



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2020/163

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 24. September 2021

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn C. _____
Beschwerdeführer

vertreten durch Herrn Fürsprecher D. _____

und

Regierungsstatthalteramt Thun, Scheibenstrasse 3, 3600 Thun

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Oberhofen am Thunersee, Gemeindeverwaltung,
Schoren 1, Postfach 59, 3653 Oberhofen am Thunersee

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Thun vom 14. August 2020
(bbew 191/2019; Wohnhaus mit unterirdischer Garage)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdeführer reichte am 24. September 2019 bei der Gemeinde Oberhofen am Thunersee ein Baugesuch ein für den Rückbau des bestehenden Gebäudes und einen Neubau mit unterirdischer Garage auf Parzelle Oberhofen am Thunersee Grundbuchblatt Nr. F. _____. Er ersuchte um Ausnahmegewilligungen für die Abweichung von den kommunalen Dachgestaltungsvorschriften und von den Strassenabstandsvorschriften. Am 19. Mai 2020 reichte er revidierte Pläne ein, gemäss denen beim Treppenhausanbau anstelle des Flachdachs ein Pultdach erstellt werden soll.¹ Die Parzelle liegt in der Wohnzone W2. Gegen das Bauvorhaben ging eine Einsprache ein, die in der Folge zurückgezogen wurde.

Mit Entscheid vom 14. August 2020 erteilte der Regierungsstatthalter von Thun dem Vorhaben den Bauabschlag.

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 11. September 2020 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Er beantragt die Aufhebung des Entscheids vom 14. August 2020 und die Erteilung der Baubewilligung. Eventuell sei die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

¹ Vorakten pag. 32 ff.; vgl. auch Vorakten pag. 68

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet², holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Der Regierungsstatthalter beantragte mit Stellungnahme vom 13. Oktober 2020 die Abweisung der Beschwerde. Die Gemeinde verzichtete auf eine Vernehmlassung zur Beschwerde.

4. Mit Verfügung vom 10. November 2020 bat das Rechtsamt den Beschwerdeführer, auf einem Plan die Abmessungen des vorgesehenen Besucherparkplatzes einzutragen und die Sichtverhältnisse im Falle eines auf dem Besucherparkplatz abgestellten Fahrzeugs darzustellen.

Das Rechtsamt teilte zudem mit, gemäss einer summarischen, vorläufigen Einschätzung ragten Gebäudeteile inkl. Dachvorsprung in den Strassen- bzw. Wegabstand zum öffentlichen Fussweg, der auf der Nordwestseite der Bauparzelle verlaufe. Den Beteiligten wurde dazu das rechtliche Gehör gewährt und der Beschwerdeführer erhielt Gelegenheit, ein begründetes Ausnahmegesuch für die Unterschreitung des Wegabstands einzureichen.

Das Rechtsamt hielt weiter fest, gemäss einer summarischen, vorläufigen Einschätzung wirke die Westfassade des Bauprojekts insgesamt unruhig. Die Begründung des Ausnahmegesuches vom 4. November 2019 betreffend Abweichung von der Dachgestaltung nach Art. 414 GBR, wonach zusammen mit dem Balkon ein traditionelles Bild entstehe, welches im Ortsbild der Gemeinde Oberhofen an unzähligen Gebäuden zu finden sei, überzeuge gemäss dieser Einschätzung nicht. Das Rechtsamt gehe nach summarischer, vorläufiger Einschätzung davon aus, dass eine Korrektur der Trauflinie an der Westfassade nicht mittels Nebenbestimmung angeordnet werden könnte. Der Beschwerdeführer erhielt Gelegenheit zur Einreichung einer Projektänderung.

Schliesslich wies das Rechtsamt auch darauf hin, dass nach summarischer, vorläufiger Einschätzung die Garageneinfahrt auf der östlichen Seite das massgebende Terrain um mehr als 1,20 m zu überragen scheine und damit der Vorschrift in Art. 212 Abs. 2 Bst. b GBR über unterirdische Bauten nicht entspreche. Den Beteiligten wurde dazu das rechtliche Gehör gewährt und der Beschwerdeführer erhielt Gelegenheit zur Einreichung einer Projektänderung.

5. Der Regierungsstatthalter teilte mit Stellungnahme vom 20. November 2020 mit, er erachte die summarische Einschätzung des Rechtsamtes bezüglich Strassenabstand als plausibel. Da er nicht über die zu beurteilenden Pläne verfüge, könne er das nicht näher begründen.

6. Der Beschwerdeführer reichte am 30. Dezember 2020 eine Stellungnahme sowie eine Projektänderung ein. Gemäss letzterer verzichtet er auf den Besucherparkplatz. Der Zugangsbereich zur Garage soll so gestaltet werden, dass dort keine Parkierungsmöglichkeiten mehr bestehen. Auf dem Plan "Untergeschoss & Garage"³ sind die Sichtweiten bei Beobachtungsdistanzen von 2,5 m (Einfahrt Ost) bzw. 2 m (Einfahrt West) eingezeichnet. Beim bestehenden BKW-Kasten an der westlichen Parzellenecke soll eine Flügelmauer abgetragen werden. Ausserdem soll am westlichen Garagentrakt eine Warnleuchte angebracht werden, die sich beim Öffnen des Garagentors automatisch in Gang setzt.

Hinsichtlich des Strassen- bzw. Wegabstands zum Fussweg stellte sich der Beschwerdeführer auf den Standpunkt, dass die Strassenabstandsvorschrift nach Art. 80 Abs. 1 Bst. b SG⁴ auf nicht

² 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)

³ Rev. 4.1.2021, mit Stempel der BVD vom 20. Januar 2021

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

ausgemachte Fusswege nicht anwendbar sei. Vorsorglich stellte er dennoch ein begründetes Ausnahmegesuch.

Zur Westfassade führte der Beschwerdeführer aus, diese werde mit der Projektänderung weiter beruhigt. Auf den Balkon im Dachgeschoss, die darunterliegende Terrasse sowie die Glasdachterrasse werde verzichtet. Sämtliche Pflanztröge würden entfernt.

Der östliche Garagentrakt werde im geänderten Projekt um einen Meter zurückversetzt. Falls er nicht als unterirdische Baute gelten könne, halte er doch die für unbewohnte An- und Nebenbauten geltenden Masse ein. Der Beschwerdeführer sei selber Eigentümer der südlichen Nachbarparzelle Nr. A._____ und könne demgemäss auch ein Näherbaurecht einräumen, sollte sich ein solches als erforderlich erweisen.

7. Das Rechtsamt bat den Beschwerdeführer, den Plansatz der Projektänderung zwecks Vermeidung von Widersprüchen in den massgebenden Plänen um den Umgebungsplan und den Plan "Kanalisation und Werkleitungen" zu ergänzen. Nachdem der Beschwerdeführer dieser Aufforderung nachgekommen war, erhielten die Beteiligten Gelegenheit, sich zur Projektänderung (gestempelt vom Rechtsamt am 20. Januar 2021) zu äussern.

Der Regierungsstatthalter teilte mit Eingabe vom 9. Februar 2021 mit, er nehme an, dass die Streitsache praxismässig zur Prüfung des geänderten Projekts an die Vorinstanz zurückgewiesen werde. Im Falle einer materiellen Prüfung müssten folgende Punkte speziell beachtet werden: Anzahl Parkplätze (auch begrünte Flächen könnten als Parkplätze genutzt werden); beim Fussweg müsse ein genügend grosser Wegabstand eingehalten werden, dass der Wegunterhalt mit Maschinen erfolgen könne; bei der Westfassade würde eine Ausnahme vom Grundsatz der durchgehenden Trauflinie besondere Verhältnisse voraussetzen; die Sichtbermen bei den Garagenausfahrten seien weiterhin ungenügend; es seien Beweismassnahmen zur Feststellung des natürlichen Terrains angezeigt.

Die Gemeinde vertrat mit Stellungnahme vom 23. Februar 2021 die Ansicht, die baupolizeilichen Masse des Gemeindebaureglements seien eingehalten. Beim Fussweg sei kein öffentliches Interesse an einem ordentlichen Strassenabstand von 3,60 m erkennbar. Aufgrund der Topografie könne der Fussweg kaum zu einer öffentlichen Strasse ausgebaut werden. Das Festhalten am Strassenabstand erscheine daher nicht verhältnismässig.

8. Das Rechtsamt hielt mit Verfügung vom 3. März 2021 fest, gemäss den Projektplänen sei das bestehende Terrain mit Stützmauern verändert worden. Auf der Ansicht West des massgebenden Plans (gestempelt am 20. Januar 2021) verlaufe das "best. Terrain Garagenflucht" im Bereich der Garage, der neuen Stützmauer und der Südfassade des Bauvorhabens auf höherem Niveau als das Profil des Fusswegs. Gemäss einer vorläufigen, summarischen Einschätzung des Rechtsamts scheine es daher, dass das Terrain in diesen Bereichen im Verhältnis zum natürlichen umgebenden Gelände angehoben worden sei und dass daher die Linie "best. Terrain Garagenflucht" im Bereich der Garage, der neuen Stützmauer und der Südfassade nicht mit dem massgebenden Terrain übereinstimme. Die Beteiligten erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme.

Die Gemeinde äusserte sich mit Stellungnahme vom 22. März 2021 zu den Bedenken des Regierungsstatthalters gemäss dessen Stellungnahme vom 9. Februar 2021. Zum massgebenden Terrain nahm sie nicht Stellung.

Der Beschwerdeführer machte mit Stellungnahme vom 23. März 2021 geltend, das Baugrundstück befinde sich auf dem Scheitel einer Geländerippe und sei daher natürlich nach aussen gewölbt.

Er reichte u.a. die Kopie eines Grundbuchplans aus dem Jahr 1951 mit Einzeichnung der Höhenkoten ein, der im Hinblick auf die Erstbebauung mit dem bestehenden Gebäude angefertigt worden sei. Dieser zeige, dass das Terrain weder im Bereich der Garagen noch der Südfassade des Bauvorhabens aufgeschüttet worden sei. Demnach sei das bestehende Terrain massgeblich für die Messung der Gebäudehöhe.

9. Das Rechtsamt teilte den Verfahrensbeteiligten mit Verfügung vom 30. März 2021 seine summarische, vorläufige Einschätzung mit, wonach die Garage gemäss der Projektänderung vom 20. Januar 2021 (Stempel des Rechtsamts) weder den Anforderungen an eine unterirdische Baute im Sinne von Art. 212 Abs. 2 Bst. b GBR⁵ entspreche noch die für An- und Nebenbauten gemäss Art. 212 Abs. 2 Bst. a GBR geltenden Masse einhalte. Die für Hauptbauten geltende maximale Gebäudebreite sei gemäss dieser Einschätzung bei der Garage nicht eingehalten, und auch der Grenzabstand und der Gebäudeabstand würden unterschritten. Ferner erscheine zweifelhaft, ob die maximale Gebäudelänge eingehalten sei. Die Beteiligten erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme.

Der Regierungsstatthalter verzichtete mit Eingabe vom 6. April 2021 auf eine Stellungnahme, ebenso die Gemeinde Oberhofen mit Schreiben vom 21. Mai 2021. Der Beschwerdeführer stellte sich mit Eingabe vom 4. Juni 2021 auf den Standpunkt, dass die Garage bei praxisgemässer Auslegung von Art. 212 Abs. 2 Bst. b GBR als unterirdische Baute zu betrachten sei. Die zulässigen Masse und Abstände seien eingehalten. Er stellte aber vorsorglich eine weitere Projektänderung in Aussicht, bei welcher die Ostfassade der Garage nicht mehr als 1,20 m über das massgebende Terrain hinausrage. Die diesbezüglichen Pläne reichte der Beschwerdeführer bereits ein. Nachdem das Rechtsamt mit Verfügung vom 14. Juni 2021 darauf aufmerksam gemacht hatte, dass Projektänderungen nicht vorsorglich bzw. in Form eines Eventualbegehrens eingegeben werden können, erklärte der Beschwerdeführer mit Schreiben vom 25. Juni 2021, die mit der Stellungnahme vom 4. Juni 2021 eingereichten Pläne seien als Projektänderung zu behandeln. Am 20. Juli 2021 reichte er ergänzende Darstellungen der Abweichungen zum vorangehenden Projekt ein, um diesbezüglicher Kritik der Gemeinde und des Regierungsstatthalters Rechnung zu tragen. Das Rechtsamt gab den Verfahrensbeteiligten Gelegenheit, sich zur Projektänderung zu äussern. Der Regierungsstatthalter teilte mit Schreiben vom 28. Juli 2021 mit, dass mit der Projektänderung keine wesentliche gestalterische Verbesserung erfolge. Er bekräftigte seinen Antrag auf Durchführung eines Augenscheins. Auf materielle Anträge verzichtete er in Anbetracht der Möglichkeit, dass die Projektänderung zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückgewiesen werde. Die Gemeinde vertrat mit Eingabe vom 18./19. August 2021 die Ansicht, die baupolizeilichen Masse gemäss gültigem Baureglement seien eingehalten. Die Höhe des Garagentrakts sei separat zu messen, da die Anforderungen an ein gestaffeltes Gebäude erfüllt seien. Die Einhaltung der Sichtbermen bei der Garagenausfahrt sei aufgrund der Topografie kaum möglich. Aufgrund der engen Platzverhältnisse sei jedoch auch mit einer tiefen Geschwindigkeit des motorisierten Verkehrs zu rechnen. Zudem handle es sich um eine private Quartierstrasse. Es sei nicht davon auszugehen, dass die Fläche vor den Garagen zum Parkieren benutzt werde.

⁵ Baureglement der Gemeinde Oberhofen am Thunersee vom 1. Januar 2013, genehmigt vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 6. Dezember 2012

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG⁶. 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 BauG⁷ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig. 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, dessen Baugesuch abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Projektänderungen

a) Der Beschwerdeführer hat im Verlauf des Beschwerdeverfahrens zwei Projektänderungen eingereicht. Mit Projektänderung vom 30. Dezember 2020/19. Januar 2021 (gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 20. Januar 2021) nahm er Anpassungen an der Westfassade vor, stellte ein Ausnahmegesuch zur Unterschreitung des Strassen- bzw. Wegabstands zum westseitig der Bauparzelle verlaufenden Fussweg, verzichtete auf den Besucherparkplatz und versetzte die ostseitige Garage zurück. Mit der Projektänderung vom 4./25. Juni 2021 (gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 28. Juni 2021) verlegte er die ostseitige Garage noch weiter ins Grundstücksinnere.

b) Nach Art. 43 BewD⁸ kann der Baugesuchsteller im hängigen Baubewilligungs- oder Baubeschwerdeverfahren eine Projektänderung einreichen. Das geänderte Projekt tritt dann an die Stelle des ursprünglichen Bauvorhabens und kann im selben Verfahren beurteilt werden.⁹ Vorausgesetzt ist, dass das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich bleibt. Dies ist hier der Fall, da die Hauptmerkmale des Vorhabens (Zweckbestimmung, Erschliessung, Standort, Geschosszahl etc.) mit den Projektänderungen keine wesentliche Veränderung erfahren, die ein neues Baubewilligungsverfahren als nötig erscheinen lassen. Es ist nicht ersichtlich, dass mit der Projektänderung öffentliche oder wesentliche nachbarliche Interessen zusätzlich betroffen wären. Zumal die Baupublikation einen Hinweis auf beantragte Ausnahmen vom Strassenabstand enthielt,¹⁰ kann eine erneute Publikation unterbleiben. Die BVD hat die Gemeinde und die Vorinstanz zur Projektänderung angehört. Sie kann diese selbst beurteilen oder zur Weiterbehandlung an die Vorinstanz zurückweisen.

Eine Prüfung des geänderten Projekts durch die BVD drängt sich insoweit auf, als der Beschwerdeführer damit den nach summarischer Prüfung geäusserten Einschätzungen des Rechtsamts Rechnung tragen will. Soweit das Beschwerdeverfahren durch die Projektänderungen nicht gegenstandslos wird, sind die Beschwerdegründe ausserdem aus prozessökonomischen

⁶ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

⁷ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

⁸ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 32-32d N. 13c

¹⁰ Vorakten pag. 75

Überlegungen insoweit zu überprüfen, als eine Rückweisung an die Vorinstanz zur neuen Beurteilung einem prozessualen Leerlauf gleichkäme.

3. Massgebendes Terrain; Gebäudehöhe

a) Der Regierungsstatthalter hat sich im angefochtenen Entscheid in Ziff. 2.5 unter dem Aspekt der (seiner Ansicht nach fehlenden) guten Gesamtwirkung auch mit dem Terrain befasst. Er hielt fest, das Projekt werde im ohnehin steilen Gelände mit Stützmauern umgeben. Es erscheine als überhöht platzierter, dominanter Fremdkörper. Deswegen werde die mit den Ästhetikvorschriften geforderte Einpassung ins Gelände nicht erreicht. In seiner Stellungnahme vom 9. Februar 2021 führte der Regierungsstatthalter an, der heutige Zustand deute auf Geländeaufschüttungen hin. Das im Schnitt ausgewiesene "best. Terrain Mitte Parzelle" sei nicht plausibel. Die Garagen dürften weitgehend und das darauf geplante Schwimmbecken gänzlich oberhalb des natürlichen Terrains liegen. Diesbezüglich seien weitere Beweismassnahmen angebracht.

b) Die Gemeinde Oberhofen hat ihr Baureglement vom 1. Januar 2013 noch nicht an die Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3) angepasst. Art. A111 Anhang GBR bzw. dessen Marginalie verweist zur Bestimmung des massgebenden Terrains auf Art. 97 aBauV¹¹ (vgl. Art. 34 Abs. 2 BMBV). Massgebend ist demnach grundsätzlich das Terrain, wie es vor Baubeginn besteht. Anderes gilt, wenn das Terrain im Rahmen des Bauvorhabens abgegraben wird – dann ist vom fertigen Terrain aus zu messen (Art. 97 Abs. 3 aBauV) – oder wenn das vor Baubeginn bestehende Terrain sichtbar durch künstliche Terrainauffüllungen gehoben ist (Art. 97 Abs. 2 aBauV). Im letzteren Fall ist (ausser bei Einfriedungen, Stützmauern und dergleichen zwischen beidseitig aufgeschütteten Grundstücken) vom ursprünglichen Terrain aus zu messen, wenn die Baubewilligung für die Auffüllung einen entsprechenden Vorbehalt enthält; andernfalls ist vom Niveau aus zu messen, das dem umgebenden natürlichen Geländeverlauf entspricht.

c) Vorliegend steht im Streit, ob das vor Baubeginn bestehende Terrain im Sinne von Art. 97 Abs. 2 aBauV sichtbar durch künstliche Terrainauffüllungen gehoben worden ist und daher die Bauhöhe nicht vom bestehenden Terrain, sondern von einem niedriger gelegenen Niveau zu messen ist, das dem ursprünglichen Niveau bzw. dem umgebenden natürlichen Geländeverlauf entspricht.

Das Rechtsamt hielt mit Verfügung vom 3. März 2021 fest, gemäss den Projektplänen sei das bestehende Terrain mit Stützmauern verändert worden. Auf der Ansicht West des massgebenden Plans (gestempelt am 20. Januar 2021) verlaufe das "best. Terrain Garagenflucht" im Bereich der Garage, der neuen Stützmauer und der Südfassade des Bauvorhabens auf höherem Niveau als das Profil des Fusswegs. Gemäss einer vorläufigen, summarischen Einschätzung des Rechtsamts scheine es daher, dass das Terrain in diesen Bereichen im Verhältnis zum natürlichen umgebenden Gelände angehoben worden sei und dass daher die Linie "best. Terrain Garagenflucht" im Bereich der Garage, der neuen Stützmauer und der Südfassade nicht mit dem massgebenden Terrain übereinstimme. Die Beteiligten erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme.

Die Gemeinde hat sich zur Frage, ob das bestehende Terrain im Sinne von Art. 97 Abs. 2 aBauV angehoben worden ist, nicht geäußert. Der Beschwerdeführer macht mit Stellungnahme vom 23. März 2021 geltend, das Baugrundstück befinde sich auf dem Scheitel einer Geländerippe und sei daher natürlich nach aussen gewölbt. Er hat u.a. einen Grundbuchplan mit Höhenkoten aus dem

¹¹ Art. 97 Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1) in der per 1. August 2011 aufgehobenen Fassung

Jahr 1951 eingereicht,¹² der bei Erstellung des bestehenden Gebäudes angefertigt wurde. Dieser zeige, dass das Terrain weder im Bereich der Garagen noch der Südfassade des Bauvorhabens aufgeschüttet worden sei. Demnach sei das bestehende Terrain massgeblich für die Messung der Gebäudehöhe.

Gemäss dem Grundbuchplan von 1951 war das Terrain bereits vor der Erstbebauung in der Grundstücksmitte höher als an der West- und der Ostseite. Der Beschwerdeführer hat den Grundbuchplan um eine Darstellung ergänzt, in der die Höhenlinien gemäss den Koten im Grundbuchplan von 1951 sowie die Höhenlinie 605 m.ü.M. gemäss GeoGIS¹³ und die bestehenden Stützmauern auf dem Baugrundstück eingetragen sind.¹⁴ Danach ist die natürliche Wölbung des Terrains im südwestlichen Bereich der Bauparzelle am stärksten ausgeprägt. Diese Darstellung lässt sich mit Kartenwerken von 1950 und früher, die beim Bundesamt für Landestopografie Swisstopo online verfügbar sind,¹⁵ vereinbaren. Diese zeigen im Bereich der Bauparzelle eine entsprechende Wölbung der Höhenlinien. Die Wölbung des ursprünglichen Terrains gemäss der Darstellung des Beschwerdeführers ist somit plausibel. Sie spiegelt sich auch in der Form der bestehenden Stützmauern, mit denen das Terrain nach Süden (also zum See hin) und auch gegen Westen (zum Fussweg hin) abgestützt wird.

Demnach ist davon auszugehen, dass das natürliche Terrain vor der Erstbebauung in der Grundstücksmitte höher war als an der West- und der Ostseite der Parzelle, d.h. dass dieser Umstand entgegen der von der Vorinstanz geäusserten Vermutung nicht einer künstlichen Aufschüttung bei Erstellung des bestehenden Gebäudes geschuldet ist. Aus der Darstellung des Beschwerdeführers lässt sich die mit den bestehenden Stützmauern vorgenommene Terraingestaltung ablesen. Es handelt sich um relativ bescheidene Aufschüttungen direkt oberhalb der oberen (nördlichen) und der mittleren Stützmauer sowie um eine Abgrabung bei der unteren (südlichen) Stützmauer bei der bestehenden Parknische, mit der das Niveau des Parkplatzes dem Niveau des Erschliessungswegs angepasst wurde. Auch dies ist plausibel. Damit ist von – bescheidenen – künstlichen Terrainaufschüttungen nur direkt oberhalb der oberen und der mittleren Stützmauer auszugehen. Überall sonst, d.h. insbesondere bei der Garage, gilt das bestehende Terrain als massgebend für die Messung der Höhe. Aus der Darstellung des Beschwerdeführers lässt sich errechnen, dass die Mauerkrone der oberen Stützmauer auf 606,74 m.ü.M. liegt (-5,20 m ab dem Nullpunkt auf 611,94 m.ü.M., der sich anhand der Höhenlinie 605 m.ü.M. und des Fixpunkts bei der östlichen Parzellenecke berechnen lässt) und dass auch der bestehende Vorplatz bis zur Südfassade des bestehenden Gebäudes auf dieser Höhe liegt, während das natürliche Gelände dort teilweise höher wäre (vgl. Höhenlinie -4,60 m ab Nullpunkt, d.h. 607,34 m.ü.M.). Bei der Südfassade ist demnach das Gelände nicht künstlich angehoben. Auch dort ist das bestehende Terrain massgebend für die Messung der Höhe.

Die auf den Projektplänen dargestellte Höhe des massgebenden Terrains an den Fassaden lässt sich mit dem Grundbuchplan von 1951 (Beilage 20 des Beschwerdeführers) und der darauf abgestützten Darstellung in Beilage 21 des Beschwerdeführers vereinbaren. Gemäss den Plänen "Ansichten Süd & Nord", "Ansichten Ost & West" sowie "Schnitte" (alle rev. 4. Juni 2021 und mit Stempel des Rechtsamtes vom 28. Juni 2021) soll der (nach Südosten erweiterte) Vorplatz beim Bauvorhaben unverändert auf 606,74 m.ü.M. liegen. Diese Höhe entspricht auch der Höhe des Erdgeschoss-Bodens und dem in den Projektplänen definierten Nullpunkt (+/- 0,00 = 606,74 m.ü.M.).

¹² Beilage 20 des Beschwerdeführers

¹³ Geografisches Informationssystem

¹⁴ Beilage 21 des Beschwerdeführers

¹⁵ www.map.geo.admin.ch, Zeitreise-Kartenwerke

d) Nach Art. 212 Abs. 1 GBR gilt für die Wohnzone W2 eine zulässige Gebäudehöhe von 7 m und eine Firsthöhe von 10 m. Bei Bauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe von 1,0 m gestattet, sofern das massgebende Terrain – wie hier – innerhalb des Gebäudegrundrisses zu wenigstens 10 % geneigt ist. Die Gebäudehöhe ist in der Mitte der Fassaden zu messen, bei geneigten Dächern zwischen massgebendem Terrain und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens (Art. A132 Abs. 1 Anhang GBR). Als Firsthöhe gilt der Höhenunterschied zwischen dem massgebenden Terrain und dem höchsten Punkt des Dachsparrens bei geneigten Dächern.

Gemäss den massgebenden Projektplänen vom 4. Juni 2021 (vom Rechtsamt gestempelt am 28. Juni 2021) ist die so definierte maximale Gebäudehöhe eingehalten. Die Vorinstanz bezweifelt dies gemäss Stellungnahme vom 13. Oktober 2020 hinsichtlich des nordseitigen rückspringenden Gebäudeteils, in dem das Treppenhaus untergebracht ist. Die Projektpläne "Ansichten Süd & Nord" sowie "Schnitte" zeigen jedoch, dass in der Mitte der Nordfassade das massgebende (abgegrabene) Terrain 1,60 m über dem Nullpunkt (+/- 0,00 = 606,74 m.ü.M.) liegt und die Oberkante der Pfette des Pultdachs 7,60 m über dem Nullpunkt. Zwischen massgebendem Terrain und der Oberkante der Dachkonstruktion an der Schnittlinie mit der Fassade besteht also eine Höhendifferenz von 6 m. Damit wird die Maximalhöhe von 7 m eingehalten.

Da sowohl die südseitige Veranda als auch der nordseitige Treppenhaustrakt die für vorspringende Gebäudeteile geltenden Masse (Art. 212 Abs. 2 Bst. d GBR) übersteigen, sind sie bei der Ermittlung der west- und ostseitigen Fassadenmitte einzubeziehen. Die Fassadenmitte befindet sich demnach weiter hangwärts, als sie im Plan "Ansichten Ost & West" eingetragen ist. Bei der Westansicht spielt dies keine Rolle, da auch mit der im Plan eingetragenen Höhe des massgebenden Terrains die maximale Gebäudehöhe eingehalten wird (OK Pfette des Pultdachs + 7,60 m, massgebendes Terrain gemäss Projektplan + 1,03 m; Differenz = 6,57 m). An der Ostseite ist entscheidend, dass die Fassadenmitte richtigerweise rund einen Meter weiter hangwärts liegt als im Plan eingetragen und das massgebende Terrain folglich nicht bei + 0,50 liegt, sondern bei + 0,70. Die Differenz zu oberkant Pfette des Pultdachs beträgt also 6,90 m und liegt im Rahmen des Zulässigen.

Nach dem Gesagten ist die maximale Fassadenhöhe an der Ostfassade bei + 7,70 m (massgebendes Terrain auf + 0,70 m und Gebäudehöhe von 7 m), d.h. auf 614,44 m.ü.M. Gemäss VGE 2010/442 vom 21. Juni 2011 E. 3.5 wird damit die oberste horizontale Begrenzung des Gebäudes festgelegt. Darüber sind nur noch der Dachausbau und allenfalls erlaubte Attiken oder Aufbauten zugelassen. Da das Pultdach des Treppenhaustrakts quer zum Giebeldach des Haupttrakts geneigt ist, steigen die West- und die Ostfassade des Treppenhaustrakts zum Haupttrakt hin bis auf über 614,44 m.ü.M. an. Die zulässige Gebäudehöhe wird damit aber nicht überschritten, da für die Messung der Gebäudehöhe die Schnittlinie nach Art. A132 Abs. 1 Anhang GBR (vgl. auch Grafik) massgebend ist, die bei + 7,60 m bzw. 614,34 m.ü.M. liegt. Die Differenz zwischen massgebendem Terrain und höchstem Punkt der Dachkonstruktion wird mit der Firsthöhe begrenzt (Art. A132 Anhang GBR). Diese beträgt maximal 10 m und ist beim Treppenhaustrakt offensichtlich eingehalten.

4. Garage

a) Das Rechtsamt hatte zu früheren Projektvarianten mit Verfügungen vom 10. November 2020 und vom 30. März 2021 aufgrund summarischer Beurteilungen die vorläufige Einschätzung geäußert, dass die Garage nicht als unterirdische Baute gelten könne, weil sie auf der östlichen Seite das massgebende Terrain um mehr als 1,20 m überrage und damit das nach Art. 212 Abs. 2 Bst. b GBR zulässige Mass für unterirdische Bauten überschreite. Als unterirdische Bauten gelten

nach Art. A122 Anhang GBR Gebäude oder Gebäudeteile, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen über ihren Zugängen mit ihrer Überdeckung höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen. Als zulässiges Mass bestimmt Art. 212 Abs. 2 Bst. b GBR: "über massgebendem Terrain zulässig max. 1,2 m". Anders als für Untergeschosse (Art. 212 Abs. 2 Bst. f GBR) besteht kein Hinweis, wonach der Maximalwert von 1,2 m als Mittelwert zu verstehen sei. Auch wurden mit der bestehenden Regelung im Gemeindebaureglement die Artikel 5 und 6 BMBV über unterirdische bzw. Unterniveaubauten noch nicht umgesetzt, weshalb die Berechnungsweise bei Unterniveaubauten nach BMBV (Art. 6 und Anhang 1 BMBV) nicht massgebend ist. Das Rechtsamt ging daher bei seiner vorläufigen Einschätzung davon aus, dass eine unterirdische Baute an keiner Stelle mehr als 1,20 m über das massgebende Terrain ragen dürfe, ansonsten sie als Hauptbaute zu betrachten sei, wenn die für unbewohnte An- und Nebenbauten geltenden Dimensionen (Art. 212 Abs. 2 Bst. a GBR) überschritten sind.

b) Der Beschwerdeführer hat am 4./25. Juni 2021 eine Projektänderung eingereicht, um den Bedenken des Rechtsamtes Rechnung zu tragen (Beilagen 26-32 des Beschwerdeführers, vom Rechtsamt gestempelt am 28. Juni 2021) und mit Eingabe vom 20. Juli 2021 mit Unterlagen, welche die Anpassungen der Projektänderung farblich kennzeichnen, ergänzt (Beilagen 33 und 34, vom Rechtsamt gestempelt am 21. Juli 2021).

Der Regierungsstatthalter hat sich mit Stellungnahme vom 28. Juli 2021 nicht zur Qualifikation der Garage als unterirdische Baute geäussert. Er führte aus, dass die Projektänderung keine wesentliche gestalterische Verbesserung bringe. Im Hinblick auf die Möglichkeit, dass die Projektänderung zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückgewiesen werde, verzichte er auf Anträge zu den aktuellen Planunterlagen. Die Gemeinde ist gemäss Stellungnahme vom 18./19. August 2021 der Ansicht, dass die Garagenhöhe separat zu messen sei, da die Anforderungen an ein gestaffeltes Gebäude erfüllt seien. Die zulässige Gebäudehöhe sei daher ungeachtet des massgebenden Terrains eingehalten.

c) Gemäss den Projektänderungsplänen soll die ostseitige Garage weiter zurück in den Hang versetzt werden, so dass die Garage das bestehende Terrain an den Garagenfluchten nirgends um mehr als 1,20 m überragt. In diesem unteren Bereich des Grundstücks ist das bestehende Terrain mit einer Stützmauer gestaltet, welche die Abgrabung für die bestehende Parknische an der Erschliessungsstrasse "B. _____" stützt. Die auf den Projektänderungsplänen ("Ansichten Ost & West" sowie "Ansichten Süd & Nord", beide rev. 4. Juni 2021 und vom Rechtsamt gestempelt am 28. Juni 2021) dargestellte Messung ab bestehendem Terrain ist damit korrekt. Die Anforderungen an eine unterirdische Baute sind erfüllt.

5. Ästhetik

a) Gemäss dem angefochtenen Entscheid verstösst das Bauvorhaben gegen Art. 411 GBR, wonach zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entstehen muss. Daran hält die Vorinstanz auch nach den im Beschwerdeverfahren erfolgten Projektänderungen fest. Sie begründet dies mit den Beanstandungen in den Amtsberichten der Gemeinde, welche sich auf die Dach- und Fassadengestaltung, die südostseitige Fenstereinteilung und die Pflanztröge im Dachgeschoss bezögen, sowie mit der Platzierung des Gebäudes im ohnehin steilen Gelände, wo es mit Stützmauern umgeben werde und als überhöht platzierter, dominanter Fremdkörper in Erscheinung trete. Die minimal erforderliche Einpassung ins Gelände werde damit nicht erreicht.

Der Beschwerdeführer wendet dagegen ein, das Bauvorhaben nehme die gleiche Ebene ein wie das bestehende Gebäude; die Gebäudehöhe gemäss GBR bleibe gleich. Die Firsthöhe sei im

zulässigen Rahmen. Das Gebäudevolumen bleibe nahezu identisch. Die geplante Stützmauer sei nur 1 m hoch. Die Gemeinde bzw. deren Fachberatung teile die Bedenken der Vorinstanz hinsichtlich der guten Gesamtwirkung nicht. Die Fachberatung habe vielmehr festgehalten, dass sich das Bauvorhaben samt Freiraumgestaltung und Erschliessungslösung mit zwei Zugängen und der Parkierung in einem dem Hauptgebäude vorgelagerten Sockel grundsätzlich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfüge. Die Vorinstanz erläutere nicht und es sei daher weder nachvollziehbar noch überzeugend, weshalb sie zu einer abweichenden Meinung gelange, zumal sie – anders als die Fachberatung der Gemeinde – keinen Augenschein vorgenommen habe. Die Vorinstanz verkenne ferner, dass die Gemeinde in ihren Schlussbemerkungen vom 16. Mai 2020 (gemäss Eingangsstempel des Regierungsstatthalteramtes Thun bei diesem eingegangen am 22. Juni 2020)¹⁶ festhalte, dass die geforderten Anpassungen hinsichtlich Pultdach beim Treppenhausanbau, Fenstereinteilung an der Südostfassade und Pflanztröge im Dachgeschoss mit einer Projektänderung umgesetzt worden seien und dass die Westfassade durch eine Vereinfachung der vor- und rückspringenden Elemente beruhigt worden sei; die Gemeinde habe einzig noch die Unterbrechung der Trauflinie bemängelt.

b) Aus dem angefochtenen Entscheid geht hervor, dass die Vorinstanz das Erreichen einer guten Gesamtwirkung im Sinne von Art. 411 GBR aufgrund der Platzierung und Firsthöhe, dem Höhenunterschied zum Garagenbau und der Terraingestaltung mit Stützmauern verneinte. Damit war dem Beschwerdeführer eine sachgerechte Anfechtung des Entscheids möglich. Eine Verletzung der Begründungspflicht (Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG¹⁷) liegt nicht vor. Die Rüge des Beschwerdeführers bezieht sich wohl auch weniger auf die Begründungsdichte als auf die Schlussfolgerung der Vorinstanz, wonach mit dem Bauvorhaben keine gute Gesamtwirkung entstehe. Nach Ansicht des Beschwerdeführers ist diese Ansicht falsch.

c) Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Art. 9 Abs. 1 BauG). Diese Vorschrift stellt die „ästhetische Generalklausel“ im Sinne eines allgemeinen Beeinträchtigungsverbots dar. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn ein Bauvorhaben einen Gegensatz zur bestehenden Überbauung schafft, der erheblich stört. Die Gemeinden dürfen eigene Ästhetikvorschriften erlassen, die über die kantonalen Vorschriften hinausgehen können. Derartige Vorschriften müssen, um selbständige Bedeutung zu erlangen, konkreter gefasst sein als die Anordnungen des kantonalen Rechts, sie dürfen Letztere nicht bloss allgemein anders formulieren.¹⁸

Nach Art. 411 Abs. 1 GBR sind Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Art. 411 Abs. 2 GBR führt Elemente auf, die bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung zu berücksichtigen sind, insbesondere Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen sowie die Gestaltung der Aussenräume und der Erschliessungsanlagen. Diese Bestimmungen gehen weiter als Art. 9 Abs. 1 BauG; ihnen kommt daher selbständige Bedeutung zu.

Der Begriff „gute Gesamtwirkung“ stellt einen unbestimmten kommunalen Gesetzesbegriff dar, bei dessen Auslegung die kommunalen Behörden einen gewissen Beurteilungsspielraum haben. Jedoch dürfen auch an das Erfordernis der guten Gesamtwirkung nicht unverhältnismässig hohe Ansprüche gestellt werden. Die gute Gesamtwirkung ist weder an geringen noch an besonders hohen architektonischen Qualitäten zu messen. Das bedeutet bei durchschnittlichen örtlichen Gegebenheiten, dass das Mittelmass der Umgebung nicht gestört werden darf und sich eine neue

¹⁶ Vorakten pag. 93 ff.

¹⁷ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

¹⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl., Band I, Bern 2020, Art. 9/10 N. 4 und 13; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen

Baute oder Anlage an den qualitativ hochwertigeren Bauten und Anlagen der Umgebung zu orientieren hat.¹⁹

Gestützt auf Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes dürfen in der Regel Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung nicht eingeschränkt werden²⁰.

d) In Erwägungen 3 und 4 wurde einlässlich dargelegt, dass das massgebende Terrain auf den massgebenden Projektplänen korrekt eingetragen ist und das Bauvorhaben die zulässige Gebäude- und Firsthöhe einhält. Die Gebäudedimensionen als solche können somit nicht Anlass für gestalterische Kritik geben. Dies gilt unabhängig davon, ob das Gebäudevolumen im Vergleich zum bestehenden Gebäude zunimmt. Zwar ist nicht ausgeschlossen, dass aus ästhetischen Gründen eine Reduktion der grundsätzlich zugelassenen Baumasse verlangt werden kann, wenn überwiegende öffentliche Interessen dafür sprechen, wie zum Beispiel im Hinblick auf den Schutz von denkmalgeschützten Bauten oder Gebäudekomplexen.²¹ Vorliegend besteht kein Denkmalschutz. Die Bauparzelle liegt auch nicht im Ortsbildschutzgebiet. Ein Verstoss gegen Ästhetikvorschriften kann auch vorliegen, wenn das Gebäudevolumen im Zusammenhang mit anderen gestalterischen Aspekten (bspw. der Anordnung von mehreren Gebäuden auf einem Gelände) problematisch ist, oder wenn eine nachteiligen Bauform in Frage steht (z.B. unproportioniertes oder mit den Nachbarbauten nicht harmonisierendes Gebäude), die einen störenden Gegensatz zum Bestehenden schafft.²² Dies gilt aber nur, soweit die Ursache der Beeinträchtigung in der spezifischen Ausgestaltung des Bauvorhabens zu suchen ist. Von der Bauherrschaft kann hingegen nicht verlangt werden, dass sie mit der Baugestaltung natürliche Geländeformungen ausgleicht, namentlich indem sie im steilen Gelände oder bei natürlichen Geländewölbungen auf eine Ausnützung der zulässigen Baumasse verzichtet, damit die Wirkung der Geländeform weniger zum Tragen kommt. Insofern als die Gesamtwirkung von solchen natürlichen Geländemerkmale beeinflusst wird, kann sie gegenüber der Bauherrschaft nicht beanstandet werden. Vielmehr bildet die natürliche Geländeform Teil des Landschaftsbilds, das bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung zu berücksichtigen ist (Art. 411 Abs. 2 GBR).

Im vorliegenden Fall ist die von der Vorinstanz beanstandete wuchtige Wirkung des Bauvorhabens vor allem auf die Hanglage und die natürliche Geländewölbung auf der Bauparzelle zurückzuführen. Die Auffassung der Vorinstanz, wonach die Wirkung des steilen und auf der Bauparzelle nach aussen gewölbten Geländes mit dem Bauvorhaben deutlich zutage treten wird, kann anhand der Projektpläne nachvollzogen werden; der diesbezüglich beantragte Augenschein ist verzichtbar.

In der Platzierung und den Dimensionen der Bauvolumen sind aber keine besonderen Merkmale zu erblicken, die diese Wirkung ungünstig verstärken. Eine Terrassierung der Freiräume mit Stützbauwerken oder Böschungen ist gemäss den Feststellungen der Fachberatung der Gemeinde²³ in der Umgebung die Regel. Entsprechend erblickte die Fachberatung in diesen Merkmalen, einschliesslich der exponierten Lage des geplanten Hauptgebäudes auf dem Geländerücken, keinen Anlass für Beanstandungen. Die Fachberatung vertrat vielmehr die Ansicht, dass sich das Neubauvolumen mit dem rechteckigen Satteldach grundsätzlich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfüge. Das gelte auch für die Freiraumgestaltung und die Erschliessungslösung mit zwei Zugängen und der Parkierung in einem dem Hauptgebäude vorgelagerten Sockel. Diese Ansicht überzeugt. Es entspricht der Natur der Sache, dass Bauten auf Hanggrundstücken bei Betrachtung von der Talseite her höher wirken als solche im Flachland,

¹⁹ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 4a; BVR 2009 S. 329 E. 5.3, BVR 2006 S. 491 E. 6.3.1

²⁰ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 15 mit Hinweisen

²¹ BGE 145 I 52 E. 4.4

²² VGE 2018/101 vom 19. März 2019, E. 2.3

²³ Vorakten pag. 103

und dass dieser Effekt bei talseitig vorgelagerten Gebäudeteilen noch verstärkt wird. Nach dem Gesagten ist dieser Effekt nicht dem Bauherrn anzulasten, soweit er auf die räumlichen Gegebenheiten zurückzuführen ist. Der Beschwerdeführer kann daher nicht dazu verpflichtet werden, diese Wirkung mit der Gestaltung des Bauvorhabens auszugleichen, indem er Terrain abträgt und/oder die zulässige Gebäudehöhe nicht ausschöpft. Ein ästhetischer Mangel wäre dann anzunehmen, wenn der Bauherr eine unter den Gegebenheiten besonders nachteilige Gestaltungsweise wählt. Dies ist hier nicht der Fall. Der geplante Neubau wird – leicht abgedreht – dort platziert, wo sich das bestehende Gebäude befindet. Die Terrassierung und die talseits vorgelagerte Garageneinfahrt entsprechen einem nachvollziehbaren Umgang mit den räumlichen Gegebenheiten, die gemäss den Feststellungen der Fachberatung zur in der Umgebung üblichen Aussenraumgestaltung passt. Bei der gegebenen Hanglage ist insbesondere die Realisierung von Parkplätzen kaum ohne Stützmauern bzw. Garagen denkbar.

Entgegen der Ansicht der Vorinstanz beeinträchtigen somit die Platzierung des Gebäudes und die Aussenraumgestaltung nicht die gute Gesamtwirkung im Sinne von Art. 411 GBR.

6. Dachgestaltung; Ästhetik Westfassade

a) Die Vorinstanz weist im angefochtenen Entscheid darauf hin, dass die Fachberatung der Gemeinde in ästhetischer Hinsicht verschiedene Einzelaspekte des Bauvorhabens bemängelt hatte. Die Beanstandungen betrafen u.a. die Dachgestaltung. Der Beschwerdeführer ersuchte um die Bewilligung von Ausnahmen von den Dachgestaltungsvorschriften (Art. 414 GBR).²⁴ Diese betrafen ein Flachdach auf dem Treppenhaustrakt und die Unterbrechung der Trauflinie an der Westfassade. Die Fachberatung der Gemeinde vertrat die Ansicht, dass das Flachdach mit einem Schrägdach (bspw. Pultdach) ersetzt werden sollte. Ferner sei die Westfassade insgesamt durch eine Vereinfachung der vor- und rückspringenden Elemente und/oder durch den Verzicht auf die Unterbrechung der Trauflinie zu beruhigen.²⁵ Nach einer Projektänderung hielt die Gemeinde in ihren Schlussbemerkungen vom 16. Mai 2020 fest, dass die geforderten Anpassungen grösstenteils in das überarbeitete Projekt eingeflossen seien, u.a. indem der Treppenhaustrakt nun ein Pultdach erhalte. Die Unterbrechung der Trauflinie an der Westfassade werde jedoch beibehalten, was gegen Art. 414 GBR verstosse.²⁶

b) Art. 414 GBR schreibt vor, dass sich die Dachgestaltung nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten hat, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen (Abs. 1). Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind auf der untersten Nutzungsebene, d.h. auf der Höhe eines Dachgeschosses zulässig. Ihre Gesamtbreite beträgt maximal 35 % der Fassadenlänge des obersten Geschosses; das Mass kann mit Zustimmung der Fachberatung oder auf Grund eines qualifizierten Verfahrens auf maximal 50 % erhöht werden (Abs. 3). In der Kommentierung zum GBR wird dazu ausgeführt, im weitgehend überbauten Gebiet seien es die "vorherrschenden" Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägten. Dazu gehörten u.a. gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 22° und 40°, ohne Traufveränderungen oder Einschnitte, sowie allseitig Dachvorsprünge in einem ausgewogenen Verhältnis zur Dachfläche und zur Fassadenhöhe. Auf An- und Nebenbauten seien Flachdächer erlaubt.

²⁴ Vorakten pag. 27

²⁵ Vorakten pag. 103 f.

²⁶ Vorakten pag. 95

c) Die Vorinstanz begründet nicht näher, weshalb das Pultdach auf dem Treppenhaustrakt gegen die Ästhetikvorschriften verstossen soll.²⁷ Die Fachberatung der Gemeinde hatte eine Gestaltung mit Pultdach vorgeschlagen und die Gemeinde hat diese mit erstinstanzlichen Schlussbemerkungen vom 15. Mai 2020 gutgeheissen.²⁸ Das Pultdach auf dem Treppenhaustrakt lässt sich auch unter Berücksichtigung der Kommentierung mit Art. 414 Abs. 1 GBR vereinbaren. Zwar handelt es sich beim Treppenhaustrakt aufgrund der Dimensionen nicht um eine An- oder Nebenbaute, für welche gemäss der Kommentierung auch eine vom Satteldach abweichende Dachform, insbesondere ein Flachdach, erlaubt wäre. Der Treppenhaustrakt bildet aber doch einen rückversetzten und niedrigeren Gebäudeteil. Das Pultdach passt gestalterisch zum Satteldach auf dem Hauptvolumen und ordnet sich diesem unter. Ein Satteldach auf dem Treppenhaustrakt erschiene nicht als ästhetisch bessere Lösung. Die geplante Gestaltungsweise entspricht somit dem mit der Kommentierung erläuterten Sinn und Zweck von Art. 414 Abs. 1 GBR. Eine Ausnahmegewilligung ist dafür nicht nötig.

d) Nach Ansicht der Vorinstanz sind hinsichtlich der Unterbrechung der Trauflinie an der Westfassade die Ausnahmevoraussetzungen nicht erfüllt. Das Interesse am Ortsbildschutz spreche dagegen. Der Beschwerdeführer bestreitet dies. Im Ortsbild von Oberhofen fänden sich mannigfache Abweichungen von der im Kommentar zu Art. 414 GBR umschriebenen Dachgestaltung. Daher weiche die projektierte Dachgestaltung schwerlich vom Ortsbild ab. Aus Verhältnismässigkeitsgründen dürfe ein Bauabschlag nicht aufgrund der unterbrochenen Trauflinie an der Westfassade erteilt werden, sondern die diesbezügliche Gestaltung sei nötigenfalls mit einer Nebenbestimmung zu regeln.

Das Rechtsamt teilte den Verfahrensbeteiligten mit Verfügung vom 10. November 2020 mit, gemäss einer summarischen, vorläufigen Einschätzung wirke die Westfassade des Bauprojekts insgesamt unruhig. Die Begründung des Ausnahmegesuches vom 4. November 2019, wonach zusammen mit dem Balkon ein traditionelles Bild entstehe, das im Ortsbild der Gemeinde Oberhofen an unzähligen Gebäuden zu finden sei, überzeuge nicht. Das Rechtsamt gehe ferner nach summarischer, vorläufiger Einschätzung davon aus, dass eine Korrektur der Trauflinie an der Westfassade nicht mittels Nebenbestimmung angeordnet werden könne. Der Beschwerdeführer erhielt Gelegenheit zur Einreichung einer Projektänderung, welche er mit Eingabe vom 30. Dezember 2020 wahrnahm (ergänzt mit Eingabe vom 19. Januar 2021; alle Projektänderungspläne vom Rechtsamt gestempelt am 20. Januar 2021). Mit dieser Projektänderung wurde an der Westfassade auf die Überdachung der Terrasse im Obergeschoss sowie auf den Balkon vor dem Fenster im Dachgeschoss verzichtet. Die Fenster im Ober- und Dachgeschoss wurden in der Grösse angeglichen. Das Fenster im Dachgeschoss mit dem darüberliegenden Lukarnengiebel wurde aber beibehalten, so dass die Trauflinie an der Westfassade weiterhin unterbrochen ist. Die Dachvorsprünge des Lukarnendachs wurden so reduziert, dass sie nicht mehr über das Hauptdach ragen. Bei der Projektänderung vom 4. Juni 2021/20. Juli 2021 blieben diese Anpassungen unverändert.

Die Gemeinde vertritt mit Stellungnahme vom 22. März 2021 den Standpunkt, dass Art. 414 GBR mit den Anpassungen gemäss der Projektänderung eingehalten sei. Eine durchgehende Trauflinie werde nirgends gefordert oder vorgeschrieben. Die Vorinstanz ist hingegen gemäss Stellungnahme vom 9. Februar 2021 der Ansicht, dass im Grundsatz eine durchgehende Trauflinie gefordert werde und Ausnahmen von diesem Grundsatz besondere Verhältnisse im Sinne von Art. 26 Abs. 1 BauG voraussetzten, die hier nicht gegeben seien.

²⁷ Gemäss Stellungnahme vom 13. Oktober 2020

²⁸ Vorakten pag. 95

e) Art. 414 GBR untersagt nicht generell alle Unterbrechungen der Trauflinie, sondern schreibt vor, dass sich die Dachgestaltung nach den vorherrschenden Merkmalen zu richten hat, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. Den Ausführungen der Fachberatung der Gemeinde im erstinstanzlichen Verfahren lässt sich entnehmen, dass damit ein unruhiges Erscheinungsbild, das mit dem Strassen-, Quartier- oder Ortsbild kontrastiert, vermieden werden soll. Mit den Anpassungen gemäss den Projektänderungen im Beschwerdeverfahren vermittelt die Westfassade nun ein deutlicher ruhigeres Bild. Das von der Fachberatung beanstandete Konglomerat aus allseitigen Gebäuderücksprüngen, eingeschossigen Vorbauten und Terrassen²⁹ besteht so nicht mehr. Die Fachberatung hatte ferner bemängelt, dass die westliche Dachfläche durch die Unterbrechung der Traufe in der hinteren Dachhälfte und dem daraus resultierenden kurzen Traufabschnitt unruhig wirke. Diese Problematik wird mit der Projektänderung deutlich gemildert, indem das Lukarnendach nun keine Vorsprünge mehr aufweist, die über das Hauptdach ragen. Dadurch wirkt der hintere Traufabschnitt weniger kurz und das Dach weniger unruhig.

Gemäss der Kommentierung zu Art. 414 GBR wird zwar das Strassen-, Quartier- bzw. Ortsbild u.a. durch Satteldächer ohne Traufveränderungen oder Einschnitte geprägt. Nach diesen Merkmalen hat sich die Dachgestaltung gemäss Art. 414 Abs. 1 GBR zu richten. Ein kategorischer Ausschluss von Einschnitten oder Traufveränderungen lässt sich daraus entgegen der Ansicht der Vorinstanz nicht ableiten. Solche Elemente sind vielmehr dann als unzulässig zu betrachten, wenn sie einen störenden Kontrast zum Strassen-, Quartier- oder Ortsbild darstellen. Nach Ansicht der Gemeinde, die mit den örtlichen Verhältnissen vertraut ist, ist dies mit der Projektänderung nun nicht mehr der Fall. Es besteht kein Anlass für Zweifel an dieser Einschätzung. Die Durchführung eines Augenscheins erscheint diesbezüglich weder nötig noch zielführend. Da eine geplante, noch nicht realisierte Gestaltung zu beurteilen ist, erfolgt die Beurteilung sinnvollerweise gestützt auf die Planunterlagen. Diese zeigen bei der Westfassade ein beruhigtes Bild ohne störende Elemente. Zumal die Westfassade des Bauvorhabens vom öffentlichen Raum aus nur auf dem Fussweg und allenfalls auf der L. _____ strasse "B. _____" sichtbar ist, ist gestützt auf die Einschätzung der Gemeinde keine Beeinträchtigung des Strassen-, Quartier- oder Ortsbilds zu befürchten. Die maximale Gesamtbreite gemäss Art. 414 Abs. 3 GBR ist eingehalten. Das Projekt ist damit unter dem Gesichtspunkt von Art. 414 GBR bewilligungsfähig; eine Ausnahmegewilligung ist nicht nötig.

7. Erschliessung

a) Die Vorinstanz zieht mit Stellungnahme vom 13. Oktober 2020 sinngemäss die genügende Erschliessung des Bauvorhabens mit der bestehenden Strasse "B. _____" in Zweifel. Bei dieser handle es sich um eine Kiesstrasse. Die Einmündung von "B. _____" in die N. _____ gasse weise weder eine Befestigung noch eine Entwässerung auf. Aus den Plänen gehe nicht hervor, ob und wie eine Strassensanierung vorgenommen werde.

b) Nach den massgebenden Plänen (Projektpläne "Erdgeschoss" sowie "Untergeschoss & Garage", beide rev. 4. Juni 2021 und mit Stempel des Rechtsamtes vom 28. Juni 2021) ist eine Befestigung der Garageneinfahrt auf der Bauparzelle vorgesehen. Eine Sanierung der Strasse "B. _____" ist jedoch nach den Plänen und der Umschreibung des Bauvorhabens im Baugesuch nicht geplant. Das Bauvorhaben umfasst demnach keine Strassensanierung. Auch der Anschluss an die N. _____ gasse bleibt abgesehen von der befestigten Kehrtrichtdeponie am Strassenrand (vgl. unten Erwägungen 8a und 10a) unverändert.

²⁹ Vgl. Fachbericht vom 3. April 2020, Vorakten pag. 103 f.

c) Bauvorhaben dürfen nur bewilligt werden, wenn sichergestellt ist, dass das Baugrundstück auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, genügend erschlossen sein wird (Art. 7 Abs. 1 BauG). Bestehende Erschliessungsanlagen genügen für Bauvorhaben in einem weitgehend überbauten Gebiet oder ausserhalb der Bauzone, wenn die insgesamt zu erwartende Mehrbelastung verhältnismässig gering ist und die Verkehrssicherheit und die Brandbekämpfung gewährleistet sind (Art. 5 Bst. a BauV³⁰). Die zu erwartende Mehrbelastung beurteilt sich im Verhältnis zum bestehenden Verkehrsaufkommen. Dabei bedeutet bspw. 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 (Personenwagen, Lastwagen, Schulkinder usw.).³¹

d) Bei der Strasse "B. _____" handelt es sich um eine rund 3 m breite L. _____ strasse, welche die an dieser gelegenen Liegenschaften erschliesst. Es handelt sich um 9 Liegenschaften einschliesslich des bestehenden Einfamilienhauses auf der Bauparzelle (vgl. Erwägung 8b), welches über eine Parknische verfügt. Mit dem Bauvorhaben soll an dessen Stelle ein Neubau mit zwei Wohnungen und – nachdem der Beschwerdeführer mit der Projektänderung vom 30. Dezember 2020 auf den Besucherparkplatz verzichtet hat – 4 Garagenparkplätzen errichtet werden.³² In Anbetracht der Praxis des Verwaltungsgerichts³³ ist die damit resultierende Verkehrszunahme als verhältnismässig gering einzustufen. Dies gilt umso mehr, als die Zufahrt zur Bauparzelle im vordersten Bereich, d.h. in unmittelbarer Nähe zur Einmündung in die N. _____ gasse liegt und die weiter hinten gelegenen Teile der Strasse "B. _____" somit nicht belastet. Der Neubau soll an der Stelle des bestehenden Gebäudes errichtet werden und ein vergleichbares Volumen aufweisen. Daher ist davon auszugehen, dass die Brandbekämpfung gewährleistet ist. Im Fachbericht Brandschutz³⁴ werden keine Vorbehalte zur Erschliessung geäussert.

e) Gemäss den Erwägungen im angefochtenen Entscheid ist die Verkehrssicherheit auf der Strasse "B. _____" nicht gewährleistet. "B. _____" sei nur drei Meter breit, dem Hang folgend gekrümmt, unübersichtlich, bergseitig mit Stützmauern und talseitig bereits von Häusern und Parkieranlagen eingeengt. Wo mit dem Bauvorhaben eine Verbreiterung erfolge, würden bei näherer Betrachtung zusätzliche Parkplätze erstellt.

Der Beschwerdeführer bestreitet dies und stellt sich auf den Standpunkt, dass die Verkehrssicherheit mit dem Bauvorhaben gewahrt werde.

Das Bauvorhaben muss nach der allgemeinen Regel von Art. 21 BauG so erstellt, betrieben und unterhalten werden, dass weder Personen noch Sachen gefährdet werden. Daher dürfen hier insbesondere keine Gefährdungen durch aus der Garage fahrende Fahrzeuge entstehen. Gegenüber öffentlichen Strassen gilt zudem das Beeinträchtungsverbot nach Art. 73 SG. Im Folgenden ist daher zunächst zu prüfen, ob die Strasse "B. _____" als private oder öffentliche Strasse zu qualifizieren ist. Dies wirkt sich auch auf das Erfordernis einer Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Strassenabstandes aus (Erwägung 8). Anschliessend ist darauf einzugehen, ob das Bauvorhaben die massgebenden Anforderungen an die Verkehrssicherheit einhält und folglich die bestehende Erschliessung als genügend gilt (Erwägung 9).

³⁰ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

³¹ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 7/8 N. 10 Bst. a

³² Vgl. Baugesuch, Vorakten pag. 8

³³ VGE 2011/206 vom 4. mai 2012 E. 7.2; VGE 2017/71 vom 21. September 2017 E. 6; vgl. auch VGE 2016/175 vom 1. März 2017 E. 3

³⁴ Vorakten pag. 109 ff.

8. Qualifikation der Strasse "B. _____"

a) Der Beschwerdeführer beantragte eine Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Strassenabstandes zunächst für die Erstellung einer Abstellnische für Kehrachtsäcke in der Südostecke der Bauparzelle, angrenzend an das Hochtrottoir der N. _____gasse. Die Nische soll zur N. _____gasse hin mit einer 0,45 m hohen Einfassungsmauer abgeschlossen werden. Nachdem die Vorinstanz zu erkennen gegeben hatte, dass ihrer Ansicht nach zur Strasse "B. _____" der Strassenabstand gemäss Art. 80 SG eingehalten werden müsse,³⁵ dehnte der Beschwerdeführer das Ausnahmegesuch auf Bauteile (Garage und Gästeparkplatz) entlang der Strasse "B. _____" aus. Er bezeichnete die Strasse "B. _____" jedoch als Privatweg.³⁶ In einer späteren Stellungnahme erläuterte er, die Strasse "B. _____" sei vor 1971 gestützt auf gegenseitige Fuss- und Fahrwegdienstbarkeiten der Anwohnerinnen und Anwohner erstellt worden und verbleibe gemäss VGE 2018/308 vom 4. April 2019³⁷ im Privateigentum, selbst wenn es sich um eine Detailerschliessungsanlage handle, die mehrere Grundstücke mit Anlagen der Basiserschliessung verbinde. Da die Strasse "B. _____" nicht der Öffentlichkeit gewidmet worden sei, müsse der Strassenabstand gemäss VGE 2017/317 vom 7. Dezember 2018³⁸ nicht eingehalten werden.³⁹ Auch die Gemeinde stellte sich in ihrem Amtsbericht unter Hinweis auf VGE 2017/317 auf den Standpunkt, dass es sich bei "B. _____" um eine Privatstrasse ohne Gemeingebrauch handle und keine Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Strassenabstandes nötig sei.⁴⁰ Gemäss Erwägung 3 des letzteren Verwaltungsgerichtsentscheids muss der Strassenabstand gegenüber Strassen in privatem Eigentum dann eingehalten werden, wenn diese dem öffentlichen Verkehr gemäss Art. 13 SG gewidmet wurden, was auch konkludent durch Duldung erfolgen könne; das blosses Dulden der allgemeinen Strassenbenützung genüge dafür aber ebenso wenig wie der (in jenem Fall langjährige) betriebliche Unterhalt durch die Gemeinde ohne grössere bauliche Investitionen.

Die Vorinstanz hielt in Erwägung 2.7 des angefochtenen Entscheids fest, "B. _____" sei funktional eine Detailerschliessung für ca. sieben Wohnliegenschaften. Da sie altrechtlich erstellt und offenbar nicht dem Gemeingebrauch gewidmet worden sei, gelte sie als Privatstrasse. Stützmauern o.ä. könnten bis an die Strasse gebaut werden. Bei der Erstellung von Ausfahrten und Parkplätzen müsse aber die Verkehrssicherheit gewährleistet sein. Dies sei hier nicht der Fall, da der Garagenvorplatz zum Parkieren genutzt werden könne. Damit werde im Übrigen auch die zulässige Parkplatzzahl gemäss Art. 51 BauV überschritten. Beim Hauptgebäude lägen ost- und westseitig Teile im Strassenabstand, wofür die Ausnahmegewilligung zu verweigern sei; lediglich beim Kehrachtstellplatz wäre sie allenfalls gerechtfertigt.

b) Die L. _____strasse "B. _____" zweigt unterhalb des Baugrundstücks von der N. _____gasse ab und verläuft über die privaten Parzellen, die sie erschliesst. Gemäss dem Grundstücksdaten-Informationssystem Grudis lastet auf der Bauparzelle ein 1955 bzw. 1956 errichtetes Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten der Parzellen Nrn. E. _____, G. _____, H. _____, A. _____, I. _____, J. _____, K. _____ und M. _____. Mit der Vorinstanz ist davon auszugehen, dass es sich bei "B. _____" um eine privat erstellte und im Privateigentum verbliebene Erschliessungsstrasse zu den anstossenden Liegenschaften handelt.⁴¹ Für eine Widmung zum Gemeingebrauch bestehen keine Anhaltspunkte. Gegenüber

³⁵ Vorakten pag. 50, pag. 73

³⁶ Vorakten pag. 29

³⁷ BVR 2019 S. 542

³⁸ BVR 2019 S. 151

³⁹ Vorakten pag. 84 f.

⁴⁰ Vorakten pag. 99 f. und 102, vgl. auch pag. 95

⁴¹ Vgl. BVR 2019 542 E. 5.5

der Privatstrasse "B._____" muss demnach der Strassenabstand nicht eingehalten werden. Einzuhalten ist der Grenzabstand. Art. 212 Abs. 2 Bst. b GBR regelt den Grenzabstand nur für unterirdische Bauten unter dem massgebenden Terrain (Grenzabstand mindestens 1 m), während auch Bauten, die das massgebende Terrain um maximal 1,20 m überragen, als unterirdische Bauten gelten. Für Letztere enthält das Gemeindebaureglement keine spezifische Vorschrift. Wenn wie hier die über das massgebende Terrain ragenden Teile der unterirdischen Baute die für unbewohnte An- und Nebenbauten geltenden Masse nicht übersteigen, richtet sich der erforderliche Grenzabstand sinnvollerweise nach Art. 212 Abs. 2 Bst. a GBR und beträgt folglich 2 m. Dieser wird eingehalten.

c) Die Garage erfordert demnach keine Ausnahmegewilligung. Das Beeinträchtigungsverbot gegenüber öffentlichen Strassen gemäss Art. 73 SG ist auf der Strasse "B._____" nicht anwendbar. Die Verkehrssicherheit bei der Ausfahrt von der Garage auf "B._____" ist unter dem Aspekt von Art. 21 BauG und Art. 5 Bst. a BauV zu prüfen.

9. Verkehrssicherheit

a) Nach Ansicht der Vorinstanz ist die Verkehrssicherheit beim Bauvorhaben nicht gewährleistet (vgl. oben Erwägung 7e). In ihrer Stellungnahme vom 13. Oktober 2020 führt die Vorinstanz aus, die Sichtbermen müssten auch bei Privatstrassen eingehalten werden, was hier nicht der Fall sei. Ferner sei gemäss Art. 85 SV (recte: Art. 85 Abs. 2 SG) pro Grundstück in der Regel nur ein Strassenanschluss zu bewilligen, der vorwärts hinein und vorwärts hinaus befahren werden könne. Auch diese Anforderung sei nicht erfüllt.

b) Das Bauvorhaben umfasste ursprünglich einen nicht markierten Besucherparkplatz westlich der Garageneinfahrten. Das Rechtsamt bat den Beschwerdeführer mit Verfügung vom 10. November 2020, auf einem Plan die Abmessungen des Besucherparkplatzes einzutragen und die Sichtverhältnisse im Falle eines auf dem Besucherparkplatz abgestellten Fahrzeugs darzustellen. Der Beschwerdeführer verzichtete mit der Projektänderung vom 30. Dezember 2020 auf den Besucherparkplatz und erläuterte, der Zugangsbereich zur Garage solle so gestaltet werden, dass keine Parkierungsmöglichkeiten mehr bestünden. Der Zugangsbereich zur Garage erfuhr mit der Projektänderung vom 4. Juni 2021 weitere Veränderungen, wobei aber der Verzicht auf einen Besucherparkplatz beibehalten wurde. Die Freiflächen rechts und links der Garageneinfahrten sind darstellerisch vom Einfahrtsbereich abgetrennt und mit einer strukturierten Oberfläche (wohl Schotter o.ä.) dargestellt.

c) Der Vorinstanz ist im Grundsatz darin beizupflichten, dass geprüft werden muss, ob die Ausfahrt auf "B._____" andere Verkehrsteilnehmer gefährden könnte. In die Beurteilung ist einzubeziehen, dass die Ausfahrt aus den Garagen gemäss dem in Erwägung 8 Gesagten nicht auf eine öffentliche Strasse führt, sondern auf eine Privatstrasse ohne Gemeingebrauch.

Zur Beurteilung der Verkehrssicherheit können die Empfehlungen des schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) herangezogen werden. Gemäss der VSS-Norm 40 050, Tab. 1 ist die Ausfahrt aus den beiden Garagen mit je 1-2 Parkplätzen auf "B._____" dem Grundstückszufahrts-Typ A zuzuordnen. Für solche Ausfahrten ist gemäss Tab. 2 der Norm die Rückwärtsausfahrt zugelassen. Hinsichtlich der erforderlichen Sichtverhältnisse wird auf die VSS-Norm 40 273a verwiesen. Nach deren Ziff. 11 sind die Sichtweiten innerorts mit einer Beobachtungsdistanz von 3 m zu messen; jedenfalls soll die Beobachtungsdistanz 2,5 m nicht unterschreiten. Vom Beobachtungspunkt müssen beidseitig Fahrzeuge in einem Abstand von 1,5 m vom rechten Fahrbahnrand und leichte Zweiräder in einem Abstand von 0,50 m vom rechten Fahrbahnrand sichtbar sein. Die erforderliche Sichtweite richtet sich nach der

Zufahrtsgeschwindigkeit auf der Strasse, auf die eingefahren wird, hier also die Zufahrtsgeschwindigkeit auf "B._____". Diese ist als Privatstrasse mit dem Hinweis "Kein Durchgang" markiert.⁴² Demnach sind nur die wegberechtigten Anwohnerinnen und Anwohner auf ihr unterwegs. "B._____" ist nur etwa 3,00-3,50 m breit und nicht asphaltiert. Sie verläuft auf etwa gleichbleibender Höhe dem Hang entlang. Beim westlichen Rand des Baugrundstücks macht sie eine Kurve, welche aufgrund der Hanglage die Sicht erschwert. Angesichts dieser Umstände ist davon auszugehen, dass die fahrberechtigten Anwohnerinnen und Anwohner auf "B._____" langsam unterwegs sind. Diese Ansicht vertritt auch die mit den örtlichen Verhältnissen vertraute Gemeinde.⁴³

Gemäss VSS-Norm 40 273a Tab. 1 muss bei einer Zufahrtsgeschwindigkeit von 20 km/h eine Sichtweite von 10-20 m eingehalten werden, bei einer Zufahrtsgeschwindigkeit von 30 km/h eine Sichtweite von 20-35 m.

Der Beschwerdeführer stellt die Sichtweiten bei der Garagenausfahrt auf dem Projektplan "Untergeschoss & Garage" vom 4. Juni 2021 (vom Rechtsamt gestempelt am 28. Juni 2021) dar. Demnach werden bei der Garage Ost mit einer Beobachtungsdistanz von 2,50 m beidseitig Sichtweiten von 20 m eingehalten. Bei der Garage West sind die Sichtweiten mit einer Beobachtungsdistanz von 2,03 m eingezeichnet. Richtung Osten, zur Ausfahrt auf die N._____gasse hin, wird damit eine Sichtweite von 20 m erreicht. Westlich, wo "B._____" eine Kurve macht, beträgt die eingezeichnete Sichtweite 17,50 m. Bei Einhaltung einer Beobachtungsdistanz von 2,50 m würde sich die Sicht nach Osten auf ca. 17-18 m verkürzen und nach Westen auf etwa 15,50 m. Gemäss den Projektplänen und den Ausführungen des Beschwerdeführers soll am Dach des westlichen Garagentrakts eine Warnleuchte angebracht werden, die sich bei Öffnen des Garagentors automatisch in Gang setzt.⁴⁴

Die VSS-Norm 40 273a sieht in Ziff. 13 die Möglichkeit flankierender Massnahmen vor für den Fall, dass die erforderlichen Sichtweiten nicht erreicht werden. Für Neuanlagen sollen solche Lösungen aber nicht zulässig sein.

Die VSS-Normen werden vom Schweizerischen Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) herausgegeben; sie stellen keine Rechtsvorschriften dar. Werden VSS-Normen im Rahmen einer Prüfung der allgemeinen baurechtlichen Sicherheitsanforderungen gemäss Art. 21 Abs. 1 BauG und Art. 57 Abs. 1 und 2 BauV als Entscheidungshilfe beigezogen, muss ihre Anwendung im Einzelfall vor den allgemeinen Rechtsgrundsätzen, insbesondere vor dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit, standhalten.⁴⁵

Die Bauparzelle stellt den Bauherrn aufgrund ihrer dreieckigen Form und der Hanglage vor spezielle Herausforderungen. Eine Zufahrt mit Motorfahrzeugen ist kaum anders denkbar als über die Strasse "B._____". Diese weist an der Westecke der Bauparzelle die erwähnte Krümmung auf, welche die Sicht auf die Ausfahrt aus der Bauparzelle erschwert. Der Bauherr kommt nicht umhin, für diese Situation eine Lösung zu suchen. Die Vorinstanz befürwortet gemäss dem angefochtenen Entscheid ein Zurücksetzen der Garagen. Damit könnte die Beobachtungsdistanz vergrössert werden. Die Sicht nach Westen könnte aber infolge der Krümmung der Strasse und der Hangsituation höchstens geringfügig verbessert werden. Zur Freihaltung der Sichtbermen müsste in grösserem Umfang Terrain abgetragen werden, was ästhetische Nachteile mit sich brächte.

⁴² Vgl. Beschwerdebeilage 6

⁴³ Stellungnahmen der Gemeinde vom 22. März 2021 und vom 19. August 2021

⁴⁴ Vgl. auch Eingabe des Beschwerdeführers vom 30. Dezember 2020 S. 5

⁴⁵ VGE 2017/181/183 vom 23. April 2018 E. 3.4.1; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 21 N. 7

Der Beschwerdeführer verfügt somit über einen ziemlich engen Gestaltungsspielraum bei der Erschliessung seiner Parzelle. In Anbetracht dessen wäre eine strenge Anwendung der VSS-Norm nicht verhältnismässig, obwohl es sich um eine Neuanlage handelt. Die vorgesehene Warnleuchte soll am Rand des westlichen Garagendachs angebracht werden, wo sie aufgrund der erhöhten Platzierung gut sichtbar ist und mit der Leuchtwirkung die Aufmerksamkeit auf sich zieht. Damit werden bei der Kurve herannahende Verkehrsteilnehmende auf aus der westlichen Garage ausfahrende Fahrzeuge aufmerksam gemacht. Auf der Strasse "B._____" verkehren ausschliesslich die mit den örtlichen Verhältnissen vertrauten Anwohnerinnen und Anwohner sowie allenfalls deren Gäste. Diese Situation ist nicht vergleichbar mit (Durchgangs-) Strassen, die der Öffentlichkeit offenstehen. Die vorgesehene Lösung, die Sicherheit mit einer Warnleuchte zu verbessern, welche sich beim Öffnen des Garagentors automatisch in Gang setzt, erscheint daher vertretbar.

Auf den Projektplänen "Erdgeschoss", "Untergeschoss & Garage" sowie "Ansichten Ost & West" vom 4. Juni 2021, mit Stempel des Rechtsamtes vom 28. Juni 2021, ist die Warnleuchte eingetragen und mit "Warnlicht für Ausfahrt" bezeichnet. Da daraus die Betriebsweise (automatischer Betrieb beim Öffnen der Garage) nicht hervorgeht, wäre eine allfällige Baubewilligung mit einer entsprechenden Auflage zu verknüpfen.

d) Dass die Flächen im Einfahrts- oder Zugangsbereich faktisch zum Parkieren genutzt würden, ist unwahrscheinlich, da damit die Ein- und Ausfahrt aus den Garagen und/oder der Zugang zum Geräteraum bzw. Velokeller und zum Entrée versperrt würde. Das Parkieren auf den zur Freihaltung der Sichtweiten abgetragenen Flächen links und rechts der Garagenausfahrten kann vereitelt werden, indem diese mit einem nicht überfahrbaren Belag versehen werden. Der Projektplan "Untergeschoss & Garage" vom 4. Juni 2021, mit Stempel des Rechtsamtes vom 28. Juni 2021, sieht dort eine strukturierte Oberfläche vor, die als Schotter verstanden werden kann. Da dies aus dem Plan nicht zuverlässig hervorgeht, wäre im Falle der Erteilung der Baubewilligung eine Auflage zu machen, wonach diese Flächen mit einem nicht überfahrbaren Belag ausgestaltet werden müssen.

e) Eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit im Hinblick auf den öffentlichen Fussweg, der die Strasse "B._____" quert, ist nicht ersichtlich.

f) Der Anschluss an die öffentliche Strasse befindet sich bei der Einmündung von "B._____" in die N._____. Diesbezüglich ist Art. 73 SG anwendbar. Die Ein- und Ausfahrt bei dieser Einmündung erfolgt bei Umsetzung des Bauvorhabens unverändert vorwärts. Das Bauvorhaben beeinträchtigt das Sichtfeld bei der Ausfahrt nicht (vgl. E. 10a).

g) Demnach bleibt die Verkehrssicherheit auf der Strasse "B._____" gewährleistet, wenn mit einer allfälligen Baubewilligung die erwähnten Auflagen verknüpft werden. Die Erschliessung genügt damit den Anforderungen gemäss Art. 21 BauG und Art. 5 Bst. a BauV. Da die Akten genügend Aufschluss über die örtlichen Verhältnisse geben, kann die Beurteilung gestützt darauf erfolgen; der beantragte Augenschein ist verzichtbar.

10. Strassen- und Wegabstand

a) An der östlichen Parzellenecke, wo "B._____" in die N._____. mündet, soll die erwähnte Abstellnische für Kehrtrichter erstellt werden, welche in den Strassenabstand ragt. Der Beschwerdeführer hat dafür ein Ausnahmegesuch gestellt. Der Strassenabstand wird zudem mit einer Stützmauer beim Zugang zum Treppenhaus nicht eingehalten. Die Vorinstanz

betrachtete die beantragte Ausnahmegewilligung beim Kehrriechabstellplatz als allenfalls gerechtfertigt, verweigerte sie aber "fürs Gesamtprojekt", weil die Voraussetzungen einer Ausnahmegewilligung nicht nachgewiesen seien.

Für die in den Strassenabstand der N. _____gasse ragenden Bauteile überzeugt dies nicht. Es handelt sich um Kleinbauten im Sinne von Art. 81 Abs. 2 SG i.V.m. Art. 28 BauG. Nach diesen Bestimmungen kann die Baubewilligungsbehörde die Erstellung kleiner und leicht entfernbarer Bauten und Anlagen in Abweichung von den Strassenabstandsvorschriften auf Zusehen hin bewilligen, wenn der Bauherr ein genügendes Interesse nachweist und weder öffentliche noch nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden. Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt. Die Platzierung und Gestaltung der Abstellnische für Kehrriech bei der Einmündung der Strasse "B. _____" in die N. _____gasse ist aus praktischen Überlegungen (Erreichbarkeit für die Müllabfuhr) sinnvoll. Zwischen der mit niedrigen Mauern eingefassten Nische⁴⁶ und der N. _____gasse beginnt das Hochtrottoir; mit dem Bauvorhaben wird daher die lichte Breite seitlich zum Fahrbahnrand gemäss Art. 83 Abs. 3 SG nicht tangiert. Die zur N. _____gasse hin 0,45 m hohe Einfassungsmauer der Nische beeinträchtigt die Sicht bei der Ausfahrt nicht; gemäss der VSS-Norm 40 273a "Knoten; Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene" Ziff. 10 genügt es in der Regel, wenn das Sichtfeld in einem Höhenbereich zwischen 0,60 m und 3,0 m über der Fahrbahn hindernisfrei ist. Es sind damit keine Interessen erkennbar, die gegen eine Ausnahmegewilligung sprechen. Entsprechendes gilt auch für die Stützmauer beim Vorplatz zum Eingang in das Treppenhaus. Zwischen dieser und der Fahrbahn befinden sich das Hochtrottoir und eine Böschung mit der Treppe, die zum Vorplatz führt; die Stützmauer fängt eine Abgrabung von 0,50 m für den Vorplatz ab. Für die Verkehrssicherheit ist diese Stützmauer ohne Bedeutung und es sind auch keine anderen entgegengesetzten Interessen ersichtlich.

b) Das Rechtsamt teilte den Verfahrensbeteiligten mit Verfügung vom 10. November 2020 mit, gemäss einer summarischen, vorläufigen Einschätzung ragten Gebäudeteile inkl. Dachvorsprung in den Strassen- bzw. Wegabstand zum öffentlichen Fussweg, der auf der Nordwestseite der Bauparzelle verlaufe. Es gab dem Beschwerdeführer Gelegenheit zur Einreichung eines begründeten Ausnahmegesuches.

Der Beschwerdeführer zog mit Stellungnahme vom 30. Dezember 2020 in Zweifel, ob der Wegabstand für selbständige Fusswege nach Art. 80 Abs. 1 Bst. b SG beim fraglichen Fussweg Anwendung finde, da dieser nicht ausgemacht sei. Er berief sich auf die bei Zaugg/Ludwig⁴⁷ geäußerte Ansicht, wonach mit der fraglichen Bestimmung wohl ausgemachte Fusswege gemeint seien.

Aufgrund der Systematik und Formulierung von Art. 80 Abs. 1 SG ist davon auszugehen, dass mit "selbständigen" Fusswegen solche gemeint sind, die nicht entlang einer Strasse führen und als deren Bestandteil gelten (Art. 1 Abs. 1 Bst. a SV), sondern wie der hier fragliche Weg eine Fussgänger Verbindung schaffen, die unabhängig von der Linienführung einer Strasse ist.⁴⁸ Der Strassenabstand ist diesfalls vom Wegrand zu messen⁴⁹, während bei Strassen mit Trottoirs der Fahrbahnrand für den Strassenabstand massgebend ist.⁵⁰ Bei nicht ausgemachten Wegen können sich Unsicherheiten über den Wegrand ergeben, da dieser nicht mit einer Parzellengrenze übereinstimmt. Auch der Fahrbahnrand von Strassen stimmt jedoch nicht notwendig mit einer Parzellengrenze überein, etwa bei Strassen mit Trottoir oder bei Privatstrassen im

⁴⁶ Vgl. auch Detail in Beschwerdebeilage 6

⁴⁷ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 12 N. 16

⁴⁸ Vgl. BDE 110/2017/12 E. 12c

⁴⁹ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 12 N. 16

⁵⁰ Vgl. BDE 110/2017/12 E. 12c

Gemeingebrauch. Daher ist die Auffassung, wonach der Wegabstand nur bei ausgemachten selbständige Fusswegen zu respektieren sei, abzulehnen.⁵¹

c) Der Beschwerdeführer hat vorsorglich um eine Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Wegabstands ersucht. Er begründet diese mit der speziellen, dreieckigen Parzellenform, die den Gestaltungsspielraum stark einschränke. Es sprächen weder verkehrsplanerische noch verkehrspolizeiliche oder wohnhygienische Gründe gegen eine Ausnahme, da mit einem Ausbau des schmalen, steilen Fusswegs nicht zu rechnen sei. Im geänderten Projekt halte die Hauptfassade den Strassenabstand durch Abkantung der Nordwestecke ein. Auch werde darauf verzichtet, im Lichtraumprofil von 0,50 m ab Wegrand irgendwelche baulichen Veränderungen vorzunehmen. Für bestehende Abschlüsse und Stellriemen gelte der Besitzschutz. Die in den Strassenabstand ragenden Gebäudeteile hätten keinen erkennbaren negativen Einfluss auf den Fussverkehr. Insbesondere halte die Trauflinie einen genügend grossen Abstand zum Weg ein, dass für Fussgänger keine Gefahr von überlaufenden Dachkäneln oder Dachlawinen ausgehe.

Die Vorinstanz machte mit Stellungnahme vom 9. Februar 2021 geltend, es müsse gewährleistet sein, dass der Wegunterhalt auch mit Maschinen erfolgen könne. Prima vista müsse die Stützmauer bis auf 1,50 m von der Marche zurückversetzt werden. Die Gemeinde hielt hingegen mit Stellungnahme vom 23. Februar 2021 fest, der Fussweg und auch ein möglicher Ausbau des Fusswegs würden durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Es sei kein öffentliches Interesse an einem Wegabstand von 3,60 m erkennbar, zumal der Weg aufgrund der Topografie kaum zu einer öffentlichen Strasse ausgebaut werden könne. Das Festhalten am ordentlichen Strassenabstand erscheine unverhältnismässig. Mit Eingabe vom 22. März 2021 hielt die Gemeinde ferner fest, der Fussweg könne aufgrund der Topografie (Treppen) nicht maschinell gereinigt werden und der von der Vorinstanz geforderte Abstand von 1,50 m von der Marche ergebe keinen Sinn.

d) Für die Unterschreitung des Wegabstands mit Teilen des Hauptgebäudes sind die Ausnahmenvoraussetzungen nach Art. 81 Abs. 1 SG massgebend. Dies gilt auch für Stützmauern, soweit diese nicht leicht entfernbar sind. Gemäss Art. 81 Abs. 1 SG kann das zuständige Gemeinwesen Ausnahmen von den gesetzlichen Strassen- und Wegabständen bewilligen, wenn besondere Verhältnisse, insbesondere des Ortsbildes, es rechtfertigen und wenn dadurch weder öffentliche Interessen noch wesentliche nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden. Diese Ausnahmenvoraussetzungen entsprechen denjenigen nach Art. 26 BauG.⁵²

Eine Ausnahmegewilligung soll die gesetzliche Regelung, die im Interesse der Rechtssicherheit sowie der Rechtsgleichheit die tatsächlichen Verhältnisse generalisierend erfasst, einzelfallgerecht verfeinern. Ausnahmegründe beziehen sich deshalb auf den Zweck, den Umfang oder die Gestaltung eines Bauvorhabens, wenn diese in den geltenden Vorschriften nicht genügend berücksichtigt sind. Sie müssen mit den Besonderheiten des Baugrundstücks oder des Bauvorhabens zusammenhängen. Unter Umständen können auch Besonderheiten, die sich aus den subjektiven Verhältnissen der bauwilligen Personen ergeben, eine Ausnahme begründen. Rein finanzielle Interessen, der Wunsch nach einer Ideallösung oder intensives Ausnützungsstreben rechtfertigen aber keine Ausnahmegewilligung. Es geht vielmehr darum, ausgesprochene Unbilligkeiten und Unzweckmässigkeiten zu vermeiden, die die strikte Anwendung der Vorschrift für die Bauwilligen zur Folge hätte. Der Ausnahmegrund ist dabei keine absolute Grösse. Ob ein Sachverhalt als Ausnahmegrund genügen kann, hängt von drei

⁵¹ Vgl. BDE 110/2014/64 E. 6e i.V.m. E. 2b

⁵² Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 12 N. 18

Komponenten ab: vom Interesse an der Ausnahme, von der Bedeutung der Vorschrift, von der abgewichen werden soll, und von Art und Mass der verlangten Abweichung.⁵³

e) Die Bebauung der Parzelle Nr. F. _____ stellt den Bauherrn aufgrund ihrer dreieckigen Form vor besondere Herausforderungen. Eine strenge Anwendung der Wegabstandsvorschrift würde die Platzierung eines rechteckigen Gebäudes auf der dreieckigen Parzelle erschweren bzw. die Gestaltungs- und Ausnutzungsmöglichkeiten des Bauherrn entsprechend einschränken. Dem Beschwerdeführer ist insoweit ein erhebliches Interesse an der Ausnahme zuzubilligen. Die Bauparzelle liegt überdies am Hang und weist eine Wölbung nach aussen auf, so dass sich eine Umgebungsgestaltung u.a. mit Stützmauern aufdrängt.

Die Strassenabstandsvorschriften dienen der Verkehrssicherheit und sollen verhindern, dass ein allfälliger späterer Ausbau der Strasse erschwert wird (Art. 80 Abs. 2 SG). Ausserdem schützen sie die Anstösser vor lästigen Auswirkungen des Strassenverkehrs wie Lärm, Staub, Abgase, Erschütterungen oder Lichteinwirkungen.⁵⁴ Beim fraglichen Fussweg sind weder Gefährdungen der Fussgänger durch das Bauvorhaben zu befürchten, noch ist mit einem Ausbau des Wegs zu rechnen, der mit dem Bauvorhaben erschwert würde. Unter diesen Umständen kann die Parzellenform im Zusammenhang mit der Topografie als Ausnahmegrund im Sinne von Art. 81 Abs. 1 SG geltend gemacht werden. Einer Ausnahme entgegenstehende öffentliche oder wesentliche nachbarliche Interessen sind nicht ersichtlich, zumal ein maschineller Wegunterhalt nach Angaben der Gemeinde nicht möglich ist.

f) Entgegen der Ansicht der Vorinstanz sind demnach die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Strassen- und des Wegabstands erfüllt.

11. Ergebnis und Kosten

a) Der Beschwerdeführer hat den vom Rechtsamt aufgrund einer summarischen Einschätzung geäusserten Bedenken gegenüber seinem Bauvorhaben mit den Projektänderungen Rechnung getragen. Insoweit ist das Beschwerdeverfahren gegenstandslos geworden. Die weiteren Gründe, welche gemäss dem angefochtenen Entscheid bzw. den Stellungnahmen der Vorinstanz zum Bauabschlag führten, haben sich als ungerechtfertigt erwiesen. Der angefochtene Entscheid ist daher aufzuheben. Ob die Vorinstanz das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers verletzt hat, wie dieser geltend macht,⁵⁵ kann dabei offen bleiben.

Das geänderte Projekt muss noch hinsichtlich der weiteren Bewilligungsvoraussetzungen geprüft werden. Die Gemeinde hat in ihrem Amtsbericht vom 24. April 2020⁵⁶ Auflagen hinsichtlich Absturzsicherungen und Baustelleninstallationskonzept sowie die Anweisung des Grundbuchamts Oberland zur Eintragung eines Zweckentfremdungsverbots nach EWAP (Erstwohnungsanteilsplan; vgl. Art. 211 Abs. 1 Ziff. 2 GBR) beantragt. Ferner bemängelte sie die Grundstücksentwässerung. Diese Fragen hat die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid noch nicht behandelt. Die Sache erweist sich damit als noch nicht entscheidreif. Sie ist daher zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen (Art. 72 VRPG). Massgebend ist dabei das geänderte Projekt gemäss den Plänen vom 4. Juni 2021, vom Rechtsamt gestempelt am 28. Juni 2021. Die Vorakten und die Projektänderungspläne werden zu diesem Zweck an die Vorinstanz retourniert.

⁵³ Zaugg/ Ludwig, a.a.O., Art. 26-27 N. 4

⁵⁴ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 12 N. 15

⁵⁵ Beschwerde S. 9

⁵⁶ Vorakten pag. 96 ff.

Der Plansatz der massgebenden Projektänderung umfasst einen Situationsplan im Mst. 1:500 sowie die Projektpläne im Mst. 1:100 "Erdgeschoss", Untergeschoss & Garage", "Ober- und Dachgeschoss, Dachraum", "Ansicht Ost & West", "Ansicht Süd & Nord" sowie "Schnitte", alle rev. 4. Juni 2021 und vom Rechtsamt gestempelt am 28. Juni 2021. Bei den Beilagen zur Eingabe des Beschwerdeführers vom 20. Juli 2021 handelt es sich nicht um Projektpläne, sondern um Illustrationen zur Verdeutlichung der mit der Projektänderung vom 4./25. Juni 2021 vorgenommenen Änderungen. Sie gehören somit nicht zum Plansatz, welcher der Vorinstanz retourniert wird. Der Vorinstanz wurden diese Unterlagen mit Verfügung vom 22. Juli 2021 zur Kenntnis gebracht.

Die Pläne "Umgebung" sowie "Kanalisation und Werkleitungen", beide rev. 4. Januar 2021 und vom Rechtsamt gestempelt am 20. Januar 2021, wurden im Rahmen der Projektänderung vom 4./25. Juni 2021 nicht angepasst. Auch diese werden daher an die Vorinstanz retourniert. Soweit es die Vorinstanz zur Vermeidung von Widersprüchen in den massgebenden Plänen für nötig erachtet, kann sie den Beschwerdeführer zur Anpassung dieser Pläne an die Projektänderung vom 4./25. Juni 2021 auffordern.

Die Vorinstanz wird in einem neuen Gesamtentscheid unter Berücksichtigung der vorstehenden Erwägungen zu befinden haben, ob die Projektänderung bewilligt werden kann.

b) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. Diese wird bestimmt auf CHF 2800.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV⁵⁷).

Gemäss 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). Soweit der Beschwerdeführer mit Projektänderungen für die Gegenstandslosigkeit des Verfahrens gesorgt hat, gilt er daher als unterliegende Partei. In den übrigen Teilen dringt er aber mit seiner Kritik am angefochtenen Entscheid durch. Wenn ein reformatorischer Hauptantrag vorliegt und die Neuurteilung aufgrund der Rückweisung noch zu einer vollständigen Gutheissung des Begehrens führen kann, wird praxisgemäss von einem Obsiegen der Beschwerdeführenden ausgegangen.⁵⁸ Soweit das Verfahren nicht gegenstandslos geworden ist, gilt daher der Beschwerdeführer als obsiegend.

Dementsprechend rechtfertigt es sich, dem Beschwerdeführer die Verfahrenskosten zur Hälfte, d.h. in Höhe von CHF 1400.–, aufzuerlegen. Die übrigen Verfahrenskosten trägt der Kanton (Art. 108 Abs. 2 i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bst. a VRPG).

c) Nach Art. 108 Abs. 3 VRPG hat die unterliegende Partei der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder die Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint. Vorliegend erscheint es angemessen, die Parteikosten entsprechend den Verfahrenskosten zu verlegen. Die Vorinstanz hat demnach dem Beschwerdeführer die Hälfte der Parteikosten zu ersetzen.

⁵⁷ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

⁵⁸ BVR 2016 S. 222 E. 4.1

Der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers macht Parteikosten im Umfang von CHF 7904.20 geltend. Diese setzen sich zusammen aus einem Honorar von CHF 7240.–, Auslagen von CHF 99.10 und der Mehrwertsteuer von CHF 565.10.

Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV⁵⁹ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren Fr. 400.– bis Fr. 11'800.– pro Instanz. Innerhalb des Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand sowie der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG⁶⁰). Hier erscheint die Höhe des Honorars angesichts der zahlreichen umstrittenen Rechtsfragen und der diversen Schriftenwechsel als angemessen. Die Höhe der Auslagen und der Mehrwertsteuer geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Kostennote ist daher nicht zu beanstanden.

Die Vorinstanz hat dem Beschwerdeführer die Hälfte der Parteikosten, d.h. CHF 3952.10 zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Soweit das Beschwerdeverfahren durch die Projektänderungen vom 30. Dezember 2020/19. Januar 2021 und vom 4./25. Juni 2021 gegenstandslos geworden ist, wird es als erledigt vom Geschäftsverzeichnis abgeschrieben. Im Übrigen wird die Beschwerde gutgeheissen und der Entscheid des Regierungsstatthalteramtes Thun vom 14. August 2020 aufgehoben.
2. Die Baugesuchsakten, die Projektänderung vom 4./25. Juni 2021 (mit Stempel des Rechtsamtes der BVD vom 28. Juni 2021) sowie die Projektpläne "Kanalisation und Werkleitungen" sowie "Umgebung", beide vom 4. Januar 2021 (mit Stempel des Rechtsamtes der BVD vom 20. Januar 2021) gehen zurück an das Regierungsstatthalteramt Thun zur Fortsetzung des Projektänderungsverfahrens im Sinne der Erwägungen.
3. Dem Beschwerdeführer werden Verfahrenskosten von CHF 1400.– zur Bezahlung auferlegt. Das Inkasso erfolgt mit separater Zahlungseinladung.
4. Das Regierungsstatthalteramt Thun hat dem Beschwerdeführer die Parteikosten im Betrag von CHF 3952.10 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

⁵⁹ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811)

⁶⁰ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11)

IV. Eröffnung

- Herrn Fürsprecher D._____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Thun, mit Beilagen gemäss Dispositivziffer 2, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Oberhofen am Thunersee, Gemeindeverwaltung, 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 3 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.

Beilage: Kopie des Situationsplanes vom 4. Juni 2021