

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2015/149

Bern, 1. Juni 2016

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **A.** _____
Beschwerdeführerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt B. _____

und



Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Matten bei Interlaken, Bau- und
Planungskommission, Baumgartenstrasse 14, 3800 Matten

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt C. _____

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Matten b. I. vom
23. September 2015 (Nr. 41/14; Neubau von Pferdeboxen mit Futterraum)

I. Sachverhalt

1. Das Regierungsstatthalteramt Interlaken erteilte der Beschwerdeführerin am 27. November 2009 die Baubewilligung für den Neubau einer Reitsportanlage samt eines angebauten Wohnhauses auf der Parzelle Matten Gbbl. Nr. D. _____. Die Parzelle wurde in der Ortsplanungsrevision von 2008/2009 als Zone für Sport und Freizeitanlagen ZSF c1 (Reitsport) eingezont.¹ Die Baubewilligung für die Reitsportanlage war mit der Auflage verbunden, dass die Erschliessungsmassnahmen und die daraus resultierende Kostenpflicht vor Baubeginn in einem öffentlich-rechtlichen Erschliessungsvertrag geregelt werden müssten. Am 22. März 2010 schloss die Beschwerdeführerin mit der Gemeinde

¹ vom Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt am 11. Januar 2010

einen Erschliessungsvertrag nach Art. 109 ff. BauG² ab, in dem sie sich unter anderem verpflichtete, bis zur Betriebsaufnahme der Reitanlage die Zufahrtsstrassen (Verbindungsstrasse und E._____gässli im betroffenen Streckenabschnitt) auszubauen bzw. zu verbreitern. In der Folge erstellte die Beschwerdeführerin die Foundationsschicht für die Verbreiterung des E._____gässli. Die Reitsportanlage wurde im Jahr 2010 in Betrieb genommen.

2. Am 17. Dezember 2014 reichte die Beschwerdeführerin ein Baugesuch ein für den Neubau von weiteren sechs Pferdeboxen sowie eines Futterraums auf der Parzelle Nr. D._____. Am 1. Juni 2015 sistierte die Gemeinde das Baubewilligungsverfahren, bis der im Jahr 2010 vereinbarte Ausbau der Erschliessungsstrassen fertig erstellt sei. Die Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) hiess die dagegen erhobene Beschwerde gut und hob die Sistierungsverfügung mit Entscheid vom 9. September 2015 auf.³

3. Mit Verfügung vom 23. September 2015 erteilte die Gemeinde Matten bei Interlaken dem Bauvorhaben wegen ungenügender Erschliessung den Bauabschlag.

4. Dagegen reichte die Beschwerdeführerin am 26. Oktober 2015 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragt die Aufhebung des Bauabschlags vom 23. September 2015 und die Erteilung der Baubewilligung.

5. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet⁴, führte den Schriftenwechsel durch, holte bei der Gemeinde die Vorakten ein und edierte beim Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli die Baubewilligungsakten bbew 143/2009 für den Neubau der Reitsportanlage. Es gab den Parteien Gelegenheit, sich zur Frage zu

² Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

³ RA Nr. 110/2015/86

⁴ 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)

äussern, ob für die Erschliessungsanlagen eine Baubewilligung vorliege und ob die Strassenerweiterung auf fremdem Grund sichergestellt sei. Zudem wies es darauf hin, dass die Zufahrtsstrassen in der Landwirtschaftszone liegen und für eine Strassenverbreiterung die Art. 24 ff. RPG⁵ zu berücksichtigen seien. Am 10. März 2016 führte es in Anwesenheit der Beteiligten und eines Vertreters des TBA, Oberingenieurkreis I (OIK I) einen Augenschein mit Instruktionsverhandlung durch.

Die Parteien erhielten Gelegenheit, sich zum Protokoll des Augenscheins zu äussern und Schlussbemerkungen einzureichen.

6. Die Gemeinde beantragt mit Stellungnahme vom 27. November 2015, die Beschwerde sei abzuweisen bzw. der Bauabschlag sei zu bestätigen. Eventualiter sei eine allfällige Baubewilligung nur unter der Auflage zu erteilen, dass von der Baubewilligung erst Gebrauch gemacht werden dürfe, wenn die Erschliessungsanlagen gemäss Erschliessungsvertrag vom 22. März 2010 und den in der Zwischenzeit vereinbarten Projektänderungen ordnungsgemäss erstellt und von der Gemeinde abgenommen seien. In ihren Schlussbemerkungen vom 13. April 2016 hält sie an diesen Rechtsbegehren fest. Die Beschwerdeführerin nahm mit Schlussbemerkungen vom 6. Mai 2016 Stellung.

Auf die Rechtsschriften sowie auf das Ergebnis des Augenscheins wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

Bauentscheide können nach Art. 40 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchsteller, die Einsprecher im Rahmen ihrer Einsprachegründe und die zuständige Gemeindebehörde

⁵ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700)

(Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführerin, deren Baugesuch abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Strassenmässige Erschliessung

a) Es ist streitig, ob die bestehende Zufahrt zur Reitsportanlage für die geplanten sechs zusätzlichen Pferdeboxen eine genügende Erschliessung darstellt. Die Beschwerdeführerin bringt vor, der von der Gemeinde verlangte Ausbau der Zufahrt gehe weit über das gesetzliche Minimum hinaus und sei sachlich nicht gerechtfertigt. Die Strassen seien zwar stellenweise sanierungsbedürftig, genügten aber seit Jahren als Zufahrt zur Reitsportanlage. Die Frage der genügenden Erschliessung müsse losgelöst von der vertraglich vereinbarten Sanierung und der Erfüllung des Erschliessungsvertrages beurteilt werden.

Die Gemeinde macht geltend, die Parzelle Nr. D._____ habe bis 2010 zur Landwirtschaftszone gehört und sei auch nur für den landwirtschaftlichen Verkehr erschlossen gewesen. Das bestehende landwirtschaftliche Strässchen genüge nicht für die zonenkonforme Erschliessung der Reitsportanlage. Die Einzonung in die Bauzone erfordere eine neue Erschliessungsanlage, die den Anforderungen von Art. 7 Abs. 1 BauV⁶ genügen müsse. Abzustellen sei nicht auf die aktuelle, sondern auf die maximal zulässige Nutzung dieser Parzelle. Die Beschwerdeführerin habe sich im Erschliessungsvertrag verpflichtet, die Verbindungsstrasse und das E._____gässli bis zur Inbetriebnahme der Reitsportanlage auszubauen. Bisher habe die Beschwerdeführerin nur Foundationsschichten (Kieskoffer) erstellt und eine provisorische Tragschicht aufgetragen, was für die Erschliessung nicht genüge.

b) Bauzonen müssen genügend erschlossen sein (vgl. Art. 15 und 19 RPG). Ein Bauvorhaben darf nur bewilligt werden, wenn sichergestellt ist, dass das Baugrundstück auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Bauvorhabens oder wenn nötig bereits bei Baubeginn genügend erschlossen sein wird (Art. 7 Abs. 1 BauG). Die Zufahrtsstrasse muss hinreichend nahe an Bauten und Anlagen heranzuführen und für Feuerwehr und

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

Sanität gut erreichbar sein. Die Erschliessungsanlagen müssen den Beanspruchung gewachsen sein, die sich aus der Nutzung des Baugrundstücks und der weiteren Grundstücke ergeben können, denen sie nach der Planung zu dienen bestimmt sind (vgl. Art. 7 Abs. 2 und 3 BauG).⁷ Unter gewissen Voraussetzungen werden auch bestehende Erschliessungsstrassen als genügend erachtet, selbst wenn sie die Anforderungen an eine Neuerschliessung nicht erfüllen (vgl. Art. 8 Abs. 2 Bst. a BauG).

c) Die Vorbringen der Parteien zeigen, dass bereits Uneinigkeit über die Frage besteht, ob die bestehende Reitanlage genügend erschlossen ist. Mit Gesamtentscheid vom 27. November 2009 bewilligte der Regierungsrat von Interlaken den Neubau der Reitanlage. Da eine genügende Erschliessung Bewilligungsvoraussetzung ist, durfte der Regierungsrat die Baubewilligung nur erteilen, wenn das Bauvorhaben seiner Ansicht nach genügend erschlossen war. Die Baubewilligung für den Neubau der Reitsportanlage deutet deshalb grundsätzlich darauf hin, dass dies bejaht wurde. In den Erwägungen des Gesamtentscheids ist dazu aber nichts festgehalten. Der Regierungsrat verfügte als Auflage, dass die Erschliessungsmassnahmen und die resultierenden Kostenverpflichtungen vor Baubeginn in einem öffentlich-rechtlichen Erschliessungsvertrag festzuhalten seien. Ausserdem versah das Regierungsratsamt den Projektplan Grundriss Situation 1:1000 vom 15. Juli 2009, auf dem die Strassenverbreiterung des E._____gässli (auf eine Breite von 6 m) dargestellt ist, mit dem Bewilligungsstempel. Daraus ziehen die Parteien nun unterschiedliche Schlüsse. Während die Beschwerdeführerin der Ansicht ist, der Regierungsrat habe 2009 die bestehende Erschliessung als genügend erachtet und als Auflage nur die Sanierung dieser Strassen verfügt, geht die Gemeinde demgegenüber davon aus, mit dieser Auflage und dem bewilligten Plan der Strassenverbreiterung sei entschieden, dass die bestehende Erschliessung nicht genüge und verbreitert werden müsse.

d) Die Parzellen Nr. D._____ und Nr. F._____ wurden anlässlich der Ortsplanungsrevision von 2009 als Zone für Sport und Freizeitanlagen ZSF c1 und c2 "Reitsport" eingezont.⁸ Auf der Parzelle Nr. D._____ (ZSF c1) hat die Beschwerdeführerin die Gebäude der Reitsportanlage erstellt. Auf der Parzelle Nr. F._____ (ZSF c2) sind keine Bauten und Anlagen zulässig. Die Erschliessung der _____

⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 7/8 N. 7

⁸ Vgl. Erläuterungsbericht vom September 2009 zur Revision der Ortsplanung, S. 14

Reitsportanlage erfolgt von der G._____strasse über bestehende Strassen: zunächst über eine (namenlose) Verbindungsstrasse (Parzelle Nr. H._____), die im Jahr 2009 für Autos noch nicht durchgehend befahrbar war, und anschliessend über das E._____gässli (Parzelle Nr. I._____), das in Zusammenhang mit dem Autobahnbau in den 1970er Jahren erstellt worden war.⁹ Beide Strassenparzellen sind im Eigentum der Gemeinde. Im Richtplan Verkehr von 2009 wurde die Zufahrt zur Reitsportanlage der Beschwerdeführerin ab der G._____strasse neu als Detailerschliessung qualifiziert. Das gleiche gilt für die Zufahrt zur nördlich gelegenen Reitanlage des Konkurrenten, die ebenfalls am E._____gässli liegt (Parzelle Nr. J._____).¹⁰

Die Gemeinde verlangte im Baubewilligungsverfahren für den Neubau der Reitsportanlage, dass das E._____gässli verbreitert und die Verbindungsstrasse ausgebaut wird. Die Gründe dafür sind aber nicht aktenkundig. Einzig in Zusammenhang mit dem Ausbau der Verbindungsstrasse findet sich die Aussage, dass für die Reitanlage eine angemessene, für LKW mit Anhänger befahrbare Strasse erstellt werden soll.¹¹ Im Amtsbericht vom 7. September 2009 formulierte die Gemeinde als Bedingung, dass die Erschliessungsmassnahmen und Kostenverpflichtungen vor Baubeginn in einem öffentlich-rechtlichen Erschliessungsvertrag vereinbart werden müssten, was wie erwähnt als Nebenbestimmung im Gesamtbauentscheid vom 27. November 2009 als Auflage aufgenommen wurde. In den Baubewilligungsakten des Regierungsstatthalteramtes findet sich jedoch kein Hinweis, dass die Frage der genügenden Erschliessung der Reitsportanlage über das bestehende E._____gässli im Baubewilligungsverfahren thematisiert wurde.

e) Es ist grundsätzlich Sache der Gemeinde, die Erschliessungsanlagen zu projektieren und zu bauen (Art. 108 Abs. 1 BauG). Unter bestimmten Voraussetzungen kann sie die Planung und Erstellung der Detailerschliessungsanlagen vertraglich an Private übertragen (Art. 109 BauG), die damit eine Gemeindeaufgabe wahrnehmen. Die Gemeinde kann den Ausbaustandard ihrer Detailerschliessungsstrassen bestimmen. In vielen Fällen deckt sich der definierte Ausbaustandard einer Strasse mit der Frage der genügenden Erschliessung im Sinne von Art. 7 BauG. Dennoch handelt es sich um zwei unterschiedliche Fragen. Die

⁹ Protokoll des Augenscheins vom 10. März 2016, S. 3, Votum Bauverwalter

¹⁰ Richtplan Verkehr, Plan Strassenkategorien 1:5'000, vom AGR genehmigt am 11. Januar 2010

¹¹ Protokoll der Sitzung der Bau- und Planungskommission Matten vom 25. August 2009; Protokoll der Sitzung des Gemeinderats vom 1. September 2009 (Vorakten Nr. 25/09 der Gemeinde)

Definition des Ausbaustandards von Detailerschliessungsanlagen erfolgt aufgrund einer Gesamtwürdigung unter Berücksichtigung aller öffentlichen Interessen und des Planungsgebietes (vgl. Art. 7 Abs. 3 BauG, Art. 6 Abs. 3 BauV). Dabei können auch Komfortansprüche berücksichtigt werden, solange die Strassen nicht überdimensioniert werden (vgl. Art. 8 Abs. 1 BauG). Demgegenüber beurteilt sich die genügende Erschliessung eines Bauvorhabens mit Blick auf das konkrete Bauprojekt. Mit Erschliessungsvertrag vom 22. März 2010 hat sich die Beschwerdeführerin verpflichtet, die Verbindungsstrasse und das E. _____ gässli auszubauen bzw. zu erweitern. Damit hat sie die Auflage des Gesamtbauentscheides von 2009 erfüllt. Dass die Verbreiterung des E. _____ gässli für eine genügende Erschliessung der Reitsportanlage im Jahr 2009 nötig war bzw. ist, ist damit aber nicht gesagt. Auch wenn die Beschwerdeführerin ihre vertraglichen Leistungspflichten bislang nicht erfüllt hat, vermag dies keinen Bauabschlag zu begründen. Die Durchsetzung des Erschliessungsvertrags ist nicht Thema des Baubewilligungs- bzw. Rechtsmittelverfahrens, sondern muss im dafür vorgesehenen Verfahren erfolgen.

f) Der Neubau und die Änderung einer Strasse bedürfen einer Bewilligung. In der Regel werden Strassen mit einer Überbauungsordnung (ÜO) bewilligt, für kleine Strassenbauvorhaben genügt eine Baubewilligung, sofern keine ÜO verlangt wird (Art. 43 Abs. 1 und 2 SG¹²). Ursprünglich gingen die Parteien davon aus, dass der Ausbau der Erschliessungsstrassen mit dem Gesamtbauentscheid des Regierungsstatthalters vom 27. November 2009 für den Bau der neuen Reitsportanlage mitbewilligt wurde. Inzwischen ist weitgehend unbestritten, dass dies nicht der Fall ist. Zwar hat das Regierungsstatthalteramt den Projektplan mit der Strassenverbreiterung des E. _____ gässli als bewilligt gestempelt. Die Strassenverbreiterung wurde im Baugesuch für den Neubau der Reitanlage aber nicht als Bauvorhaben genannt. Ausserdem waren die von der Strassenerweiterung betroffenen Grundeigentümer der Parzellen Nr. K. _____ und Nr. L. _____ nicht in das Baubewilligungsverfahren involviert und haben obgenannten Plan für die Strassenerweiterung auch nicht unterzeichnet (vgl. Art. 11 Abs. 1 Bst. a BewD¹³). Eine Strassenerweiterung wurde weder publiziert noch im Gesamtbauentscheid vom 27. November 2009 unter der Rubrik Bauvorhaben aufgeführt. Zudem bedürfte sie einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG. Für die vertraglich vereinbarte Strassenerweiterung liegt somit keine Baubewilligung mit

¹² Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)

¹³ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

Ausnahmebewilligung nach Art. 24 ff. RPG vor. Dies deutet eher darauf hin, dass der damalige Regierungsstatthalter die bestehende Erschliessung als genügend erachtete, restlos klären lässt es sich aber nicht.

g) Zusammenfassend besteht aufgrund des Gesamtentscheides von 2009 Unklarheit, ob die Reitsportanlage über die bestehenden Strassen genügend erschlossen ist. Diese Frage ist nachfolgend zu prüfen. Fest steht nur, dass für eine Verbreiterung keine gültige Baubewilligung vorliegt.

3. Erschliessung der Reitsportanlage

a) Bestehende Erschliessungsanlagen genügen für Bauvorhaben in einem weitgehend überbauten Gebiet oder ausserhalb der Bauzone, wenn die insgesamt zu erwartende Mehrbelastung verhältnismässig gering ist und Verkehrssicherheit und Brandbekämpfung gewährleistet sind (Art. 5 Abs. 1 Bst. a BauV). Für die Beurteilung sind dabei auch die örtlichen Verhältnisse (bisherige Nutzung, Fahrbahnbreite, Länge und Übersichtlichkeit der Zufahrt) sowie die Benützerkategorien (PW, Lastwagen, Schulkinder, usw.) massgebend.¹⁴

b) Die Beschwerdeführerin hat auf den Parzellen Nr. K._____ und Nr. L._____ eine Foundationsschicht für eine Strassenverbreiterung auf insgesamt rund 6 m erstellt,¹⁵ die dafür erforderlichen Rechte aber noch nicht erworben. Soweit die Erschliessung über fremden Grund führt, ist sie rechtlich nicht sichergestellt, was Voraussetzung für eine Baubewilligung wäre (vgl. Art. 7 BauG i.V.m. Art. 3 und Art. 6 BauV). Bei der Beurteilung der genügenden Erschliessung ist diese Foundationsschicht daher unbeachtlich; abzustellen ist einzig auf die Strassenparzellen.

c) Die Verbindungsstrasse (Parzelle Nr. H._____) weist eine Breite von 6,5 m auf. Im Jahr 2009 gab es nur einen Gehweg von ca. 1,5 m Breite, der durch eine Grünhecke vom Rest der Strassenparzelle abgetrennt war. Die Gemeinde hatte den südlichen Teil der Strassenparzelle damals an den benachbarten Campingbetrieb verpachtet.¹⁶ Inzwischen

¹⁴ VGE 2012/208 vom 31. Januar 2013, E. 3.2; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 7/8 N 10

¹⁵ Vgl. Protokoll des Augenscheins vom 10. März 2016, S. 8

¹⁶ Vgl. Fotos auf dem Situationsplan zur Strassenerweiterung 1:200 der M._____ AG vom 12.11.2009; Protokoll der Sitzung des Gemeinderats vom 1. September 2009 (Vorakten Nr. 25/09 der Gemeinde)

wurde die Hecke entfernt und der Pachtvertrag gekündigt. Die Strasse ist somit auf der ganzen Breite befahrbar und unbestritten genügend breit.¹⁷ Die Verbindungsstrasse mündet rechtwinklig in das E._____gässli ein. Die Strassenparzelle E._____gässli ist im Bereich zwischen der Einmündung der Verbindungsstrasse und der Parzelle Nr. D._____ zwischen 3,65 m und 3,75 m breit. Der Belagsteil hat eine Breite von 3 m, daran schliesst beidseitig ein Bankett von rund 30 cm an. Auf der linken Seite des E._____ (in Richtung Reitsportanlage) stehen die Hecken der Grundstücke Nr. N._____ und O._____ an der Parzellengrenze, wobei insbesondere die Thujahecke der Parzelle Nr. N._____ auf die Strassenparzelle ragt.¹⁸

d) Im Jahr 2009 wurde eine Reitanlage mit 14 Pferdeboxen bewilligt. Heute sind sieben Pferde der Beschwerdeführerin und sieben Pensionspferde von Dritten eingestallt. Die Beschwerdeführerin erklärte am Augenschein, nicht alle Pferdebesitzer und Pferdebesitzerinnen kämen täglich zur Reitanlage. Es würden auch nicht alle Pferde ausgeritten. Insgesamt würden täglich drei bis sechs Personen zur Reitanlage fahren, maximal seien es zehn Fahrten. Etwa drei Mal pro Woche finde ein Pferdetransport statt. Früher hätten auf der Reitsportanlage auch Dressurprüfungen stattgefunden, zu denen Pferde hertransportiert worden seien. Heute sei dies nicht mehr der Fall, da der Reitverein nicht mehr aktiv sei. Einmal im Jahr finde der Bauernanlass statt, zu dem Kühe hergefahren würden. Im Übrigen gebe es nur kleine Anlässe mit etwa sechs Personen. Das Futter werde zirka drei Mal pro Jahr mit einem Lastenzug gebracht. Sie selber transportiere etwa zwei Mal pro Monat mit dem Traktor Futter von der Reitanlage zu ihren anderen Tieren zu Hause.¹⁹

e) Der Vertreter des OIK I hielt am Augenschein fest, auf dem E._____gässli bestehe ein geringes Verkehrsaufkommen. Aufgrund des Fahrverbots dürfe das E._____gässli nur von Fahrrädern, Fussgängern und den Nutzern der Reitanlage legal befahren werden. Die aktuelle Nutzung in der Zone ZSF erzeuge wenig Verkehr. Bis zur Reitanlage werde das E._____gässli grösstenteils mit Personenwagen, teils auch mit Pferdeanhängern und grösseren Fahrzeugen befahren. Es handle sich um eine kurze und übersichtliche Strecke ohne Gefälle. Autos könnten nicht kreuzen, bei der Einmündung der Verbindungsstrasse und bei der Reitanlage gebe es aber Ausweichstellen. Fussgänger

¹⁷ Vgl. Fotos des Augenscheins, Nr. 14 und 16

¹⁸ Vgl. Augenscheinsprotokoll, S. 3, Fotos Nrn. 3, 4, 10, 13

¹⁹ Vgl. Augenscheinsprotokoll, S. 5-7, Voten der Beschwerdeführerin und ihres Anwalts

könnten auf einer Seite ausweichen, auf der anderen Seite rage allerdings eine Hecke in die Strasse. Ausser an den Stellen, wo die Hecke herüberraue, könne das E._____gässli mit Fahrzeugen bis zu einer Breite von 3,60 m befahren werden. An den Reifenspuren sei zwar ersichtlich, dass nicht nur auf dem Belag gefahren werde. Aber selbst wenn es entlang der Strassenparzelle einen Zaun hätte, wäre die Strasse für grosse Fahrzeuge noch breit genug. Heikel sei die Einmündung in die Verbindungsstrasse, weil die Sichtweite durch die Hecke eingeschränkt werde.²⁰ Diese Stelle sei aber nicht überdurchschnittlich gefährlich, weil das Verkehrsaufkommen gering sei und langsam gefahren werde. Die Gemeinde könne verlangen, dass die Hecke zurückgeschnitten oder zurückversetzt werde. Mit der minimal zulässigen Strassenbreite von 3 m sei die Reitanlage somit technisch genügend erschlossen. Dies würde auch für den Fall einer Nutzungsintensivierung gelten. Falls die Reitanlage auf 30 Pferdeboxen ausgebaut und eine Reitschule mit stündlich neuen Schülern betrieben würde, ergäbe dies etwa 300 Fahrten pro Tag. Auch in diesem Fall erachte er die Erschliessung noch als ausreichend. Eine Verbreiterung des E._____gässli sei nicht nötig.²¹

f) Die Gemeinde bringt dagegen vor, massgebend sei nicht die aktuelle, sondern die in dieser Zone maximal mögliche Nutzung. Gemäss Umgebungsplan ersuche die Beschwerdeführerin um 73 neue Parkplätze. Selbst wenn sie nun darauf verzichten sollte, zeige dies den Umfang der Nutzung auf, der die Erschliessung der Parzelle gewachsen sein müsse. Wenn die Reitsportanlage ausgebaut und als Reitschule betrieben würde, wenn Turniere sowie Wettkämpfe stattfänden und Drittnutzungen wie der Anlass der Bauern hinzukämen, ergäbe sich ein Verkehrsaufkommen, das über den vom OIK geschätzten 300 Fahrten liege. Für eine solche Verkehrsbelastung sei die Erschliessung nicht genügend. Es seien keine besonderen Verhältnisse gegeben, die ein Abweichen von der Normbreite von 4,2 m für eine Strasse mit Gegenverkehr rechtfertigen würden.

g) Da es sich um eine bestehende Zufahrt handelt, ist die Erschliessung nicht aufgrund der maximal möglichen Nutzung, sondern anhand des Verkehrs zu beurteilen, den die heutige Reitanlage und das Bauvorhaben verursachen. Auch in dem von der Gemeinde mehrfach angeführten Entscheid der BVE²² wurde die Erschliessung nur im Hinblick auf das konkrete Bauvorhaben beurteilt. Im zitierten Fall ging es um den Neubau von fünf

²⁰ Vgl. Foto Nr. 2 des Augenscheins

²¹ Augenscheinsprotokoll S. 9-12, Voten des Vertreters des OIK

²² BDE vom 1. März 2016, RA Nr. 110/2015/146

Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 40 Wohnungen in einem bestehenden Quartier. Die betroffene Zufahrtsstrasse erschloss bereits 23 Wohneinheiten und zwei Einfamilienhäuser. Der Mehrverkehr des Bauvorhabens war so erheblich, dass die Voraussetzungen von Art. 5 BauV für eine bestehende Erschliessung bei weitem nicht erfüllt waren und die Zufahrt den Anforderungen an eine neue Erschliessung genügen musste. Die BVE erachtete in diesem Fall eine Strassenbreite von 3,5 m auf einer Strecke von 40 m sowie eine unübersichtliche Einmündung nicht als genügende Erschliessung für die Wohnüberbauung. Dieser Fall ist mit der vorliegenden Situation nicht vergleichbar. Die Reitsportanlage der Beschwerdeführerin verfügt aktuell über 14 Pferdeboxen, die ein geringes Verkehrsaufkommen verursachen. Es sind nur sechs weitere Pferdeboxen geplant; mit dem Bauvorhaben handelt es sich somit maximal um 20 Pensionspferde. Weshalb die Beschwerdeführerin einen Umgebungsplan mit 73 zusätzlichen Parkplätzen eingereicht hat, ist nicht klar, zumal die Erstellung von zusätzlichen Parkplätzen im Baugesuch nicht genannt wurde. Die Parkplätze sind nicht Teil des Bauvorhabens, wie die Beschwerdeführerin inzwischen klargestellt hat. Ob die Reitsportanlage bei einem Ausbau auf 30 Pferdeboxen, mit gleichzeitiger Nutzungssteigerung als Reitschule und für die Durchführung von Wettbewerben bzw. Turnieren noch genügend erschlossen wäre, ist nicht Thema des vorliegenden Verfahrens. Dies entspricht weder der aktuellen Nutzung noch ist solches vorgesehen. Bereits vor dem Bau der Reitanlage der Beschwerdeführerin wurde das E. _____gässli von breiten landwirtschaftlichen Fahrzeugen mit Anhängern befahren und von Velofahrern und Fussgängern genutzt. Die aktuelle Nutzung unterscheidet sich somit nicht wesentlich von der früheren. Hinzu kam einzig ein geringer Verkehr mit Personenfahrzeugen.

Während der bisherigen fünfjährigen Betriebszeit verursachte die Reitsportanlage unbestritten keine Verkehrsprobleme. Das tägliche Verkehrsaufkommen durch die Pferdebesitzer und Pferdebesitzerinnen ist mit sechs bis zehn Fahrzeugen äusserst gering. Auf der ca. 75 m langen Strecke auf dem E. _____gässli ergeben sich wenige Begegnungsfälle, zumal das E. _____gässli nur für landwirtschaftliche Fahrten sowie bis zur Reithalle für den motorisierten Verkehr offen ist.²³ Eine klarere Signalisation des Fahrverbots mit Zubringerdienst eingangs der Verbindungsstrasse könnte diesbezüglich für mehr Klarheit sorgen. Die Gemeinde macht geltend, dass die Strassenbreite nicht genüge, weil Autos nicht mit Velos mit Kinderanhängern kreuzen könnten und auf Dritteigentum

²³ Vgl. Fotos des Augenscheins, Nrn. 9, 14, 15

ausweichen müssten. Auch bei Strassen mit Gegenverkehr ist eine Strassenbreite von 3 m grundsätzlich zulässig. Namentlich im Oberland sind solche Strassenverhältnisse nicht selten anzutreffen. Die Strecke auf dem E._____gässli ist übersichtlich und recht kurz, an beiden Enden dieser Strecke bestehen Ausweichmöglichkeiten. Von den Verkehrsteilnehmenden darf in solchen Situationen eine angepasste Fahrweise und ein vorausschauendes Verhalten erwartet werden, insbesondere wenn sie mit Pferdeanhängern unterwegs sind. Die Einschränkung der Sichtweiten bei der Einmündung von der Verbindungsstrasse ist ohne weiteres behebbar. Für Pflanzen, welche die Strassenabstände verletzen oder die zulässigen Höhen überschreiten, gilt keine Besitzstandsgarantie (Art. 84 Abs. 2 SG). Die Gemeinde könnte daher die Herstellung des rechtmässigen Zustandes vom betreffenden Grundeigentümer jederzeit einfordern.

Es besteht somit kein Anlass, von den überzeugenden Ausführungen des OIK I abzuweichen. Die Reitsportanlage, wie sie bis heute betrieben wird, verursacht nur ein geringes Verkehrsaufkommen, die Verkehrssicherheit ist gewährleistet bzw. kann mit Rückschnitt oder Entfernung der Hecken hergestellt werden. Die bestehende Erschliessung erfüllt die Voraussetzungen von Art. 5 Abs. 1 Bst. a BauV und genügt für die heutige Reitsportanlage auf der Parzelle Nr. D._____.

h) Eine bestehende Erschliessung genügt für Umbauten, Erweiterungen und Zweckänderungen, wenn durch das Bauvorhaben keine wesentliche Mehrbelastung entsteht (Art. 5 Abs. 1 Bst. b BauV). Die sechs zusätzlichen Pferdeboxen verursachen keinen wesentlichen Mehrverkehr – weder durch die Fahrten der Pferdebesitzer und Pferdebesitzerinnen noch durch den Transport von zusätzlichem Futter. Die Pferdebesitzer kommen nicht alle täglich zur Reitanlage. Auf dem betroffenen Abschnitt des E._____gässli werden die Begegnungsfälle durch das Bauvorhaben daher kaum zunehmen. Das Bauvorhaben ist somit genügend erschlossen. Der angefochtene Bauabschlag ist aufzuheben.

4. Baubewilligung

a) Die Gemeinde hat die erforderlichen Fachberichte eingeholt. Der Fachbericht Brandschutz der Industriellen Betriebe Interlaken vom 25. Februar 2015 und der Fachbericht Naturgefahren des OIK I vom 5. März 2015 lauten positiv. Die

Gewässerschutzbewilligung des Amts für Wasser und Abfall (AWA) vom 23. Februar 2015 liegt vor. Die Gemeinde hat zu Händen der Sitzung der Bau- und Planungskommission vom 3. März 2015 Auflagen formuliert, die vor Baubeginn und während der Bauausführung gelten. Die Baubewilligung für den Neubau von sechs Pferdeboxen mit Futterraum kann daher mit den Auflagen der Fachämter sowie den Auflagen der Gemeinde – mit Ausnahme der Auflage betreffend Fertigstellung der Erschliessung – erteilt werden. Massgebend sind folgende Projektpläne, alle mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 19. Januar 2015:

- Situationsplan 1:1000 vom 16. Januar 2015
- Grundriss Erdgeschoss / Schnitt 1:100 vom 27. November 2014, unterzeichnet am 16. Januar 2015
- Fassaden 1:100 vom 27. November 2014, unterzeichnet am 16. Januar 2015

Der Projektplan Umgebungsgestaltung 1:1000 vom 16. Januar 2015 ist ungültig (siehe oben Erwägung 3).

Von der Baubewilligung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

b) Die Kosten des vorinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens im Betrag von Fr. 1'516.40 werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

5. Kosten

a) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. Für besondere Untersuchungen, Gutachten und dergleichen können zusätzliche Gebühren erhoben werden (Art. 103 Abs. 1 VRPG²⁴). Die Verfahrenskosten werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 2'100.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 GebV²⁵). Darin enthalten sind auch die Kosten für die Durchführung des Augenscheins mit Instruktionsverhandlung vom 10. März 2016 und die Teilnahme des Vertreters des OIK I am Augenschein.

²⁴ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

²⁵ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Gemeinde (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Da sie nicht in Vermögensinteressen betroffen ist, werden ihr keine Verfahrenskosten auferlegt (Art. 108 Abs. 2 VRPG).

b) Die Gemeinde hat der Beschwerdeführerin die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Kostennote des Anwaltes der Beschwerdeführerin gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Gemeinde hat daher der Beschwerdeführerin einen Parteikostenersatz von Fr. 6'350.40 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu leisten.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Bauabschlag der Gemeinde Matten bei Interlaken vom 23. September 2015 wird aufgehoben.

2. Gesamtbaubewilligung

Der Beschwerdeführerin wird die Gesamtbewilligung erteilt für die Erstellung von sechs zusätzlichen Pferdeboxen mit Futterraum auf der Parzelle Matten b. I. Gbbl. Nr. D._____. Diese Gesamtbewilligung umfasst folgende Verfügungen:

2.1 Die Baubewilligung aufgrund des Baugesuches vom 7. Dezember 2014 und folgenden Plänen: Situationsplan 1:1000 vom 16. Januar 2015, Grundriss Erdgeschoss / Schnitt 1:100 vom 27. November 2014 sowie Fassaden 1:100 vom 27. November 2014, beide unterzeichnet am 16. Januar 2015, alle mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 19. Januar 2015.

2.2 Die Gewässerschutzbewilligung des Amts für Wasser und Abfall (AWA) vom 23. Februar 2015

3. Nebenbestimmungen:

3.1 Auflagen der Gemeinde:

- Das Farb- und Materialkonzept ist der Baukommission vor Baubeginn zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

- Vor Baubeginn sind der Gemeinde ein Baustelleninstallationsplan und ein Bauprogramm zur Genehmigung vorzulegen.
- Das E._____gässli ist während der ganzen Bauphase frei zu halten. Es sind genügend Handwerkerparkplätze und Materialumschlagplätze auf dem Bauareal anzulegen.

3.2 Auflagen des AWA vom 23. Februar 2015 (Gewässerschutzbewilligung)

- Der Stall- resp. Boxenboden ist befestigt und dicht zu erstellen. Die Reinigung darf nur trocken erfolgen.
- Der anfallende Kot auf dem Boxenauslauf ist täglich zu entfernen.

3.3 Die Brandschutzaufgaben gemäss dem Fachbericht Brandschutz Geschäfts-Nr. 587-14-041 der Industriellen Betriebe Interlaken (IBI) vom 25. Februar 2015 sind einzuhalten (siehe Beilage zum Entscheid).

4. Die Kosten des Baubewilligungsverfahrens von Fr. 1'516.40 werden der Beschwerdeführerin zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso ist die Gemeinde zuständig.
5. Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.
6. Die Gemeinde hat der Beschwerdeführerin die Parteikosten im Betrag von Fr. 6'350.40 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt B._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt C._____, eingeschrieben
- TBA, Oberingenieurkreis I, zur Kenntnis
- Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli, zur Kenntnis

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION

Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin