

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2008/2

Bern, 3. März 2008

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **A.** _____
Beschwerdeführerin 1

Herrn **B.** _____
Beschwerdeführer 2



und

Herrn **C.** _____
Beschwerdegegner

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Arch, 3296 Arch

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Arch vom 28. November 2007 (Baugesuch Nr. 381-27/2004; Parkplatz)

I. Sachverhalt

1. Am 10. Mai 2005 erteilte die Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Arch dem Beschwerdegegner die Baubewilligung für das Abhumusieren und Einkiesen der Parzelle Arch Gbbl. Nr. D. _____ und für das Erstellen eines rund 1'250 m² grossen Ausstellplatzes für Personenwagen in der Wohn- und Arbeitszone WA der Gemeinde Arch.

Gegen die Baubewilligung erhoben die Beschwerdeführenden Beschwerde bei der kantonalen Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (BVE).

Mit Entscheid vom 20. Januar 2006 wies die BVE die Beschwerde ab. Sie ergänzte die Baubewilligung insoweit, als sie für den Ausstellungsplatz bestimmte Betriebszeiten festlegte und den Beschwerdegegner verpflichtete, die Zufahrt zum Ausstellungsplatz so zu gestalten, dass der Platz abgeschlossen werden kann.

2. Der Beschwerdegegner kieste die Parzelle Arch Gbbl. Nr. D._____ in der Folge ein, nutzte diese jedoch nicht als Ausstellungsplatz für Fahrzeuge, da er einen solchen Platz in der Zwischenzeit in Grenchen realisieren konnte. Er vermietete daraufhin dem Betriebsinhaber der Bäckerei auf Parzelle Arch Gbbl. E._____ einen Teil seiner eingekiesten Parzelle Arch Gbbl. Nr. D._____ als Parkplatz. Der bereits eingekieste Parkplatz mit einer – gegenüber dem ursprünglich vorgesehenen Ausstellungsplatz reduzierten – Fläche von rund 780 m² soll den Kunden und Angestellten des Bäckerei- und Tea-Room-Betriebs als Parkplatz dienen.

Nachdem die Beschwerdeführenden gegen die Nutzungsänderung auf Parzelle Arch Gbbl. Nr. D._____ Anzeige erhoben hatten, reichte der Beschwerdegegner ein nachträgliches Projektänderungsgesuch für die Nutzung der Parzelle Arch Gbbl. Nr. D._____ als Parkplatz ein. Die Projektänderung sieht den Verzicht auf die ursprünglich vorgesehene Umzäunung des Platzes und das Errichten einer Grünhecke vor. Die Baubewilligungsbehörde Arch liess die Projektänderung im Amtsanzeiger und im Amtsblatt publizieren. Gegen die Projektänderung erhoben die Beschwerdeführenden Einsprache. Sie machten hauptsächlich geltend, der Parkplatz sei in der Wohn- und Arbeitszone von Arch nicht zonenkonform.

Am 28. November 2007 bewilligte die Gemeinde Arch das Projektänderungsgesuch.

3. Gegen diese Baubewilligung erhoben die Beschwerdeführenden bei der BVE am 28. Dezember 2007 Beschwerde. Sie beantragen, das nachträgliche Projektänderungsgesuch sei abzuweisen. Zur Begründung machen sie geltend, ein Parkplatz in dieser Grössenordnung sei in der Wohn- und Arbeitszone von Arch nicht

zonenkonform. Dies umso mehr, als die angefochtene Baubewilligung keine Betriebszeiten für den Parkplatz vorsehe. Die Nutzung der Parzelle Gbbl. Nr. D. _____ als Parkplatz würde ihr Bauland zudem stark entwerten. In ihrem Entscheid vom 20. Januar 2006 habe die BVE sämtliche Kosten von Fr. 2'000.00 den Beschwerdeführenden auferlegt. Da ihre Beschwerde immer noch das gleiche Verfahren betreffe, sei die Kostenfrage neu zu beurteilen.

4. Die Baubewilligungsbehörde Arch beantragt, die Beschwerde sei vollumfänglich abzuweisen und die angefochtene Baubewilligung sei zu bestätigen. Sie macht geltend, es sei fraglich, ob die Beschwerdeführenden zur Beschwerde befugt seien. In der Wohn- und Arbeitszone von Arch seien Verkaufsgeschäfte mit einem Tagesverkehr bis zu 1'000 Fahrten zulässig. Der strittige Parkplatz sei somit zonenkonform. Der Parkplatz habe im Vergleich zum ursprünglich vorgesehenen bewilligten Auto-Abstellplatz bloss eine geringfügige Nutzungsänderung zur Folge.

Der Beschwerdegegner liess sich zur Beschwerde nicht vernehmen.

5. Das Rechtsamt der BVE, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, edierte die Vorakten und führte den Schriftenwechsel durch. Es verzichtete darauf, ein Beweisverfahren durchzuführen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Nach Art. 40 Abs. 1 BauG² können Bauentscheide innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde zuständig.

¹ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (OrV BVE; BSG 152.221.191)

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

b) Die Vorinstanz macht geltend, es sei fraglich, ob die Beschwerdeführenden im vorliegenden Fall zur Beschwerde befugt seien. Dazu ist Folgendes festzuhalten: In ihrem Entscheid vom 20. Januar 2006 hat die BVE die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführenden in Bezug auf den ursprünglich geplanten Auto-Ausstellungsplatz bejaht. Die Frage der Legitimation ist im vorliegenden Fall nicht anders zu beurteilen: Die Beschwerdeführenden haben als Mitglieder der einfachen Gesellschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer der Parzellen Arch Gbbl. Nrn. F._____ und G._____ Beschwerde gegen den geplanten Parkplatz erhoben. Diese unüberbauten Parzellen grenzen nicht direkt an die Bauparzelle an, sondern liegen rund 50-100 m davon entfernt am noch nicht erstellten H._____weg. Auch das Vorhaben des Beschwerdegegners mündet in den H._____weg, dort wo er in die bestehende I._____strasse einbiegt. Die Beschwerdeführenden rügen in materieller Hinsicht, der geplante Parkplatz sei nicht zonenkonform und die Erschliessung sei nicht gewährleistet. Sie sind hinsichtlich dieser Rügen in höherem Mass betroffen als eine beliebige Drittperson und somit durch den angefochtenen Entscheid beschwert. Auf ihre form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist daher einzutreten.

2. Ungenügende Baugesuchsunterlagen und -pläne

a) Der Beschwerdegegner hat ein nachträgliches Baugesuch für das Errichten eines rund 780 m² grossen Parkplatzes auf Parzelle Arch Gbbl. Nr. D._____ eingereicht. Das Parkfeld soll den Kunden und Angestellten des benachbarten Bäckerei- und Tea-Room-Betriebs Parzelle Arch Gbbl. Nr. E._____ als Parkplatz dienen.

b) Nach Art. 11 Abs. 1 Bst. k BewD³ sind im Baugesuch die Lage und Gestaltung der Abstellplätze für Fahrzeuge zu bezeichnen. Art. 50 Abs. 1 BauV⁴ bestimmt zudem, dass die Anzahl der Abstellplätze für Fahrzeuge durch eine Bandbreite begrenzt wird, die sich aufgrund der Nutzungsart und der Bruttogeschossfläche der Bauten und Anlagen berechnet, für welche die Parkplätze bestimmt sind (Art. 51 und 52 BauV).

³ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (BewD; BSG 725.1)

⁴ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

Aus dem in den Vorakten enthaltenen Situationsplan vom 4. September 2007 geht die Lage, die Gestaltung und die genaue Anzahl der auf Parzelle Arch Gbbl. Nr. D. _____ vorgesehenen Parkplätze nicht hervor. Im Plan eingezeichnet ist lediglich die Gesamtfläche des Parkplatzes. Das Baugesuch erfüllt somit die Formerfordernisse von Art. 11 Abs. 1 Bst. k BewD nicht. Aus den Baugesuchsakten ist zudem nicht ersichtlich, über wieviele Parkplätze der Bäckerei- und Tea-Room-Betrieb auf Parzelle Arch Gbbl. Nr. E. _____ heute verfügt und wie gross der Parkplatz-Normbedarf dieses Betriebs ist. Das nachträgliche Baugesuch des Beschwerdegegners ist somit unvollständig und kann daher im heutigen Zeitpunkt nicht beurteilt werden.

3. Rückweisung an die Vorinstanz

a) Laut Art. 40 Abs. 1 VRPG⁵ sind die Verwaltungsjustizbehörden befugt, ein bei ihnen hängiges Verwaltungs- und Verwaltungsjustizverfahren von Amtes wegen aufzuheben, wenn wesentliche Verfahrensgrundsätze derart verletzt sind, dass die richtige Beurteilung unmöglich oder wesentlich erschwert ist.

b) Im vorliegenden Fall steht fest, dass die Baugesuchsunterlagen derart unvollständig sind, dass eine Beurteilung des nachträglichen Baugesuchs nicht möglich ist. Der Situationsplan ist im Sinne von Art. 11 Abs. 1 Bst. k BewD zu vervollständigen und es müssen die erforderlichen Angaben zum Betrieb auf Parzelle Nr. E. _____ eingeholt werden, welche es erlauben, den Parkplatz-Normbedarf nach Art. 49 ff. BauV zu bestimmen (heutiger Parkplatzbestand, Bruttogeschossflächen, usw.). Nach Vervollständigung der Baugesuchsakten müssen die Verfahrensbeteiligten und allenfalls weitere Betroffene erneut angehört werden. Es ist nicht Sache der BVE als Beschwerdeinstanz, diese Korrekturen im Beschwerdeverfahren vornehmen zu lassen. Es ist daher gerechtfertigt, von der Möglichkeit der Kassation im Sinne von Art. 40 Abs. 1 VRPG Gebrauch zu machen. Die Baubewilligung der Einwohnergemeinde Arch ist aufzuheben und die Sache ist zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinne der Erwägungen an sie zurückzuweisen.

4. Kosten des Baubeschwerdeverfahrens RA Nr. 110/2005/89

⁵ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

Die Beschwerdeführenden machen geltend, ihre Beschwerde beziehe sich auf das Baubeschwerdeverfahren RA Nr. 110/2005/89. Die Verfahrenskosten, welche ihnen mit Entscheid der BVE vom 20. Januar 2006 auferlegt worden seien, seien im Sinne einer „Gesamtbeurteilung“ neu zu bestimmen.

Die Kostenverlegung im Entscheid der BVE vom 20. Januar 2006 wurde von den Beschwerdeführenden nicht angefochten und ist rechtskräftig. Hinzu kommt, dass im vorliegenden Fall ein anderes Baugesuch zu beurteilen ist (Parkplatz für eine Bäckerei mit Tea-Room anstelle eines Ausstellplatzes für Personenwagen). Eine Neubeurteilung der Verfahrenskosten scheidet somit aus.

5. Kosten

Muss ein Verfahren gestützt auf Art. 40 VRPG aufgehoben werden, so können den Parteien, wenn sie keine Anträge zur Kassation gestellt haben, keine Verfahrenskosten auferlegt werden. Auch den fehlbaren Behörden können nach Art. 108 Abs. 2 VRPG keine Verfahrenskosten überbunden werden. Es werden daher keine Verfahrenskosten erhoben (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Parteikosten sind keine zu sprechen.

III. Entscheid

1. Die Baubewilligung der Baubewilligungsbehörde Arch vom 28. November 2007 wird aufgehoben. Die Baugesuchsakten gehen zurück an die Baubewilligungsbehörde Arch zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinne der Erwägungen.
2. Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Frau A._____ (mit Gerichtsurkunde)
- Herrn B._____ (mit Gerichtsurkunde)
- Herrn C._____ (mit Gerichtsurkunde)
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Arch (LSI)
- Regierungsstatthalter von Büren, zur Kenntnis (B-Post)

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

B. Egger-Jenzer, Regierungsrätin