

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2017/92

Bern, 18. Juni 2018

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.** _____
Beschwerdeführer

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt B. _____

und



C. _____
Beschwerdegegnerin 1

D. _____
Beschwerdegegnerin 2

beide vertreten durch Herrn Rechtsanwalt E. _____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Vechigen, Gemeindeverwaltung,
Kernstrasse 1, 3067 Boll

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Vechigen vom
11. Juli 2017 (Baugesuch Nr. 359/028-16 vom 25. Mai 2016; Abbruch der bestehenden
Gebäude, Neubau von drei Mehrfamilienhäusern, sechs Reiheneinfamilienhäusern und
einer Einstellhalle)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerinnen reichten am 30. Mai 2016 bei der Gemeinde Vechigen
ein Baugesuch ein für den Abbruch der bestehenden Gebäude auf den Parzellen Vechigen
Grundbuchblatt (Gbbl.) Nrn. F. _____ und G. _____ und für die Erstellung von drei

Mehrfamilienhäusern und sechs Reiheneinfamilienhäusern mit insgesamt 15 Wohneinheiten und einer Einstellhalle. Die Bauparzellen liegen in der Wohnzone W2 an einer Privatstrasse, die in die H._____strasse mündet. Gegen das Bauvorhaben erhob der Beschwerdeführer Einsprache. Am 26. Januar 2017 reichten die Beschwerdegegnerinnen eine Projektänderung ein, mit der sie das Projekt gemäss den Vorgaben der Fachstelle für Hindernisfreies Bauen des Kantons Bern anpassten. Mit Gesamtentscheid vom 11. Juli 2017 erteilte die Gemeinde Vechigen die Baubewilligung.

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 9. August 2017 bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) Beschwerde ein und beantragte die Aufhebung des Gesamtentscheides vom 11. Juli 2017 sowie die Erteilung des Bauabschlags. Er rügt insbesondere, die Erschliessung über seine Privatstrasse sei ungenügend und durch das bestehende Wegrecht nicht abgedeckt. Zudem seien für das Bauvorhaben zu wenig Fahrradabstellplätze vorgesehen und die Flächen für Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche seien zu klein. Schliesslich sei die Pflanzung von Hochstammbäumen vorgesehen, die den Grenzabstand zu seinem Grundstück nicht einhielten, und es seien bauliche Veränderungen auf seinem Grundstück notwendig, mit denen er nicht einverstanden sei. Der Beschwerdeführer stellte zudem den Verfahrensantrag, es sei durch die BVE vorfrageweise die übermässige Belastung des Weg- und Fahrwegrechts, lastend auf den Parzellen Vechigen Gbbl. Nrn. I._____ und J._____ festzustellen, eventualiter sei das Beschwerdeverfahren zu sistieren, bis das Zivilgericht über diese Frage rechtskräftig entschieden habe.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, edierte die Vorakten und führte den Schriftenwechsel durch. Die Beschwerdegegnerinnen beantragten in ihrer Beschwerdeantwort die Abweisung der Beschwerde, soweit überhaupt darauf eingetreten werden könne, und die Abweisung der Verfahrensanträge. Die Vorinstanz verwies auf die Begründung ihres Entscheides.

Nach dem Schriftenwechsel holte das Rechtsamt einen Fachbericht des Tiefbauamtes des Kantons Bern, Oberingenieurkreis II (TBA OIK II), zur strassenmässigen Erschliessung des

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)

Bauvorhabens ein und führte im Beisein der Parteien und einer Vertretung des TBA OIK II einen Augenschein mit Instruktionsverhandlung durch. Die Parteien erhielten Gelegenheit, sich zum Protokoll des Augenscheins zu äussern.

4. Am 20. März 2018 reichten die Beschwerdegegnerinnen eine Projektänderung ein. Das Rechtsamt stellte den Verfahrensbeteiligten die Projektänderungseingabe zu und gab ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme. Gleichzeitig holte es einen Bericht des TBA OIK II zur strassenmässigen Erschliessung des geänderten Projekts ein. Anschliessend gab es den Parteien Gelegenheit für Schlussbemerkungen.

Die Vorinstanz erachtet das geänderte Projekt als bewilligungsfähig. Der Beschwerdeführer vertritt dagegen die Auffassung, das Bauvorhaben sei auch nach der Projektänderung nicht bewilligungsfähig. In seinen Schlussbemerkungen hält er ausdrücklich an allen Rügen fest und beantragt, sämtliche Kosten seien den Beschwerdegegnerinnen aufzuerlegen. Die Beschwerdegegnerinnen beantragen in ihren Schlussbemerkungen, die Beschwerde abzuweisen, die Projektänderung zu bewilligen und den vorinstanzlichen Entscheid im Übrigen zu bestätigen. Die Verfahrenskosten seien mit Ausnahme der Kosten für die Behandlung der Projektänderung dem Beschwerdeführer aufzuerlegen und er sei zu verurteilen, ihnen eine Parteientschädigung zu bezahlen.

5. Auf die Rechtsschriften und die Fachberichte des TBA OIK II sowie auf das Ergebnis des Augenscheins wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

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). Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG³ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 2 BauG). Der Beschwerdeführer, der sich zulässigerweise als Einsprecher am vorinstanzlichen Verfahren beteiligt hat, ist durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Projektänderung

a) Die Beschwerdegegnerinnen reichten im Beschwerdeverfahren eine Projektänderung ein (Eingabe vom 20. März 2018; Plan Nr. 215/01 „Grundrissebene 1“, 1:100, vom 5. März 2018; Plan Nr. 215/09 „Umgebungsplan“, 1:100, vom 5. März 2018; Plan Nr. 215/21 „Fassadenansichten 2“, 1:100, vom 5. März 2018; Situationsplan / Sichtverhältnisse, 1:200, vom 5. März 2018; Situationsplan / Sichtverhältnisse, 1:500, vom 5. März 2018; alle mit Stempel der BVE vom 22. März 2018; Formular 9.0 Zustimmung zur Sichtfreihaltung vom 15. Februar 2018). Mit dieser Projektänderung verschieben die Beschwerdegegnerinnen die Standorte der Einstellhallenausfahrt und des Containerstandplatzes, verändern den unteren Teil der Aussentreppe am östlichen Rand der Bauparzellen und planen Böschungsveränderungen auf der Parzelle Vechigen Gbbl. Nr. K._____, welche an die Einmündung Privatstrasse / H._____strasse grenzt, sowie flankierende Massnahmen

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

³ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721)

auf dem Trottoir und der Fahrbahn der H._____strasse (Rüttelstreifen auf Trottoir und Markierung von "Mittelinseln").

b) Laut Art. 43 BewD⁴ kann die Baugesuchstellerin oder der Baugesuchsteller während eines Baubewilligungsverfahrens oder eines nachfolgenden Beschwerdeverfahrens vor der BVE eine Projektänderung einreichen, ohne dass deshalb ein neues Baubewilligungsverfahren eingeleitet werden muss. Eine Projektänderung liegt vor, wenn das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich bleibt. Erfolgt die Projektänderung im Beschwerdeverfahren, sind die Gemeinde, die Gegenpartei und die von der Projektänderung zusätzlich berührten Dritten anzuhören. Die Beschwerdeinstanz ist befugt, die Sache zur Weiterbehandlung an die Vorinstanz zurückzuweisen (Art. 43 Abs. 3 BewD), kann aber auch selbst über die Projektänderung entscheiden. Das geänderte Projekt tritt an die Stelle des ursprünglichen Bauvorhabens.⁵

c) Das Bauvorhaben der Beschwerdegegnerinnen bleibt in den Grundzügen gleich. Die Gebäude bleiben unverändert. Nur eine Aussentreppe wird geringfügig geändert und die Standorte der Einstellhallenausfahrt und des Containerplatzes werden verschoben. Zusätzlich sind flankierende Massnahmen auf der Parzelle Vechigen Gbbl. Nr. K._____ und der Gemeindestrasse zur Verbesserung der Verkehrssicherheit geplant. Diese Anpassungen sind geringfügig und können als Projektänderung behandelt werden. Gegenstand des Verfahrens ist nur noch das Projekt gemäss der Projektänderung vom 20. März 2018.

d) Die Änderungen auf den Bauparzellen berühren keine öffentlichen oder wesentlichen nachbarlichen Interessen zusätzlich und die Verfahrensbeteiligten hatten Gelegenheit, sich zur Projektänderung zu äussern. Die geplanten Massnahmen ausserhalb der Bauparzellen berühren dagegen zusätzliche Personen. So ist die nicht am Verfahren beteiligte Grundeigentümerin der Parzelle Vechigen Gbbl. Nr. K._____ durch Änderungen an der Böschung ihres Grundstücks betroffen. Sie hat aber mit Unterzeichnung des Formulars 9.0 und der beiden Pläne "Situation/Sichtverhältnisse", Masstab 1:200 und 1:500 vom 5. März 2018 der Projektänderung zugestimmt.

⁴ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

⁵ Vgl. BVR 2012 S. 463 E. 2.2 mit weiteren Hinweisen

Weiter betrifft das Anbringen von Rüttelstreifen auf dem Trottoir der H._____strasse sowie das Markieren einer Mittelinsel auf deren Fahrbahn zusätzlich eine unbestimmte Anzahl Personen, die nicht am Beschwerdeverfahren beteiligt waren. Diese flankierend zur Projektänderung vorgesehenen Massnahmen auf der Gemeindestrasse sind allerdings nicht Bewilligungsgegenstand im vorliegenden Verfahren. Die BVE hat nur zu prüfen, ob die Massnahmen geeignet sind, die Verkehrssicherheit der Erschliessung zu verbessern. Die Rechtmässigkeit der Markierungen wird dagegen im vorliegenden Verfahren nicht überprüft. Betroffene werden nach dem Anbringen der Markierungen Einsprache nach Art. 106 SSV⁶ erheben können. Die BVE konnte daher auf eine Publikation oder eine Anhörung Dritter verzichten.

3. Erschliessung: Ausgangslage und rechtliche Grundlagen

a) Das Bauvorhaben auf den Parzellen Vechigen Gbbl. Nrn. F._____ und G._____ umfasst mehrere Gebäude mit insgesamt 15 Wohneinheiten sowie 30 Autoabstellplätze, 30 Abstellplätze für Fahrräder und vier Abstellplätze für Motorräder. Sechs der Autoabstellplätze befinden sich in Autounterständen, die über den nördlich der Bauparzellen verlaufenden L._____weg erschlossen werden. Auch ein Teil des Langsamverkehrs wird über den L._____weg erfolgen. Die gedeckten Abstellplätze für Fahrräder, Motorräder und 24 der Autoabstellplätze sind dagegen in einer Einstellhalle vorgesehen, deren Ausfahrt in eine südlich der Bauparzellen verlaufende Privatstrasse mündet. Diese Strasse verläuft über die Parzellen Vechigen Gbbl. Nrn. I._____ und J._____ und mündet in die H._____strasse (Gemeindestrasse). Die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle wird über eine Strecke von rund 26 m Länge über die Privatstrasse erfolgen. Die Parzellen Vechigen Gbbl. Nrn. I._____ (Grundstück des Beschwerdeführers) und J._____, über welche die Strasse verläuft, sind mit Wegrechten zu Gunsten der Bauparzellen belastet. Die entsprechenden Dienstbarkeiten wurden 1960 im Grundbuch eingetragen.

Es ist umstritten, ob die für das Bauvorhaben vorgesehene Haupteerschliessung über die private Zufahrtsstrasse auf der Südseite den gesetzlichen Anforderungen genügt. Der Beschwerdeführer macht insbesondere geltend, die Verkehrssicherheit sei nicht

⁶ Signalisationsverordnung des Bundesrates vom 5. September 1979 (SSV; SR 741.21)

gewährleistet und es sei aufgrund der engen Platzverhältnisse und dem künftig höheren Verkehrsaufkommen mit Engpässen und Rückstau auf der Zufahrtsstrasse zu rechnen. Zudem sei die Erschliessung rechtlich nicht sichergestellt, da sie durch das Wegrecht nicht abgedeckt sei.

b) Bauvorhaben dürfen nur bewilligt werden, wenn das Baugrundstück genügend erschlossen ist (Art. 7 Abs. 1 BauG). Dabei gilt die strassenmässige Erschliessung dann als genügend, wenn die Zufahrtsstrasse „hinreichend nahe“ an die geplanten Bauten und Anlagen heranführt und diese für Wehrdienste und Sanität gut erreichbar sind (Art. 7 Abs. 2 Bst. a BauG). Die Erschliessungsstrassen müssen weiter 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). Nach Art. 8 BauG umschreibt der Regierungsrat die Anforderungen an eine genügende Erschliessung (Abs. 1). 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 geltenden strengeren Anforderungen oder möglichen Erleichterungen (Abs. 2 Bst. b).

c) Bestehende Erschliessungsanlagen genügen für Bauvorhaben in einem weitgehend überbauten Gebiet dann, wenn die insgesamt zu erwartende Mehrbelastung verhältnismässig gering ist und die Verkehrssicherheit und Brandbekämpfung gewährleistet sind (Art. 5 Abs. 1 Bst. a BauV⁷). Für die Beurteilung der Verhältnismässigkeit der insgesamt zu erwartenden Mehrbelastung ist auf die nach den geltenden Zonenvorschriften gesamthaft mögliche Nutzung abzustellen. Die Mehrbelastung muss im Verhältnis zum gegenwärtigen Verkehrsaufkommen verhältnismässig gering sein.⁸ Dabei bedeutet eine erwartete Verdoppelung des Verkehrsaufkommens nicht automatisch, dass die Mehrbelastung nicht mehr gering ist. Wesentlich sind auch die örtlichen Verhältnisse (bisherige Nutzung, Fahrbahnbreite, Länge und Übersichtlichkeit der Zufahrt) sowie die Benützerkategorien (PW, Lastwagen, Schulkinder, usw.).⁹ Die Beurteilung der insgesamt zu erwartenden Mehrbelastung ist zu trennen von der Beurteilung der zu erwartenden

⁷ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

⁸ BVR 2004 S. 412 E. 4.3

⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 7/8 N 10; VGE 2016/175 vom 1. März 2017 E. 3.6, VGE 2011/206 vom 4. Mai 2012 E. 7.2

geringen Verkehrsbelastung insgesamt, welche unter Umständen eine Reduktion der Strassenbreite bei neuen Erschliessungsstrassen rechtfertigen kann (Art. 6 Abs. 3 BauV).

Genügt die bestehende Erschliessungsstrasse diesen Anforderungen nicht, so muss sie die für neue Erschliessungsanlagen geltenden Voraussetzungen erfüllen. Art. 7 Abs. 2 BauV hält für eine neue Zufahrt zum Baugrundstück fest, dass bei Strassen mit Gegenverkehr die Fahrbahnbreite 4.2 m grundsätzlich nicht unterschreiten soll. Wenn besondere Verhältnisse im Sinne von Art. 6 Abs. 3 BauV es erfordern, kann die Fahrbahnbreite auch bei Strassen mit Gegenverkehr auf 3 m herabgesetzt werden (Art. 7 Abs. 3 BauV).

d) Die Erschliessungsanlagen müssen nicht nur den genannten Anforderungen genügen, sondern auch rechtlich sichergestellt sein (Art. 3 Abs. 1 BauV¹⁰). Als sichergestellt gilt die Erschliessung, wenn sämtliche erforderliche Anlagen bereits vorhanden sind oder Gewähr dafür besteht, dass sie spätestens bei Fertigstellung der Bauten und Anlagen, soweit nötig bei Baubeginn, vollendet sein werden und die Anschlüsse an das öffentliche Strassennetz bewilligt sind (Art. 4 Abs. 1 Bst. a und Bst. b BauV). Bei bereits bestehenden Anlagen auf fremdem Grund muss zudem sichergestellt sein, dass zu Gunsten der zu erschliessenden Liegenschaft das Recht besteht, die Erschliessungsanlage zu nutzen, beispielsweise aufgrund einer Wegrechtsdienstbarkeit (Art. 4 Abs. 1 Bst. c BauV).

4. Erschliessung: Verkehrssicherheit

a) Unabhängig davon, ob die Erschliessungsanforderungen an eine bestehende Strasse oder diejenigen an eine neue Strasse massgebend sind, muss auf der privaten Zufahrtsstrasse und beim Abschluss an das öffentliche Strassennetz, d.h. bei der Einmündung in die H._____strasse, die Verkehrssicherheit gewährleistet sein (Art. 5 Abs. 1 Bst. a und Art. 6 Abs. 3 BauV; Art. 21 Abs. 1 BauG i.V.m. Art. 57 BauV).

Zur Beurteilung der Frage, ob ein Strassenanschluss verkehrssicher ist, können die Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als

¹⁰ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

Entscheidungshilfe herangezogen werden. Diese legen die Anforderungen fest, denen eine Erschliessungsstrasse zu genügen hat. Es handelt sich aber nicht um Rechtsnormen, sondern lediglich um Richtlinien, deren Anwendung im Einzelfall vor den allgemeinen Rechtsgrundsätzen, insbesondere vor dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit, standhalten muss. Sie dürfen daher nicht unbesehen der konkreten Verhältnisse der Entscheidung zugrunde gelegt werden.¹¹

Für die Anordnung von Grundstückzufahrten sowie für die Bestimmung von Sichtweiten privater Ausfahrten in öffentliche Strassen sind die Normen VSS SN 640 050 (Grundstückzufahrten) und VSS SN 640 273a (Knoten, Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene) massgebend. 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 (Abstand zwischen Fahrstreifenachse des vortrittsbelasteten Fahrzeugs und den vortrittsberechtigten Fahrzeugen). Grundstückzufahrten sind überall dort zu vermeiden, wo die minimalen Knotensichtweiten nicht gewährleistet werden können.¹² Die Norm VSS SN 640 273a legt die Abmessungen der Sichtfelder fest, die vorhanden sein müssen, damit ein vortrittsbelastetes Fahrzeug den vortrittsberechtigten Verkehr kreuzen oder in diesen einbiegen kann.¹³ Das Sichtfeld ist die Fläche zwischen den Achsen der vortrittsberechtigten Fahrstreifen und den Sichtlinien, d.h. den Geraden, die den Beobachtungspunkt des vortrittsbelasteten Fahrzeuges mit den vortrittsberechtigten Fahrzeugen verbinden. 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.¹⁴ Die erforderlichen Knotensichtweiten hängen von der Zufahrtsgeschwindigkeit der vortrittsberechtigten Motorfahrzeuge ab und werden durch Wertebereiche definiert. Die unteren Werte gelten für untergeordnete Strassentypen (Erschliessungsstrassen, Sammelstrassen, Verbindungsstrassen), Sichtwerte zwischen dem unteren und dem oberen Wert sind erforderlich für übergeordnete Strassentypen wie

¹¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 21 N. 7; BGer 1C_430/2015 vom 15. April 2016 E. 3.2; 1C_375/2011 vom 28. Dezember 2011 E. 3.3.3; VGE 2016/166 vom 3. Juli 2017 E. 3.3, 2015/306 vom 15. Juni 20016 E. 2.1

¹² VSS SN 640 050 Ziff. 5

¹³ VSS SN 640 273a Ziff. 2

¹⁴ VSS SN 640 273a Ziff. 10

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).¹⁵

b) Die Privatstrasse südlich der Bauparzellen ist eine Sackgasse, die vom Gebäude H._____strasse 17a entlang der Parzellen Vechigen Gbbl. Nrn. G._____ und F._____ bis zum Grundstück Vechigen Gbbl. Nr. J._____ verläuft, wo sie in die H._____strasse einmündet. Sie ist etwa 100 m lang und unterschiedlich breit (rund 2.8 m bis 3.5 m). Die Privatstrasse erschliesst heute vier Wohngebäude mit insgesamt 10 Autoabstellplätzen, nach der Realisierung des Bauvorhabens wären es 31 Abstellplätze. Auf der Parzelle Vechigen Gbbl. Nr. J._____ führt die Privatstrasse über einen Vorplatz vor dem Gebäude H._____strasse Nr. 21 und mündet in die H._____strasse ein. Entlang der H._____strasse, die ein Gefälle in Richtung Ost-West aufweist, verläuft in diesem Bereich ein Trottoir. Bei der Einmündung in die Privatstrasse müssen Fahrzeuge dieses Trottoir überfahren. In der Nähe der Einmündung befinden sich zudem Postautohaltestellen. Die eine Haltestelle befindet sich auf der Höhe der Einmündung auf der gegenüberliegenden (südlichen) Seite der H._____strasse; die andere Haltestelle befindet sich hangabwärts rund 40 m westlich der Einmündung. Östlich der Einmündung auf der Parzelle Vechigen Gbbl. Nr. K._____ befindet sich angrenzend an das Trottoir eine Mauer, die eine mit Pflanzen bewachsene Böschung begrenzt.

Mit dem Bauvorhaben soll an der Ostgrenze der Parzelle Vechigen Gbbl. Nr. F._____wTreppe erstellt werden, die den höher gelegenen L._____weg mit der Privatstrasse verbindet. Die ursprünglichen Projektpläne sahen zudem vor, westlich des unteren Endes der Treppe einen Containerraum und daran anschliessend die Einstellhalleneinfahrt zu erstellen.

c) Das TBA OIK II beurteilte in seinem ersten Fachbericht vom 31. Oktober 2017 die Situation zusammengefasst wie folgt: Weder auf dem L._____weg im Norden noch auf dem privaten "Erschliessungsweg Süd" seien gemäss Unfalldatenbank Unfälle mit möglichem Zusammenhang zur heutigen Situation registriert. Beide Quartierstrassen würden als Sackgassen enden und seien entsprechend der lockeren Überbauung nur wenig befahren. Die südliche Erschliessung für 24 zusätzliche Autos, mehrere Motorräder,

¹⁵ VSS SN 640 273a Ziff. 12.1

zahlreiche Velos und gleichzeitig Fussgängerinnen und Fussgänger sei ungenügend. Betriebliche Störungen seien sowohl auf der Privatstrasse wie auch auf der H._____strasse zu erwarten; die Verkehrssicherheit sei aufgrund der mangelnden Sicht- und der Gefällsverhältnisse gefährdet. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen sei zwar insgesamt gering. In Anbetracht der besonderen Situation mit den vielseitigen Nutzungen und Anforderungen sei aber das Verkehrsaufkommen dennoch verhältnismässig zu hoch. Die Verkehrssicherheit sei nicht gewährleistet. Die mangelnden Platz- und Sichtverhältnisse und die vielseitige Verkehrsbeziehungen auf kleinstem Raum brächten zu viele Gefahren mit sich. Die gemäss der VSS-Norm SN 640 273a erforderlichen Sichtweiten würden an mehreren Stellen nicht eingehalten: Die Sicht aus der Einstellhalle auf quartiereinwärts fahrende Velos, die Sicht von der Privatstrasse auf das Trottoir, die Sicht auf die H._____strasse, die Sicht aus den Garagen des Gebäudes H._____strasse Nr. 21 auf den Vorplatz vor den Garagen, die Sicht von der Treppe auf die Privatstrasse. Alle Sichtverhältnisse seien problematisch und in der Summe klar ungenügend. Zudem sei auch problematisch, dass die Ausfahrt auf die H._____strasse aufgrund der spitzwinkligen Anordnung ein Befahren der Gegenspur erfordere und es gebe weitere Probleme auf dem Privatweg, beispielsweise hinsichtlich der Fahrzeuge der Kehrrichtabfuhr.

Der am 16. Januar 2018 durchgeführte Augenschein bestätigte die negative Beurteilung des TBA OIK II. So zeigte sich beispielsweise deutlich, dass heute die Sicht der von der Privatstrasse auf die H._____strasse einbiegenden Autofahrerinnen und -fahrer auf die Fahrbahn und das Trottoir ungenügend ist.¹⁶ Insbesondere die Sicht auf das Trottoir hangaufwärts Richtung Osten ist aufgrund einer Böschung mit Pflanzen auf dem Nachbargrundstück stark eingeschränkt¹⁷, was aufgrund des Gefälles des Trottoirs umso heikler ist (Kinder mit fahrzeugähnlichen Geräten auf dem Trottoir). Im Zeitpunkt des Augenscheins waren zwei Autos vor dem Gebäude H._____strasse Nr. 21 parkiert, die zeigten, dass abgestellte Fahrzeuge in diesem Bereich die Situation noch mehr verschlechtern: Einerseits beeinträchtigen sie die Sichtverhältnisse bei der Einmündung der Privatstrasse in die H._____strasse, andererseits verringern sie die Manövrier- und Kreuzungsfläche im Einmündungsbereich.¹⁸ Dies führt dazu, dass Autos, die von der Privatstrasse her kommend auf die H._____strasse einbiegen wollen, nicht genügend

¹⁶ Fotos Nr. 12 und Nr. 15 der Fotodokumentation zum Augenschein vom 16. Januar 2018

¹⁷ Foto Nr. 14 der Fotodokumentation zum Augenschein vom 16. Januar 2018

¹⁸ Fotos Nrn. 10 bis 12 der Fotodokumentation zum Augenschein vom 16. Januar 2018

ausholen können und deshalb in einem spitzen Winkel stehend zur Einmündung halten müssen. Die Autolenkenden müssen daher den Kopf stark drehen um die Strasse zu überblicken und beim Abbiegen nach Westen auf die Gegenfahrbahn ausholen.

Die heute bestehende Situation bei der Einmündung der Privatstrasse in die H._____strasse genügt aus diesen Gründen den Anforderungen an die Verkehrssicherheit nicht. Insbesondere die erforderlichen Sichtweiten sind nicht eingehalten.

Am Augenschein wurde aber auch deutlich, dass das ursprünglich geplante Bauvorhaben zusätzliche Gefahrenmomente brächte. So mündet die an der östlichen Grenze der Parzelle Vechigen Gbbl. Nr. F._____ geplante Treppe neben der Einstellhallenausfahrt auf den Privatweg. Da sich nahe der Einmündung Privatstrasse / H._____strasse Postautohaltestellen befinden, besteht die Gefahr, dass Fussgängerinnen und Fussgänger die Treppe hinunter auf den Privatweg rennen, um das Postauto rechtzeitig zu erreichen. Dabei könnten sie von Autolenkenden, die von Osten oder aus der Einstellhalle her kommen, zu spät erkannt werden. Weiter befindet sich eine bestehende, bis 1.10 m hohe Mauer an der Parzellengrenze zwischen den Grundstücken Vechigen Gbbl. Nr. F._____ und J._____, welche die Sicht von der Einstellhallenausfahrt Richtung Osten beeinträchtigen könnte.¹⁹ Schliesslich wurde am Augenschein die Kehrrichtentsorgung angesprochen. Die Bauherrschaft beabsichtigte im damaligen Zeitpunkt die Erstellung eines Kehrrichtcontainerraums neben der Einstellhalle und erläuterte am Augenschein, es sei geplant, dass die Kehrrichtfahrzeuge in die Privatstrasse fahren, in der Einstellhalle rückwärts wenden, die Container leeren und vorwärts wieder aus der Privatstrasse wegfahren. Der Vertreter des TBA OIK II hielt dazu fest, er erachte ein solches Manöver in diesem Bereich, wo sich wegen der Treppe auch Fussgänger aufhielten, als gefährlich.

d) Nach dem Augenschein reichte die Gemeinde Auszüge aus den Baubewilligungsakten für das Gebäude H._____strasse 21 aus den Jahren 1961/1962 ein und teilte mit, vor diesem Gebäude bzw. vor dessen Garagen seien weder damals noch später Abstellplätze bewilligt worden. Im Gegenteil sei im damaligen

¹⁹ Fotos Nr. 3 und Nr. 5 der Fotodokumentation zum Augenschein vom 16. Januar 2018

Baubewilligungsverfahren festgehalten worden, der Vorplatz müsse als Wendeplatte und Anfahrt für die private Zufahrtsstrasse und etwa sechs Häuser dienen.

Die Beschwerdegegnerinnen stellten ein Projektänderungsgesuch, um den Bedenken hinsichtlich Verkehrssicherheit Rechnung zu tragen. Gemäss den Projektänderungsplänen wird der Containerstandort an den L._____weg verlegt, die Treppe im untersten Teil abgewinkelt und die Einstellhallenausfahrt um rund 9 m nach Westen verschoben. Weiter planen die Beschwerdegegnerinnen Massnahmen ausserhalb der Bauparzellen: Die Böschung auf der östlich der Einmündung angrenzenden Parzelle Vechigen Gbbl. Nr. K._____ soll im Bereich der Sichtfelder bis auf eine Höhe von 0.60 m abgetragen werden. Die Eigentümerin dieser Parzelle hat sich zudem verpflichtet, künftig im Bereich der in den Plänen eingezeichneten Sichtfelder keine sichtbehindernden Elemente zu erstellen bzw. keine Pflanzen wachsen zu lassen. Diese Verpflichtung soll mit einem im Grundbuch einzutragenden Dienstbarkeitsvertrag gesichert werden. Weiter sollen auf dem Trottoir östlich der Einmündung "Rüttelstreifen" markiert sowie in der Mitte der H._____strasse Inseln markiert und mit Pfosten versehen werden.

e) Das TBA OIK II hielt daraufhin in seinem Fachbericht vom 17. April 2018 fest, mit der Projektänderung werde die bestehende Erschliessung wesentlich verbessert und die Verkehrssicherheit deutlich vergrössert. Wenn alle mit der Projektänderung in Aussicht gestellten Massnahmen umgesetzt würden, sei die Erschliessung trotz Verkehrszunahme sicherer als heute. Sowohl die Sicht aus der Einstellhalle als auch der Anschluss der Treppe an den "Vorplatz" genügten den Sicherheitsanforderungen. Der Strassenanschluss an die H._____strasse genüge unter den oben genannten Anforderungen ebenfalls. Bei grosszügiger Auslegung der VSS-Norm SN 640 273a würden die Sichtweiten mit den geplanten Massnahmen eingehalten. Es müsse jedoch sichergestellt sein, dass die Sicht nicht nur bei Inbetriebnahme genüge, sondern auch in Zukunft. Weder hohe Pflanzen, noch grosse Schneemengen, gelagertes Material oder Zäune dürften innerhalb der dargestellten Sichtfreiecke liegen. Die Baubewilligung könne zudem nur erteilt werden, wenn die Massnahmen auf der Gemeindestrasse sichergestellt oder am besten bereits umgesetzt seien.

f) Die Beurteilung des TBA OIK II überzeugt. Heute ist die Sicht bei der Einmündung der Privatstrasse in die H._____strasse ungenügend. Die Höchstgeschwindigkeit auf der H._____strasse beträgt 50 km/h. Die erforderliche Knotensichtweite auf die

Fahrbahnen muss daher zwischen 50 m und 70 m betragen. Da im Einmündungsbereich entlang der H._____strasse ein Trottoir vorhanden ist, muss auch eine Knotensichtweite auf das Trottoir eingehalten werden. Diese beträgt aufgrund des Gefälles von über 8% in östlicher Richtung 50 m, in westlicher Richtung genügen 15 m.²⁰ Diese Sichtweiten wurden bisher bei Weitem nicht eingehalten. Insbesondere die Sichtfelder in östlicher Richtung sind aufgrund einer Böschung mit Pflanzen und einer Mauer nicht genügend frei. In westlicher Richtung ist heute die Sicht auf das Trottoir und die rechte Fahrbahn beeinträchtigt; dies insbesondere auch deswegen, weil Autolenkende wegen auf dem Vorplatz parkierter Autos spitzwinklig auf die Einmündung einbiegen müssen. Während die kurze Sichtdistanz auf das Trottoir im Westen wenig problematisch ist (Trottoirbenutzende bewegen sich aufgrund der Hangaufwärtsneigung langsam), kann die beeinträchtigte Sicht auf die rechte Fahrbahn auf der Westseite der Einmündung dazu führen, dass in Richtung Osten fahrenden Autos, die auf der H._____strasse überholen, zu spät gesehen werden. Zudem behindern die regelmässig auf dem Vorplatz bei der Einmündung abgestellten Autos die Sichtverhältnisse und verkleinern die Kreuzungsfläche im Einmündungsbereich.²¹

Mit den nun von den Beschwerdeführerinnen geplanten Massnahmen kann die bisher hinsichtlich Verkehrssicherheit ungenügende Situation deutlich verbessert werden. Indem die Böschung auf der Parzelle Vechigen Gbbl. Nr. K._____ teilweise abgetragen wird, kann bei einer Beobachtungsdistanz von 2.5 m ab Fahrbahnrand bzw. hinterem Trottoirrand in östlicher Richtung eine Knotensichtweite auf die Fahrbahn von 60 m und eine solche auf das Trottoir von 32 m eingehalten werden. Mit 2.5 m wird die in der VSS SN 640 273a genannte minimale Beobachtungsdistanz eingehalten. Bei der Gestaltung von neuen Projekten wird zwar empfohlen, innerorts eine Beobachtungsdistanz von 3 m zu berücksichtigen (Ziff. 11 der Norm). Es handelt sich dabei aber um eine Richtlinie, bei deren Anwendung die Verhältnismässigkeit im Einzelfall zu prüfen ist (vgl. auch Ziff. 13 der Norm VSS SN 640 273a). Da es sich um eine bestehende Einmündung handelt und die bestehende Situation insgesamt künftig stark verbessert wird, ist es vorliegend nicht zu beanstanden, dass bei der Festlegung der Sichtlinien und Sichtfelder eine Beobachtungsdistanz von 2.5 m angenommen wurde. Es ist auch nicht zu beanstanden, dass die Knotensichtweite auf das Trottoir in östlicher Richtung mit 32 m unter den von den VSS Normen empfohlenen 50 m liegt. Diese Distanz ist hinsichtlich der zu Fuss Gehenden

²⁰ VSS SN 640 273a Ziff. 12.1 Tabelle 1 und Ziff. 12.2

²¹ Vgl. Fotodokumentation zum Augenschein vom 16. Januar 2018

gross genug. Zu gering könnte sie aufgrund des Gefälles des Trottoirs allenfalls hinsichtlich der Sicht auf Nutzerinnen und Nutzer von fahrzeugähnlichen Geräten sein, die mit hoher Geschwindigkeit auf die Einmündung zufahren. Um dies zu entschärfen, werden die Beschwerdegegnerinnen auf dem Trottoir sogenannte Rüttelstreifen anbringen, welche fahrzeugähnliche Geräte abbremsen und die Trottoirbenutzenden auch optisch auf eine spezielle Situation hinweisen. Daher kann im vorliegenden Fall eine Reduktion der Knotensichtweite auf das Trottoir akzeptiert werden.

Eine weitere Verbesserung der bisher unbefriedigenden Knotensituation wird die Markierung von Mittelinseln auf der H._____strasse bringen. Damit soll in diesem Bereich das Überholen auf der H._____strasse verhindert werden, da die Sicht Richtung Westen auf überholende Autos ungenügend ist. Weiter kann die Sicht Richtung Westen verbessert werden, wenn die Gemeinde dafür sorgt, dass auf dem nicht als Parkplatz bewilligten Vorplatz vor dem Gebäude H._____strasse Nr. 21 keine Fahrzeuge mehr abgestellt werden. Schliesslich sehen die Beschwerdegegnerinnen mit der Projektänderung auch Massnahmen auf den Bauparzellen vor, welche die Situation auf der Privatstrasse im Vergleich zum ursprünglichen Projekt verbessern. So wird mit der Verschiebung der Einstellhallenausfahrt der Konflikt mit der Fussgängertreppe entschärft und mit der Abwinklung des Treppenendes wird verhindert, dass Fussgängerinnen und Fussgänger von der Treppe ungebremst auf die Strasse rennen können. Entgegen den Befürchtungen des Beschwerdeführers behindert die abgewinkelte Treppe bzw. deren Geländer die Sicht nicht zusätzlich. Das Treppenende ist von der Privatstrasse genügend zurückversetzt, um die Sicht aus der Einstellhalle Richtung Osten nicht zu behindern. Schliesslich ist es nach der Verlegung des Containerstandortes an den L._____weg nicht mehr erforderlich, dass Kehrlichfahrzeuge auf der Privatstrasse manövrieren.

Mit den erwähnten Massnahmen wird, wie das TBA OIK II überzeugend festhielt, die bestehende, bisher ungenügende Einmündungssituation wesentlich verbessert und die Verkehrssicherheit deutlich erhöht. Die Erschliessung wird damit trotz der durch das Bauvorhaben verursachten Verkehrszunahme sicherer als heute. Der beim ursprünglichen Vorhaben vorhandene Konfliktbereich Einstellhallenausfahrt / Containerraum / Treppe wurde mit der Projektänderung entschärft. Zusammenfassend ergibt sich, dass die Verkehrssicherheit auf der Privatstrasse und bei der Einmündung in die Gemeindestrasse nach der Realisierung des Bauvorhabens und der flankierenden Massnahmen gewährleistet ist.

5. Erschliessung: Fahrbahnbreite

a) Die Erschliessung des Bauvorhabens über die Privatstrasse ist dann genügend, wenn neben der Gewährleistung der Verkehrssicherheit die übrigen Voraussetzungen an eine bestehende Erschliessungsstrasse im Sinne von Art. 5 Bst. a BauV erfüllt sind oder wenn die Strasse die Anforderungen an eine neue Zufahrt nach Art. 6 f. BauV einhält. Während Art. 5 BauV für bestehende Erschliessungsstrassen, welche die übrigen Anforderungen dieser Bestimmung einhalten, keine Vorgaben zur Fahrbahnbreite macht, verlangt Art. 7 Abs. 2 BauV für neue Zufahrten bei Einbahnstrassen eine Fahrbahnbreite von mindestens 3 m und bei Strassen mit Gegenverkehr grundsätzlich eine Fahrbahnbreite von mindestens 4.2 m. Bei besonderen Verhältnissen kann die Fahrbahnbreite aber auch bei Strassen mit Gegenverkehr bis auf 3 m herabgesetzt werden (Art. 7 Abs. 3 BauV). Als besondere Verhältnisse gelten nach Art. 6 Abs. 3 BauV etwa ungünstige topographische Gegebenheiten, vorhandene bauliche Hindernisse, eine gebotene Verlangsamung des Verkehrs oder eine zu erwartende geringe Verkehrsbelastung (Zufahrt für nicht mehr als 20 Wohnungen oder verkehrsmässig gleichbleibende Nutzung).

b) Für die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle des Bauvorhabens wird die Privatstrasse über eine Länge von rund 26 m befahren werden müssen. Auf dieser Strecke wird die Privatstrasse nach der Realisierung des Vorhabens über weite Teile eine Breite von 4.2 m oder mehr aufweisen (im Bereich der Bauparzelle wird ein asphaltierter Bereich von sogar rund 5.5 m vorhanden sein). Einzig im Grenzbereich der Parzellen Vechigen Gbbl. Nr. F._____ und Nr. J._____ wird es aufgrund einer bestehenden Mauer eine Stelle geben, wo die Strasse auf einer Länge von wenigen Metern nur zwischen 3.5 m und 4.2 m breit ist. Die Zufahrt zur Einstellhalle erfüllt damit, abgesehen von einer kurzen Strecke die Anforderungen an die Fahrbahnbreite einer neuen Zufahrt. Da die Unterschreitung der anzustrebenden Breite von 4.2 m nur auf einer sehr kurzen Strecke bestehen wird, dies durch ein bestehendes bauliches Hindernis verursacht ist und die Zufahrt insgesamt auch nach der Realisierung des Bauvorhabens für nicht mehr als 20 Wohnungen dient, liegen besondere Verhältnisse vor, die eine Reduktion der Fahrbahnbreite an dieser Stelle zulassen. Da bis zur Einstellhalleneinfahrt die Fahrbahnbreite nur auf einer kurzen Strecke, weniger als 4.2 m sein wird, wird es entgegen den Befürchtungen des Beschwerdeführers keine Probleme beim Kreuzen von Fahrzeugen geben. Auch die Zufahrt für Feuerwehr und

Sanität ist gewährleistet. Die bestehende Erschliessung über den Privatweg auf der Südseite erfüllt damit nach der Realisierung des Bauvorhabens die Anforderungen an eine neue Erschliessungsstrasse. Es kann daher offen bleiben, ob die aufgrund des Bauvorhabens zu erwartende Mehrbelastung noch verhältnismässig gering ist.

6. Erschliessung: Rechtliche Sicherstellung / Wegrecht

a) Der Beschwerdeführer macht geltend, das Wegrecht, das seine Parzelle belastet, sei für die heute auf den Bauparzellen stehenden zwei Einfamilienhäuser errichtet worden und seit der Dienstbarkeiterrichtung in diesem Umfang genutzt worden. Die mit dem Bauvorhaben neu geplante Nutzung werde schätzungsweise 60 Bewohner mit bis zu 30 Fahrzeugen sowie zusätzliche Besucher und Anlieferungen umfassen. Es käme zu einer exponentiellen Zunahme der Fahrzeuge auf der privaten Zufahrtsstrasse. Die Erschliessung des Bauvorhabens über die private Zufahrtsstrasse führe daher zu einer erheblichen und unhaltbaren Mehrbelastung, die durch das bestehende Wegrecht nicht abgedeckt sei und von ihm nicht geduldet werden müsse. Die Erschliessung sei daher rechtlich nicht sichergestellt.

b) Die Beurteilung, ob die Nutzung der privaten Zufahrtsstrasse für die Erschliessung des Bauvorhabens durch die bestehende Wegrechtsdienstbarkeit abgedeckt ist, erfordert die Anwendung zivilrechtlicher Normen und die Auslegung einer privatrechtlichen Vereinbarung (Dienstbarkeitsvertrag). In der Regel sind zivilrechtliche Vorschriften und Vereinbarungen im Baubewilligungsverfahren nicht zu überprüfen. Da aber die Baurechtsgesetzgebung bei Erschliessungsanlagen auf fremdem Grund den Bestand ziviler Rechte voraussetzt und die Erteilung der Baubewilligung davon abhängig macht, wird in diesen Fällen der Grundsatz der strikten Trennung zwischen Zivil- und Verwaltungsrecht durchbrochen.²² Die Frage, ob das bestehende Wegrecht die Erschliessung des Bauvorhabens zulässt oder ob es zu einer unzumutbaren Mehrbelastung käme, ist daher im vorliegenden Verfahren vorfrageweise zu prüfen. Diese

²² BVR 2004 S. 412 E. 3.1 f.; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 2 N 4a und Art. 7/8 N 12; Monika Hintz, Zivilrechtliche Vorfragen im Baubewilligungsverfahren, KPG-Bulletin 2/2014, S. 61 ff.

vorfrageweise Beurteilung präjudiziert aber einen allenfalls nachfolgenden Zivilprozess nicht.²³

c) Für die Ermittlung von Inhalt und Umfang einer Dienstbarkeit gibt Art. 738 ZGB²⁴ eine Stufenordnung vor. Ausgangspunkt ist der Grundbucheintrag. Soweit sich Rechte und Pflichten aus diesem Eintrag deutlich ergeben, ist er für den Inhalt der Dienstbarkeit massgebend (Art. 738 Abs. 1 ZGB). Wenn sein Wortlaut unklar ist, darf im Rahmen des Eintrags auf den Erwerbsgrund zurückgegriffen werden (Art. 738 Abs. 2 ZGB), d.h. auf den Begründungsakt, der als Beleg beim Grundbuchamt aufbewahrt wird (Art. 948 Abs. 2 ZGB). Die Auslegung des Erwerbsgrundes erfolgt in gleicher Weise wie bei sonstigen Willenserklärungen. Nur wenn eine tatsächliche Willensübereinstimmung zwischen den Parteien unbewiesen bleibt, ist der Vertrag nach dem Vertrauensgrundsatz auszulegen, das heisst so, wie er nach seinem Wortlaut und Zusammenhang sowie namentlich aufgrund der Bedürfnisse des herrschenden Grundstücks und mit Rücksicht auf Sinn und Zweck der Dienstbarkeit verstanden werden durfte und musste. Diese allgemeinen Auslegungsgrundsätze gelten vorbehaltlos unter den ursprünglichen Vertragsparteien, im Verhältnis zu Dritten dagegen nur mit einer Einschränkung, die sich aus dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs (Art. 973 ZGB) ergibt, zu dem auch der Erwerbsgrund gehört. Bei dessen Auslegung können gegenüber Dritten, die an der Errichtung der Dienstbarkeit nicht beteiligt waren und im Vertrauen auf das Grundbuch das dingliche Recht erworben haben, individuelle persönliche Umstände und Motive der ursprünglichen Vertragsparteien nicht berücksichtigt werden, wenn sie aus dem Dienstbarkeitsvertrag selber nicht hervorgehen und für einen Dritten normalerweise auch nicht erkennbar sind. Nach diesen Grundsätzen wird auch der Zweck der Dienstbarkeit ermittelt. Im Verhältnis unter Eigentümern, die nicht an der Errichtung der Dienstbarkeit beteiligt waren, gilt der Zweck als massgebend, der aus dem Dienstbarkeitsvertrag selber hervorgeht oder objektiv erkennbar ist. Ergibt sich direkt aus dem Vertrag nichts, ist für den Zweck massgebend, welche Interessen bei objektiver Betrachtung zur Zeit der Errichtung aufgrund der Bedürfnisse des berechtigten Grundstücks vernünftigerweise von Bedeutung sein konnten.²⁵ Ergeben sich Inhalt und Umfang der Dienstbarkeit auch aus dem Erwerbsgrund nicht schlüssig, liegt eine sogenannte ungemessene Dienstbarkeit vor, d.h. Inhalt und

²³ BVR 2004 S. 412 E. 3.2; VGE 2013/133 vom 3. Oktober 2013 E. 4.1, 2013/431 vom 1. Oktober 2014 E. 4.3.1; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 2 N 4a

²⁴ Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 201)

²⁵ BGer 5A_361/2017 vom 1. März 2018 E. 4.3.1, 5A_640/2016 vom 28. Juni 2017 E. 4.3; BGE 139 III 404 E. 7.1, 138 III 650 E. 5.3, 131 III 345 E. 1.2, 130 III 554 E. 3.1

Umfang werden durch die Bedürfnisse des herrschenden Grundstücks bestimmt.²⁶ Zwar kann sich der Inhalt der Dienstbarkeit – im Rahmen des Eintrags – auch aus der Art ergeben, wie sie während längerer Zeit unangefochten und in gutem Glauben ausgeübt worden ist (Art. 738 Abs. 2 ZGB). Zur Bestimmung eines ungemessenen und uneingeschränkten Fuss- und Fahrwegrechts taugt jedoch die Art der Ausübung während längerer Zeit nur bedingt. Sie kann ein Beleg dafür sein, dass die Dienstbarkeit nicht einen enger begrenzten Inhalt und einen geringeren Umfang hat. Dagegen kann die Dienstbarkeit sehr wohl einen umfassenderen Inhalt und einen grösseren Umfang haben.²⁷

d) Die im Eigentum des Beschwerdeführers stehende Parzelle Vechigen Gbbl. Nr. I._____ ist mit Wegrechten zu Gunsten der Bauparzellen Vechigen Gbbl. Nrn. F._____ und G._____ belastet. Der entsprechende Grundbucheintrag auf den Grundbuchblättern der Bauparzellen und der Parzelle des Beschwerdeführers lautet "Wegrecht". Diesen Grundbucheinträgen lässt sich der Umfang der Dienstbarkeitsberechtigung nicht entnehmen. Daher muss auf den jeweiligen Erwerbsgrund abgestellt werden.

Gemäss dem Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag vom 20. Dezember 1960, der im Grundbuch als Rechtsgrund des Wegrechts für die Bauparzelle Vechigen Gbbl. Nr. G._____ genannt ist (Beleg V/159)²⁸, verkaufte der damalige Eigentümer der Parzelle Vechigen Gbbl. Nr. F._____ einen Teil dieses Grundstück, bei dem es sich laut Vertrag um Ackerland handelte. Die verkaufte Landfläche wurde zur neuen Parzelle Vechigen Gbbl. Nr. G._____, die im Vertrag als "neue Baulandparzelle" bezeichnet wird. Im gleichen Vertrag räumte der damalige Eigentümer der Parzelle Vechigen Gbbl. Nr. I._____ dem Eigentümer der (neuen) Parzelle Vechigen Gbbl. Nr. G._____ "ein uneingeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht ein, über den im zugehörigen Plan des Geometers M._____ in gelber Farbe eingezeichneten Geländestreifen". Weiter vereinbarten die damaligen Vertragsparteien die Zahlung einer Entschädigung an den Wegrechtsbelasteten und eine gemeinsame Tragung der Kosten des zu erstellenden Zufahrtsweges durch alle Eigentümer der drei Grundstücke. Zu diesem Weg hielten die

²⁶ Zum Ganzen BGE 138 III 650 E. 5.3, 137 III 145 E. 3 mit Hinweisen, 131 III 345 E. 1.1, 130 III 554 E. 3.1; BVR 2004 S. 412 E. 3.3 f.; Peter Liver, Zürcher Kommentar, Band IV/2a, 1980, Art. 738 N 6 ff.; VGE 2013/431 vom 1. Oktober 2014 E. 4.3.1, VGE 3013/133 vom 3. Oktober 2013 E. 4.2, je mit weiteren Hinweisen

²⁷ BVR 2004 S. 412 E. 3.4.3; VGE 2013/431 vom 1. Oktober 2014 E. 4.3.1, VGE 3013/133 vom 3. Oktober 2013 E. 4.9; Peter Liver, a.a.O., Art. 738 N. 117

²⁸ Beschwerdeantwortbeilage 3a

Vertragsparteien fest, es solle keine Partei zu einem luxuriösen Ausbau des Weges gezwungen werden können, dagegen soll im Minimum eine für die Bewohnung der Parzellen erforderliche Befahrbarkeit des Weges erreicht werden.

Der Dienstbarkeitsvertrag, mit dem das Wegrecht zu Gunsten der Bauparzelle Vechigen Gbbl. Nr. F._____ errichtet wurde (Beleg V/467)²⁹, enthält die nahezu identischen Formulierungen. So räumte der damalige Eigentümer der belasteten Parzelle Vechigen Gbbl. Nr. I._____ dem Eigentümer der Parzelle Vechigen Gbbl. Nr. F._____ "ein uneingeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht" ein. Auch in diesem Vertrag vereinbarten die Parteien eine gemeinsame Tragung der Kosten des Zufahrtsweges und hielten fest, es solle keine Partei zu einem luxuriösen Ausbau des Weges gezwungen werden können, dagegen soll im Minimum eine für die Bewohnung der Parzellen erforderliche Befahrbarkeit des Weges erreicht werden.

Aus dem Wortlaut der erwähnten Verträge ergibt sich, dass zu Gunsten der heutigen Bauparzellen nicht nur ein Fusswegrecht, sondern auch ein Wegrecht für Fahrzeuge errichtet wurde. Dies ist zwischen den Parteien unbestritten. Den Vereinbarungen zum Bau bzw. Ausbau des Weges sowie der Bezeichnung der ursprünglichen Grossparzelle Vechigen Gbbl. Nr. F._____ als "Ackerland" und jener des abparzellierten Grundstücks Vechigen Gbbl. Nr. G._____ als "neue Baulandparzelle" lässt sich zudem entnehmen, dass die Parzellen damals noch nicht bebaut waren, die Parteien aber davon ausgingen, das Wegrecht diene der Erschliessung von Parzellen, die künftig bebaut und bewohnt werden sollen, mit anderen Worten, der Erschliessung von Wohngebäuden. Die Benützung der privaten Zufahrtsstrasse durch die Bewohnerinnen und -bewohner der geplanten Wohngebäude sowie ihrer Besucherinnen und Besucher und Lieferanten mit Autos, Motorräder, Fahrräder und zu Fuss ist daher, was die Art der Nutzung betrifft, von den Wegrechten umfasst. Zum Umfang bzw. der zulässigen Intensität der Nutzung enthalten die Dienstbarkeitsverträge, abgesehen von der örtlichen Festlegung des Weges, keine Regelung. Soweit der Beschwerdeführer geltend macht, die Wegrechte seien nur für die heute auf den berechtigten Parzellen stehenden zwei Einfamilienhäuser eingeräumt worden, stellt er auf den angeblichen Willen der ursprünglichen Vertragsparteien ab. Dieser ist vorliegend jedoch nicht relevant, da die ursprünglichen Parteien mit den heutigen Grundeigentümerinnen und _____-eigentümern nicht mehr identisch sind und sich aus

²⁹ Beschwerdeantwortbeilage 3c

dem Grundbucheintrag oder den erwähnten Verträgen keine entsprechende Beschränkung bzw. die Errichtung der Dienstbarkeiten für bestimmte Bauvorhaben ergibt. Daher sind individuelle persönliche Motive, die allenfalls für die Willensbildung der ursprünglichen Vertragsparteien bestimmend waren, nicht zu berücksichtigen. Zudem sind die Fuss- und Fahrwegrechte als "uneingeschränkt" bezeichnet und nicht auf eine bestimmte Grösse von Wohngebäuden oder eine maximale Anzahl Wohneinheiten, Bewohner oder Fahrten beschränkt. Es handelt sich somit um „ungemessene“ Dienstbarkeiten. Daher ist es auch unerheblich, dass die Wegrechte während längerer Zeit tatsächlich nur der Erschliessung von zwei Einfamilienhäusern dienen. Bei ungemessenen und uneingeschränkten Fuss- und Fahrwegrechten taugt die Art der Ausübung während längerer Zeit nicht zur Bestimmung des Umfangs der zulässigen Nutzung. Sie zeigt höchstens, dass die Dienstbarkeit nicht einen enger begrenzten Umfang hat.³⁰

Bei ungemessenen Dienstbarkeiten werden Inhalt und Umfang durch die Bedürfnisse der berechtigten Grundstücke bestimmt (vgl. E. 6. c). Vorliegend ergibt sich aus den Dienstbarkeitsverträgen, dass die umstrittenen Fuss- und Fahrwegrechte die Erschliessung der Parzellen Vechigen Gbbl. Nrn. F._____ und G._____ sicherstellen sollten, damit diese bebaut und bewohnt werden können. Die Bedürfnisse dieser berechtigten Grundstücke hinsichtlich der Nutzung des Privatwegs richten sich daher nach den Möglichkeiten, welche die öffentlichrechtlichen Bauvorschriften für die Erstellung von Wohnbauten einräumen.³¹ Der Umfang der zulässigen Nutzung der Privatstrasse ergibt sich somit grundsätzlich aus der Anzahl Wohneinheiten, die nach den baurechtlichen Vorschriften erstellt werden dürfen. Gemäss den geltenden Vorschriften dürfen unbestrittenermassen auf den Parzellen Vechigen Gbbl. Nrn. F._____ und G._____ die geplanten 15 Wohneinheiten erstellt werden. Die Nutzung der Privatstrasse durch die Bewohnerinnen und Bewohner dieser 15 Wohneinheiten ist daher von den Wegrechten, welche das Grundstück des Beschwerdeführers belasten, umfasst.

e) Die heutigen, mit den geltenden Bauvorschriften übereinstimmenden Bedürfnisse der berechtigten Grundstücke sind höher als jene bei Begründung der Dienstbarkeiten. Der Beschwerdeführer erachtet dies als unzulässige Mehrbelastung.

³⁰ Vgl. Fn 11

³¹ BVR 1990 S. 374 ff. E. 3b

Ändern sich die Bedürfnisse der berechtigten Grundstücke, darf dem Dienstbarkeitsbelasteten laut Art. 739 ZGB keine Mehrbelastung zugemutet werden. Gemeint ist dabei nach einhelliger Rechtsprechung und Lehre eine erhebliche Mehrbelastung.³² Bei ungemessenen Dienstbarkeiten stellt eine intensivere Nutzung durch gesteigerte, aber gleichartige Bedürfnisse des berechtigten Grundstücks nur in besonderen Fällen eine unzulässige Mehrbelastung im Sinne von Art. 739 ZGB dar. Als grundsätzlich zumutbar gilt eine Mehrbelastung, die auf eine objektive Veränderung der Verhältnisse, wie etwa die Entwicklung der Technik, zurückgeht und nicht auf einer Änderung der bisherigen Zweckbestimmung beruht und die die zweckentsprechende Benützung des belasteten Grundstücks nicht behindert oder wesentlich mehr einschränkt als bisher. Erst wenn eine gesteigerte Inanspruchnahme des belasteten Grundstücks eine erhebliche Überschreitung der ungemessenen Dienstbarkeit bedeutet, liegt eine unzumutbare Mehrbelastung vor. Diesfalls muss aber die Zunahme derart stark sein, dass sie die Grenzen dessen, was die Parteien bei der Begründung der Dienstbarkeit vernünftigerweise in Betracht gezogen haben könnten, übersteigt.³³ Ob eine unzumutbare Mehrbelastung vorliegt, hängt von der Gesamtheit der Umstände ab. Zu vergleichen sind das Interesse des herrschenden und die Belastung des dienenden Grundstücks bei der Begründung der Dienstbarkeit mit der heutigen Interessenlage.³⁴ Führt eine Vergrösserung oder Vermehrung der Gebäude auf dem berechtigten Grundstück dazu, dass auf dem Grundstück mehr Menschen wohnen und ein Weg stärker begangen und befahren wird, ist dies gemäss Rechtsprechung und Lehre keine Überschreitung des Wegrechts.³⁵ Nur wenn die Gebäude oder Grundstücke gleichzeitig einem anderen Zweck dienen, kann eine unzulässige Mehrbelastung vorliegen. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn ein Wegrecht für ein Grundstück mit landwirtschaftlicher Nutzung errichtet wurde und später Wohngebäude darauf erstellt werden oder wenn ein Wohnhaus auf dem berechtigten Grundstück in ein Gasthaus oder einen Gewerbebetrieb umgewandelt wird.³⁶

³² BGE 122 III 358 mit Hinweisen

³³ Liver, a.a.O., Art. 739 N 9; BGE 139 III 404 E. 7.3 mit Hinweisen, 138 III 650 E. 6.4, 131 III 345 E. 4.3.2, 117 II 536 E. 4.b; BGer 5A_602/2012 + 5A_625/2012 vom 21. Dezember 2012 E. 4.2, 5C.282/2005 vom 13. Januar 2006 E. 4.1

³⁴ Tuor/Schnyder/Schmid/Jungo, Das schweizerische Zivilgesetzbuch, 2015, § 108 N 34; BGE 122 III 358 E. 2.c mit Hinweisen

³⁵ BGer 5A_361/2017 vom 1. März 2018 E. 4.3.3, 5A_602/2012 und 5A_625/2012 vom 21. Dezember 2012 E. 4.3 mit Hinweisen; BGE 122 III 358 E. 2.c mit Hinweisen; Liver, a.a.O., Art. 737 N 21 und Art. 739 N 19

³⁶ Liver, a.a.O., Art. 737 N 23 ff. und Art. 739 N 15

Im vorliegenden Fall sollen die Wegrechte für gleichartige Bedürfnisse der berechtigten Grundstücke benutzt werden wie 1960 bei der Errichtung der Dienstbarkeiten, nämlich der Erschliessung von Wohngebäuden. Der Unterschied zur bisherigen Nutzung wird einzig darin liegen, dass mehr Gebäude bzw. Wohneinheiten erschlossen werden. Diese Mehrnutzung ist möglich, weil die Bauvorschriften der Gemeinde heute eine höhere Nutzung erlauben als früher (aus der Baubewilligung für das Gebäude H._____strasse 21 vom 10. Februar 1961 geht hervor, dass gemäss dem damals geltendem Art. 5 des Baureglements vom 19. Dezember 1959 maximal 20% der Grundstücksfläche überbaut werden durften, heute bestehen keine solchen Beschränkungen mehr). Die gesteigerten Bedürfnisse der berechtigten Grundstücke beruhen somit auf objektiven Veränderungen. Es liegt daher keine unzumutbare Mehrbelastung im Sinne von Art. 739 ZGB vor. Es gibt auch keine Anhaltspunkte, dass die Zunahme der Belastung der Privatstrasse die Grenze dessen überschreitet, was die Parteien bei der Dienstbarkeitserrichtung 1960 in Betracht gezogen haben könnten. Die Anzahl der Wohneinheiten oder Bewohnerinnen und Bewohner wird in den Dienstbarkeitsverträgen nicht genannt oder beschränkt. Die vom Beschwerdeführer erwähnten Einfamilienhäuser waren damals noch nicht gebaut oder bewilligt (der Situationsplan in den Baubewilligungsakten für das Gebäude H._____strasse 21 vom 19. Dezember 1960 zeigt, dass auf den Parzellen Nrn. G._____ und F._____ keine Gebäude vorhanden waren). Die Vertragsparteien wussten daher damals nicht genau, wie viele Personen auf den neuen Bauparzellen wohnen würden und mussten bei der Begründung grundsätzlich damit rechnen, dass sich künftig die Anzahl Nutzerinnen und Nutzer verändert. Sie durften insbesondere aufgrund der sehr grossen Grösse der Parzellen nicht darauf vertrauen, dass auf ihnen künftig nur Einfamilienhäuser errichtet werden (die Parzelle Vechigen Gbbl. Nr. F._____ ist heute 2'093 m² gross, im damaligen Zeitpunkt laut Dienstbarkeitsvertrag 2'125 m²; die Parzelle Vechigen Gbbl. Nr. G._____ ist 1'191 m² gross, im Dienstbarkeitsvertrag ist ihre Fläche mit 1'200 m² angegeben).

Mit der gesteigerten Nutzung der Privatstrasse durch das Bauvorhaben wird zudem die Benutzung des belasteten Grundstücks des Beschwerdegeführers nicht behindert. Für die Zufahrt zur Einstellhalle ist nur das Befahren der ersten etwa 26 Meter der Privatstrasse notwendig. Davon befindet sich ein Teil auf der Parzelle Vechigen Gbbl. Nr. J._____. Auf dem Grundstück des Beschwerdegeführers wird nur eine Strecke von etwa 16 m benutzt werden und der zusätzliche Verkehr wird nicht am Gebäude des Beschwerdegeführers vorbeiführen. Da mit dem Bauvorhaben der Weg im südlichen Bereich der Bauparzellen

durch Vorplätze faktisch verbreitert wird, wird die Situation hinsichtlich kreuzender Fahrzeuge sogar verbessert. Die Nutzung der Parzelle des Beschwerdeführers wird daher nicht beeinträchtigt. Aus diesen Gründen liegt keine unzulässige erhebliche Mehrbelastung des Grundstücks des Beschwerdeführers vor. Soweit der Beschwerdeführer die Feststellung verlangt, das Wegrecht auf dem Grundstück Vechigen Gbbl. Nr. J._____ werde übermässig belastet, ist auf seinen Antrag nicht einzutreten, da er nicht Eigentümer dieses Grundstücks und damit nicht zu einem entsprechenden Antrag legitimiert ist.

f) Zusammenfassend ergibt sich, dass die Erschliessung des Bauvorhabens durch die bestehenden Wegrechte rechtlich genügend sichergestellt ist. Da die BVE diese Frage vorfrageweise geprüft hat und der Beschwerdeführer nicht geltend macht, es sei schon ein Zivilverfahren hängig, ist die eventualiter beantragte Sistierung des Verfahrens nicht notwendig.

7. Erschliessung: Zusammenfassung / Auflagen

Die für das Bauvorhaben vorgesehene Hupterschliessung über die private Zufahrtsstrasse auf der Südseite der Bauparzellen ist durch die bestehenden Wegrechte rechtlich sichergestellt und genügt den gesetzlichen Anforderungen, sofern einige flankierende Massnahmen umgesetzt werden. Diese Massnahmen sind durch Auflagen sicherzustellen. Da es bereits während der Bauausführung, das heisst bereits beim Abbruch der bestehenden Bauten und während der Erstellung der Neubauten, zu zusätzlichem Verkehr auf der Zufahrtsstrasse kommen wird, sind die Massnahmen, wie von der Gemeinde und dem TBA OIK II zu Recht beantragt, bereits vor Baubeginn umzusetzen. Folgende Massnahmen sind mittels Auflagen sicherzustellen:

Die Vereinbarung mit der Eigentümerin der Parzelle Vechigen Gbbl. Nr. K._____ betreffend Sicherung der Sichtfreihaltung gemäss Formular vom 15. Februar 2018 ist durch einen Dienstbarkeitsvertrag zu sichern und im Grundbuch einzutragen. Die Anmeldung beim Grundbuchamt hat vor Baubeginn zu erfolgen.

Die Massnahmen auf der Parzelle Vechigen Gbbl. Nr. K._____ (Böschungsanpassung) und der H._____ strasse (Rüttelstreifen auf Trottoir und Mittelinsel mit reflektierenden Pfosten auf der Strasse) gemäss den Situationsplänen im Massstab 1:200 und 1:500 vom 5. März 2018 haben die Beschwerdegegnerinnen in Absprache mit der

Strassenaufsichtsbehörde der Gemeinde vor Baubeginn umzusetzen. Zudem sind sämtliche Auflagen des Amtsberichts Strassenanschluss der Gemeinde Vechigen vom 19. April 2018 einzuhalten.

Diese Auflagen sind zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit der Erschliessung erforderlich und geeignet und den Bauherrinnen zumutbar, haben sie sie doch selbst vorgeschlagen.

Da vor dem Gebäude H._____strasse Nr. 21 keine Abstellplätze bewilligt sind, dort aber regelmässig Fahrzeuge abgestellt werden, die die Verkehrssicherheit beeinträchtigen, wird die Gemeinde Vechigen zudem die notwendigen Massnahmen ergreifen müssen, um das Parkieren von Fahrzeugen zu unterbinden.

8. Stützmauer

a) Der Beschwerdeführer macht in seiner Beschwerde geltend, in den Projektplänen sei eine Stützmauer eingezeichnet, die gemäss Darstellung der Beschwerdegegnerinnen und der Gemeinde bereits bestehend sei und unverändert erhalten bleiben solle. Dies sei aber unzutreffend. Die in den Plänen eingetragene Mauer existiere so nicht. Es seien einzig einige aufeinander liegende Steine vorhanden, die aber zur Abstützung des Geländes nicht taugten. Da die Terrainveränderungen auf den Baugrundstücken ein Gefälle zu seinem Grundstück verursachen würden, sei aber die Errichtung einer Stützmauer zur Absicherung erforderlich. Diese müsse zu seinem Grundstück weitergeführt werden. Zur Umsetzung des Bauvorhabens seien somit bauliche Massnahmen auf seinem Grundstück notwendig. Dazu habe er nie seine Einwilligung erteilt, weshalb der Bauabschlag zu erteilen sei.

Die Beschwerdegegnerinnen halten dazu fest, die umstrittene Stützmauer bilde nicht Gegenstand des Bauprojekts. Auf dem Grundstück des Beschwerdeführers seien keinerlei bauliche Massnahmen nötig oder vorgesehen.

b) Sowohl in den bewilligten Plänen als auch in den Projektänderungsplänen ist südwestlich der Bauparzelle Vechigen Gbbl. Nr. G._____ auf dem Grundstück des

Beschwerdeführers eine Mauer eingezeichnet, die neben der Privatstrasse verläuft.³⁷ Diese Mauer wird in den Fassadenplänen als bestehende Stützmauer bezeichnet.³⁸ Anlässlich des Augenscheins vom 16. Januar 2018 stellte die Vertretung des Rechtsamts fest, dass entlang der Privatstrasse im Bereich der in den Plänen eingezeichneten Stützmauer eine Böschungsbegrenzung aus aufgeschichteten Blocksteinen und Eisenbahnholzschwellen vorhanden ist. Der Beschwerdeführer und die Beschwerdegegnerinnen sind sich einig, dass mit der umstrittenen "Stützmauer" diese Begrenzung gemeint ist.³⁹

c) Gemäss den massgebenden Plänen ist keine Veränderung an der bestehenden Böschungsbegrenzung auf der Parzelle des Beschwerdeführers vorgesehen. Im Situationsplan ist die Stützmauer weder als abzubrechend (gelb) noch als neu (rot) markiert.⁴⁰ Eine Veränderung scheint auch nicht erforderlich: Rund vier Meter nördlich der Stützmauer ist zwar der Einbau des Einstellhallengeschosses in den Hang geplant. Der Zugang zur Baustelle ist aber nicht im Bereich der Stützmauer vorgesehen, sondern wird einerseits von der Nordseite der Bauparzellen und andererseits östlich der Stützmauer erfolgen.⁴¹ Der Einbau des Einstellhallengeschosses in den Hang hat laut Plänen auch keine Terrainveränderung im Bereich der Stützmauer zur Folge und das Gefälle des Hanges wird nicht verändert.⁴² Die Vorinstanz kam daher zu Recht zum Schluss, dass es sich bei der umstrittenen Stützmauer um ein bestehendes Bauwerk handelt, dass von den Bauarbeiten nicht betroffen ist. Da keine baulichen Massnahmen auf dem Grundstück des Beschwerdeführers geplant sind, ist seine Einwilligung zum Bauvorhaben nicht notwendig. Die Rüge des Beschwerdeführers ist unbegründet.

9. Grenzabstände und Bepflanzung

³⁷ Vgl. den bewilligten Umgebungsplan 215 / 09 vom 23. Mai 2016, rev. 23. Februar 2017 (Vorakten p. 63) sowie den Projektänderungsplan Umgebung 215 / 09 vom 5. März 2018 und die Grundrisspläne 215 / 01 bis 215 / 07 (Vorakten p. 64 ff.)

³⁸ Vgl. Plan 215 / 20 Fassadenansichten 1 vom 23. Mai 2016, Plan 215 / 21 Fassadenansichten 2 vom 5. März 2018, Plan 215 / 22 Fassadenansichten REFH 19/19A/19B vom 23. Mai 2016 (Vorakten p. 71 ff.)

³⁹ Protokoll des Augenscheins vom 16. Januar 2018, S. 3 f. sowie Fotodokumentation in Beschwerdebeilage 3 und Foto in Beschwerdeantwortbeilage 6

⁴⁰ Situationsplan 25. Mai 2016 (Vorakten p. 62)

⁴¹ Augenschein vom 16. Januar 2018, S. 5 f., Votum Architekt

⁴² Plan 215 / 20 Fassadenansichten 1 vom 23. Mai 2016 und Plan 215 / 22 Fassadenansichten REFH 19/19A/19B vom 23. Mai 2016

a) Der Beschwerdeführer macht geltend, westlich der geplanten Gebäude sei eine Bepflanzung mit Hochstämmen vorgesehen, welche den zivilrechtlichen Grenzabstand zu seiner Parzelle nicht einhalte.

b) Das Baureglement der Gemeinde Vechigen (GBR⁴³) regelt in Art. 8 die Grenzabstände, sieht aber keine Abstandsvorschriften für Bäume vor. Es verweist zwar in seinen einleitenden Bestimmungen darauf, dass unter Nachbarn die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung sind. Damit hat es allerdings die nachbarrechtlichen Bestimmungen der Art. 79 ff. EG ZGB⁴⁴ nicht zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften der Gemeinde gemacht, sondern weist lediglich auf die zivilrechtlichen Vorschriften hin. Eine allfällige Verletzung der Abstandsvorschriften von Art. 79I EG ZGB ist daher nicht im Baubewilligungsverfahren zu prüfen, sondern müsste vom Beschwerdeführer in einem Zivilverfahren geltend gemacht werden.

Im Übrigen sieht weder der von der Vorinstanz bewilligte Umgebungsplan vom 23. Mai 2016 / 23. Februar 2017 noch der mit der Projektänderung eingereichte Umgebungsplan vom 5. März 2018 westlich der projektierten Gebäude einen Baum vor.

10. Abstellplätze für Fahrräder

a) Gemäss den Baugesuchunterlagen und den Projektänderungsplänen sollen für das Bauvorhaben in der projektierten Einstellhalle 30 Abstellplätze für Fahrräder erstellt werden.⁴⁵ Der Beschwerdeführer rügt, mit diesen 30 Abstellplätzen werde nur das absolute Minimum gemäss Art. 54c BauV erstellt. Dies sei aber nicht ausreichend. Da die geplanten Wohneinheiten relativ gross seien und vor allem von Familien bewohnt werden dürften, sei die Erstellung von lediglich zwei Fahrradabstellplätzen pro Wohneinheit völlig ungenügend.

⁴³ Baureglement der Gemeinde Vechigen, beschlossen am 22. September 2013, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 13. Februar 2014

⁴⁴ Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB; BSG 211.1)

⁴⁵ Baugesuchformular 1.0; Beilage zu Formular 1.0 (Berechnung Geschossfläche GF / Gebäudevolumen / Geschossflächenziffer GFZo / Abstellplätze / Spielfläche); Plan Nr. 215/01 "Grundrissebene 1 Projektänderung" vom 23. Mai 2016, rev. 5. März 2018

b) Für ein Bauvorhaben muss eine ausreichende Anzahl an Abstellplätzen für Fahrräder und Motorfahrräder erstellt werden (Art. 16 Abs. 1 BauG). Gemäss Art. 54c Abs. 1 Bst. a BauV sind bei Bauten mit Wohnnutzung pro Wohnung mindestens zwei Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder zu erstellen. Von dieser Anzahl kann abgewichen werden, wenn besondere Verhältnisse vorliegen. Solche besonderen Verhältnisse sind insbesondere gegeben, wenn der Anteil des Fahrradverkehrs deutlich über- oder unterdurchschnittlich ist, beispielsweise aufgrund der vorgesehenen Nutzungen oder der Topografie (Art. 54c Abs. 3 BauV).

c) Das Bauvorhaben umfasst 15 Wohneinheiten und erfordert daher mindestens 30 Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder. Die Bauherrschaft hat 30 solche Abstellplätze in der Einstellhalle ausgewiesen. Die Mindestanzahl an Abstellplätzen für Fahrräder und Motorfahrräder gemäss Art. 54c Abs. 1 Bst. a BauV wird damit eingehalten.

Besondere Verhältnisse im Sinne von Art. 54c Abs. 3 BauV, die zu einem erhöhten Grundbedarf führen würden, sind nicht ersichtlich. Es ist zwar richtig, dass die projektierten Wohneinheiten eher gross sind. Dies ist aber kein besonderer Umstand, der zu einer Erhöhung der Mindestzahl an Abstellplätzen führen muss, im Gegenteil. Anlässlich der letzten Revision der Vorschriften der Bauverordnung zu Auto- und Fahrradabstellplätzen hat der Verordnungsgeber bewusst darauf verzichtet, abhängig von der Grösse der Wohnungen eine unterschiedliche Anzahl an Fahrradabstellplätzen zu verlangen, und er hat die frühere Bestimmung in Art. 54a Abs. 1 aBauV, die bei grösseren Wohnungen mehr Abstellplätze vorsah, entsprechend geändert.⁴⁶

Die Vorinstanz kam daher zu Recht zum Schluss, es lägen keine besonderen Verhältnisse vor und die Anforderungen der Bauverordnung betreffend Fahrradabstellplätze seien eingehalten. Die Rüge der Beschwerdeführenden ist unbegründet.

11. Aufenthaltsbereiche und Spielplätze

a) Der Beschwerdeführer rügt weiter, das Bauprojekt weise eine zu kleine Fläche für Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze aus. Aufgrund der Geschossflächen der

⁴⁶ Vortrag der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion an den Regierungsrat zur Änderung der Bauverordnung (BauV) vom 7. Mai 2014, S. 7

Wohnungen sei eine Gesamtfläche von 538.8 m² notwendig, ausgewiesen sei aber nur eine Spielplatzfläche von 221 m² und ein Aufenthaltsbereich von 20 m². Die Vorinstanz sei zu Unrecht davon ausgegangen, bei den südlichen Baukörpern handle es sich um Reiheneinfamilienhäuser, die bereits über genügend Aufenthalts- und Kinderspielfläche verfügten und nicht in die Berechnung einzubeziehen seien. Die fraglichen Gebäude seien keine eigenständigen Einheiten, sondern hätten eine gemeinsame Terrasse, die durch eine durchgehende Mauer abgeschlossen werde. Es handle sich daher nicht um Reiheneinfamilienhäuser. Aber auch ungeachtet der Qualifikation der Gebäude müsse das Gesamtkonzept betrachtet werden. Es sei eine gesamtheitliche Überbauung geplant, die eine gemeinschaftlich nutzbare Fläche enthalte. Diese werde künftig auch von den Bewohnern der sogenannten Reihenhäuser genutzt werden. Zur Bemessung der Aufenthalts- und Spielfläche müssten daher auch diese Baukörper einbezogen werden. Da es sich um eine Wohnsiedlung handle, sei gemäss Art. 15 Abs. 2 BauG eine angemessene grössere Spielfläche vorzusehen.

b) Gemäss Art. 15 Abs. 1 BauG sind beim Bau von Mehrfamilienhäusern Aufenthaltsbereiche im Freien für die Bewohnerinnen und Bewohner, insbesondere Kinderspielplätze zu schaffen. Mehrfamilienhäuser sind Wohnhäuser mit mehr als zwei Familienwohnungen, nicht aber zusammengebaute Reiheneinfamilienhäuser. Als Familienwohnung gelten Wohnungen mit wenigstens drei Zimmern (Art. 43 Abs. 3 BauV).

Die Fläche der Kinderspielplätze hat wenigstens 15 Prozent der Hauptnutz- und Konstruktionsflächen der Familienwohnungen zu entsprechen (Art. 45 Abs. 1 BauV). Für Aufenthaltsbereiche sind 5 Prozent der Hauptnutz- und Konstruktionsflächen aller Wohnungen vorzusehen, beziehungsweise zur Fläche gemäss Absatz 1 hinzuzurechnen. Die Fläche mindestens 2 m breiter Terrassen, Balkone und dergleichen kann zur Hälfte an den erforderlichen Aufenthaltsbereich angerechnet werden; pro Mehrfamilienhaus sind aber mindestens 20 m² Aufenthaltsfläche einzurichten (Art. 45 Abs. 2 und Abs. 4 BauV).

In Wohnsiedlungen, die aufgrund eines einheitlichen Projektes oder einer Überbauungsordnung erstellt werden, ist zudem eine angemessene grössere Spielfläche vorzusehen (Art. 15 Abs. 2 BauG). Wohnsiedlungen sind Überbauungen mit Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhäusern, die zusammen mehr als 20 Familienwohnungen enthalten (Art. 43 Abs. 4 BauV).

c) Das Bauprojekt besteht aus fünf Gebäuden mit insgesamt 15 Wohneinheiten. Auf der Nordseite der Bauparzellen sollen entlang des L. _____ wegs drei Gebäude mit je zwei Sechseinhalbzimmerwohnungen und einer Viereinhalbzimmerwohnung erstellt werden. Südlich davon sind zwei Gebäudekomplexe mit je drei Wohneinheiten geplant, die jeweils Fünfeinhalbzimmer plus ein Atelier enthalten.

Die Hauptnutz- und Konstruktionsflächen der neun Wohneinheiten der nördlich gelegenen Gebäude umfassen gemäss Berechnung der Beschwerdegegnerinnen insgesamt 1'476 m², jene der sechs südlich gelegenen Wohneinheiten 1'218 m². Die Hälfte der Terrassen- und Balkonflächen, die an die erforderlichen Aufenthaltsbereiche angerechnet werden können, umfassen bei den nördlich gelegenen Gebäuden eine Fläche 279.45 m², bei den südlich geplanten Gebäuden 220.5 m².⁴⁷ Diese Flächenangaben erscheinen aufgrund der Baugesuchspläne plausibel und werden vom Beschwerdeführer nicht bestritten.

d) Bei den drei nördlich gelegenen Gebäuden handelt es sich aufgrund ihrer Ausgestaltung unbestrittenermassen um Mehrfamilienhäuser. Bei den beiden Gebäudekomplexen auf der Südseite ist umstritten, ob es sich um Mehrfamilienhäuser oder Reiheneinfamilienhäuser handelt. Die Vorinstanz hielt dazu in ihrem Entscheid fest, die einzelnen Wohneinheiten der südlichen Baukörper seien durch geschlossene Brandmauern vertikal voneinander getrennt. Jede Einheit verfüge über einen eigenen Zugang, eigene Keller- und Nebenräume, eine eigene hausinterne Vertikalerschliessung und einen eigenen unabhängigen Aussenbereich. Es handle sich daher zweifellos um Reiheneinfamilienhäuser.

Die Bauverordnung enthält keine Definition der Reiheneinfamilienhäuser. Die Rechtsprechung stellt bei der Abgrenzung zwischen Reihen- und Mehrfamilienhäuser in erster Linie darauf ab, wie die Zugänge, die interne Erschliessung, die interne Gebäudeaufteilung und die Aufenthaltsbereiche gestaltet sind.⁴⁸ Im vorliegenden Fall weisen sämtliche Wohneinheiten in allen fünf Baukörpern separate Zugänge und eigene Gartenbereiche auf; die nebeneinander liegenden Gärten werden gemäss Umgebungsgestaltungsplan durch Hainbuchhecken voneinander getrennt. Während aber in den drei nördlichen Baukörpern die Wohnungen teilweise übereinander angeordnet sind, sind die Wohneinheiten in den beiden südlichen Baukörpern nebeneinander angeordnet

⁴⁷ Beilage 1 zu Baugesuchformular 1.0, Vorakten p. 58

⁴⁸ BVR 1988 S. 460 ff. E. 5.b; VGE 22363 vom 21. Juli 2006 E. 5.1.2 f.

und vertikal voneinander getrennt. Diese Wohneinheiten weisen nicht nur einen eigenen Hauseingang und einen direkten Zugang zu einem eigenen Gartenbereich auf, sondern verfügen auch über ein separates internes Treppenhaus, das über alle Stockwerke führt, sowie über vertikale Trennmauern von den Kellerräumen bis zum Dach. Es handelt sich daher, wie die Vorinstanz zu Recht festhielt, bei den südlich gelegenen Baukörpern um Reiheneinfamilienhäuser und nicht um Mehrfamilienhäuser. Daher müssen diese Gebäude bzw. die Hauptnutz- und Konstruktionsflächen der Wohneinheiten nicht in die Berechnung der minimal erforderlichen Aufenthalts- und Spielfläche einbezogen werden.

e) Die Hauptnutz- und Konstruktionsflächen der Wohnungen der drei Mehrfamilienhäuser umfasst 1'476 m² (vgl. Erw. 11.c) Die minimale Fläche der Kinderspielplätze von 15 Prozent beträgt daher 221.4 m², jene der Aufenthaltsbereiche 73.8 m². Die anrechenbare Fläche von Balkonen, Loggien und Sitzplätzen beträgt 279.45 m² und ist damit grösser als die erforderliche Aufenthaltsfläche. Gemäss Art. 45 Abs. 2 BauV sind aber trotzdem mindestens 20 m² pro Gebäude, also insgesamt 60 m² Aufenthaltsfläche vorzusehen.

Die Beschwerdegegnerinnen haben die Kinderspielplatz- und Aufenthaltsflächen in einem ergänzenden Umgebungsplan dargestellt.⁴⁹ Darin weisen Sie einen Aufenthaltsbereich von 60 m², der mit Bänken, einem Bodenschach, einem Tischtennistisch und einem Baum ausgestattet ist, sowie 248 m² Spielplatzfläche mit Rutschbahn, Kletterseilen, Balancierbaumstamm, Klettersteinen und Bäumen aus. Damit erfüllt das Bauvorhaben die Anforderungen an die Spiel- und Aufenthaltsbereiche. Da das Bauprojekt weniger als 20 Familienwohnungen umfasst, muss gemäss Art. 15 Abs. 2 BauG auch keine grössere Spielfläche erstellt werden. Die Rügen des Beschwerdeführers sind unbegründet.

12. Kosten

a) Die Projektänderung vom 20. März 2018 kann mit Auflagen bewilligt werden. Die Beschwerde ist abzuweisen.

⁴⁹ Umgebungsplan 215 / 09 "Nachweis Kinderspielplatz / Aufenthaltsbereich" vom 23. Mai 2016, rev. 5. September 2017

b) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. Für besondere Untersuchungen, Gutachten und dergleichen können zusätzliche Gebühren erhoben werden (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Die Pauschalgebühr wird festgesetzt auf Fr. 2'000.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV⁵⁰). Für den Augenschein vom 16. Januar 2018 wird in Anwendung von Art. 20 Abs. 1 GebV eine zusätzliche Gebühr von Fr. 400.– erhoben. Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren betragen somit Fr. 2'400.–.

Nach Art. 108 Abs. 1 VRPG werden die Verfahrenskosten der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigten, keine Verfahrenskosten zu erheben. Wer ein Rechtsmittel zurückzieht, den Abstand erklärt oder auf andere Weise dafür sorgt, dass das Verfahren gegenstandslos wird, gilt als unterliegende Partei (Art. 110 Abs. 1 VRPG). Als unterliegend gilt auch, wer den Einwänden der Behörden oder der Gegenpartei durch eine Projektänderung Rechnung trägt.⁵¹

Im vorliegenden Verfahren ist der Beschwerdeführer mit seinen Anträgen, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und dem Bauvorhaben bzw. der Projektänderung sei der Bauabschlag zu erteilen, nicht durchgedrungen. Aber auch die Beschwerdegegnerinnen gelten als teilweise unterliegend, da sie den Einwänden betreffend Erschliessung durch eine Projektänderung Rechnung getragen haben. Es rechtfertigt sich daher, dem Beschwerdeführer und den Beschwerdegegnerinnen je die Hälfte der Verfahrenskosten, ausmachend je Fr. 1'200.– aufzuerlegen.

c) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Da der Beschwerdeführer und die Beschwerdegegnerinnen je zur Hälfte unterliegen, haben sie sich gegenseitig je die Hälfte der Parteikosten zu entschädigen.

⁵⁰ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

⁵¹ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 108 N. 2; Art. 110 N 5

Der Anwalt des Beschwerdeführers macht ein Honorar von Fr. 7'050.– zuzüglich Auslagen von Fr. 157.80 und Mehrwertsteuern von Fr. 567.98, total ausmachen Fr. 7'775.78 geltend. Der Anwalt der Beschwerdegegnerinnen macht in seiner Kostennote ein Honorar von Fr. 8'520.– zuzüglich Auslagen von Fr. 358.40, total ausmachen Fr. 8'878.40 geltend. Diese Kostennoten geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Der Beschwerdeführer hat somit den Beschwerdegegnerinnen eine Parteikostenentschädigung von Fr. 4'439.20 zu ersetzen, die Beschwerdegegnerinnen dem Beschwerdeführer eine solche von Fr. 3'887.90.

III. Entscheid

1. Die Projektänderung vom 20. März 2018 wird bewilligt. Massgebend sind folgende Pläne:
 - Situationsplan, 1:500 vom 25. Mai 2016, mit Bewilligungsstempel der Bauabteilung Vechigen vom 11. Juli 2017
 - Plan Nr. 215/01 „Grundrissebene 1“, 1:100 vom 5. März 2018, mit Stempel der BVE vom 22. März 2018
 - Plan Nr. 215/02 „Grundrissebene 2“, 1:100 vom 23. Mai 2016, mit Bewilligungsstempel der Bauabteilung Vechigen vom 11. Juli 2017
 - Plan Nr. 215/03 „Grundrissebene 3“, 1:100 vom 23. Mai 2016, mit Bewilligungsstempel der Bauabteilung Vechigen vom 11. Juli 2017
 - Plan Nr. 215/04 „Grundrissebene 4“, 1:100 vom 23. Mai 2016, mit Bewilligungsstempel der Bauabteilung Vechigen vom 11. Juli 2017
 - Plan Nr. 215/05 „Grundrissebene 5“, 1:100 vom 23. Mai 2016, mit Bewilligungsstempel der Bauabteilung Vechigen vom 11. Juli 2017
 - Plan Nr. 215/06 „Grundrissebene 6“, 1:100 vom 23. Mai 2016, mit Bewilligungsstempel der Bauabteilung Vechigen vom 11. Juli 2017
 - Plan Nr. 215/07 „Grundrissebene 7“, 1:100 vom 23. Mai 2016, mit Bewilligungsstempel der Bauabteilung Vechigen vom 11. Juli 2017
 - Plan Nr. 215/08 „Kanalisation / Werkleitungen“, 1:100 vom 23. Mai 2016, mit Bewilligungsstempel der Bauabteilung Vechigen vom 11. Juli 2017
 - Plan Nr. 215/09 „Umgebungsplan“, 1:100 vom 5. März 2018, mit Stempel der BVE vom 22. März 2018

- Plan Nr. 215/10 „Schnitte A-A / B-B / C-C“, 1:100 vom 23. Mai 2016, mit Bewilligungsstempel der Bauabteilung Vechigen vom 11. Juli 2017
- Plan Nr. 215/20 „Fassadenansichten 1“, 1:100 vom 23. Mai 2016, mit Bewilligungsstempel der Bauabteilung Vechigen vom 11. Juli 2017
- Plan Nr. 215/21 „Fassadenansichten 2“, 1:100 vom 5. März 2018, mit Stempel der BVE vom 22. März 2018
- Plan Nr. 215/22 „Fassadenansichten REFH 19/19A/19B“, 1:100 vom 23. Mai 2016, mit Bewilligungsstempel der Bauabteilung Vechigen vom 11. Juli 2017
- Plan Nr. 215/23 „Fassadenansichten REFH 19C/19D/19E“, 1:100 vom 23. Mai 2016, mit Bewilligungsstempel der Bauabteilung Vechigen vom 11. Juli 2017
- Plan Nr. 215/24 „Fassadenansichten DEFH 17B/17C“, 1:100 vom 23. Mai 2016, mit Bewilligungsstempel der Bauabteilung Vechigen vom 11. Juli 2017
- Plan Nr. 215/25 „Fassadenansichten DEFH 17/17A“, 1:100 vom 23. Mai 2016, rev. 22. Juni 2016, mit Bewilligungsstempel der Bauabteilung Vechigen vom 11. Juli 2017
- Plan Nr. 215/26 „Fassadenansichten DEFH 15/15A“, 1:100 vom 23. Mai 2016, rev. 22. Juni 2016, mit Bewilligungsstempel der Bauabteilung Vechigen vom 11. Juli 2017
- Situationsplan / Sichtverhältnisse, 1:200 vom 5. März 2018, mit Stempel der BVE vom 22. März 2018
- Situationsplan / Sichtverhältnisse, 1:500 vom 5. März 2018, mit Stempel der BVE vom 22. März 2018

Je ein Plan Nr. 215/01 „Grundrissebene 1“, Nr. 215/09 „Umgebungsplan“, Nr. 215/21 „Fassadenansichten 2“, „Situationsplan / Sichtverhältnisse“ 1:200 und „Situationsplan / Sichtverhältnisse“ 1:500, alle vom 5. März 2018, mit Stempel der BVE vom 22. März 2018 sowie je ein Formular 9.0 vom 15. Februar 2018 gehen an die Beschwerdegegnerinnen und die Gemeinde Vechigen.

Der Gesamtbauentscheid der Gemeinde Vechigen vom 11. Juli 2017 wird mit folgenden Auflagen ergänzt:

- Mit den Bauarbeiten (inkl. Abbruch der bestehenden Gebäude) darf erst begonnen werden, wenn die Vereinbarung mit der Eigentümerin der Parzelle Vechigen Gbbl. Nr. K. _____ betreffend Sicherung der Sichtfreihaltung gemäss Formular vom 15. Februar 2018 und Situationspläne vom 5. März 2018 durch einen

Dienstbarkeitsvertrag gesichert und dieser beim Grundbuchamt angemeldet ist.

- Mit den Bauarbeiten (inkl. Abbruch der bestehenden Gebäude) darf erst begonnen werden, wenn die Massnahmen auf der Parzelle Vechigen Gbbl. Nr. K._____ (Böschungsanpassung) und der H._____strasse (Rüttelstreifen auf Trottoir und Mittelinseln mit reflektierenden Pfosten auf der Strasse) gemäss den Situationsplänen vom 5. März 2018 vollständig umgesetzt sind. Die Umsetzung der Massnahmen hat in Absprache mit der Strassenaufsichtsbehörde der Gemeinde zu erfolgen.

Die Ziffer 3.1 Bst. F (Zustimmung Strassenanschluss) des Entscheides der Gemeinde Vechigen vom 11. Juli 2017 wird wie folgt geändert: Es sind die Auflagen der Gemeinde Vechigen gemäss Amtsbericht Strassenanschluss vom 19. April 2018 einzuhalten.

Im Übrigen wird Entscheid der Gemeinde Vechigen vom 11. Juli 2017 bestätigt und die Beschwerde abgewiesen.

2. Die Verfahrenskosten von Fr. 2'400.– werden dem Beschwerdeführer und den Beschwerdegegnerinnen je zur Hälfte, ausmachend je Fr. 1'200.–, zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdegegnerinnen haften solidarisch für den gesamten auf sie entfallenden Betrag. Separate Zahlungseinladungen folgen, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Der Beschwerdeführer hat den Beschwerdegegnerinnen eine Parteientschädigung von Fr. 4'439.20 zu bezahlen. Die Beschwerdegegnerinnen haben dem Beschwerdeführer eine Parteientschädigung von Fr. 3'887.90 zu bezahlen. Die Beschwerdegegnerinnen haften solidarisch für den gesamten von ihnen zu zahlenden Betrag.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt B._____, eingeschrieben

- Herrn Rechtsanwalt E._____, mit Beilagen gemäss Ziff. 2, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Vechigen, Gemeindeverwaltung, mit Beilagen gemäss Ziff. 2, eingeschrieben
- Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurkreis II, per Kurier

Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungspräsident