei den Grundstückszufahrten habe die Vorinstanz bestätigt, dass die Verkehrssicherheit beeinträchtigt sei (Beschwerde S. 23; vorne Bst. B), wobei die Voraussetzungen für eine Gleichbehandlung im Unrecht nicht erfüllt seien (Beschwerde S. 23 f.). Weiter rügt der Beschwerdeführer, die Zufahrt zum Mehrfamilienhaus über die Parzelle Gbbl. Nr. 3 _____ sei rechtlich nicht sichergestellt; der Beschwerdegegner sei weder Eigentümer der fraglichen Parzelle noch bestehe ein Wegrecht (Beschwerde S. 24 ff.). Indem die Vorinstanz ohne nähere Erläuterung ausführe, das Eigentum an der Parzelle solle an den Beschwerdegegner übergehen, verletze sie ihre Begründungspflicht (Beschwerde S. 26). Schliesslich rügt der Beschwerdeführer, die Zufahrt zum Mehrfamilienhaus sei zu steil, wobei die Voraussetzungen für eine Gleichbehandlung im Unrecht auch insoweit nicht erfüllt seien (Beschwerde S. 27 f.).

5.2 Nach Art. 85 Abs. 1 SG bedürfen Zugänge, Zufahrten, Weganschlüsse und Einmündungen aller Art auf öffentliche Strassen einer Strassenanschlussbewilligung des zuständigen Gemeinwesens. Voraussetzung für die Bewilligung ist, dass die Zu- und Wegfahrt die öffentliche Strasse nicht beeinträchtigt (vgl. Art. 73 Abs. 1 SG) und die allgemeinen baurechtlichen Sicherheitsanforderungen gewährleistet sind (Art. 21 Abs. 1 BauG sowie Art. 57 Abs. 1 und 2 BauV). Zur Beurteilung der Verkehrssicherheit können die einschlägigen VSS-Normen als Entscheidungshilfe beigezogen werden. Diese legen die Anforderungen fest, denen ein Strassenanschluss zu genü-

gen hat. Dabei handelt es sich nicht um Rechtsnormen, sondern lediglich um Richtlinien, deren Anwendung im Einzelfall vor den allgemeinen Rechtsgrundsätzen, insbesondere dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit, standhalten muss. Die VSS-Normen dürfen daher nicht unbesehen der konkreten Verhältnisse der Entscheidung zugrunde gelegt werden (BGer 1C_430/2015 vom 15.4.2016 E. 3.2; VGE 2019/161 vom 10.3.2021 E. 6.1.5; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 21/21a N. 7 mit Hinweisen). Gemäss der VSS-Norm 40 050 «Grundstückzufahrten, Anordnung und Gestaltung» sind Zufahrten grundsätzlich so zu gestalten, dass die ein- und ausfahrenden Fahrzeuge die Sicherheit nicht beeinträchtigen und den Verkehr auf öffentlichen Strassen nicht behindern. Bei der Anordnung und Gestaltung von Grundstückszufahrten ist aus Sicherheitsgründen stets das Aus- und Einfahren in Vorwärtsrichtung anzustreben. Ist das ausnahmsweise nicht möglich, ist die Beobachtungsdistanz zu vergrössern (Ziff. 6). Für die erforderlichen Sichtweiten ist die VSS-Norm 40 273a «Knoten, Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene» massgebend (Ziff. 5). Darin werden die Dimensionen der Sichtfelder festgelegt, die sicherstellen, dass ein vortrittsbelastetes Fahrzeug den vortrittsberechtigten Verkehr kreuzen oder in diesen einbiegen kann (Ziff. 2). Die minimale Beobachtungsdistanz beträgt 2,5 m; sie ist bei jeglicher Gestaltung von neuen Projekten zu berücksichtigen (Ziff. 11; VGE 2015/306 vom 15.6.2016 E. 2.2.2). Bei einer Zufahrtsgeschwindigkeit des vortrittsberechtigten Fahrzeugs von 30 km/h beträgt die erforderliche Knotensichtweite zwischen 20 m und 35 m. Der untere Wert entspricht den Anhaltesichtweiten und ist auf untergeordneten Strassentypen wie Erschliessungs-, Sammel- und Verbindungsstrassen einzuhalten (Ziff. 12.1 und Tab. 1 für Knoten ohne Gehweg). Das Sichtfeld, d.h. die Fläche zwischen den Sichtlinien, die den massgebenden Beobachtungspunkt des vortrittsbelasteten Fahrzeugs und die vortrittsberechtigten Fahrzeuge verbinden, ist von allen Hindernissen frei zu halten, die ein Motorfahrzeug oder ein leichtes Zweirad verdecken könnten. Das gilt auch für Pflanzenwuchs, Schnee, Werbeplakate oder parkierte Fahrzeuge. In der Regel genügt es, wenn das Sichtfeld in einem Höhenbereich zwischen 0,6 m und 3 m über der Fahrbahn hindernisfrei ist (Ziff. 5 ff. und 10 sowie Abb. 1 auf S. 4; VGE 2019/161 vom 10.3.2021 E. 6.1.5, 2017/181/183 vom 18.4.2018 E. 4.1, 2016/166 vom 3.7.2017 E. 3.3 f.).

5.3 Das von der Vorinstanz beigezogene TBA hat seiner Beurteilung der Verkehrssicherheit eine Zufahrtsgeschwindigkeit von 30 km/h und eine erforderliche Knotensichtweite von 20 m zugrunde gelegt (Fachbericht TBA S. 1; Akten BVD 4A pag. 75). Hinsichtlich der Zufahrt zum Einfamilienhaus im Norden der streitbetroffenen Parzelle und des Anschlusses an den Chemin ... hat es ausgeführt, letzterer sei eine Quartierstrasse mit einem sehr geringen Verkehrsaufkommen. Bei einer Beobachtungsdistanz von 2,5 m ab Fahrbahnrand seien die Sichtfelder gewährleistet. Es seien keine Probleme betreffend Sichtverhältnisse und Verkehrssicherheit zu erkennen. Der Chemin ... im Osten der Bauparzelle, von dem die Zufahrt des Mehrfamilienhauses abgeht, sei ebenfalls eine Quartierstrasse und weise ein noch geringeres Verkehrsaufkommen auf. Bei einer Beobachtungsdistanz von 2,5 m seien die Sichtfelder ebenfalls gewährleistet; falls nötig seien die sich bei der Zufahrt befindlichen Pflanzen zurückzuschneiden. Zudem würden es die Verhältnisse erlauben, auf dem streitbetroffenen Grundstück zu manövrieren und in Vorwärtsrichtung in den Chemin ... einzubiegen. Beide Zufahrten seien mehr als genügend breit. Mit Blick auf das sehr geringe Verkehrsaufkommen würde auch eine Beobachtungsdistanz von nur 2 m genügen. Bei einer solchen wären die Sichtfelder noch deutlicher garantiert. Die geplanten Zufahrten seien vorschriftskonform und verkehrssicher, sofern der Pflanzenwuchs niedrig gehalten werde. Auf dem Gemeindegebiet bestünden mehrere ähnliche Zufahrten, die nie grössere Probleme verursacht hätten. Insgesamt seien keine Umstände auszumachen, die der Bewilligung der Zufahrten entgegenstünden (Fachbericht TBA S. 2). – Die BVD hat die Beurteilung des TBA als plausibel und nachvollziehbar erachtet; es bestehe kein Anlass, sie in Zweifel zu ziehen. Zusammen mit der Auflage zum Pflanzenwuchs (vorne Bst. B) sei die Verkehrssicherheit bei den Zufahrten gewährleistet (angefochtener Entscheid E. 6i f.).

5.4 Die Beurteilung des TBA überzeugt und die BVD durfte darauf abstellen. Beide haben – entgegen dem Beschwerdeführer – die einschlägigen VSS-Normen berücksichtigt; diese sind eingehalten. Das Argument, mit der Auflage zum Pflanzenwuchs bei den Grundstückszufahrten habe die Vorinstanz bestätigt, dass die Verkehrssicherheit beeinträchtigt sei, geht fehl. Werden die Pflanzen niedrig gehalten, besteht gerade kein Sicherheitsprob-

lem. Die geplanten Grundstückszufahrten sind nach dem Gesagten verkehrssicher gestaltet. Die Gleichbehandlung im Unrecht ist schliesslich von vornherein nicht betroffen, da diese eine vorschriftswidrige Zufahrt voraussetzt.

5.5 Nach Art. 7 Abs. 1 BauG dürfen Bauvorhaben nur bewilligt werden, wenn sichergestellt ist, dass das Baugrundstück auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, genügend erschlossen sein wird. Erschliessungsanlagen auf fremdem Grund müssen rechtlich sichergestellt sein (Art. 3 Abs. 1 BauV). Dies ist nach Art. 4 Bst. c BauV der Fall, wenn ein für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verbindlicher Plan (Überbauungsplan, Strassenplan) besteht oder das Recht zur Erstellung und Erhaltung der Anlagen vor dem Bauentscheid vereinbart ist. Die benötigten Rechte müssen bei Baubeginn erworben sein. Mit dieser Bestimmung soll gewährleistet werden, dass die Erschliessung auf Dauer Bestand hat (BVR 2004 S. 412 E. 3.1, 1990 S. 374 E. 2a). – Die Parzelle Gbbl. Nr. 3_____ (nachfolgend: Gemeindeparzelle) schliesst im Osten an die Bauparzelle und an das nördlich liegende Grundstück des Beschwerdeführers an und trennt diese vom Chemin Sie befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Aus den Akten geht hervor, dass die Gemeindeparzelle aufgelöst und ihre Fläche teilweise der streitbetroffenen Parzelle, teilweise der Parzelle des Beschwerdeführers zugeschlagen werden soll. Der Nachführungsgeometer hat die Arbeiten zur Grenzänderung Ende 2017 im Auftrag der Gemeinde vorgenommen; das entsprechende Grundbuchgeschäft ist offenbar hängig (Akten Gemeinde 4B Reg. «Gesuchsunterlagen»; GRUDIS-Auszüge zu den Parzellen Nrn. 1_____, 2_____ und 3_____). Nach dessen Abschluss wird die Bauparzelle direkt an den Chemin ... grenzen. Soweit hier überhaupt (noch) von einer Erschliessungsanlage auf fremdem Grund gesprochen werden kann, ist sie jedenfalls rechtlich sichergestellt und ist ihr Bestand auf Dauer gewährleistet. Richtig ist, dass die Vorinstanz lediglich erwähnt hat, die Gemeindeparzelle solle «ins Eigentum des Beschwerdegegners übergehen» (angefochtener Entscheid E. 6j), ohne dies näher auszuführen. Dennoch war es dem Beschwerdeführer tatsächlich möglich, den Entscheid im Punkt der rechtlichen Sicherung der Zufahrt sachgerecht anzufechten. Die Vorinstanz hat ihre Begründungspflicht nicht verletzt, zumal die Umstände der

Grenzänderung dem Beschwerdeführer zweifellos bekannt sind, ist er doch auch davon betroffen und soll seiner Parzelle ein Teil der aufzulösenden Gemeindeparzelle zugeschlagen werden.

5.6 Die Steigung von Erschliessungsstrassen darf nach Art. 9 BauV in der Regel höchstens 12 % betragen (Abs. 1). Wenn besondere Verhältnisse (etwa ungünstige topographische Gegebenheiten und zu erwartende geringe Verkehrsbelastung) es erfordern, ist eine Steigung bis zu 15 % zuzulassen (Abs. 2; Art. 6 Abs. 3 BauV). – Die Steigung ab Fahrbahnrand des Chemin ... bis zu den Parkplätzen in der Einstellhalle beträgt zwischen 8,9 und 19,3 % (Plan «Projekt Mst. 1:100» [«...»]; der Plan spricht fälschlicherweise vom Chemin ...; richtig: Chemin ...], Beilagen zur Eingabe der EG Leubringen/Evilard vom 17.6.2019, in Akten BVD 4A pag. 45). Wie gesehen erlauben es die Verhältnisse, auf dem streitbetroffenen Grundstück zu manövrieren und in Vorwärtsrichtung in den Chemin ... einzubiegen (vorne E. 5.3). Wie die Vorinstanz zu Recht erwogen hat (angefochtener Entscheid E. 6k), ist es damit möglich, den steilsten Bereich der Zufahrt zu meiden. Die unter den genannten Umständen massgebende Steigung der Zufahrt von rund 8,9 % entspricht den Vorschriften. Aus dem Verweis auf die Gleichbehandlung im Unrecht kann der Beschwerdeführer auch insoweit nichts zu seinen Gunsten ableiten (vorne E. 5.4).

6.

6.1 Sodann rügt der Beschwerdeführer, das Bauvorhaben beeinträchtige das Ortsbild. Diesbezüglich sei zu beachten, dass sich die streitbetroffene Parzelle teilweise in der Baugruppe ... (richtig: ...) befinde und es sich dabei um ein «K-Objekt» handle. Bauweise und Erscheinungsbild der geplanten Gebäude würden nicht in die Umgebung passen; dies auch mit Blick auf die erhaltenswerten Liegenschaften in der Nachbarschaft (Beschwerde S. 12 f.).

6.2 Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Art. 9 Abs. 1 Satz 1 BauG). Baudenkmäler dürfen durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden (Art. 10b Abs. 1 Satz 2 BauG). Gemäss

Art. 26 Abs. 1 GBR müssen alle Bauten und Anlagen architektonisch gut gestaltet werden. Sie sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, ihrer Einzelheiten und Proportionen so auszubilden, dass zusammen mit den bestehenden oder vorauszusehenden Bauten eine gute einheitliche Gesamtwirkung entsteht. Auf die Schutzwürdigkeit benachbarter Bauten ist Rücksicht zu nehmen (vgl. Art. 10b Abs. 1 BauG). – Diese Bestimmungen gehen über die «ästhetische Generalklausel» von Art. 9 Abs. 1 BauG hinaus; ihnen kommt selbständige Bedeutung zu. Sie enthalten nicht bloss ein allgemeines Beeinträchtigungsverbot, sondern ein positives Einordnungsgebot. Nach der Rechtsprechung ist die «gute Gesamtwirkung» weder an geringen noch an besonders hohen architektonischen Qualitäten zu messen. Das Erfordernis bedeutet bei durchschnittlichen örtlichen Gegebenheiten nur, dass das Mittelmass der Umgebung nicht gestört werden darf und sich ein Bauvorhaben an den qualitativ hochwertigeren Bauten und Anlagen der Umgebung zu orientieren hat. Dass ein Gebäude von einer neuzeitlichen Architektur geprägt ist, die nicht dem Herkömmlichen entspricht, bedeutet noch nicht, dass keine gute Gesamtwirkung bestünde (BVR 2009 S. 328 E. 5.3, 2006 S. 491 E. 6.3.1 f.; BVR 2021 S. 150 [VGE 2019/414/427 vom 15.12.2020] nicht publ. E. 5.3; VGE 2019/403/408 vom 15.3.2021 E. 4.7.1; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 4a).

6.3 In der Umgebung der Bauparzelle befinden sich mehrere Gebäude, die im Bauinventar eingetragen sind: Auf der südlichen Nachbarparzelle (Gbbl. Nr. 4_____) liegt das Objekt Chemin ... [Nr.], im Nordwesten (Gbbl. Nr. 5_____) das Objekt Chemin ... [Nr.]. Rund 25 m entfernt sind am Chemin ... [Nr.] (Gbbl. Nr. 6_____) und [Nr.] (Gbbl. Nr. 7_____) zwei weitere Baudenkmäler verzeichnet. Diese Bauten gelten allesamt als erhaltenswert und sind als Teil der Baugruppe ... (...) «K-Objekte» (Bauinventar einsehbar unter: <www.erz.be.ch>, Rubriken «Kultur/Denkmalpflege/Bauinventar/Bauinventar online»). Die unüberbaute streitbetreffene Parzelle liegt am südöstlichen Rand der Baugruppe. Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers bildet sie aber nicht Teil der Baugruppe und ist sie auch kein «K-Objekt» (vgl. Art. 13 Abs. 3 der Bauverordnung vom 6. März 1985 [BauV; BSG 721.1]). Die Bau-, Verkehrs- und Energiekommission der Gemeinde kam zum Schluss, dass sich das Bauvorhaben aus architektonischer Sicht harmonisch in die Umgebung ein-

fügt; beide Gebäude seien mit Blick auf Farbe und Material relativ dezent gestaltet (Akten RSA 4C pag. 176). Sodann hat die Denkmalpflege des Kantons Bern (KDP) in ihrem Fachbericht vom 17. April 2018 ausgeführt, das geplante Einfamilienhaus sei «so im Terrain integriert, dass das eindrückliche Bauernhaus Chemin ... [Nr.] weiter sichtbar» bleibe und «durch den Neubau kaum tangiert» werde. Das geplante Mehrfamilienhaus integriere sich «volumetrisch gut in die Umgebung». Die KDP hat beantragt, das Bauvorhaben zu bewilligen (Akten RSA 4C pag. 201). – Der Beschwerdeführer bringt nichts vor, was Anlass gibt, von diesen Einschätzungen abzuweichen (vorne E. 1.3). Entgegen dem Beschwerdeführer beeinträchtigt das Bauvorhaben weder das Ortsbild noch die erhaltenswerten Baudenkmäler in der Nachbarschaft; vielmehr fügt es sich nach Auffassung der Fachleute harmonisch in die Umgebung ein.

7.

7.1 Schliesslich bringt der Beschwerdeführer vor, bei der unterirdischen Einstellhalle des Mehrfamilienhauses handle es sich um einen Bestandteil des Hauptgebäudes; sie sei keine unabhängige oder selbstständige Baute. Die Vorinstanz habe sich mit dieser Frage in Verletzung der Begründungspflicht nicht auseinandergesetzt. Sie habe zu Unrecht die Bestimmung des GBR zum Grenzabstand unterirdischer Bauten angewendet und die Einstellhalle unterschreite den eigentlich massgebenden Grenzabstand für Hauptgebäude gegenüber seiner Parzelle massiv (Beschwerde S. 29 ff.).

7.2 Gemäss Art. 21 GBR dürfen Bauten und Bauteile unter dem gewachsenen Boden bis 1 m an die Grundstücksgrenze heranreichen, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze (Abs. 1). Unterirdische Bauten dürfen das gewachsene oder abgegrabene Terrain an keiner Stelle (ausser einer Fassade) um mehr als 1,2 m überragen. Die freigelegte Fassade darf nicht innerhalb des kleinen Grenzabstands liegen (Abs. 2).

7.3 Die BVD hat erwogen, die Einstellhalle sei abgesehen von einer Fassade vollständig unterirdisch angelegt. Sie sei als eigenständige Parkanlage

konzipiert und auch optisch als «selbständiger Bauteil» wahrnehmbar. Die Auffassung des RSA und der Gemeinde, wonach bei dieser Sachlage in Anwendung von Art. 21 Abs. 1 GBR ein Grenzabstand von 1 m gelte, hat sie unter Berücksichtigung der Autonomie der Gemeinde als haltbar erachtet. Dieser werde unstrittig eingehalten (angefochtener Entscheid E. 7e). – Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers hat sich die BVD mit der Frage der Selbstständigkeit der Einstellhalle auseinandergesetzt und ist damit ihrer Begründungspflicht nachgekommen. Ihre Erwägungen, warum hier Art. 21 Abs. 1 GBR anzuwenden sei, überzeugen und sind nicht zu beanstanden. Der Beschwerdeführer hält ihnen nichts Substantiiertes entgegen. Aus dem Argument, die Einstellhalle sei Bestandteil des Hauptgebäudes, kann er von vornherein nichts zu seinen Gunsten ableiten: Art. 21 Abs. 1 GBR privilegiert ausdrücklich auch unterirdische Bauteile hinsichtlich Grenzabstand. Es ist unbestritten, dass die Einstellhalle gegenüber der Parzelle des Beschwerdeführers den Grenzabstand für unterirdische Bauten und Bauteile einhält (Beschwerde S. 31; Pläne «Commune d'Evilard N° plan 4340 1:500» und «Projekt Mst. 1:100» [«...»], Beilagen zur Eingabe der EG Leubringen/Evilard vom 17.6.2019, in Akten BVD 4A pag. 45).

8.

Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen. Bei diesem Verfahrensausgang wird der unterliegende Beschwerdeführer kostenpflichtig (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Er hat dem obsiegenden Beschwerdegegner die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG).

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.

2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 3'500.--, werden dem Beschwerdeführer auferlegt.
3. Der Beschwerdeführer hat dem Beschwerdegegner die Parteikosten für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf Fr. 4'502.95 (inkl. Auslagen und MWSt), zu ersetzen.
4. Zu eröffnen:
 - Beschwerdeführer
 - Beschwerdegegner
 - Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
 - Einwohnergemeinde Leubringen/Evilardund mitzuteilen:
 - Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne
 - Kantonale Denkmalpflege

Der Abteilungspräsident:

Der Gerichtsschreiber:

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.