



Bau- und Verkehrsdirektion

Reiterstrasse 11
3013 Bern
Telefon +41 31 633 30 11
info.ra.bvd@be.ch
www.bvd.be.ch/ra

BVD 110/2020/160

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 2. März 2021

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer 1

Frau **D.**_____
Beschwerdeführerin 2

beide vertreten durch Herrn Rechtsanwalt E._____

und

F._____
Beschwerdegegnerin

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Spiez, Abteilung Bau,
Sonnenfelsstrasse 4, 3700 Spiez

vertreten durch Frau Rechtsanwältin A._____

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Spiez vom 12. März 2020
(Baugesuch-Nr.: 768/2015-0136; Vergrösserung des Wendehammers)

I. Sachverhalt

1. Mit Gesamtbauentscheid vom 12. Juli 2016 (Baugesuch-Nr. 768/2015-0136) erteilte die Gemeinde Spiez der Beschwerdegegnerin die Gesamtbaubewilligung für den Abbruch eines Mehrfamilienhauses sowie den Neubau von vier Mehrfamilienhäusern auf der Parzelle Spiez Grundbuchblatt Nr. J._____, welche in der Wohnzone W2 liegt.¹ Am 13. September 2017 genehmigte die Gemeinde Spiez eine erste Projektänderung.² Sowohl der Gesamtbauentscheid als auch die Projektänderung erwuchsen in Rechtskraft und die Mehrfamilienhäuser wurden erstellt. Nach Abparzellierung stehen die Mehrfamilienhäuser heute auf den Parzellen Spiez

¹ Vorakten, Nr. 1, Gesamtbauentscheid vom 12. Juli 2016.

² Vorakten, Nr. 2, Entscheid zur Projektänderung vom 13. September 2017.

Grundbuchblatt Nrn. J. _____ (L. _____ weg 41, 43, 45) und M. _____ (L. _____ weg 47).

2. Am 12. November 2019 reichte die Beschwerdegegnerin bei der Gemeinde Spiez eine weitere Projektänderung ein betreffend Vergrösserung des Wendehammers auf der Parzelle Spiez Grundbuchblatt Nr. M. _____.³ Dagegen erhoben die Beschwerdeführenden Einsprache.⁴

Mit Entscheid vom 12. März 2020 erteilte die Gemeinde Spiez die Baubewilligung⁵. Dieser Entscheid wurde den Beschwerdeführenden erst am 11. August 2020 eröffnet.⁶

3. Gegen diesen Entscheid reichten die Beschwerdeführenden am 3. September 2020 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Entscheids vom 12. März 2020. Eventualiter sei das Projektänderungsgesuch vom 12. November 2019 zwecks Anpassung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Sie machen insbesondere geltend, die Überbauung werde gemäss Baubewilligung über den L. _____ weg erschlossen. Eine Erschliessung über den bisher nur für Fussgänger zugänglichen Durchgang zum N. _____ weg sei in der Ortsplanung nicht vorgesehen. Mit dieser Projektänderung werde eine Ausnahme zur Überbauungsordnung verlangt, was nicht im vereinfachten Verfahren erfolgen könne. Weiter bestreiten die Beschwerdeführenden die Existenz eines Fahrwegrechts über ihr Grundstück. Es bestehe lediglich ein öffentliches Wegrecht, welches nur als Fusswegrecht bestehe. Somit sei aktuell eine Erschliessung über den N. _____ weg ohne die Verletzung berechtigter nachbarlicher Interessen nicht möglich.

4. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet⁷, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Die Gemeinde Spiez schliesst mit Stellungnahme vom 1. Oktober 2020 auf Abweisung der Beschwerde. Auch die Beschwerdegegnerin beantragt in ihrer Beschwerdeantwort vom 2. Oktober 2020 die Beschwerdeabweisung. Auf Ersuchen des Rechtsamts reichte die Gemeinde Spiez die vollständigen Baugesuchunterlagen zum Baugesuch-Nr. 768/2015-0136 sowie die dazugehörigen Projektänderungsunterlagen ein. Diese Unterlagen wurden zu den amtlichen Akten gezogen.

Mit Verfügung vom 11. November 2020 teilte das Rechtsamt den Parteien mit, eine summarische Prüfung der Akten habe ergeben, dass weder mit dem Gesamtbauentscheid vom 12. Juli 2016 noch mit der Projektänderung vom 13. September 2017 nördlich der Liegenschaft L. _____ weg 47 (Parzelle Spiez Grundbuchblatt Nr. M. _____) auf dem Wendeplatz resp. beim Wendehammer Parkplätze bewilligt worden seien. Die Parteien erhielten Gelegenheit sich dazu zu äussern, was sowohl die Beschwerdegegnerin (2. Dezember 2020) als auch die Beschwerdeführenden (18. Dezember 2020) wie auch die Gemeinde Spiez (21. Dezember 2020) machten. Zudem reichten die Beschwerdeführenden am 18. Januar 2021 die Kostennote ein.

5. Auf die Rechtsschriften und die Baugesuchunterlagen sowie die Stellungnahmen wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

³ Vorakten Nr. 3, Schreiben der Beschwerdegegnerin vom 12. November 2019 betr. «Abstellplätze ÜB L. _____ Projektänderung Wendehammer».

⁴ Vorakten, Nr. 5, Einsprache der Beschwerdeführenden vom 3. Dezember 2019.

⁵ Vorakten, Nr. 13, Entscheid zur Projektänderung vom 12. März 2020.

⁶ Vorakten, Nr. 15, Eröffnung des Entscheids an die Beschwerdeführenden vom 11. August 2020.

⁷ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion (Organisationsverordnung BVD, OrV BVD; BSG 152.221.191).

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

Bauentscheide können nach Art. 40 BauG⁸ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden sind Nachbarn und haben sich zudem am vorinstanzlichen Verfahren beteiligt. Ihre Einsprache wurde abgewiesen, weshalb sie durch den vorinstanzlichen Entscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert sind. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Erschliessung gemäss Ortsplanung

a) Die Beschwerdeführenden rügen eine Verletzung der Ortsplanung. Gemäss Art. 319 Abs. 6 GBR⁹ habe die Erschliessung der Überbauung L. _____ für den motorisierten Verkehr über den L. _____ weg zu erfolgen. Eine Erschliessung über den bisher nur für Fussgänger zugänglichen Durchgang zum N. _____ weg sei in der Ortsplanung nicht vorgesehen.

Die Gemeinde Spiez weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, die Parzellen Spiez Grundbuchblatt Nrn. J. _____ und M. _____ seien der Wohnzone W2 zugewiesen und lägen nicht im Perimeter der ZPP¹⁰ 6 [recte: 9] «L. _____». Demnach komme Art. 319 Abs. 6 GBR nicht zur Anwendung.

b) Mit Art. 319 GBR wird die ZPP 9 «L. _____» geregelt. Gemäss dem Zonenplan erstreckt sich die ZPP 9 «L. _____» über die Parzellen Spiez Grundbuchblatt Nrn. B. _____, G. _____ und H. _____.¹¹ Die vorliegend umstrittene Projektänderung steht jedoch im Zusammenhang mit dem Neubau auf den Parzellen Spiez Grundbuchblatt Nrn. J. _____ und M. _____ und liegt somit ausserhalb der ZPP 9 «L. _____», weshalb Art. 319 GBR nicht zur Anwendung kommt. Es liegt folglich kein Verstoß gegen die Ortsplanung vor.

3. Erschliessung gemäss Gesamtbauentscheid 2016, Baubewilligung von Parkplätzen

a) Die Beschwerdeführenden bringen weiter vor, die Erstellung von Parkplätzen mit Wendehammer führe zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen auf dem N. _____ weg. Es sei deshalb ein Situations- und Erschliessungsplan für den motorisierten Verkehr über den N. _____ weg zu verlangen sowie mit allen Anstössern die Durchfahrtsrechte zu klären.

Sowohl die Beschwerdegegnerin als auch die Gemeinde Spiez führen aus, mit dem Gesamtbauentscheid vom 12. Juli 2016 seien zwei Aussenparkplätze bewilligt worden, die über den N. _____ weg erreichbar und erschlossen seien. Die Projektänderung betreffe die Vergrößerung des Wendehammers. Die Erschliessung der Parkplätze bleibe nach Vergrößerung des Wendehammers die gleiche.

⁸ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

⁹ Baureglement der Gemeinde Spiez vom 24. November 2013, vom AGR genehmigt am 25./29. April 2014 (GBR).

¹⁰ Zonen mit Planungspflicht (ZPP).

¹¹ Zonenplan 1 der Gemeinde Spiez vom 24. November 2013, vom AGR genehmigt am 25./29. April 2014.

b) Das Rechtsamt hat den Verfahrensbeteiligten mit Verfügung vom 11. November 2020 mitgeteilt, gemäss summarischer Einschätzung seien mit dem Gesamtbauentscheid vom 12. Juli 2016 nördlich der Liegenschaft L._____weg 47 (Parzelle Spiez Grundbuchblatt Nr. M._____) keine Parkplätze bewilligt worden. Aus dem Gesamtbauentscheid vom 12. Juli 2016 würden 30 Parkplätze ergehen. Hingegen seien im Baugesuchformular Nr. 1.0 wie auch auf den genehmigten Plänen 28 Parkplätze ausgewiesen. Bei Unklarheit komme den Plänen Vorrang zu.

Die Beschwerdeführenden weisen in ihrer Stellungnahme darauf hin, sie hätten die Baugesuchunterlagen während der öffentlichen Auflage im Oktober 2015 auf Parkplätze mit Erschliessung über den N._____weg geprüft und keine diesbezüglichen Hinweise gefunden. Ansonsten hätten sie und möglicherweise weitere Anstösser des N._____wegs Einsprache gegen das Bauprojekt erhoben. Über die am 13. September 2017 genehmigte Projektänderung seien sie weder informiert noch angehört worden. Sie hätten erstmals mit der am 12. November 2019 eingereichten Projektänderung von der Absicht der Erschliessung über den N._____weg erfahren. Der N._____weg sei in der aktuellen Gestaltung für den motorisierten Durchgangsverkehr nicht geeignet.

Sowohl die Beschwerdegegnerin als auch die Gemeinde Spiez verweisen in ihren Stellungnahmen auf die im Gesamtbauentscheid bewilligten 30 Parkplätze. Gemäss ihren Ausführungen seien darin auch die zwei Aussenparkplätze nördlich der Liegenschaft L._____weg 47 enthalten. Diese Parkplätze seien auch im genehmigten Umgebungsplan dargestellt, auch wenn diese nicht explizit beschriftet worden seien. Auch auf dem genehmigten Plan der Projektänderung vom 13. September 2017 seien die zwei Parkplätze ersichtlich.

c) Das Baugesuch hat das Bauvorhaben in allen für die Beurteilung wesentlichen Punkten zu beschreiben. Lage, Einordnung, Gestaltung und Konstruktion sind überdies durch Situationsplan und Projektpläne darzustellen.¹²

Wird durch die Erstellung von Bauten ein Parkplatzbedarf verursacht, so ist dafür auf dem Grundstück oder in seiner Nähe eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorfahrräder zu errichten (vgl. Art. 16 Abs. 1 BauG). Die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge wird durch eine Bandbreite begrenzt; innerhalb dieser Bandbreite legt die gesuchstellende Partei die Anzahl fest (Art. 50 Abs. 1 BauV¹³). Diese Festlegung bindet die Baubewilligungsbehörde.¹⁴ Lage und Gestaltung der Abstellplätze für Fahrzeuge sind im Baugesuch zu bezeichnen (Art. 11 Abs. 1 Bst. k BewD¹⁵). Der Situationsplan soll namentlich Aufschluss geben über die Abstellplätze für Fahrzeuge (Art. 13 Abs. 1 Bst. g BewD).

Es ist Sache der Bauherrschaft, vollständige und widerspruchsfreie Unterlagen einzureichen. Nur was aus den Plänen mit hinreichender Klarheit hervorgeht, kann bewilligt und rechtskräftig werden. Aus unvollständigen oder missverständlichen Plänen kann die Bauherrschaft später nichts zu ihren Gunsten ableiten. Bei Unklarheiten zwischen dem Text einer Baubewilligung und den bewilligten Plänen kommt Letzteren der Vorrang zu.¹⁶

d) Aus den Baubewilligungsunterlagen¹⁷ zum Neubau von vier Mehrfamilienhäusern auf der Parzelle Spiez Grundbuchblatt Nr. J._____ ergeht folgendes:

¹² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 34/34a N. 4.

¹³ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1).

¹⁴ VGE 21305 vom 14. März 2002, E. 6; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 16-18 N. 15.

¹⁵ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

¹⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 34/34a N. 19a.

¹⁷ Vgl. zum Ganzen: Amtliche Akten zum Baugesuch-Nr. 768/2015-0136.

Die Beschwerdegegnerin hat auf Seite 2 des Baugesuchformulars 1.0 vom 15. September 2015 (Eingang: 24. September 2015) unter den allgemeinen Angaben die Erstellung von 28 Autoabstellplätzen angegeben, davon 14 in Garagen oder Einstellhallen. Das Baugesuch wurde zusammen mit den Planunterlagen öffentlich aufgelegt. Im genehmigten Plan «Berechnungen» vom 21. September 2015 / rev. 7. Juli 2016 weist die Beschwerdegegnerin unter «Nachweis Parkplatz und Abstellfläche, Projektierte Plätze» 14 Autoabstellplätze im Unterstand sowie 14 in der gedeckten Halle aus. Direkt unter dieser Auflistung befinden sich zwei kleine Grundrisspläne, auf denen 28 Parkplätze mit grafisch visualisierten Autos dargestellt sind. Die 28 Parkplätze sind auch auf den weiteren Planunterlagen «Grundriss Niveau 0» (für die Parkplätze im Unterstand) und «Grundriss Niveau 1» (für die Parkplätze in der gedeckten Halle) eingezeichnet. Auch dort finden sich ebenfalls grafisch visualisierte Autos, wodurch die genauen Standorte lokalisiert und auch die Anzahl Parkplätze abgezählt werden können. Auf dem genehmigten Plan «Umgebung» vom 21. September 2015 / rev. 7. Juli 2016 ist nördlich vom Haus D (L. _____ weg 47) ein «Wendeplatz Autos» ausgewiesen. Es sind dort weder grafisch visualisierte Autos dargestellt noch finden sich Texthinweise auf projektierte Parkplätze.

Die Fachstelle Hindernisfreies Bauen Kanton Bern hat das Bauprojekt geprüft und verweist in ihrem Fachbericht vom 2. November 2015 auf 14 Parkplätze « aussen Niveau 0 » sowie auf 13 Parkplätze «Einstellhalle Niveau 1».¹⁸

e) Die Gemeinde Spiez hat am 12. Juli 2016 «aufgrund des am 24. September 2015 [...] eingereichten Baugesuches [...] die Gesamtbaubewilligung gemäss den mit dem Stempel Planungs-, Umwelt- und Baukommission versehenen Plänen erteilt».¹⁹ Weiter findet sich im Gesamtbauentscheid folgende Auflage: «Für Motorfahrzeuge werden gemäss den Berechnungen der Bauherrschaft insgesamt 30 Abstellplätze erstellt».²⁰

f) Bezüglich der bewilligten Parkplätze stehen somit der Text des Gesamtbauentscheids vom 12. Juli 2016 (vorstehend E. 3e) und die bewilligten Pläne (vorstehend E. 3d) im Widerspruch zueinander: Im Text des Gesamtbauentscheids werden 30 Parkplätze bewilligt, hingegen sind in den Plänen nur 28 projektierte Parkplätze ausgewiesen.

g) Die Gemeinde Spiez bringt in ihrer Stellungnahme vor, mit dem Gesamtbauentscheid seien 30 Autoabstellplätze bewilligt worden. 28 befänden sich in der gedeckten Halle sowie im Unterstand und zwei zusätzliche Parkplätze seien nördlich der Liegenschaft L. _____ weg 47 bewilligt worden. Diese Parkplätze seien im genehmigten Plan ersichtlich. Sie seien als zwei farblich graue Flächen, also befestigt, und mit einer Länge von 6.21 m sowie einer Gesamtbreite von 5.70 m dargestellt worden.²¹ Der südlich der Parkplätze eingezeichnete Wendeplatz diene dazu, dass die zwei parkierten Fahrzeuge vor der Ausfahrt auf den N. _____ weg wenden können. Gemäss Erläuterungen der Bauherrschaft sollten die Parkplätze für das kurzfristige Abstellen von Fahrzeugen dienen, wie z.B. bei einem Umzug für Lieferdienste etc. Es sei nicht ersichtlich, wieso die Bauherrschaft einen Wendeplatz erstellen sollte, wenn sie diesen nicht selbst zum Wenden von Fahrzeugen nutzen würde, welche dort parkieren könnten.²²

Dem ist entgegenzuhalten, dass es nicht entscheidend ist, wie die Gemeinde die Pläne (aufgrund von Erläuterungen der Bauherrschaft) verstanden hat, sondern wie ein Dritter die Pläne nach Treu und Glauben verstehen muss. Auch aus der Tatsache, dass ein Wendeplatz bewilligt wurde, kann nicht automatisch darauf geschlossen werden, dass dort auch Parkplätze erstellt und bewilligt

¹⁸ In den amtlichen Akten zum Baugesuch-Nr. 768/2015-0136.

¹⁹ Vorakten, Nr. 1, Gesamtbauentscheid vom 12. Juli 2016, Ziff. 4.1., S. 7.

²⁰ Vorakten, Nr. 1, Gesamtbauentscheid vom 12. Juli 2016, Ziff. 4.1., S. 9, Ziff. 13.

²¹ Stellungnahme der Gemeinde vom 21. Dezember 2020, Ziff. 5.

²² Stellungnahme der Gemeinde vom 21. Dezember 2020, Ziff. 6.

werden. Denkbar wäre auch ein Zugang für Notfallfahrzeuge und für Privatfahrzeuge zum Ein- und Ausladen von Personen, die nur kurze Wege gehen können, und von grossen Gegenständen, ohne dass die Fahrzeuge dort parkiert werden.

h) Die Beschwerdegegnerin macht geltend, aus dem Umgebungsplan 108 sei ersichtlich, dass zwei Abstellplätze bewilligt wurden. Sie verweist auf die Bodenbeschaffenheit «Wegnetz Kies gebrochen», auf die Verbreiterung mit Beschriftung «Wendeplatz Autos» und auf «zwei eingezeichnete Parkfelder mit den Abmessungen 2.70 x 6.00 m». Sie fügt an, dass die explizite Bezeichnung Abstellplatz Nr. 1 und Nr. 2 leider fehle. Aus ihrer Sicht sei für alle ortskundigen Beteiligten dennoch klar gewesen, dass es sich beim beschriebenen Platz um zwei Abstellplätze zu Gunsten der Wohnungen Haus 47 handle. Die explizite Bewilligung von 30 Parkplätzen bestätige dies.²³ Auf die Tatsache, dass im Baugesuchformular nur 28 Parkplätze angegeben und auch in den Berechnungen explizit 28 projektierte Parkplätze aufgeführt wurden sowie auf den Planunterlagen explizit nur 28 grafisch visualisierte Autos ersichtlich sind, geht sie nicht ein.

Die Beschwerdeführenden wie auch alle anderen Interessierten konnten während der Einsprachefrist die Baugesuchunterlagen einsehen. Gemäss diesen Unterlagen waren im Baugesuchformular 1.0 wie auch in den Berechnungen 28 projektierte Autoabstellplätze ausgewiesen. Auf sämtlichen Plänen wurden bei den geplanten Parkplätzen jeweils Autos grafisch eingezeichnet. Eine Nachzählung auf den bewilligten Planunterlagen ergibt denn auch 28 Autoabstellplätze. In denselben Planunterlagen finden sich nördlich vom Haus D (L. _____weg 47) keine grafisch eingezeichneten Autos. Auch finden sich dort keine Texthinweise auf Parkplätze. Alleine aus der Bodenbeschaffenheit und aus der entsprechend grau markierten Fläche mit genügend grossem Ausmass lässt sich nicht klar schliessen, dass hier Parkplätze geplant sind. Das umso mehr, als im Plan «Berechnungen» unter dem Titel «Nachweis Parkplatz und Abstellflächen» sowohl 14 projektierte Autoabstellplätze in der gedeckten Halle wie auch 14 weitere im Unterstand (total 28 Parkplätze) ausgewiesen wurden und in den zwei sich direkt darunter befindenden Grundrissplänen wie auch in den übrigen Plänen diese 28 Parkplätze klar als solche gekennzeichnet wurden. Die Pläne wiesen somit nördlich von Haus D (L. _____weg 47) keine – oder jedenfalls nicht klar für Ditte erkennbare – Parkplätze auf. Im Übrigen ist auch die Fachstelle Hindernisfreies Bauen Kanton Bern in ihrem Fachbericht nicht von 30 Parkplätzen ausgegangen, sondern von 27.

i) Da es Sache der Bauherrschaft ist, vollständige und widerspruchsfreie Unterlagen einzureichen und nur bewilligt werden kann, was aus den Plänen mit hinreichender Klarheit hervorgeht, sind mit Gesamtbauentscheid vom 12. Juli 2016 auf dem Wendeplatz nördlich von Haus D keine Parkplätze bewilligt worden. Zudem kommt bei einem Widerspruch zwischen dem Text einer Baubewilligung und den bewilligten Plänen Letzteren der Vorrang zu. Auch daraus ist zu schliessen, dass mit Gesamtbauentscheid vom 12. Juli 2016 auf dem Wendeplatz nördlich von Haus D keine Parkplätze bewilligt worden sind.

j) Auch aus der Projektänderung vom 13. September 2017 lässt sich nichts Anderes ableiten. Mit dieser wurde beim Haus D unter anderem eine «Veränderung der Zugangsbrücke ins OG ab Abstellplatz» bewilligt.²⁴ Der Verweis der Beschwerdegegnerin, wonach der Planausschnitttitel «Abstellplätze Haus 47_1:100»²⁵ unmissverständlich erkläre, worum es sich bei diesem Platz handle, ist unbehilflich. Wie vorstehend aufgezeigt (E. 3i), wurden mit dem Gesamtbauentscheid vom 12. Juli 2016 auf diesem Platz keine Parkplätze bewilligt. Auch mit der Projektänderung

²³ Stellungnahme der Beschwerdegegnerin vom 2. Dezember 2020.

²⁴ Vgl. Entscheid zur Projektänderung vom 13. September 2017, Textbeschreibung der Projektänderung.

²⁵ Vgl. Plan «Nachreichung Baugesuch Haus-Nr. 47», vom 14.07.2017 / rev. 07.09.2017.

wurden keine (neuen) Parkplätze beantragt. Wo keine Abstellplätze bewilligt oder beantragt wurden, kann auch aus dem Begriff «Abstellplätze» nichts Anderes abgeleitet werden.

k) Erst mit der hier angefochtenen Projektänderung vom 12. März 2020 wurden erstmals Parkplätze auf den Planunterlagen ausgewiesen und als «PP1 Neu» und «PP2 Neu» benannt. Im angefochtene Entscheid wird fälschlicherweise davon ausgegangen, dass die Parkplätze PP1 und PP2 bereits bewilligt sind. Entsprechend wurde nur über die Vergrösserung des Wendehammers befunden. Über die Bewilligung der Parkplätze und die Einwände der Beschwerdeführenden zur Erschliessung wurde bisher noch nicht entschieden. Es ist nicht Sache der BVD, erstmals darüber zu befinden.

4. Rückweisung

a) Nach Art. 72 Abs. 1 VRPG²⁶ entscheidet die Beschwerdeinstanz in der Sache oder weist die Akten ausnahmsweise mit verbindlichen Anordnungen an die Vorinstanz zurück. Erweist sich die Beschwerde als begründet, soll die Beschwerdeinstanz das streitige Rechtsverhältnis wenn möglich nach ihrer eigenen Erkenntnis abweichend von der angefochtenen Verfügung neu regeln. Das Gesetz verbietet ihr jedoch nicht, kassatorisch zu entscheiden. Die Beschwerdeinstanz soll von der Möglichkeit der Rückweisung nur ausnahmsweise Gebrauch machen. Es müssen besondere Gründe dafür sprechen, die die prozessökonomischen Gesichtspunkte in den Hintergrund treten lassen. Mangelnde Entscheidreife der Angelegenheit kann einen solchen Grund darstellen, sofern die Beschwerdebehörde selber umfassende Beweismassnahmen durchführen müsste.²⁷

b) Vorliegend hat sich gezeigt, dass mit der Projektänderung erstmals zwei Parkplätze beantragt werden und die Erschliessung über den N._____weg noch nicht geklärt wurde. Damit erweist sich die Sache als noch nicht entscheidreif. Es ist nicht Aufgabe der BVD, die notwendigen weiteren Abklärungen zu treffen. Die Beschwerde ist deshalb gutzuheissen, die Projektänderung vom 12. März 2020 ist aufzuheben und die Sache zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinne der Erwägungen an die Gemeinde zurückzuweisen.

5. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdegegnerin. Sie hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 1400.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV²⁸).

b) Die Beschwerdegegnerin hat zudem den Beschwerdeführenden die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdeführenden gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdegegnerin hat somit den Beschwerdeführenden die Parteikosten von CHF 2160.30 zu ersetzen.

²⁶ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

²⁷ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 72 N. 3.

²⁸ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Bauentscheid der Gemeinde Spiez vom 12. März 2020 (Projektänderung) wird aufgehoben. Die Sache wird zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 1400.00 werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Das Inkasso erfolgt mit separater Zahlungseinladung.
3. Die Beschwerdegegnerin hat den Beschwerdeführenden die Parteikosten im Betrag von CHF 2160.30 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt E._____, eingeschrieben
- F._____, eingeschrieben
- Frau Rechtsanwältin A._____, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Rückweisungsentscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden, wenn die Voraussetzungen nach Art. 61 i.V.m. Art. 74 Abs. 3 VRPG erfüllt sind. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in vier Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.