

100.2021.100U
STE/NUI/SPR

Verwaltungsgericht des Kantons Bern
Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 7. März 2022

Verwaltungsrichter Häberli, Abteilungspräsident
Verwaltungsrichterin Steinmann
Gerichtsschreiberin Nuspliger

A. _____
Beschwerdeführer

gegen

Einwohnergemeinde Heimberg
Baubewilligungsbehörde, Alpenstrasse 26, Postfach 271, 3627 Heimberg
Beschwerdegegnerin

und

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

betreffend Baubewilligung; Neubau Mehrfamilienhaus: Unterschreiten
Grenzabstand (Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons
Bern vom 9. März 2021; BVD 110/2020/169)



Sachverhalt:

A.

A._____ reichte am 14. November 2019 bei der Einwohnergemeinde (EG) Heimberg ein Baugesuch ein für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten und sechs Autoabstellplätzen auf der Parzelle Heimberg Gbbl. Nr. 1_____. Gleichzeitig stellte er ein Ausnahmegesuch für das Unterschreiten des kleinen Grenzabstands zur Parzelle Nr. 2_____. Mit Bauentscheid vom 28. August 2020 verweigerte die EG Heimberg die nachgesuchte Bau- und Ausnahmegewilligung (Bauabschlag).

B.

Gegen diesen Entscheid erhob A._____ am 29. September 2020 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD). Mit Entscheid vom 9. März 2021 wies die BVD die Beschwerde ab.

C.

Hiergegen hat A._____ am 9. April 2021 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Er beantragt, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und die Sache sei zur materiellen Prüfung der Beschwerde vom 29. September 2020 an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Mit Beschwerdeantwort vom 1. Juni 2021 bzw. Vernehmlassung vom 20. Mai 2021 beantragen die EG Heimberg und die BVD je die Abweisung der Beschwerde.

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. Der Beschwerdeführer hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, ist als Baugesuchsteller durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG; vgl. auch Art. 40 Abs. 5 i.V.m. Abs. 2 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]).

1.2 Die Vorinstanz hat einen Sachentscheid gefällt. Der Antrag des Beschwerdeführers ist auf einen Prozessentscheid (Nichteintreten) ausgerichtet. Zusammen mit der Begründung kann die Laienbeschwerde aber ohne weiteres so verstanden werden, dass die Vorinstanz die Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des kleinen Grenzabstands und in der Folge die Baubewilligung zu Unrecht verweigert habe. 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).

2.

2.1 Für die gegenüber Nachbargrundstücken und gegenüber anderen Bauten und Anlagen einzuhaltenden Grenz- und Gebäudeabstände sind die Vorschriften der Gemeinden massgebend (Art. 12 Abs. 2 BauG). Die streitbetreffende Parzelle befindet sich in der Wohn- und Gewerbezone (WGb) mit Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III. Die EG Heimberg hat für die WGb einen kleinen Grenzabstand von 6 m und einen grossen Grenzabstand von 12 m festgelegt (Art. 52 des Baureglements der EG Heimberg vom 10. Dezember 2007 [GBR]). Mit einem geplanten Abstand von 3 m unterschreitet das Mehrfamilienhaus unbestrittenermassen den kleinen Grenzabstand gegenüber

der westlichen Nachbarparzelle Nr. 2_____. Der Beschwerdeführer verfügt über kein Näherbaurecht (vgl. Art. 26 Abs. 2 GBR), ist aber der Ansicht, es lägen Gründe für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung vor.

2.2 Gemäss Art. 26 Abs. 1 BauG können Ausnahmen von einzelnen kantonalen und kommunalen Bauvorschriften gewährt werden, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen und keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden. Die Ausnahmegewilligung bedeutet, dass von einer allgemein gehaltenen Bestimmung aus besonderen Gründen des Einzelfalls abgewichen werden darf. Dabei geht es um die Behebung einer unverhältnismässigen Härte oder offensichtlichen Unzweckmässigkeit, d.h. einer mit dem Erlass der Vorschrift nicht beabsichtigten Wirkung. Der Ausnahmegrund ist keine absolute Grösse. 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 der Art und dem Mass der verlangten Abweichung. Besondere Verhältnisse, die eine Ausnahme rechtfertigen, liegen umso eher vor, je weniger die Ziele der Bauvorschriften gefährdet werden. Als besondere Verhältnisse kommen sowohl objektive Besonderheiten (Lage der Parzelle, Beschaffenheit des Baugrunds, technisch bedingte Ausnahmesituationen usw.) wie auch solche in Frage, die in den subjektiven Verhältnissen der bauwilligen Person begründet sind (z.B. Bedürfnisse einer behinderten Person). Der Wunsch nach optimaler, gewinnbringender Nutzung des Grundstücks oder einer einfach besseren Lösung stellt hingegen keinen Ausnahmegrund dar (statt vieler BVR 2020 S. 502 E. 3.1 f., 2015 S. 425 E. 5.1; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I, 5. Aufl. 2020, Vorbemerkungen zu den Art. 26-31 N. 1 und 2, Art. 26-27 N. 3 ff.).

3.

3.1 Im Jahr 1991 hat der Beschwerdeführer von seiner Parzelle Heimberg Gbbl. Nr. 3_____ die Parzellen Nrn. 1_____ bis 5_____ abparzelliert; das Anmerkungsgrundstück Nr. 2_____ (Autounterstand) gehört je hälftig den Eigentümerinnen und Eigentümern der Parzellen

Nrn. 4_____ und 5_____ (Akten Gemeinde pag. 37 bis 37-5 mit Situationsplan; Auszüge aus dem Grundstückdaten-Informationssystem des Kantons Bern [GRUDIS], Akten Gemeinde pag. 23-1 bis 23-4). Die Bauparzelle Nr. 1_____ ist bis auf die Einbuchtung in der nordwestlichen Ecke durch die Parzelle Nr. 2_____ nahezu rechteckig; ihre Fläche beträgt 637 m² (Auszug aus dem GRUDIS). Im Westen grenzt sie an die Parzellen Nrn. 2_____ und 4_____, im Norden an die Gemeindestrasse, im Osten an das Trassee der BLS-Bahnlinie Thun-Konolfingen und im Süden an die Zulg (Nebenfluss der Aare). Zu Lasten der Parzellen im Osten und im Süden bestehen Näherbaurechte (Auszug aus dem GRUDIS; Akten Gemeinde pag. 34 und 35). Die BLS-Bahnlinie überquert südöstlich der Bauparzelle via eine Stahlbrücke die Zulg.

3.2 Die Vorinstanz hat erwogen, weder die spezielle Parzellenform noch die Nähe zur Eisenbahnbrücke begründeten hier besondere Verhältnisse, zumal kein Anspruch darauf bestehe, die reglementarische Ausnutzungsziffer voll auszuschöpfen. Die Stahlbrücke sei eine alltägliche und notwendige Infrastruktur ähnlich wie Weichen, Bahnübergänge, Tunnelausfahrten usw. Solche Gegebenheiten bestünden bei einer Vielzahl von Parzellen und stellten daher keine Besonderheit dar (angefochtener Entscheid E. 2d ff.). – Als besondere Verhältnisse macht der Beschwerdeführer die Lärmsituation geltend, die hier aufgrund der Eisenbahn-Stahlbrücke und deren Bezeichnung als «Sanierungsobjekt» im Emissionskataster gemäss Art. 3 der Verordnung vom 4. Dezember 2015 über die Lärmsanierung der Eisenbahnen (VLE; SR 742.144.1) vorliege. Eine Stahlbrücke sei nicht mit der von der Vorinstanz angeführten Infrastruktur vergleichbar. Es könne daher nicht der Durchschnittspegel (Lr) massgebend sein; er erfasse die extreme Lärmbelastung der einzelnen Vorbeifahrten von mindestens 80 dB nicht ausreichend. So seien auch im Gutachten «Aussenlärmuntersuchung» vom 13. November 2019 (Akten Gemeinde pag. 24-9) die Lärmemissionen infolge der Stahlbrücke nicht vollständig erfasst. Es müsse ein möglichst grosser Abstand zwischen Lärmquelle und Nutzflächen angestrebt werden. Deshalb soll der Ostteil des geplanten Mehrfamilienhauses (mit einer Maisonettewohnung im ersten und zweiten Stock und den Garagen im EG) die anderen Wohnungen von der extremen Lärmbelastung – ähnlich wie eine Lärmschutzwand – abschirmen. Neben der Abschirmung werde für diese

Wohnungen ein grösserer Abstand zur Lärmquelle erreicht. Diese Lärmschutzmassnahme setze eine ausreichende Gebäudebreite (West-Ost-Ausdehnung) und damit das Unterschreiten des kleinen Grenzabstands gegenüber der Parzelle Nr. 2 _____ voraus. Müsse der kleine Grenzabstand eingehalten werden, führe dies zu einer Überbauungseinschränkung, weil die Gebäudebreite verringert werden müsste (Beschwerde Rz. 8 und 11, je Ziff. 1 und 2).

3.3 Wie die Vorinstanz zutreffend festgehalten hat, stellt ein Neubau an der Eisenbahnlinie in der Nähe der Stahlbrücke zweifellos eine Herausforderung dar. Besonders die Südfassade des geplanten Mehrfamilienhauses ist Lärmimmissionen ausgesetzt, was durch die in den Akten vorhandenen Gutachten belegt ist. Der Vorinstanz ist allerdings beizupflichten, dass solchen Lärmimmissionen etwa mit der Anordnung der lärmempfindlichen Räume, der Wahl der Baumaterialien und allfälligen Lärmschutzelementen begegnet werden kann. Die Immissionen begründen aber keine besonderen Verhältnisse, die eine Ausnahme vom Einhalten des Grenzabstands auf der lärmabgewandten Seite rechtfertigen, zumal mit Blick auf die Parzellengrösse und die Näherbaurechte (vgl. vorne E. 3.1) sowie den Abstand gegenüber der Gemeindestrasse (vgl. Art. 80 Abs. 1 Bst. b des Strassengesetzes vom 4. Juni 2008 [SG; BSG 732.11]) auch unter Einhaltung des Grenzabstands zur Parzelle Nr. 2 _____ eine reglementskonforme Überbauung möglich ist. Dass sich die maximal zulässige Ausnützung von 0,8 (vgl. Art. 52 GBR) bzw. 0,95 unter Berücksichtigung der Nutzungsübertragung (vgl. Dienstbarkeitsvertrag in Akten Gemeinde pag. 33) damit nicht realisieren liesse, trifft zweifellos zu; darauf besteht aber auch kein Anspruch. Der Wunsch nach optimaler, gewinnbringender Nutzung des Grundstücks stellt gerade keinen Ausnahmegrund dar (betreffend Strassenabstand z.B. VGE 2018/101 vom 19.3.2019 E. 5.6). Das Einhalten des Grenzabstands führt entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers nicht zu einer unzulässigen Überbauungsbeschränkung (vgl. für gegenteilige Beispiele etwa BVR 1999 S. 211 E. 4; VGE 2017/352 vom 3.10.2018 E. 6.3 [bestätigt durch BGer 1C_603/2018 vom 13.1.2020]). Im Übrigen hat die Vorinstanz zu Recht darauf hingewiesen, dass der Beschwerdeführer die ungünstige Form der Parzelle selber verursacht hat und ihm bei der Abparzellierung und beim Verkauf des Anmerkungsgrundstücks klar sein musste, dass er nur noch auf

dem Restgrundstück bauen kann. Darüber hinaus übersieht der Beschwerdeführer, dass Lärmsanierungsmassnahmen nach dem Bundesgesetz vom 24. März 2000 über die Lärmsanierung der Eisenbahnen (BGLE; SR 742.144) weder Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bilden noch einen Anspruch auf eine Ausnahmegewilligung bei Neubauten begründen.

3.4 Der Beschwerdeführer vermag somit keine besonderen Verhältnisse darzutun, die eine Ausnahme vom reglementarischen Grenzabstand rechtfertigen könnten; die Vorinstanz hat die verweigerte Bau- und Ausnahmegewilligung zu Recht bestätigt. Mangels eines Ausnahmegrunds kann wie vor der Vorinstanz offenbleiben, ob öffentliche oder nachbarliche Interessen einer Ausnahmegewilligung entgegenstünden.

4.

4.1 Die Beschwerde erweist sich nach dem Gesagten als offensichtlich unbegründet und ist abzuweisen. Das Verwaltungsgericht beurteilt solche Rechtsmittel in Zweierbesetzung (Art. 56 Abs. 3 des Gesetzes vom 11. Juni 2009 über die Organisation der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft [GSOG; BSG 161.1]).

4.2 Bei diesem Verfahrensausgang hat der unterliegende Beschwerdeführer die Kosten für das verwaltungsgerichtliche Verfahren zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Ersatzfähige Parteikosten sind keine angefallen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 VRPG).

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 2'000.--, werden dem Beschwerdeführer auferlegt.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.
4. Zu eröffnen:
 - Beschwerdeführer
 - Einwohnergemeinde Heimberg
 - Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern

Der Abteilungspräsident:

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.