

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2015/175

Bern, 18. August 2016

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.**_____
Beschwerdeführer

vertreten durch Herrn Fürsprecher B._____

und



Frau **C.**_____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Fürsprecher D._____

sowie

Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli, Schloss 1, Postfach 276, 3800 Interlaken

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Unterseen, Gemeindeverwaltung, Obere Gasse 2, Postfach, 3800 Unterseen

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli vom 26. November 2015 (bbew 162/2015; Mehrfamilienhaus mit Einstellhalle)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte bei der Gemeinde Unterseen das Baugesuch vom 26. Juni 2015 ein für den Abbruch des Wohngebäudes und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohnungen und einer Einstellhalle. Die Parzelle Unterseen

Grundbuchblatt Nr. E. _____ liegt in der Wohnzone W2. Gegen das Bauvorhaben erhob der Beschwerdeführer Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 26. November 2015 erteilte das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli die Baubewilligung.

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 23. Dezember 2015 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Er beantragt die Aufhebung des Gesamtentscheides vom 26. November 2015 und die Erteilung des Bauabschlags. Dabei macht er insbesondere geltend, die Fahrbahnbreite der Zufahrt sei ungenügend und die Sichtweiten nach VSS-Normen würden bei der Einmündung in die F. _____ strasse nicht eingehalten. Zudem führe das geplante Bauvorhaben zu einer übermässigen Beschattung seiner Liegenschaft und zu einer Mehrbelastung des Fussweges entlang seines Grundstückes, wodurch erhebliche Lärmimmissionen entstünden.

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli und die Gemeinde Unterseen beantragen mit Stellungnahme vom 5. Januar 2016 bzw. 19. Januar 2016 die Abweisung der Beschwerde. Die Beschwerdegegnerin beantragt in ihrer Beschwerdeantwort vom 3. Februar 2016 sowie in ihrer Eingabe vom 20. Mai 2016, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei.

4. Das Rechtsamt holte einen Fachbericht der Feuerwehr G. _____ zur Frage des Zugangs der Feuerwehr für die Brandbekämpfung ein. Danach führte es im Beisein der Parteien sowie einer Vertretung der Feuerwehr G. _____ und des TBA, Oberingenieurkreis I (OIK I), einen Augenschein mit Instruktionsverhandlung durch. Die Parteien und die anderen Teilnehmer des Augenscheins erhielten Gelegenheit, sich zum Protokoll des Augenscheins zu äussern. Die Parteien konnten ausserdem Schlussbemerkungen einreichen. Auf die Rechtsschriften, den Fachbericht der Feuerwehr

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)

G._____ und das Ergebnis des Augenscheins wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG². Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist. Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig.

b) Die Beschwerdegegnerin bestreitet die Legitimation des Beschwerdeführers nicht grundsätzlich. Sie macht aber geltend, die Hauszufahrt zum geplanten Bauvorhaben führe nicht über die für den Beschwerdeführer massgebende Erschliessungsstrasse, weshalb er von der Erschliessung des Bauvorhabens nicht in höherem Masse als jedermann betroffen sei. Es fehle ihm daher an einem schutzwürdigen Interesse an dieser Rüge.

c) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchsteller, die Einsprecher im Rahmen ihrer Einsprachegründe und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 2 BauG³). Die Beschwerdelegitimation setzt weiter voraus, dass die beschwerdeführende Person durch das Bauvorhaben unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen ist (Art. 40 Abs. 2 BauG i.V.m. Art. 35 Abs. 2 Bst. a BauG). Bei Bauvorhaben muss die Beziehung zum Streitgegenstand insbesondere in räumlicher Hinsicht gegeben sein.⁴ Als Nachbar ist der Beschwerdeführer vom Bauvorhaben betroffen und durch den angefochtenen Entscheid beschwert. Der Beschwerdeführer darf daher in seiner Einsprache und Beschwerde alle Rügen vorbringen, die sich rechtlich oder tatsächlich auf seine Stellung auswirken.⁵ Der Nutzen kann darin bestehen, dass das Bauvorhaben – vorliegend der Abbruch des Wohngebäudes und der Neubau des Mehrfamilienhauses –

² Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

³ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 35-35c N. 17

⁵ BVR 2011 S. 272 E. 6.2; VGE 2015/42 vom 22.4.2015 E. 1.2.2

nicht oder nicht wie geplant realisiert werden kann, wenn sich die Beschwerde als begründet erweist.⁶

d) Der Beschwerdeführer ist nur im Rahmen seiner Einsprachegründe zur Beschwerde befugt (Art. 40 Abs. 2 BauG). Dabei genügt es, wenn in der Einsprache der entsprechende Themenbereich angesprochen ist. Die rechtliche Begründung kann später noch nachgeschoben oder geändert werden.⁷ Vorliegend hat der Beschwerdeführer bereits in seiner Einsprache vom 4. September 2015 vorgebracht, die Hauszufahrt sei für das geplante Mehrfamilienhaus ungenügend. Damit wurde der Themenbereich der Erschliessung in der Einsprache genügend angesprochen. Im Übrigen macht der Beschwerdeführer mit der Rüge der ungenügenden Erschliessung auch Verletzung von Bundesrecht geltend. Auf Rügen betreffend die Verletzung von Bundesrecht ist im Beschwerdeverfahren auch dann einzutreten, wenn sie in der Einsprache nicht vorgebracht worden sind.⁸

e) Die Beschwerde ist innert der Rechtsmittelfrist eingereicht worden (Art. 40 Abs. 1 BauG). Sie enthält einen Antrag und eine Begründung. Die BVE tritt deshalb auf die Beschwerde ein.

2. Rechtliche Qualifikation der Stichstrasse

a) Die Strassenerschliessung wird unterschieden in Basiserschliessung (wie insbesondere Kantonsstrassen, Hauptverkehrsadern oder Sammelstrassen), Detailerschliessung, welche mehrere Grundstücke mit den Anlagen der Basiserschliessung verbindet, und der Hauszufahrt (Art. 106 BauG). Für die Planung und den Bau der Basis- und Detailerschliessungsanlagen ist grundsätzlich die Gemeinde zuständig, für Kantonsstrassen der Kanton. Als Hauszufahrten oder Hausanschlüsse werden Strassen bezeichnet, die ein Gebäude oder eine zusammengehörige Gebäudegruppe mit diesem Erschliessungsnetz verbinden (Art. 106 Abs. 3 BauG). Hauszufahrten sind somit ebenfalls Teil der Erschliessung. Ihre Planung und ihr Bau ist jedoch Sache der jeweiligen Grundeigentümer.

⁶ BGE 137 II 30 E. 2.3; BGE 1C_236/2010 vom 16.7.2010 E. 1.4; BVR 2011 S. 272 E. 6.2

⁷ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 40 N. 9a

⁸ BVR 2015 S. 15 E. 1.4; VGE 2010/90 vom 1.11.2010, E. 2.3 und 2.5

b) Die Bauparzelle liegt in der zweiten Bautiefe an die F._____strasse. Das Bauvorhaben wird mit einer Stichstrasse zur F._____strasse erschlossen. Weitere Gebäude sind auf der Parzelle nicht geplant. Die Stichstrasse, die eine Länge von circa 15 m aufweist, dient demnach ausschliesslich dazu, das geplante Mehrfamilienhaus mit dem öffentlichen Strassennetz zu verbinden, und ist daher eine Hauszufahrt. Die F._____strasse, in welche die Stichstrasse mündet, ist gemäss dem geltenden Verkehrsrichtplan der Gemeinde Unterseen als Erschliessungsstrasse für den Mischverkehr qualifiziert. Es handelt sich dabei um eine Quartiererschliessungs- und somit um eine Detailerschliessungsstrasse.

3. Genügende Zufahrtsstrasse

a) Der Beschwerdeführer rügt, die strassenmässige Erschliessung des projektierten Mehrfamilienhauses mit Einstellhalle sei ungenügend. Die Zufahrt, die sehr schmal sei, diene bisher lediglich der Erschliessung eines Einfamilienhauses, müsse nun aber sechs weitere Wohnungen erschliessen. Mit dem Bauvorhaben sei mit einer steigenden Zahl an Verkehrsbewegungen zu rechnen. Der bestehende Zufahrtsweg sei dieser Mehrbelastung nicht gewachsen und erfülle von seiner Breite her die Voraussetzungen einer genügenden strassenmässigen Erschliessung nicht. Art. 5 Bst. a BauG sei nicht anwendbar, da die Mehrbelastung durch das Bauvorhaben bedeutend sei und Verkehrssicherheit und Brandbekämpfung nicht gewährleistet seien.

b) Bauvorhaben dürfen nur bewilligt werden, wenn das Baugrundstück genügend erschlossen ist (Art. 7 Abs. 1 BauG). Die Erschliessung ist genügend, wenn die Zufahrtsstrasse hinreichend nahe an Bauten und Anlagen heranführt und diese für Wehrdienste und Sanität gut erreichbar sind (Art. 7 Abs. 2 Bst. a BauG). Die Erschliessungsanlagen müssen den Beanspruchungen gewachsen sein, die sich aus der Nutzung des Baugrundstücks und der weiteren Grundstücke ergeben können, denen sie nach der Planung zu dienen bestimmt sind (Art. 7 Abs. 3 BauG). Der Regierungsrat umschreibt die Anforderungen an eine genügende Erschliessung näher (Art. 8 Abs. 1 BauG). Er ordnet namentlich auch die Fälle, in denen eine bestehende Erschliessungsstrasse als genügend geltend kann, obgleich sie den Anforderungen an

eine Neuerschliessung nicht entspricht (Abs. 2 Bst. a) und die für besondere Fälle möglichen Erleichterungen oder geltenden strengeren Anforderungen (Abs. 2 Bst. b).

Unter den Voraussetzungen von Art. 5 BauV⁹ kann eine bestehende Zufahrt, die die Kriterien für eine neue Strasse nicht erfüllen würde, eine genügende Erschliessung darstellen. Art. 5 Abs. 1 Bst. a BauV setzt dafür voraus, dass das Bauprojekt in einem weitgehend überbauten Gebiet oder ausserhalb der Bauzone liegt, dass die insgesamt zu erwartende Mehrbelastung verhältnismässig gering ist und die Verkehrssicherheit und Brandbekämpfung gewährleistet sind.

c) Unumstritten ist, dass es sich bei der Zufahrt zur Bauparzelle um eine bestehende Erschliessungsanlage im Sinne von Art. 5 BauV handelt und das geplante Bauprojekt in einem weitgehend überbauten Gebiet liegt. Die Zufahrt erschliesst das Grundstück Nr. E._____. Bei einer Realisierung des Bauvorhabens würde die Zufahrt anstatt der bisherigen zwei Wohnungen neu sechs Wohnungen mit elf Abstellplätzen erschliessen.¹⁰ Der OIK I hat dies am Augenschein als geringe Mehrbelastung eingestuft.¹¹ Diese Ansicht überzeugt (Art. 6 Abs. 3 BauV). Umstritten ist damit lediglich, ob die Anforderungen an die Verkehrssicherheit erfüllt sind und die Brandbekämpfung gewährleistet ist.

d) Die Frage, ob die Verkehrssicherheit auf einer bestehenden Erschliessungsanlage hinreichend ist, ist nicht danach zu beurteilen, ob die für Neuanlagen geltenden Gesetzesvorschriften eingehalten sind, sondern aufgrund einer Würdigung der tatsächlichen Verhältnisse vor Ort zu beantworten. Die gesetzlichen Bestimmungen für Neuanlagen können dabei insoweit berücksichtigt werden, als ein massives Abweichen davon vermuten lässt, dass die Verkehrssicherheit nicht mehr gewährleistet ist. Die BauV verlangt aber für Wegstücke wie die umstrittene Stichstrasse keine Mindestbreite (Art. 6 Abs. 2 BauV). Auch hier gilt jedoch, dass Zu- und Weggang für die Benutzerinnen und Benutzer sicher sein müssen.¹²

Die Hauszufahrt ist an der schmalsten Stelle 2,30 m breit. Auf der Parzelle der Beschwerdegegnerin besteht eine Wendemöglichkeit, sodass die Hauszufahrt jeweils

⁹ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

¹⁰ Vgl. Protokoll des Augenscheins vom 29. Juni 2016, S. 6 und S. 10

¹¹ Vgl. Protokoll des Augenscheins, S. 12

¹² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 7/8 N. 7

vorwärts befahren werden kann. Der Vertreter des OIK I führte am Augenschein aus, die Breite der Hauszufahrt entspreche der SN Norm 640 207 "Geometrisches Normalprofil". Die Hauszufahrt sei zudem kurz und übersichtlich.¹³ Da die Zufahrt praktisch ausschliesslich von Anwohnern benutzt wird, die mit den örtlichen Verhältnissen vertraut sind und entsprechende Vorsicht walten lassen, kommt die BVE zum Schluss, dass der Verkehrssicherheit auf der Hauszufahrt selber genügend Rechnung getragen wird.

e) Die Zufahrt für die Feuerwehr über die F._____strasse wurde im Fachbericht der Feuerwehr G._____ vom 10. März 2016 als ausreichend beurteilt. Der Vertreter der Feuerwehr G._____ führte am Augenschein aus, ein Löscheinsatz bei den geplanten Neubauten auf der Parzelle Nr. E._____ erfolge direkt ab der F._____strasse, auf welcher die Tanklöschfahrzeuge abgestellt würden. Die F._____strasse sei für das Abstellen der Fahrzeuge genügend breit. Eine direkte Zufahrt zum Bauvorhaben sei nicht erforderlich. Die erlaubte Maximaldistanz von der Abstellfläche des Fahrzeuges bis zur Liegenschaft von 80 m sei im vorliegenden Fall klar eingehalten. Da die Tanklöschfahrzeuge mit 100 m langen Schläuchen ausgerüstet seien, reiche die Schlauchlänge ohne weiteres aus, um einen Einsatz direkt ab der F._____strasse durchzuführen. Der Zugang zum geplanten Mehrfamilienhaus sei für die Feuerwehr somit gewährleistet.¹⁴

Die Ausführungen der Feuerwehr G._____ überzeugen. Es ist nicht ungewöhnlich, dass der Zugang für die Feuerwehr nicht bis unmittelbar zum Gebäude führt. Im vorliegenden Fall beträgt die Fusswegdistanz für die Feuerwehr zwischen der Abstellfläche auf der F._____strasse und dem geplanten Mehrfamilienhaus der Beschwerdegegnerin rund 55 m. Diese Strecke kann durch die Feuerwehr problemlos zu Fuss überwunden werden. Der Zugang für die Feuerwehr erfolgt für sämtliche Häuser in der näheren Umgebung direkt über die F._____strasse. In der bereits bestehenden Überbauung an der F._____strasse gibt es somit Gebäude, die nicht besser erschlossen sind als das geplante Mehrfamilienhaus. Die Feuerwehr G._____ ist denn auch mit den lokalen Verhältnissen vertraut und mit den entsprechenden Gerätschaften ausgerüstet. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Feuerwehr auch bei schmalen Strassen Rettungseinsätze durchführen und ihre Aufgaben erfüllen kann. Im Notfall kann die Feuerwehr zudem über die privaten Grundstücke Nrn. H._____ und I._____ näher

¹³ Vgl. Protokoll des Augenscheins, S. 14; Fotos des Augenscheins, Nr. 14

¹⁴ Vgl. Protokoll des Augenscheins, S. 4 f.

zum Mehrfamilienhaus heranfahren, da es ihr in Notstandssituationen gestattet ist, auch private Grundstücke in Anspruch zu nehmen. Die Brandbekämpfung bis zur Bauparzelle ist somit gewährleistet. Der Umstand, dass die Abstellfläche auf der F._____strasse die Mindestbreite von 6 m im Sinne der Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen nicht einhält, vermag an dieser Beurteilung nichts zu ändern, zumal es sich bei den einschlägigen Bestimmungen der Feuerwehr Koordination Schweiz (FKS) nicht um Rechtsnormen, sondern lediglich um Richtlinien handelt, die nicht unbeschrieben der konkreten Verhältnisse der Entscheidung zugrunde gelegt werden dürfen.¹⁵

f) Das Bauvorhaben liegt damit in einem weitgehend überbauten Gebiet. Es ist nur mit verhältnismässig geringer Mehrbelastung zu rechnen. Verkehrssicherheit und Brandbekämpfung sind gewährleistet. Zusammenfassend folgt, dass das Wegstück auf der F._____strasse im Abschnitt bis zur Bauparzelle als genügende Erschliessung im Sinne von Art. 5 Abs. 1 Bst. a BauV zu qualifizieren ist.

4. Strassenanschluss an die F._____strasse

a) Das Bauprojekt hat eine gesteigerte Benutzung des bestehenden Strassenanschlusses bei der Einmündung der Hauszufahrt in die F._____strasse (Gemeindestrasse) zur Folge. Daher ist eine Strassenanschlussbewilligung der Gemeinde erforderlich (Art. 85 Abs. 1 SG¹⁶). Voraussetzung dafür ist, dass die Zu- und Wegfahrten die öffentliche Strasse nicht beeinträchtigen (vgl. dazu Art. 73 Abs. 1 SG und Art. 21 Abs. 1 BauG in Verbindung mit Art. 57 BauV). Zur Beurteilung der Frage, ob ein Strassenanschluss verkehrssicher ist, können die einschlägigen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Entscheidungshilfe herangezogen werden. Diese legen die Anforderungen fest, denen eine Erschliessungsstrasse zu genügen hat. Es handelt sich indessen nicht um Rechtsnormen sondern lediglich um Richtlinien, deren Anwendung im Einzelfall vor den allgemeinen Rechtsgrundsätzen, insbesondere vor dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit,

¹⁵ BVR 2013 S. 183 E. 3.3 mit Hinweisen; Tschannen/Zimmerli/Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Aufl. 2014, §41 N. 16

¹⁶ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)

standhalten muss. Sie dürfen daher nicht unbesehen der konkreten Verhältnisse der Entscheidung zugrunde gelegt werden.¹⁷

b) Für die Anordnung von Grundstückszufahrten sowie für die Bestimmung von Sichtweiten privater Ausfahrten in öffentliche Strassen sind die Normen VSS SN 640 050 (Grundstückszufahrten) und VSS SN 640 273a (Knoten, Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene) massgebend. Grundstückszufahrten sind so zu gestalten, dass durch die ein- und ausfahrenden Fahrzeuge die Beeinträchtigung der Sicherheit und die Behinderung des Verkehrs auf öffentlichen Strassen vermieden wird. Bei der Anordnung und Gestaltung von Grundstückszufahrten ist aus Sicherheitsgründen stets das Aus- und Einfahren der Fahrzeuge in Vorwärtsrichtung anzustreben.¹⁸ Eine Grundstückzufahrt bildet mit der vortrittsberechtigten Strasse eine Einmündung. Sie ist deshalb hinsichtlich Anforderungen der Verkehrssicherheit den Knoten gleichgestellt. Das gilt insbesondere für die Knotensichtweiten. Grundstückszufahrten sind überall dort zu vermeiden, wo die minimalen Knotensichtweiten nicht gewährleistet werden können.¹⁹ Die Norm VSS SN 640 273a legt die Abmessungen der Sichtfelder fest, die in Knoten vorhanden sein müssen, damit ein vortrittbelastetes Fahrzeug den vortrittsberechtigten Verkehr kreuzen oder in diesen einbiegen kann.²⁰ Das Sichtfeld ist von allen Hindernissen freizuhalten, die ein Motorfahrzeug oder ein leichtes Zweirad verdecken könnten. Dies gilt auch für Pflanzenwuchs, Schnee oder parkierte Fahrzeuge. In der Regel genügt es, wenn das Sichtfeld in einem Höhenbereich zwischen 0,60 m und 3,00 m über der Fahrbahn hindernisfrei ist. Für die Beurteilung des Sichtfelds ist die ungünstigste Sichtlinie zu berücksichtigen.²¹ Als Beobachtungsdistanz wird innerorts ein Wert von 3,00 m empfohlen; sie sollte bei Neuanlagen 2,50 m nicht unterschreiten.²² Die erforderlichen Knotensichtweiten hängen von der Zufahrtsgeschwindigkeit der vortrittsberechtigten Motorfahrzeuge ab und werden durch Wertebereiche definiert; diese bewegen sich zwischen 10 bis 140 m. Die unteren Werte gelten für untergeordnete Strassentypen (Erschliessungsstrassen, Sammelstrassen, Verbindungsstrassen), Sichtwerte zwischen dem unteren und dem oberen Wert sind erforderlich für übergeordnete Strassentypen wie

¹⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 21 N. 7; BGer 1C_375/2011 vom 28.12.2011 E. 3.3.3

¹⁸ VSS SN 640 050 Ziff. 6

¹⁹ VSS SN 640 050 Ziff. 5

²⁰ VSS SN 640 273a Ziff. 2

²¹ VSS SN 640 273a Ziff. 10

²² VSS SN 640 273a Ziff. 11 und 13

Hauptverkehrsstrassen und wichtige Verbindungsstrassen und der obere Wert gilt für übergeordnete Strassen mit ungünstigen Verhältnissen im Knotenbereich (beispielsweise grosse Längsneigung, mehr als zwei Fahrstreifen, grosser Schwerverkehrsanteil).²³

c) Auf der F._____strasse ist eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h signalisiert. Die Vertreter der Gemeinde hielten am Augenschein fest, diese Geschwindigkeit werde ihrer Einschätzung nach von einer grossen Mehrheit der Fahrzeuge eingehalten. Der Vertreter des OIK I führte dazu aus, die Gefahr einer Geschwindigkeitsüberschreitung sei gering, zumal auf der F._____strasse diverse verkehrsberuhigende Elemente vorhanden seien. Es könne daher angenommen werden, dass die Geschwindigkeit eingehalten werde.²⁴ Da es sich bei der F._____strasse um einen untergeordneten Strassentyp handelt, muss die Knotensichtweite nach links und nach rechts grundsätzlich jeweils mindestens 20 m betragen. Die ungenügende Sichtweite nach rechts konnte mit der Grundeigentümerin der Parzelle Nr. I._____ inzwischen bereinigt werden. Diese räumte der Beschwerdegegnerin mit Dienstbarkeitsvertrag vom 22. Januar 2015 ein dingliches Fuss- und Fahrwegrecht ein, wodurch die Verbreiterung der Zufahrtsstrasse ab der F._____strasse zur Parzelle Nr. I._____ ermöglicht wird. Damit ist die Sichtweite und die Verkehrssicherheit Richtung Osten gewährleistet. Nach links ist die Knotensichtweite bei der bestehenden Einmündung der Hauszufahrt in die F._____strasse leicht eingeschränkt. Grund dafür ist die sichtbehindernde Bepflanzung auf der Liegenschaft Unterseen Gbbl.-Nr. H._____. Der Vertreter des OIK I hielt am Augenschein zur Verkehrssicherheit im fraglichen Bereich des Strassenanschlusses fest, die Sicht nach links sei auf einer Höhe von 0,60 m über Terrain zwar leicht eingeschränkt, Motorfahrzeuge und Fussgänger seien aber dennoch sichtbar. Die Augenhöhe (Beobachtungspunkt) der Verkehrsteilnehmer liege üblicherweise mindestens 1,00 m über der Fahrbahn. Auf dieser Beobachtungshöhe sei die Sichtweite wesentlich besser als auf einer Höhe von 0,60 m über Terrain.²⁵ Eine gewisse Gefährlichkeit bestehe vorliegend vor allem in Bezug auf herannahende Fahrradfahrer, da diese meistens entlang des Strassenrandes fahren würden und häufig eine hohe Fahrgeschwindigkeit aufwiesen. Die Gemeinde könne jedoch verlangen, dass die Pflanzen, die das Sichtfeld verdecken, zurückgeschnitten oder entfernt werden. Hinsichtlich der Fussgänger und Motorfahrzeuge sei die Verkehrssicherheit im fraglichen Bereich nicht gefährdet. Zudem sei ein Wenden

²³ VSS SN 640 273a Ziff. 12.1

²⁴ Vgl. Protokoll des Augenscheins, S. 7 und S. 10

²⁵ Vgl. Protokoll des Augenscheins, S. 9 f., Fotos Nrn. 6 und 9–13

auf der Hauszufahrt möglich, so dass die Fahrzeuge vorwärts in die F._____strasse einmünden könnten. Ein Kreuzen mit dem vortrittsberechtigten Verkehr im Strassenanschlussbereich der F._____strasse sei zwar nicht möglich, da die Fahrzeuge auf der F._____strasse ohne weiteres auf Sichtweite anhalten können, sei dies jedoch nicht problematisch.²⁶

d) Insgesamt zeigt sich aufgrund der Akten und des Augenscheins, dass die Einmündung der Zufahrt in die F._____strasse in östlicher Richtung unproblematisch, in westlicher Richtung aufgrund der Bepflanzung auf der Parzelle Nr. H._____ nicht optimal ist. Da der Strassenabschnitt der F._____strasse aber gerade und übersichtlich ist, können die Verkehrsteilnehmer ein von der Zufahrtsstrasse in die F._____strasse einmündendes Fahrzeug rasch wahrnehmen und auf der Teilstrecke anhalten. Die Einschränkung der Sichtweiten bei der Einmündung der Zufahrt in die F._____strasse ist zudem ohne weiteres behebbar. Wenn es die Verkehrssicherheit erfordert, kann das zuständige Gemeinwesen gestützt auf Art. 84 Abs. 2 SG verlangen, dass Bauten, Anlagen, Pflanzen und sonstige Vorkehren, die den Strassenabständen, dem Lichtraumprofil, den Sichtzonen oder dem Verbot der Beeinträchtigung widersprechen, innert angemessener Frist beseitigt oder angepasst werden. Die Gemeinde Unterseen hat denn auch bereits im vorinstanzlichen Verfahren sowie am Augenschein erklärt, dass sie ein entsprechendes Verfahren einleiten werde.²⁷

Es besteht somit kein Anlass, von den überzeugenden Ausführungen des OIK I abzuweichen. Die Verkehrssicherheit beim Strassenanschluss an die F._____strasse ist gewährleistet bzw. kann mit Anpassung oder Entfernung der Bepflanzung auf der Parzelle Nr. H._____ hergestellt werden. Die Gemeinde hat die Strassenanschlussbewilligung für die gesteigerte Benützung des bestehenden Strassenanschlusses unter Berücksichtigung der konkreten Verkehrssituation somit zu Recht erteilt. Die Beschwerde ist in diesem Punkt abzuweisen.

5. Schattenwurf

²⁶ Vgl. Protokoll des Augenscheins, S. 9–11

²⁷ Vgl. Vorakten, pag. 77; Protokoll des Augenscheins, S. 13

a) Der Beschwerdeführer macht geltend, die Besonnung und Aussicht seiner Liegenschaft Unterseen Gbbl.-Nr. J._____ werde durch das Bauvorhaben eingeschränkt.

b) Nach Art. 22 Abs. 3 BauV dürfen höhere Häuser und Hochhäuser bestehende Wohnbauten nicht durch übermässigen Schattenwurf beeinträchtigen. Das Vorhaben gilt unbestrittenermassen weder als Hochhaus noch als höheres Haus im Sinne von Art. 20 BauG. Für andere Bauten und Anlagen enthält die Baugesetzgebung keine Vorschriften über die zulässige Beschattung. Es ist unbestritten, dass das Bauvorhaben die massgebenden Vorschriften (insbesondere Grenz- und Gebäudeabstand, Gebäudehöhe) einhält. Für die Überprüfung der Frage, ob eine übermässige Beschattung vorliegt, bleibt somit kein Raum. Eine allfällige Beschattung, welche durch zonenkonforme, den baupolizeilichen Vorschriften entsprechende Bauten verursacht wird, muss von der Nachbarschaft hingenommen werden (Art. 89 Abs. 2 BauV).²⁸

6. Fussweg

a) Der Beschwerdeführer rügt, durch das Bauvorhaben entstehe eine Mehrbelastung auf dem Fussweg entlang seines Wohnhauses. Das Fusswegrecht zulasten des Grundstücks Gbbl.-Nr. K._____ werde dadurch in unzulässiger Weise überdehnt. Die mit der Dienstbarkeit belastete Parzelle Gbbl.-Nr. K._____ steht nicht im Eigentum des Beschwerdeführers, er hat kein eigenes schutzwürdiges Interesse an dieser Rüge (Art. 35c Abs. 1 BauG), darauf kann mangels Legitimation nicht eingetreten werden. Ob und in welchem Umfang eine Dienstbarkeit besteht, ist im Übrigen eine Frage des Zivilrechts. Über privatrechtliche Verhältnisse wird im Baubewilligungsverfahren grundsätzlich nicht entschieden. Die Baubewilligungsbehörden haben lediglich zu prüfen, ob ein Bauvorhaben den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entspricht (Art. 2 Abs. 1 BauG). Ausgenommen sind einzig privatrechtliche Tatbestände, die von der Baugesetzgebung vorausgesetzt oder ausdrücklich als massgebend erklärt werden. Ob es sich vorliegend um eine solche zivilrechtliche Frage handelt, die einer vorfrageweisen Beurteilung im Beschwerdeverfahren bedarf, kann indessen offen bleiben.

²⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 24 N. 31a

b) Weiter macht der Beschwerdeführer sinngemäss geltend, aufgrund des geplanten Mehrfamilienhauses werde der Fussweg, der über die Parzelle Gbbl.-Nr. K._____ führe und nur unweit von seinem Schlafzimmer entfernt sei, künftig öfters benutzt. Es sei daher mit einer Zunahme der Lärmimmissionen zu rechnen.

Das Bauvorhaben liegt in der zweigeschossigen Wohnzone W2 und ist gemäss Art. 43 GBR²⁹ zonenkonform. Die mit der Wohnnutzung üblicherweise verbundenen Einwirkungen sind hinzunehmen. Dazu gehört auch der Lärm, der durch die Benutzung eines privaten Fussweges entstehen kann. Sollte es aufgrund der Benutzung des Fussweges durch Bewohner des geplanten Mehrfamilienhauses in der Nacht zu Ruhestörungen kommen, so wäre die Ortspolizei der Gemeinde – wie überall sonst auch – für die Unterbindung von allfälligem Nachtlärm zuständig.

7. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdeführer. Er hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG³⁰). Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. Für besondere Untersuchungen, Gutachten und dergleichen können zusätzliche Gebühren erhoben werden (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird eine Pauschalgebühr von Fr. 200.– bis Fr. 4'000.– je Beschwerde erhoben (Art. 19 Abs. 1 i.V.m. Art. 4 Abs. 2 GebV³¹). Die Pauschale wird vorliegend festgelegt auf Fr. 1'600.–. Für den Augenschein vom 29. Juni 2016 wird in Anwendung von Art. 20 Abs. 1 GebV eine zusätzliche Gebühr von Fr. 400.– erhoben. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens betragen somit Fr. 2'000.–.

b) Der Beschwerdeführer hat zudem der Beschwerdegegnerin die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Kostennote des Anwaltes der Beschwerdegegnerin gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Der Beschwerdeführer hat der Beschwerdegegnerin

²⁹ Baureglement der Einwohnergemeinde Unterseen vom 17. April 2000

³⁰ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

³¹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

die Parteikosten von Fr. 3'581.30 (Honorar Fr. 3'250.–, Auslagen Fr. 96.–, Mehrwertsteuer Fr. 265.30) zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird. Der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes Interlaken-Oberhasli vom 26. November 2015 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 2'000.– werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Der Beschwerdeführer hat der Beschwerdegegnerin die Parteikosten von Fr. 3'581.30 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Fürsprecher B._____, eingeschrieben
- Herrn Fürsprecher D._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Unterseen, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli, A-Post
- Tiefbauamt OIK I, zur Kenntnis
- Feuerwehr G._____, zur Kenntnis

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin