

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2003/78

Bern, 5. März 2004

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.**_____
Beschwerdeführer

und

B._____
handelnd durch C._____
Beschwerdegegnerin

sowie



Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Homberg, Gemeindeverwaltung,
3622 Homberg b. Thun

betreffend die Verfügung des Gemeinderates Homberg vom 5. Juni 2003 (Baugesuch Nr. 931.03.435; Kirchgemeindesaal)

I. Sachverhalt

1. Am 5. März 2003 stellte die Beschwerdegegnerin ein Baugesuch für das Erstellen eines Anbaus auf der Südostseite der bestehenden Liegenschaft "F._____", D._____, 20 B, auf Parzelle Homberg Gbbl. Nr. E._____. Der Anbau, welcher sich in der Wohn- und Gewerbezone WG 2 befindet, soll der Beschwerdegegnerin als Gemeindesaal für verschiedene kirchliche Anlässe dienen.

Gegen das Bauvorhaben erhob der Beschwerdeführer Einsprache. Er machte geltend, die

Realisierung des Bauvorhabens könne zu übermässigen Lärmimmissionen und zu einem grossen Verkehrsaufkommen führen. Er verlange von der Bauherrschaft ein Nutzungs- und Betriebskonzept, welches Bestandteil der Baubewilligung sein müsse. Im Konzept müsse insbesondere die Art, Anzahl und Dauer der Veranstaltungen, die zu erwartende Publikumsmenge sowie die Parkplatzsituation geregelt werden.

Am 22. Mai 2003 reichte die Beschwerdegegnerin bei der Bauverwaltung Homberg ein Nutzungs- und Betriebskonzept für den geplanten Gemeindesaal ein.

Am 5. Juni 2003 bewilligte die Gemeinde Homberg das Bauvorhaben und erklärte das Nutzungs- und Betriebskonzept der Beschwerdegegnerin vom 22. Mai 2003 als integrierenden Bestandteil der Baubewilligung.

2. Gegen diese Baubewilligung erhob der Beschwerdeführer bei der kantonalen Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (BVE) am 30. Juni 2003 Beschwerde. Er macht geltend, ein Gemeindesaal in dieser Grössenordnung sei im fraglichen Quartier von Homberg nicht zumutbar. Das Nutzungs- und Betriebskonzept der Beschwerdegegnerin sei ungenau und lasse viele Fragen offen. Hinzu komme, dass das Parkplatzangebot nicht dem vorgesehenen Nutzen des Anbaus entspreche. Der Passus im Nutzungs- und Betriebskonzept, wonach dieses nach Rücksprache mit der Gemeinde geändert werden könne, sei inakzeptabel.

3. Die Beschwerdegegnerin macht geltend, der geplante Gemeindesaal sei für ihre Gottesdienste und Plenum-Gespräche unbedingt erforderlich. Der heute bestehende Saal im Untergeschoss der Pension "F._____" genüge den heutigen Anforderungen nicht mehr. Im Übrigen sei man bestrebt, ein möglichst attraktives Programm mit mehreren Anlässen pro Woche anzubieten. Es sei unmöglich, das vorgelegte Nutzungs- und Betriebskonzept genauer abzufassen, da nicht absehbar sei, wie sich die Kirchgemeinde entwickle. Das Parkplatzangebot sei genügend.

Die Gemeinde Homberg hält fest, das Nutzungs- und Betriebskonzept der Beschwerdegegnerin sei in Absprache mit der Gemeinde bereits einmal präzisiert worden. Die Gemeinde sei sich bewusst, dass das Parkplatzangebot auf der Bauparzelle

ungenügend sei. Es bestehe jedoch seit längerer Zeit eine mündliche Vereinbarung zwischen der benachbarten Käsereigenossenschaft und dem Eigentümer der Pension "F. _____", etwa 12 Parkplätze benutzen zu dürfen. Im Übrigen bestehe die Möglichkeit, beim rund 300 m entfernten Mehrzweckgebäude der Gemeinde 10 öffentliche Parkplätze zu benutzen. Die Baubewilligung enthalte zudem die Auflage, dass die Beschwerdegegnerin bei grösseren Anlässen einen Parkdienst bereit stellen muss.

4. Das Rechtsamt der BVE, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, führte mit den Verfahrensbeteiligten eine Augenscheins- und Instruktionsverhandlung durch. Die Verfahrensbeteiligten erhielten danach Gelegenheit, zum Augenscheinprotokoll Stellung zu nehmen und Schlussbemerkungen zum Verfahren einzureichen.

Auf die Rechtsschriften und das Ergebnis des Beweisverfahrens wird, soweit für den Entscheid von Bedeutung, in den Erwägungen zurückzukommen sein.

II. Erwägungen

1. Prozessvoraussetzungen

Nach Art. 40 Abs. 1 BauG² können Bauentscheide innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde zuständig. Der Beschwerdeführer ist als abgewiesener Einsprecher durch den vorinstanzlichen Bauentscheid beschwert und somit unbestritten zur Beschwerde befugt. Auf seine form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

¹ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (OrV BVE; BSG 155.221.191)

² Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721)

2. Parkplätze

Der Beschwerdeführer rügt, das mit dem Bauvorhaben vorgesehene Parkplatzangebot von sechs Parkplätzen sei unzureichend.

a) Nach Art. 49 Abs. 1 BauV³ berechnet sich die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge auf Grund von Art. 50 ff. BauV. Die Anzahl der Abstellplätze wird durch eine Bandbreite begrenzt; innerhalb dieser Bandbreite legt die gesuchstellende Partei die Anzahl fest (Art. 50 Abs. 1 BauV). Die Bandbreite umfasst insbesondere die Abstellplätze für die Motorfahrzeuge der Beschäftigten, der Besucher und der Behinderten (Art. 50 Abs. 2 BauV).

b) Der geplante Anbau weist im Untergeschoss eine Bruttogeschossfläche von 193 m² und im Erdgeschoss eine solche von 282 m² auf. Die gesamte Bruttogeschossfläche beträgt somit 475 m². Nach Art. 52 Abs. 1 BauV berechnet sich die minimale Bandbreite nach der Formel $0.6 \times \text{BGF}/n - 3$. Da sich die Nutzung des geplanten Anbaus im Freizeit- und Kulturbereich bewegt, gilt für den Parameter n eine Zahl von 20. Für den Anbau ergibt sich somit eine Zahl von 11,25 Parkplätzen. Für das bestehende Alters- und Pflegeheim "Pension F. _____" ergibt sich in Anwendung von Art. 51 Abs. 1 BauV und Art. 52 Abs. 1 BauV zusätzlich eine Bandbreite von 1 bis 3 Abstellplätzen⁴. Die abgerundete untere Bandbreite an Abstellflächen beträgt somit 12 Parkplätze.

c) Das Baugesuch der Beschwerdegegnerin weist insgesamt sechs Parkplätze aus, welche sowohl der Beschwerdegegnerin als auch dem Alters- und Pflegeheim "Pension F. _____" zur Verfügung stehen sollen. Die minimal erforderliche Parkplatzzahl wird somit um mehr als 50 % unterschritten. Die Auffassung der Beschwerdegegnerin, wonach die ausgewiesenen sechs Parkplätze von den Mitgliedern der Beschwerdegegnerin und den Besucherinnen und Besuchern des Alters- und Pflegeheims nicht zeitgleich genutzt würden und der Normbedarf an Parkplätzen daher zu reduzieren sei, überzeugt nicht. So ist denkbar, dass es beispielsweise am Sonntagmorgen hinsichtlich der Nutzung der Parkplätze durchaus Überschneidungen geben kann. Im Übrigen ist bei der Parkplatzberechnung auf die objektiv zur Verfügung stehende Bruttogeschossfläche

³ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

⁴ vgl. Parkplatzberechnung der Gemeinde Homberg vom 25. Mai 2003

abzustellen. Die drei Mehrzweckräume im Untergeschoss sind daher bei der Parkplatzberechnung hinzuzurechnen. Der Einwand der Beschwerdegegnerin, wonach der Saal und die Mehrzweckräume nicht zeitgleich genutzt würden, ändert an diesem Ergebnis nichts.

d) Nach Art. 55 Abs. 1 BauV befreit die Baubewilligungsbehörde den Bauherrn im erforderlichen Umfang von der Erfüllung der Parkplatzpflicht, wenn er aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen (topografische Verhältnisse, Schutz der Landschaft oder des Ortsbildes, unzulässige Inanspruchnahme von Innenhöfen oder Vorgärten, Notwendigkeit der Verkehrsberuhigung) die verlangte Abstellfläche weder auf dem Baugrundstück noch im Umkreis von 300 m bereitzustellen vermag. Die Befreiung ist jedoch ausgeschlossen, wenn verkehrsgefährdende Zustände drohen, denen weder mit Bedingungen und Auflagen noch mit einer Projektänderung begegnet werden kann (Art. 55 Abs. 2 BauV).

Es trifft zwar zu, dass die bestehenden räumlichen Verhältnisse auf der Bauparzelle nicht mehr als sechs Parkplätze zulassen. Das Beweisverfahren hat jedoch ergeben, dass bereits die heutige Parkplatzsituation rund um die Bauparzelle als verkehrsgefährdend bezeichnet werden muss. So ist festzustellen, dass die Mitglieder der Beschwerdegegnerin ihre Fahrzeuge bei grösseren Anlässen, insbesondere während des sonntäglichen Gottesdienstes, vor der benachbarten Käserei und dem Alters- und Pflegeheim "Pension F. _____" entlang der Hauptstrasse "wild" parkieren. Es handelt sich dabei nicht um offizielle Parkplätze⁵. Die Fahrzeuge werden zum Teil sogar auf der gelb markierten Bushaltestelle vor der "Pension F. _____" abgestellt. Das Abstellen von Fahrzeugen unmittelbar neben der Hauptstrasse gefährdet bereits heute den Durchgangsverkehr. Die Nebenbestimmung in der Baubewilligung, wonach bei grösseren Anlässen jeweils ein Parkdienst organisiert werden muss, vermag an dieser Situation nichts zu ändern. Eine Befreiung von der Parkplatzpflicht scheidet in Anwendung von Art. 55 Abs. 2 BauV somit aus. Die Frage, ob die bestehende Topografie auf der Bauparzelle allenfalls eine Befreiung von der Erfüllung der Parkplatzpflicht rechtfertigt, kann bei dieser Sachlage offen gelassen werden. Die Beschwerdegegnerin vermochte im Beschwerdeverfahren auch nicht den Nachweis zu erbringen, dass die fehlenden Abstellplätze im näheren Umkreis der Bauparzelle auf fremdem Boden sichergestellt werden könnten. Es liegen schliesslich auch keine besonderen Verhältnisse vor, die nach Art. 54 BauV ein Abweichen von der Parkplatz-Bandbreite rechtfertigen würden.

⁵ vgl. Fotodokumentation zum Augenscheinprotokoll vom 29. September 2003

e) Zusammenfassend folgt, dass das Bauvorhaben den nach Art. 49 ff. BauV erforderlichen minimalen Normbedarf an Parkplätzen bei weitem nicht erfüllt. Eine Befreiung von der Erfüllung der Parkplatzpflicht ist wegen drohender verkehrsgefährdender Zustände rund um die Bauparzelle ausgeschlossen.

3. Zonenkonformität

Der Beschwerdeführer macht geltend, ein Gemeindesaal in dieser Grössenordnung sei im fraglichen Ortsteil von Homberg, welcher vorwiegend dem Wohnen und der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten sei, nicht zumutbar. Er rügt somit sinngemäss, der geplante Anbau sei zonenwidrig.

a) Die Bauparzelle Homberg Gbbl. Nr. E._____ liegt in der Wohn- und Gewerbezone WG 2. Art. 29 Abs. 2 GBR⁶ bestimmt, dass in der Wohn- und Gewerbezone WG 2 Wohnbauten und Bauten mässig störender Betriebe zugelassen sind. Ausgeschlossen sind gewerbliche Nutzungen, die ein Übermass an quartierfremdem Verkehr verursachen (Art. 29 Abs. 4 GBR).

Als erstes ist zu prüfen, welche Bedeutung dieser kommunalen Bestimmung, soweit sie die zulässigen Immissionen umschreibt, neben dem USG⁷ noch zukommt. Mit dem Inkrafttreten des USG verlor das kantonale Recht seine selbständige Bedeutung, soweit sich sein materieller Gehalt mit dem Bundesrecht deckt oder weniger weit geht als dieses. Es behielt sie dort, wo es die bundesrechtlichen Normen ergänzt oder - soweit erlaubt - verschärft. Das USG erfasst aber nicht alle denkbaren Auswirkungen und Störungen, die eine Baute oder Anlage mit sich bringen kann. Selbständige Bedeutung können insbesondere kantonale oder kommunale Bestimmungen über die Zulässigkeit von störenden Bauten und Anlagen in Nutzungszonen haben, soweit sie die Frage regeln, ob aus raumplanerischen Gründen ein Betrieb am vorgesehenen Ort überhaupt erstellt werden darf. Es steht die Frage im Vordergrund, welche Nutzungsstrukturen eine

⁶ Gemeindebaureglement von Homberg vom 18. Dezember 2000

⁷ Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (USG; SR 814.01)

bestimmte Zone aufweisen soll. In diesem Rahmen beruhen kantonale oder kommunale Normen auf eigenständigen kantonalen oder kommunalen Rechtsetzungskompetenzen auf dem Gebiet der Ortsplanung⁸.

Es ist weiter zu berücksichtigen, dass die bauliche Nutzung durch die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde bestimmt ist (Art. 4 Abs. 1 BauG). Bei der Festlegung dieser Nutzungsordnung kommt den Gemeinden gestützt auf die Verfassung eine Autonomie zu, welche ihnen einen möglichst weiten Handlungsspielraum gewährt. Sie bestimmen im Rahmen des übergeordneten Rechts, welche von mehreren gesetz- und zweckmässigen Planungslösungen zu wählen ist (Art. 65 Abs. 1 BauG). Dieser Kompetenz ist auch bei der Auslegung und Anwendung der kommunalen Nutzungsvorschriften Rechnung zu tragen. Es wäre mit der verfassungsrechtlichen Gemeindeautonomie nicht vereinbar, wenn jener Handlungsspielraum durch eine zu enge Rechtsverwirklichung wieder übermässig eingeschränkt würde⁹. Der Auffassung der Gemeinde Homberg kommt deshalb in der nachfolgenden Beurteilung eine besondere Bedeutung zu.

b) Die Zone, in welcher der geplante Anbau errichtet werden soll, ist eine gemischte Zone für Wohn- und Gewerbebauten. Zugelassen sind neben Wohnbauten "Bauten mässig störender Betriebe". Im Gegensatz zu einer reinen Wohnzone, von welcher störende Gewerbe fernzuhalten sind, dürfen in einer gemischten Zone Gewerbe errichtet werden, die zwar gewisse Unannehmlichkeiten mit sich bringen, das gesunde Wohnen aber nicht beeinträchtigen. Die Rechtsprechung hat die Betriebe in verschiedene Kategorien eingeteilt: Nicht störend sind Betriebe, die mit der Wohnnutzung ohne Weiteres vereinbar sind oder diese sogar begünstigen, das heisst zum Beispiel Bäckereien, Coiffeursalons und dergleichen. Als mässig störend gelten Betriebe, welche die Wohnnutzung in der Nacht und zur üblichen Freizeit nicht beeinträchtigen und deren Störungen während der übrigen Zeit aus wohnhygienischer und gesundheitspolizeilicher Sicht noch hingenommen werden können¹⁰. Betriebe, die noch stärker stören, sind solche, die das gesunde Wohnen wesentlich beeinträchtigen. Sie sind als Grossgewerbe in Industriezonen zu verweisen. Die Rechtsprechung hat zum Beispiel die gewöhnlichen Autoreparaturwerkstätten in einer gemischten Zone nicht von vornherein als unzulässig beurteilt¹¹. Auch wurde die

⁸ BGE 117 Ib 150 E. 3c und 3d; BVR 1994 S. 232 E. 2a

⁹ BGE 118 Ia E. 3a; BVR 2002 S. 65 E. 3b; Ulrich Häfelin/Georg Müller, Grundriss des allg. Verwaltungsrechts, 2. Aufl., Zürich 1993, N. 1114 f.

¹⁰ BVR 1986 S. 212 E. 4a

¹¹ BVR 1996 S. 213 E. 4

Zonenkonformität einer Fabrikation und Reparatur von Fahrzeug- und Industriekühlern, die nicht zu mehr Emissionen führt als eine Autoreparaturwerkstätte, einer gemischten Zone bejaht. Dagegen wurde ein Carosseriebetrieb, ein Schlossereibetrieb und ein Betrieb zur Metallverarbeitung in einer gemischten Zone als störend eingestuft¹².

c) Das Bundesgericht hatte sich kürzlich mit der Frage zu befassen, unter welchen Voraussetzungen Bauten, die kulturellen oder religiösen Tätigkeiten dienen, in einer gemischten Wohn- und Gewerbezone zonenkonform sind¹³. Im fraglichen Fall ging es um die Umnutzung einer leer stehenden, früher gewerblich genutzten Baute in ein islamisches Zentrum, in welchem wöchentliche Versammlungen mit bis zu 120 Personen und - während des Ramadans - zwei Mal jährlich Versammlungen mit etwa 300 Personen abgehalten werden sollen. Beabsichtigt war zudem, den Ort als soziokulturelles Zentrum mit Schulzimmern für den Sprach- und Stützunterricht der Kinder, einem Kinderhort, einer Bibliothek mit Tagungsraum, mehreren Büros und einer Dienstwohnung zu nutzen. Das Bundesgericht erwog unter anderem, die Zonenkonformität beurteile sich nach dem Ausmass der Immissionen, welche die geplante Nutzung verursache. Die Vorinstanz erachtete die geplante Nutzung in der gemischten Wohn- und Gewerbezone als zonenkonform, da der Schulunterricht nicht zur gleichen Zeit stattfinde wie die wöchentlichen Freitagsgebete und deshalb nicht mit einer übermässigen Beanspruchung der Infrastruktur zu rechnen sei. Es bestehe auch kein zusätzlicher Bedarf an Parkplätzen, da die Freitagsgebete zu einer eher unproblematischen Tageszeit, d.h. zwischen 12 und 14 Uhr, stattfänden. Angesichts des bestehenden Parkplatzangebots und wegen der guten Erreichbarkeit des Zentrums mit öffentlichen Verkehrsmitteln sei die Gefahr wilden Parkierens auf den Quartierstrassen gering. Die von der Bauherrschaft abgegebene Zusicherung, an Anlässen mit grösserem Publikumsaufmarsch einen Ordnungsdienst zu organisieren, gewährleiste zudem Ruhe und Ordnung im Quartier. Das islamische Zentrum beeinträchtige somit den Quartiercharakter und die Wohnqualität nicht und könne daher als zonenkonform beurteilt werden. Das Bundesgericht hatte diese Auffassung gestützt.

Zusammenfassend folgt, dass Bauten, die kulturellen oder religiösen Tätigkeiten dienen, nach der bundesgerichtlichen Praxis in der Wohn- und Gewerbezone nicht von vornherein als zonenfremd bezeichnet werden können. Die Grenze zur zonenfremden Nutzung wird dann überschritten, wenn die geplante Nutzung ein Ausmass an Immissionen verursacht,

¹² BVR 1985 S. 409 E. 3; Baurecht 4/82; ZBI 73/1972 S. 484 E. 5c

¹³ BGer 1P.290/2003 vom 15.8.2003

welches aus wohnhygienischer und gesundheitspolizeilicher Sicht nicht mehr hingenommen werden kann oder die öffentliche Sicherheit erheblich beeinträchtigt.

d) Aus den Vorakten geht hervor, dass der geplante Anbau im Erdgeschoss einen rund 150 m² grossen Saal mit etwa 180 Sitzplätzen und im Untergeschoss drei Mehrzweckräume mit einer Gesamtfläche von etwa 146 m² beinhaltet¹⁴. Der Anbau ist für die Nutzung von freikirchlichen Anlässen vorgesehen¹⁵. Als Hauptanlass findet jeweils am Sonntagmorgen ein etwa zweistündiger Gottesdienst statt. Hinzu kommen drei wöchentliche Treffen kleinerer Gruppen, welche an verschiedenen Abenden zwischen 20 und 22 Uhr stattfinden sowie betreute Kinder- und Jugendanlässe an zwei Nachmittagen pro Woche zwischen 16 und 19 Uhr. Für die Durchführung grösserer Anlässe ist wie bis anhin die Nutzung der gemeindeeigenen Mehrzweckhalle vorgesehen. Die Beschwerdegegnerin besteht heute aus etwa 70 Mitgliedern, welche zu rund 70 % in der Gemeinde Homberg wohnhaft sind. Die restlichen Mitglieder wohnen vorwiegend in Anliegergemeinden.

Im vorliegenden Fall hängt die Frage der Zonenkonformität eng mit der Parkierungsfrage zusammen (siehe Erwägungen in Ziffer 3). Vorhanden sind nur 6 Parkplätze. Für die Frage, ob das Vorhaben in dieser Zone zu sehr stört, ist auf die objektiv möglichen Nutzungsmöglichkeiten abzustellen. Es sieht einen Saal mit 180 Sitzplätzen (147,68 m² Bruttofläche) und 3 Mehrzweckräume mit zusammengezählt nochmals der gleichen Fläche (146,11 m² Bruttofläche) vor. Die gleichzeitige Nutzung einer oder verschiedener Räume ist objektiv möglich, das Vorhaben sieht die nötigen Nebenräume wie WC's vor. Für die Beurteilung wird auf eine durchschnittlich intensive Nutzung und damit auch auf die zum Teil gleichzeitige Nutzung mehrerer Räume abgestellt. Damit wird nicht bezweifelt, dass die Angaben der Beschwerdegegnerin im Betriebskonzept richtig sind oder dass das Konzept dem effektiv geplanten Betrieb entspricht. Die Annahmen müssen aber einer objektiv möglichen Nutzung einer durchschnittlichen Betreiberin entsprechen. Im Übrigen lässt sich der vorliegende Fall mit demjenigen im oben erwähnten Bundesgerichtsentscheid nicht vergleichen, da es hier an einem genügenden Parkplatzangebot fehlt und die Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln im Gegensatz zu städtischen Verhältnissen eher schlecht ist. Erfahrungsgemäss passt sich die Nutzung den baulichen Möglichkeiten an, hohe Investitionen (Bausumme gemäss

¹⁴ Grundrissplan vom 3. März 2003

¹⁵ Nutzungs- und Betriebskonzept der Beschwerdegegnerin vom 22. Mai 2003

Baugesuch: 970'000 Franken) legen eine intensive Nutzung nahe. Das vorliegende Konzept, das von einer Zahl von 70 Mitgliedern und von einer sehr geringen Nutzungsintensität ausgeht, ist kein Garant für den Bestand dieser Intensität. Auch mit Nebenbestimmungen kann die heute beabsichtigte Nutzung nicht gesichert werden. Es würde auch dem Wesen einer (Frei-)Kirche widersprechen, den Rahmen des Gemeindelebens in der Baubewilligung abzustecken. Die Beschwerdegegnerin muss vielmehr im Rahmen des bewilligten Zustandes relativ frei über ihr Gemeindeleben bestimmen können. Deshalb muss der bewilligte Zustand nicht einer momentanen sondern einer objektiven durchschnittlichen und damit entwicklungsfähigen Betriebsintensität entsprechen.

Zu berücksichtigen ist auch die Verkehrsmittelwahl der Besuchenden. Aus dem Zonenplan der Gemeinde Homberg ergibt sich, dass der Anteil der Bevölkerung, welche nicht in der Bauzone wohnhaft ist und zum Teil mehrere Kilometer von der Bauparzelle entfernt wohnt, verhältnismässig gross ist. Damit ist davon auszugehen, dass der Verkehr der einheimischen wie der auswärtigen Besuchenden vorwiegend mit dem Auto erfolgt.

e) Bei objektiv durchschnittlicher Auslastung bewirkt der Betrieb häufige und zahlreiche Zu- und Wegfahrten mit den Autos der Besuchenden, die mit den vorhandenen 6 Parkplätzen unmöglich ordentlich bewältigt werden können. Ob eine schlichte Erhöhung des Parkplatzangebotes die Situation verbessern würde, kann offen bleiben, denn im Laufe des Verfahrens haben sich keine solche Möglichkeiten gezeigt. Eine Verbesserung scheint allerdings fraglich. Denn störend wirkt, dass der Zielverkehr sich nicht nur beim Ziel auswirkt, sondern sich am Ziel relativ breit und ungeordnet verteilt. Deshalb ist die zu erwartende Störung übermässig und das Vorhaben in der Wohn- und Gewerbezone von Homberg nicht zonenkonform.

Dass die Wohn- und Gewerbezone in der Gemeinde die Grundzone darstellt und daneben nur noch bestimmte Zonen für öffentliche Nutzungen ausgeschieden sind, ändert daran nichts. Planerische Möglichkeiten sind vielmehr denkbar.

4. Zusammenfassung

Zusammenfassend folgt, dass das Bauvorhaben der Beschwerdegegnerin den minimal

erforderlichen Parkplatzbedarf nur zu rund 50 % erfüllt. Eine Befreiung von der Erfüllung der Parkplatzpflicht scheidet wegen verkehrsgefährdender Zustände aus. Die vom Bauvorhaben insbesondere durch den unregelmässigen Verkehr ausgehende Störung ist übermässig, so dass das Vorhaben in der Wohn- und Gewerbezone von Homberg nicht zonenkonform ist. Die Beschwerde ist daher gutzuheissen und die vorinstanzliche Baubewilligung aufzuheben. Der Beschwerdegegnerin ist für das geplante Bauvorhaben der Bauabschlag zu erteilen.

5. Kosten

Bei diesem Verfahrensausgang sind die oberinstanzlichen Verfahrenskosten der unterliegenden Beschwerdegegnerin aufzuerlegen (Art. 108 Abs. 1 VRPG¹⁶). Sie werden bestimmt auf insgesamt Fr. 1'600.00 (Pauschalgebühr: Fr. 1'400.00, Beweiskosten [Augenschein]: Fr. 200.00). Parteikosten sind keine zu sprechen. Die amtlichen Kosten des Baubewilligungsverfahrens (Gebühren und Auslagen) bleiben der Beschwerdegegnerin auferlegt (Art. 52 Abs. 1 BewD¹⁷).

III. Entscheid

1. a) Die Beschwerde wird gutgeheissen. Die Baubewilligung der Gemeinde Homberg vom 5. Juni 2003 wird aufgehoben.

b) Der Beschwerdegegnerin wird für das Erstellen eines Anbaus auf der Südostseite der Liegenschaft "Pension F. _____", D. _____ 20 B, auf Parzelle Homberg Gbbl. Nr. E. _____ (Baugesuch vom 5. März 2003) der Bauabschlag erteilt.
2. Die oberinstanzlichen Verfahrenskosten von Fr. 1'600.00 werden der Beschwerdegegnerin auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist. Die amtlichen Kosten des

¹⁶ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (BSG 155.21)

¹⁷ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (BewD; BSG 725.1)

Baubewilligungsverfahrens (Gebühren, Auslagen) bleiben der Beschwerdegegnerin auferlegt.

3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn A. _____ (mit Gerichtsurkunde)
- B. _____ (mit Gerichtsurkunde)
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Homberg, Gemeindeverwaltung (LSI)
- Regierungsstatthalter von Thun, zur Kenntnis (mit B-F. _____)

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

B. Egger-Jenzer, Regierungsrätin