



Bau- und Verkehrsdirektion

Reiterstrasse 11
3011 Bern
Telefon +41 31 633 30 11
info.ra.bvd@be.ch
www.bvd.be.ch/ra

BVD 110/2020/26

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 30. Juni 2020

Das Verwaltungsgericht hat eine gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde
abgewiesen (VGE 2020/296 vom 16.03.2023).

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **C.**_____
Beschwerdeführerin 1

Herrn **D.**_____
Beschwerdeführer 2

beide vertreten durch Frau Rechtsanwältin E._____

und

Herrn **F.**_____
Beschwerdegegner 1

Frau **G.**_____
Beschwerdegegnerin 2

Herrn **H.**_____
Beschwerdegegner 3

Frau **I.**_____
Beschwerdegegnerin 4

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt J._____

sowie

Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, Poststrasse 25, 3071 Ostermundigen

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Toffen, Gemeindeverwaltung, Bahnhofstrasse 1,
3125 Toffen

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Bern-Mittelland vom 31. Januar 2020
(bbew 75/2019; Zweifamilienhaus mit Carport)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerschaft reichte am 4. Februar 2019 bei der Gemeinde Toffen ein Baugesuch ein für den Abbruch eines Einfamilienhauses und einer Scheune sowie für den Neubau eines Zweifamilienhauses mit Carport auf der Parzelle Toffen Grundbuchblatt Nr. M._____. Die Parzelle liegt in der Wohnzone W2. Die Gemeinde leitete das Baugesuch am 11. Februar 2019 an das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland weiter. Auf Aufforderung des Regierungsstatthalteramtes reichte die Beschwerdegegnerschaft am 19. März 2019 ergänzte Pläne und teilweise korrigierte bzw. zusätzliche Baugesuchsformulare ein. Nach einer summarischen Beurteilung des Regierungsstatthalteramts zur Bewilligungsfähigkeit der Dachform, reichte die Beschwerdegegnerschaft am 11. Juni 2019 neue Pläne ein (mit Datum vom 29. Mai 2019). Am 20. Juni und am 27. Juni 2019 wurde das Bauvorhaben publiziert. Die Beschwerdeführenden reichten Einsprache ein. Mit Gesamtentscheid vom 31. Januar 2020 erteilte das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland die Baubewilligung.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 4. März 2020 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 31. Januar 2020 und die Rückweisung des Baugesuches zur Neuauflage und Neuurteilung an die Baubewilligungsbehörde. Eventualiter beantragen sie, die Baubewilligung sei mit der Auflage zu erteilen, dass die Zufahrt zum Grundstück der Beschwerdeführenden während und nach den Bauarbeiten durchgehend offengehalten und sichergestellt sein muss.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland verzichtete unter Verweis auf die Vorakten mit Schreiben vom 19. März 2020 auf das Einreichen einer Vernehmlassung. Die Gemeinde Toffen und die Beschwerdegegnerschaft beantragen in ihren Stellungnahmen vom 6. April bzw. 8. April 2020 die Abweisung der Beschwerde. Mit Replik vom 4. Juni 2020 halten die Beschwerdeführenden an ihren in der Beschwerde gestellten Rechtsbegehren fest. Die Beschwerdegegnerschaft hält mit Duplik vom 18. Juni 2020 an ihrem Antrag auf Abweisung der Beschwerde fest. Am 23. Juni 2020 reichten die Beschwerdeführenden eine Stellungnahme zur Duplik der Beschwerdegegnerschaft ein

4. Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG². Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist. Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG³ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig.

¹ 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)

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

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

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden, deren Einsprache abgewiesen wurde, sind durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

c) Die Beschwerdegegnerschaft macht geltend, die Einsprechenden seien gemäss Art. 40 Abs. 2 BauG ausschliesslich im Rahmen ihrer Einsprachegründe zur Beschwerde befugt. Der von den Beschwerdeführenden neu vorgebrachte Vorwurf, die Baugesuchsunterlagen seien mangelhaft, sei daher nicht zu hören.

Gemäss der bis am 31. März 2017 geltenden Fassung von Art. 40 Abs. 2 BauG waren die Einsprecherinnen und Einsprecher nur im Rahmen ihrer Einsprachegründe zur Beschwerde befugt. Mit der am 1. April 2017 in Kraft getretenen revidierten Fassung dieser Norm entfiel diese Einschränkung. Die Rüge der Beschwerdeführenden betreffend Baugesuchsunterlagen ist daher zu prüfen.

2. Baugesuchsunterlagen

a) Die Beschwerdeführenden rügen in ihrer Beschwerde, die Baugesuchsunterlagen seien nicht vollständig gewesen. So seien auf den Plänen weder die Grenzabstände noch die Gebäudeabstände korrekt eingezeichnet. Dem Baugesuch sei ein Situationsplan beizulegen, der Aufschluss gebe über Grenzen und Nummern der Bauparzelle und der Nachbarparzellen, die Namen der Eigentümerinnen und Eigentümer und die bereits vorhandenen Bauten und Anlagen. Die Vorinstanz habe nicht dargelegt, dass ein solcher Plan in den Baugesuchsunterlagen vorhanden gewesen sei. Daher habe sie die Einhaltung der Grenzabstände nicht prüfen können. Der einzige Plan, aus dem die Umgebung ersichtlich werde, habe den Massstab 1:500 statt wie vorgeschrieben 1:100 oder 1:50. Es fehlten zudem die Angabe der Baukosten im Baugesuch und dem Gesuch seien keine Angaben zur Baustellenorganisation zu entnehmen (wann welches Haus abgebrochen wird, wann der Aushub beginnt, Standort der Kräne, Zufahrt während der Bauphase etc.). Deshalb habe die Vorinstanz das Ausmass bzw. die Auswirkungen des Bauprojekts auf ihre Liegenschaft nicht richtig abschätzen können und hätte daher ohne weitere Sachverhaltsabklärungen keine Baubewilligung erteilen dürfen. Aufgrund der vorhandenen, unvollständigen Baugesuchsunterlagen habe die Vorinstanz gar nicht prüfen können, ob das Bauprojekt mit den Bauvorschriften übereinstimme.

In ihrer Replik vom 4. Juni 2020 führen die Beschwerdeführenden weiter aus, die Beschwerdegegnerschaft habe mit ihrer Stellungnahme zur Einsprache und mit der Beschwerdeantwort nochmals zwei Situationspläne eingereicht. Darin sei der "Kurvenverlauf des Lochackerwegs" unterschiedlich dargestellt und das neu geplante Gebäude weise unterschiedliche Dimensionen auf (berechnet anhand von Messungen auf den Plänen). Es lägen somit widersprechende Situationspläne vor und der Umfang des Bauprojekts sei nicht klar. Es sei auch fraglich, ob der im Beschwerdeverfahren neu eingereichte Plan eine Projektänderung darstelle. Obwohl der Umfang des Bauprojekts unklar sei, werde das Bauvorhaben in seinen Grundzügen derart verändert, dass nicht mehr von einer Projektänderung ausgegangen werden könne. Weiter bringen die Beschwerdeführenden in ihrer Replik vor, den Baugesuchsunterlagen seien keine Angaben zu den Abbrucharbeiten zu entnehmen; es sei unklar, mit welcher Technik die bestehenden Gebäude abgebrochen werden. Weiter sei zu bezweifeln, dass die Zufahrt zu ihrer Liegenschaft während der Bauphase permanent gewährleistet sei. Laut Art. 75 Abs. 1 BauV und Art. 84 Abs. 1 BauV hätten die Beschwerdeführenden einen Anspruch zu erfahren, wie die Zufahrt zu ihrer Liegenschaft durch die geplante "monumentale Baustelle" konkret aussehen solle.

Sie seien nicht bereit, auf unbestimmte Zeit durch Bauschutt und Dreck zu fahren. Sie möchten auch wissen, an welchen Tagen die Abbrucharbeiten vorgenommen werden. Es müsse zudem sichergestellt werden, dass die emissionsintensiven Arbeiten zwischen 08.00 Uhr und 12.00 Uhr bzw. zwischen 13.30 Uhr und 17.00 Uhr vorgenommen würden. Schliesslich werde festgehalten, dass die Behauptung der Beschwerdegegnerschaft, das Baugesuch enthalte eine Kostenprognose mit kubischer Berechnung, aktenwidrig sei.

b) Das Baugesuch ist der Gemeindeverwaltung auf dem amtlichen Formular einzureichen (Art. 34 Abs. 1 BauG). Es hat das Bauvorhaben in allen für die Beurteilung wesentlichen Punkten zu beschreiben. Lage, Gestaltung und Konstruktion sind zudem in Plänen darzustellen.⁴ Das Baubewilligungsdekret regelt in den Art. 10 ff. BewD⁵ Form und Inhalt der Baueingabe näher. Dem Baugesuch sind der Situationsplan, die Projektpläne und die allenfalls erforderlichen weiteren Unterlagen beizulegen (Art. 10 Abs. 3 BewD) und im Baugesuch sind unter anderem die Baukosten zu nennen (Art. 11 Abs. 1 Bst. e BewD). Der Situationsplan ist im vermessenen Kantonsgebiet auf einer von der Nachführungsgeometerin oder vom Nachführungsgeometer unterzeichneten Kopie des Plans für das Grundbuch zu erstellen (Art. 12 Abs. 1 BewD). Die Projektverfasserinnen und Projektverfasser haben auf dieser Kopie die in Art. 13 BewD verlangten baupolizeilichen Angaben einzutragen (Art. 12 Abs. 2 BewD). Dazu gehören unter anderem die Abstände zu den Grenzen benachbarter Grundstücke und Gebäude (Art. 13 Abs. 1 Bst. f BewD). Die Projektpläne sind im Massstab 1:100 oder 1:50 einzureichen (Art. 14 Abs. 1 BewD). Für den Situationsplan schreibt das Bewilligungsdekret keinen bestimmten Massstab vor; er wird in der Regel im Massstab 1:500 erstellt. Ein Umgebungsgestaltungsplan muss nur dann eingereicht werden, wenn besondere Vorschriften über die Umgebungsgestaltung bestehen oder wenn das Bauvorhaben Kinderspielplätze, grössere Spielflächen oder Aufenthaltsbereiche erfordert oder wenn das Bauvorhaben ein Baudenkmal, ein archäologisches Objekt oder ein anderes Objekt des besonderen Landschaftschutzes betrifft (Art. 14 Abs. 1 Bst. d BewD). Art. 25 GBR⁶ enthält spezielle Vorschriften zur Aussenraumgestaltung und verlangt, dass mit dem Baugesuch ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselementen einzureichen ist. In den Hinweisen des GBR zu Art. 25 GBR wird festgehalten, der Aussenraum könne auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente seien beispielsweise Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen und Kehrachtsammelstellen.

c) Die Beschwerdegegnerschaft hat im Baubewilligungsverfahren einen Situationsplan mit Massstab 1:500, einen Plan "Grundrisse" mit Massstab 1:100 vom 1. Februar 2019, revidiert am 29. Mai 2019, sowie einen Plan "Schnitte und Fassaden" mit Massstab 1:100 vom 1. Februar 2019, revidiert am 29. Mai 2019, eingereicht. Der Situationsplan enthält unter anderem die Grenzen und Nummern der Bau- und der Nachbarparzellen, die bereits vorhandenen Bauten auf diesen Parzellen sowie die auf der Bauparzelle abzubrechenden und die neu geplanten Bauten. Die Abstände des geplanten Zweifamilienhauses zu den Nachbarparzellen sind auf allen Seiten eingetragen und vermasst. Die Grenzabstände sind zudem auch im Plan "Grundrisse" eingetragen. Das Regierungsstatthalteramt hat die drei erwähnten Pläne in Ziffer 4.1.2. seines Entscheides als bewilligte Pläne aufgelistet. Die Rüge der Beschwerdeführenden, es sei in den Baubewilligungsakten kein Situationsplan, aus dem sich die Grenzabstände ergeben, vorhanden gewesen, ist daher nicht nachvollziehbar. Im Übrigen zeigt der Umstand, dass die Beschwerdeführenden ihrer Einsprache eine Kopie des Situationsplans vom Mai 2019 beigelegt

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

⁵ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

⁶ Baureglement der Gemeinde Toffen vom 31. August 2015, genehmigt am 4. Oktober 2016

haben⁷, dass sie seit der öffentlichen Auflage der Baugesuchsakten Kenntnis vom fraglichen Plan haben.

d) Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden existiert auch ein Baugesuchsplan im Massstab 1:100, der die Umgebung darstellt: Die Bauherrschaft hat im Plan "Grundrisse" mit Massstab 1:100 vom 1. Februar 2019, revidiert am 29. Mai 2019, im Erdgeschossplan den Aussenraum mit Grünflächen, Bäumen, Sträuchern, Mauern, Böschungen, befestigten Flächen mit Verbundsteinen und Kiesflächen bzw. Verkehrsflächen und Abstellflächen dargestellt. Diese Darstellung genügt den Anforderungen von Art. 25 GBR. Die Rüge der Beschwerdeführenden betreffend Umgebungsgestaltungsplan ist unbegründet.

e) Die Beschwerdegegnerschaft hat im vorinstanzlichen Verfahren und im Beschwerdeverfahren als Beweismittel erläuternde Pläne eingereicht, um die Bedenken der Beschwerdeführenden betreffend Erschwerung der Zufahrt zu entkräften.⁸ Darin hat sie beispielsweise eine Schleppkurve betreffend Feuerwehruzufahrt eingezeichnet. Bei diesen Plänen handelt es sich entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden nicht um Baugesuchs- oder Projektänderungspläne. Allfällige Abweichungen dieser Pläne zu den Baugesuchsplänen sind daher nicht relevant. Massgebend für die Ausführung des Bauvorhabens sind einzig die von der Vorinstanz bewilligten Baugesuchspläne. Im Übrigen sind die von den Beschwerdeführenden geltend gemachten Abweichungen nicht nachvollziehbar: Zwischen dem bewilligten Situationsplan und dem mit der Stellungnahme zur Einsprache eingereichten Situationsplan sind keine Unterschiede hinsichtlich Verlauf der Zufahrt oder Gebäudedimensionen ersichtlich und in beiden Plänen sind bei den Gebäudedimensionen die gleichen Masse eingetragen. Der von der Beschwerdegegnerschaft im Beschwerdeverfahren eingereichte Plan soll die Schleppkurve für die Feuerwehruzufahrt aufzeigen, enthält aber keine Angaben zu den Gebäudedimensionen. Er ist daher nicht zum Vergleich mit dem genehmigten Situationsplan geeignet. Im Übrigen ist die von den Beschwerdeführenden angewendete Methode, in einem kopierten Plan Distanzen zu messen und anhand des Planmassstabes umzurechnen, weder geeignet noch relevant, um die Dimensionen des Bauvorhabens zu beurteilen. Eine von Hand vorgenommene Messung in einem kopierten Plan führt zu sehr ungenauen Ergebnissen. Massgebend sind daher nur die in den bewilligten Baugesuchsplänen eingetragenen Vermassungen.

f) Sowohl das ursprünglich im Februar 2019 eingereichte, als auch das korrigierte Baugesuchsformular 1.0 vom 19. März 2019 enthalten Angaben zu den Baukosten.⁹ Auch diese Rüge der Beschwerdeführenden ist unbegründet. Die Vorakten enthalten entgegen der Darstellung der Beschwerdeführenden zudem eine Kostenschätzung anhand des Gebäudevolumens.¹⁰

g) Ein Baugrundstück muss grundsätzlich auch für den Baustellenverkehr genügend erschlossen sein. Nähere Angaben zur Baustellenorganisation sind dagegen nicht Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung und gehören nicht zu den gemäss Art. 11 ff. BewD notwendigen Angaben im Baugesuch. Insbesondere die von den Beschwerdeführenden verlangten Angaben zur Baustellenorganisation und Zeitplanung, beispielsweise den tagesgenauen Zeitpunkt des Abbruchs der bestehenden Gebäude oder des Aushubs etc. könnten bei der Baugesuchseingabe auch gar nicht angegeben werden, da in diesem Zeitpunkt nicht bekannt ist, wann die Baubewilligung erteilt wird bzw. wann mit den Bauarbeiten begonnen werden kann. Auch nähere Angaben, wie die Zufahrt zu Nachbargrundstücken während der Bauphase im

⁷ Vorakten p. 131

⁸ Vorakten p. 205 und Beschwerdeantwortbeilage 3

⁹ Vorakten p. 5 und p. 11

¹⁰ Vorakten, p. 057

Detail aussehen wird, gehören nicht zu den notwendigen Angaben im Baugesuch. Ob den Beschwerdeführenden während der Bauausführung die ihnen durch eine Wegrechts-Dienstbarkeit eingeräumte Befugnis, das Baugrundstück zu befahren, beeinträchtigt wird, ist eine zivilrechtliche Frage, die von der Baubewilligungsbehörde nicht zu prüfen ist. Die Beschwerdeführenden können diesbezüglich auch nichts aus den von ihnen zitierten Bestimmungen der Bauverordnung ableiten. Die von den Beschwerdeführenden genannten Art. 75 und Art. 84 BauV enthalten Bestimmungen zur Hygiene und Unfallverhütung auf Baustellen, die während der Bauausführung einzuhalten sind. Sie sehen aber nicht vor, dass die Bauherrschaft mit dem Baugesuch Angaben zu Zufahrtsmöglichkeiten für Nachbarn machen müsste. Schliesslich muss in den Baugesuchsunterlagen auch nicht festgelegt werden, in welchen Zeiten emissionsintensive Arbeiten vorgenommen werden. Die Beschwerdegegnerschaft wird sich diesbezüglich an das Reglement der Gemeinde Toffen über öffentliche Sicherheit vom 2. Juni 2014 halten müssen. Dieses bestimmt in Art. 79, dass lärmintensive Arbeiten nur an Werktagen von 07.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 20.00 Uhr sowie an Samstagen von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 20.00 Uhr gestattet sind. Die Rüge der Beschwerdeführenden, die Baugesuchsunterlagen seien in diesen Punkten unvollständig, ist unbegründet.

3. Rechtliches Gehör

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, sie hätten in ihrer Einsprache die Nichteinhaltung der Grenzabstände gerügt. Die Vorinstanz habe sich jedoch überhaupt nicht mit diesen Rügen auseinandergesetzt. Damit habe die Vorinstanz ihr rechtliches Gehör verletzt. Weiter hätten sie auch gerügt, dass die Zufahrt zu ihrer Liegenschaft erschwert werde, was den Einsatz von Rettungskräften verunmögliche. Auch in diesem Punkt habe die Vorinstanz ihre Begründungspflicht verletzt.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt, dass die Behörde die Vorbringen der Betroffenen sorgfältig prüft und beim Entscheid berücksichtigt. Daraus ergibt sich die Pflicht der Behörde, ihre Verfügung zu begründen (Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG¹¹). Die Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen die Verfügung sachgerecht anfechten können. Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt. Die Behörde muss jedoch nicht auf jedes Argument der Parteien eingehen; es genügt, wenn sie sich mit den wesentlichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt hat.¹²

c) Die Einsprache der Beschwerdeführenden enthält auf Seite 3 die Überschrift "Nichteinhaltung der Grenzabstände".¹³ Unter diesem Titel rügten sie aber nur, der Abstand zwischen dem geplanten Carport und der Gebäudeecke des Hauses Nr. 8 auf der Parzelle Toffen Gbbl. Nr. N._____ betrage weniger als 6 Meter. Daher werde der von Art. 5 Abs. 2 lit. h GBR¹⁴ verlangte Abstand zwischen Gebäuden nicht eingehalten.

Die Vorinstanz hielt dazu auf Seite 6 des angefochtenen Entscheides fest, gemäss Art. 5 Abs. 2 Bst. h GBR müsse der Abstand zweier Gebäude, ausgenommen An- und Kleinbauten, 6 Meter betragen. Der Carport halte die in Art. 5 Abs. 2 Bst. a GBR definierten Masse für Kleinbauten ein, weshalb er keinen Gebäudeabstand einhalten müsse. Mit diesen Ausführungen ist die Vorinstanz genügend auf die Rüge der Beschwerdeführenden betreffend Gebäudeabstand zwischen dem

¹¹ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

¹² BVR 2013 S. 443 E. 3.1.1; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 52 N. 5

¹³ Vorakten p. 151

¹⁴ Baureglement der Gemeinde Toffen vom 31. August 2015, genehmigt am 4. Oktober 2016

geplanten Carport und dem Gebäude Nr. 8 eingegangen. Eine Verletzung der Vorschriften zu den Grenzabständen haben die Beschwerdeführenden nicht gerügt. Die Vorinstanz hatte daher keinen Anlass, sich zu diesem Thema zu äussern. Es liegt keine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor.

d) Zur Erreichbarkeit der Bauten durch die Rettungskräfte führte die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid zusammengefasst aus, Bauten und Anlagen müssten für die Feuerwehr und Sanität gut erreichbar sein. Diese Erreichbarkeit liege bereits dann vor, "wenn die dazwischenliegende Distanz noch einen wirksamen Einsatz der öffentlichen Dienste zulässt." Über welche Distanz ab einem Gebäude oder Grundstück gemessen ein wirksamer Einsatz öffentlicher Dienste noch möglich sei, hänge allein von technischen Gegebenheiten ab. Es handle sich um eine bereits bestehende Erschliessung. Bestehende Erschliessungsanlagen genügten, wenn die zu erwartende Mehrbelastung verhältnismässig gering und die Verkehrssicherheit und Brandbekämpfung gewährleistet seien. Dies sei der Fall. Von einer Mehrbelastung könne nicht gesprochen werden. Wenn überhaupt könne sogar von einer Verbesserung der Situation durch die Verbreiterung der Durchfahrt die Rede sein. Die Fahrbahnbreite einer Einbahnstrasse müsse 3 Meter betragen. Folglich vermöge die Rüge, die Breite sei nicht genügend, nicht zu überzeugen. Die Vorinstanz hat sich damit mit der Rüge der Beschwerdeführenden betreffend Rettungsdienste auseinandergesetzt und insbesondere festgehalten, dass sie von einer Verbesserung der Situation ausgeht und die Breite der Zufahrt als genügend erachtet. Damit ist sie ihrer Begründungspflicht nachgekommen. Es liegt keine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor.

4. Erschliessung

a) Die Bauparzelle, auf der heute ein Einfamilienhaus (Gebäude Nr. 6), eine Scheune (Gebäude Nr. 6a) und ein kleines Nebengebäude (Gebäude Nr. 6b) stehen, befindet sich im nordwestlichen Teil von Toffen am Rande des Siedlungsgebiets. Die südlich an die Bauparzelle angrenzende Parzelle Nr. A._____ liegt in der Landwirtschaftszone, ebenso die westlich angrenzende Parzelle Nr. B._____ und die nördlich angrenzende Parzelle Nr. N._____. Auf der Parzelle Nr. N._____ steht direkt an der Grenze zur Bauparzelle ein Wohngebäude (Gebäude Nr. 8), das mit der auf der Bauparzelle stehenden Scheune (Gebäude Nr. 6a) zusammengebaut ist. Auf der Ostseite der Bauparzelle befindet sich die zur Wohnzone gehörende Parzelle Nr. K._____. An diese grenzt wiederum östlich die Parzelle Nr. L._____ der Beschwerdeführenden an. Auf den Parzellen Nr. L._____ und K._____ steht ein zusammengebautes Doppel-einfamilienhaus. Die Bauparzelle wird über den P._____weg erschlossen. Dieser führt von der weiter östlich gelegenen Q._____strasse über die Parzelle Nr. A._____ am südwestlichen Bereich der Bauparzelle vorbei weiter durch die Landwirtschaftszone zum R._____weg. Beim P._____weg handelt es sich gemäss Angaben der Gemeinde um einen Privatweg. Zugunsten der Bauparzelle und zu Lasten der Parzelle Nr. A._____ besteht laut Grundbuch seit 1912 ein Wegrecht. Abzweigend vom P._____weg führt heute vom südwestlichen Rand der Bauparzelle eine befestigte Zufahrt zunächst westlich am Einfamilienhaus Nr. 6 vorbei in nördlicher Richtung zu den Gebäuden Nr. 6a und Nr. 6b. Dann führt die Zufahrt in östlicher Richtung zwischen dem Einfamilienhaus und dem Gebäude Nr. 6a hindurch zu einem grösseren Vorplatz, der östlich bis an die Grenze zur Parzelle Nr. K._____ reicht. Daran angrenzend befindet sich auf der Parzelle Nr. K._____ ein kleinerer, befestigter Vorplatz, der offenbar den Parzellen Nrn. L._____ und K._____ als Parkfläche oder Zufahrt dient. Die Parzelle Nr. N._____ verfügt laut Grundbuch seit 1912 über ein Zu- und Vonfahrtsrecht zu Lasten der Bauparzelle. Sie hat zudem auf ihrer Nordseite eine landwirtschaftliche Zufahrt. Die Parzellen Nrn. L._____ und K._____ verfügen seit 1987 über ein Wegrecht zu Lasten der Bauparzelle.

b) Die Beschwerdeführenden rügen in ihrer Beschwerde, die Zufahrt auf der Bauparzelle, über die ihr Grundstück erschlossen wird, werde durch das Bauprojekt zu ihren Ungunsten verändert. In den Plänen sei nicht erkennbar, wie die geänderte Zufahrt verlaufen solle und welche Masse und Steigung bzw. Gefälle sie aufweise. Selbst aus den ungenügenden Baugesuchsunterlagen sei aber ersichtlich, dass die Zufahrt zu ihrer Liegenschaft erschwert werde. Insbesondere der geplante Carport werde die Erschliessung ihrer Liegenschaft verunmöglichen. Auch der Einsatz von Rettungskräften werde verunmöglicht. Durch den geplanten Carport würden die Sichtfelder sämtlicher Verkehrsteilnehmer beim Manövrieren in unzulässiger Weise eingeschränkt. Die Erschliessung sei daher nicht sicher und damit rechtswidrig. Die engen Platzverhältnisse würden zudem durch die geplanten Parkplätze weiter verschärft. Die Beschwerdegegnerschaft verfüge über zu wenig Parkierungsmöglichkeiten. Es sei naheliegend, dass die Beschwerdegegnerschaft künftig ihre Autos im Erschliessungsbereich parkieren würden. In ihrer Replik machen die Beschwerdeführenden zudem geltend, die Zufahrt vom P. _____weg werde an die westliche Grundstücksgrenze verschoben. An dieser Stelle weise das natürliche Terrain ein nicht unerhebliches Gefälle auf. Es sei aus den Plänen nicht ersichtlich, wie der P. _____weg durch dieses Gefälle verlaufen solle. Die durch die Verlegung entstehenden Gefahren könnten somit nicht beurteilt werden. Durch den neuen Kurvenverlauf der Zufahrt werde die Verkehrssicherheit verschlechtert.

Die Beschwerdegegnerschaft bringt in ihrer Stellungnahme vor, aus den eingereichten Plänen sei die Vorher/Nachher-Situation klar ersichtlich. Von einer Verschlechterung oder Verengung der Zufahrt könne keine Rede sein. Der Zufahrtsbereich zwischen dem neuen Carport und der Ecke des Gebäudes Nr. 8 werde neu einen Meter breiter sein als bisher. Der Planer des Bauprojekts sei Brandschutzfachmann und Verfasser von Feuerwehrplänen. Gemäss ihm ermögliche das Bauprojekt die Einhaltung der Kurvenradien nach den Richtlinien für Feuerwehruzufahrten. Im Übrigen lägen die Liegenschaften von der Abzweigung des Lochackerweges innerhalb der maximalen Reichweite von 100 Meter gemäss Art. 6 BauV¹⁵ bzw. innerhalb der 80 Meter Schlauchlänge gemäss FKS. Im Ernstfall würde zudem die Zufahrt ohnehin nicht benutzt werden.

Die Gemeinde führt in ihrer Stellungnahme vom 6. April 2020 aus, die von den Beschwerdeführenden dargelegte Situation könne nicht nachvollzogen werden. Es handle sich um eine bestehende Hauszufahrt. In den Projektplänen seien die Zufahrt und die Manövrierflächen und die Anlagen in deren Umgebung genügend dargestellt und nachvollziehbar. Was an der Erschliessung erheblich geändert werden solle, sei nicht nachvollziehbar und werde auch nicht näher begründet. Welche Sichtfelder eingeschränkt sein sollen, sei unklar und es sei nicht ersichtlich, welche Beeinträchtigungen für die Beschwerdeführenden entstehen sollten.

c) Wie die Gemeinde und die Beschwerdegegnerschaft richtig ausführen, ist aus dem Situationsplan und dem Grundrissplan Erdgeschoss mit Umgebung klar und eindeutig ersichtlich, wie die Zufahrt künftig verlaufen soll bzw. welche Teile des Baugrundstückes befestigt sein werden und welche Anlagen darauf vorgesehen sind. Im Grundrissplan Erdgeschoss mit Umgebung eingetragen ist auch das Gefälle des Vorplatzes vor der Ausfahrt des Carports und das Gefälle in West-Ost-Richtung im Bereich des Vorplatzes, der zur Parzelle Nr. K. _____führt. Das minimale Gefälle in Nord-Südrichtung in diesem Bereich des Vorplatzes ist aus dem Plan der Südostfassade ersichtlich. Zudem sind im Grundrissplan Erdgeschoss mit Umgebung an vielen Orten der Zufahrt und des Vorplatzes Höhenpunkte eingetragen, die zusätzliche Schlüsse über das Gefälle des Terrains erlauben. Auch die von den Beschwerdeführenden angesprochene Gefällesituation im westlichen Bereich der Bauparzelle bzw. wie die Zufahrt in dieser Gefällesituation geplant ist, ist aus den Plänen ersichtlich: Wie bereits bisher soll der erste Teil der Zufahrt im südwestlichen Bereich der Bauparzelle mehrere Meter von der westlichen

¹⁵ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

Parzellengrenze entfernt verlaufen. Das Terrain in diesem Bereich der Zufahrt ist ausgebaut, zwischen Zufahrt und westlicher Parzellengrenze ist eine Böschung geplant. Die Neigung der Böschung in diesem Bereich ist im Plan der Südwestfassade ersichtlich (rund 33%). Sie ist unproblematisch zu realisieren. Nachdem die Zufahrt etwa die Mitte des neu geplanten Zweifamilienhauses erreicht, verbreitert sich gemäss den Plänen die befestigte Fläche gegen Westen hin um mehr als das Doppelte und reicht bis an die westliche Parzellengrenze, wo sich entlang der Parzellengrenze eine Mauer befindet. Die befestigte Fläche in diesem Bereich wird nahezu eben sein und entspricht in etwa dem heutigen Terrain, das in diesem Bereich auch schon befestigt ist. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass sich aus den bewilligten Plänen eindeutig ergibt, wie die leicht geänderte Zufahrt verlaufen soll und welche Masse sie aufweist. Auch die Gefällsituation ist genügend klar ersichtlich.

d) Die Beschwerdeführenden rügen zu Recht nicht, die Bauparzelle sei ungenügend erschlossen. Sie machen nur geltend, die Zufahrt über die Bauparzelle zu ihrer eigenen Liegenschaft werde erschwert. Diese werde daher künftig nicht mehr genügend erschlossen sein.

Ein Grundstück ist genügend erschlossen, wenn die Zufahrtsstrasse hinreichend nahe an die Bauten und Anlagen heranführt und diese für Feuerwehr und Sanität gut erreichbar sind (Art. 7 Abs. 2 Bst. a BauG). Laut Art. 6 Abs. 1 BauV wird unter Zufahrt die Strassenverbindung zwischen dem Baugrundstück und dem allgemeinen Strassennetz verstanden. Sie umfasst die Hauszufahrt, den anschliessenden Strassenabschnitt und dessen Anschluss an eine Strasse mit vorwiegendem Allgemeinverkehr. Die Zufahrt kann aus einem Strassenteil und einem Wegstück oder einer Treppe bestehen, wenn Bauten und Anlagen für die Feuerwehr und Sanität gut erreichbar bleiben (Art. 6 Abs. 2 BauV). Die Erreichbarkeit der Baute oder Anlage liegt bereits dann vor, wenn die dazwischenliegende Distanz noch einen wirksamen Einsatz der öffentlichen Dienste zulässt. Eine Liegenschaft kann somit auch genügend erschlossen sein, wenn sie nur zu Fuss erreicht wird.¹⁶ Das Wegstück sollte dabei in der Regel nicht länger als 100 Meter sein (Art. 6 Abs. 2 BauV).

Die Erstellung von Hauszufahrten und Hausanschlüssen ist Sache der jeweiligen Bau- bzw. Grundeigentümerschaft.¹⁷ Benachbarte Grundeigentümerinnen und -eigentümer haben gemäss Art. 7 Abs. 4 BauG ihre Erschliessungsanlagen aufeinander abzustimmen und soweit nötig, gemeinsam zu erstellen. "Abstimmen" heisst, dass die Erschliessungsbedürfnisse im Interesse einer haushälterischen Bodennutzung nach Möglichkeit durch gemeinsame Erschliessungsanlagen oder durch Einräumen von Mitbenutzungsrechten gedeckt werden sollen. Darüber hinaus ist darin das Gebot der Rücksichtnahme enthalten. Eine Grundeigentümerin oder ein Grundeigentümer soll durch das eigene Bauvorhaben die Erschliessung der Nachbarparzellen nicht unnötig erschweren oder gar vereiteln. Ob diese Bestimmung im Baubewilligungsverfahren direkt anwendbar ist oder ob es sich dabei um ein planungsrechtliches Instrument handelt, ist umstritten und wurde bisher vom Verwaltungsgericht offengelassen.¹⁸ Es hat allerdings mit Verweis auf die Gefährdung der öffentlichen Ordnung entschieden, dass ein Bauvorhaben nicht bewilligt werden kann, wenn dadurch Bauten auf andere Parzellen für Feuerwehr und Sanität nicht mehr erreichbar sind.¹⁹

e) Der westlich des bestehenden Einfamilienhaus Nr. 6 verlaufende Teil der Hauszufahrt wird nur geringfügig verändert und leicht nach Westen verschoben. Der daran anschliessende Teil, der in östlicher Richtung zwischen dem Einfamilienhaus und dem Gebäude Nr. 6a (Scheune) zu einem grösseren Vorplatz führt, wird mit dem Bauvorhaben verbreitert: Bisher war die Durchfahrt

¹⁶ BVR 2008 S. 332 E. 6.6; BGE 136 III 130 E. 3.3.2

¹⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl., Band I, Bern 2020, Art. 7/8 N. 3

¹⁸ BVR 2008 S. 332 E. 6.3; VGE 2018/96 vom 20.12.2018 E. 5.2, 2009/251 vom 4.2.2010 E. 7.3, 2009/65 vom 7.10.2009 E. 6.2 (bestätigt durch BGE 1C_502/2009 vom 16.3.2010), Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl., Band I, Bern 2020, Art. 7/8 N. 13b und 13d

¹⁹ BVR 2008 S. 332 E. 6.7

zwischen dem Einfamilienhaus und der Scheune an der engsten Stelle knapp 5 Meter breit. Da die Scheune ersatzlos abgebrochen wird, wird die Durchfahrt an der engsten Stelle, trotz des grösseren neuen Zweifamilienhauses mit Carport, neu rund 6 Meter breit sein. Der anschliessende, an die Parzelle Nr. K._____ angrenzende Vorplatz wird künftig zwar etwas weniger breit sein als heute, aber immer noch eine Breite von zwischen 7 und 8.5 Metern aufweisen. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb die leicht geänderte Hauszufahrt oder der neue Carport die Zufahrt zur Liegenschaft der Beschwerdeführenden verunmöglichen sollte. Die künftige Breite der Zufahrt ist überall genügend bzw. sogar grosszügig breit. Aufgrund des geplanten Abbruchs der Scheune wird der Zufahrtsbereich in diesem Bereich sogar verbreitert und übersichtlicher und damit verbessert. Auch mit der abgeänderten Zufahrt wird die Parzelle der Beschwerdeführenden für sie genügend zugänglich sein. Das Gleiche gilt für die Rettungsdienste. Fahrzeuge der Sanitätsdienste werden auch künftig ohne Weiteres über die 3 bis 8.5 Meter breite Hauszufahrt zu den Gebäuden auf der Bauparzelle und den Parzellen Nrn. L._____ und K._____ gelangen können. Es scheint auch nicht ausgeschlossen, dass selbst grössere Fahrzeuge der Feuerwehr die Hauszufahrt auf der Bauparzelle befahren können. Dies muss allerdings nicht näher geprüft zu werden. Die Fahrzeuge der Feuerwehr müssen nicht direkt bis zum Gebäude der Beschwerdeführenden fahren können, da aufgrund dessen geringer Höhe der Einsatz eines Hubrettungsfahrzeugs nicht notwendig ist. Es ist ausreichend, dass das Gebäude der Beschwerdeführenden mit dem Schlauch eines Löschfahrzeuges erreichbar ist. Dies ist der Fall: Das Gebäude ist im Notfall vom westlichen Teil der Hauszufahrt auf der Parzelle Nr. M._____, vom P._____weg auf der Parzelle Nr. A._____ oder auch von der Q._____strasse her mit einem Schlauch von 80 Metern erreichbar.²⁰ Die Liegenschaft der Beschwerdeführenden wird somit auch nach der Ausführung des Bauvorhabens genügend zugänglich sein, sowohl für die Beschwerdeführenden als auch die Rettungsdienste.

Was die Verkehrssicherheit der Zufahrt betrifft, ist unklar, was die Beschwerdeführenden konkret meinen, wenn sie ausführen, durch den geplanten Carport würden die Sichtfelder sämtlicher Verkehrsteilnehmer beim Manövrieren in unzulässiger Weise eingeschränkt. Es mag sein, dass gewisse Manöver bei der Ausfahrt oder Wegfahrt zu den verschiedenen Abstellplätzen der Parteien notwendig sein könnten. Bei solchen Manövern sind allerdings die Geschwindigkeiten der Motorfahrzeuge sehr gering, so dass die Verkehrsteilnehmer rechtzeitig reagieren können. Auch die Rüge der Beschwerdeführenden, das Bauvorhaben weise zu wenig Parkplätze aus, und ihre Befürchtung, die Zufahrt werde durch parkierte Fahrzeuge eingeschränkt, sind unbegründet. Für ein Zweifamilienhaus dürfen ein bis fünf Parkplätze erstellt werden (Art. 51 Abs. 1 lit. b BauV). Das Bauvorhaben umfasst vier Parkplätze, deren Lage durch die bewilligten Pläne festgelegt ist (zwei Abstellplätze im Carport, zwei Aussenparkplätze am westlichen Rand der Bauparzelle). Die Beschwerdegegnerschaft verfügt damit über genügend Parkplätze, die ausserhalb des Zufahrtsbereichs liegen.

Die Liegenschaft der Beschwerdeführenden bleibt somit genügend erschlossen. Sollte die geänderte Zufahrt nicht mehr genau dem Verlauf der Wegrechtsdienstbarkeit entsprechen, ist dies eine rein zivilrechtliche Frage, die der Bewilligung des Bauvorhabens nicht entgegensteht.

5. Grenz- und Gebäudeabstände

a) Die Beschwerdeführenden rügen, sowohl die Grenzabstände als auch die Gebäudeabstände seien nicht eingehalten. Dies könne bereits mit einer rudimentären Messung

²⁰ Vgl. Ziff 8 der Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen der Feuerwehr Koordination Schweiz FKS vom 4. Februar 2015

mit einem Lineal auf den Plänen festgestellt werden. So werde beispielsweise auf der Westseite der kleine Grenzabstand zum P. _____ weg ganz offensichtlich unterschritten.

b) Das Bauprojekt befindet sich in der Wohnzone W2. Gemäss Art. 5 Abs. 1 GBR beträgt der kleine Grenzabstand in der Wohnzone W2 5 Meter und der grosse Grenzabstand 10 Meter. Klein- und Anbauten haben einen Grenzabstand von 2 Metern einzuhalten (Art. 5 Abs. 2 Bst. a und Bst. b GBR). Für die Definition von Kleinbauten und Anbauten verweist das GBR auf Art. 3 und Art. 4 BMBV²¹. Gemäss Art. 3 BMBV sind Kleinbauten freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten. Anbauten sind laut Art. 4 BMBV mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen. Art. 5 Abs. 2 Bst. a und Bst. b GBR legen fest, dass sowohl Kleinbauten als auch Anbauten eine Gebäudefläche von 60 m² sowie eine traufseitige Fassadenhöhe von 3.5 bzw. eine giebelseitige Fassadenhöhe von 5.5 m nicht überschreiten dürfen.

Gemäss Art. A3 Abs. 1 von Anhang 1 GBR bezeichnet der kleine Grenzabstand die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen (Art. A3 Abs. 2 des Anhang 1 GBR). Der grosse Grenzabstand bezeichnet gemäss Art. A4 Abs. 1 von Anhang 1 GBR die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie der besonnten Längsseite des Gebäudes und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen. Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10% länger oder bei West-Ost-Orientierung der Längsseiten), bestimmen die Baugesuchstellenden, auf welcher Fassade, die Nordseite ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird (Art. A4 Abs. 2 von Anhang 1 GBR). Vorspringende Gebäudeteile, deren Anteil am entsprechenden Fassadenabschnitt maximal 50% beträgt, dürfen maximal 2 Meter in den kleinen Grenzabstand bzw. maximal 3 Meter in den grossen Grenzabstand ragen (Art. 5 Abs. 2 Bst. e GBR).

c) Das projektierte Zweifamilienhaus ist 13 Meter lang (Südost- und Nordwestfassade) und 12 Meter breit. Auf der Nordwestseite weist es einen vorspringenden Gebäudeteil auf, der 4.39 Meter lang und 1.7 Meter tief ist. An der Nordostfassade soll ein Carport mit Flachdach erstellt werden, der eine Höhe von 3.34 Meter und eine Grundfläche von 36 m² aufweist. Laut Situationsplan hält das Zweifamilienhaus auf der Südostseite einen Grenzabstand von 6.88 und mehr ein. Auf der Südwestseite hält es einen Grenzabstand 10 m, auf der Nordwestseite einen solchen von 10.04 Meter und mehr und auf der Nordostseite einen Grenzabstand von 13.59 Meter und mehr ein. Die Grenzabstände sind auf drei Seiten richtig vermassst. Auf der Nordostseite beträgt allerdings der Abstand von der Nordostfassade des geplanten Zweifamilienhauses zum nächstgelegene Punkt der Parzellengrenze nicht 13.59 Meter, sondern nur rund 12 Meter (Gebäudeecke des Gebäudes Nr. 8 auf der Parzelle Nr. N. _____).

Da die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar ist, weil keine Seite mehr als 10% länger ist und zudem die längeren Seiten nahezu eine West-Ost-Orientierung haben, durfte die Bauherrschaft die Lage des grossen Grenzabstandes festlegen. Gemäss den im Grundrissplan Erdgeschoss eingezeichneten Grenzabstandslinien hat die Bauherrschaft den grossen Grenzabstand auf der Südwestseite festgelegt. Der grosse Grenzabstand von 10 Metern ist auf dieser Seite eingehalten. Auf den anderen Seiten hält das geplante Zweifamilienhaus den kleinen Grenzabstand von 5 Metern überall ein. Zu der privaten Hauszufahrt auf der Bauparzelle muss das geplante Zweifamilienhaus weder einen Grenzabstand noch einen Strassenabstand einhalten.

21

In Bezug auf den Carport gingen die Vorinstanz, die Beschwerdegegnerschaft sowie die Gemeinde Toffen davon aus, dass es sich um eine Kleinbaute gemäss Art. 5 Abs. 2 lit. a GBR handelt. Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und nur Nebennutzfläche enthalten (Art. 3 Abs. 1 BMBV²²). Es ist fraglich, ob es sich bei dem direkt an die Nordostfassade des geplanten Zweifamilienhauses anschliessenden Carport nicht eher um eine Anbaute handelt. Dies kann aber offen gelassen werden, da gemäss Art. 5 Abs. 2 GBR für Klein- und Anbauten die gleichen Maximalmasse und Grenzabstände gelten. Der Carport hält mit einer Höhe von 3.34 Meter und einer Grundfläche von 36 m² die zulässigen Masse ein und hat daher nur einen Grenzabstand von 2 Metern einzuhalten, was er gemäss den Planen auch tut: Der Abstand des Carports zur Gebäudeecke des Gebäudes Nr. 8 auf der Parzelle Nr. N._____ beträgt rund 6 Meter.

d) Der Abstand zweier Gebäude, ausgenommen An- und Kleinbauten, muss nach Art. 5 Abs. 2 lit. h GBR mindestens 6 Meter betragen. Liegt zwischen den Gebäuden ein grosser Grenzabstand, beträgt der Gebäudeabstand mindestens 11 Meter. Der Abstand zweier An- bzw. Kleinbauten beträgt mindestens 3 Meter. In der Nähe des Bauvorhabens befinden sich drei Gebäude: Ein Gebäude steht auf der östlich der Bauparzelle gelegenen Parzelle Nr. K._____, ein weiteres auf der nördlich gelegenen Parzelle Nr. N._____ und eine Kleinbaute steht im nordwestlichen Bereich der Bauparzelle (Gebäude Nr. 6b). Auf all diesen Seiten hat das geplante Zweifamilienhaus den kleinen Grenzabstand einzuhalten, daher beträgt der Gebäudeabstand zwischen dem geplanten Hauptgebäude und den Gebäuden auf der Parzellen Nr. K._____ und Nr. N._____ 6 Meter. Der geplante Carport dagegen muss laut Art. 5 Abs. 2 lit. h GBR zu diesen Gebäuden keinen Abstand einhalten; ein Abstand ist nur zur Kleinbaute Nr. 6b erforderlich (3 Meter).

Die Beschwerdegegnerschaft hat die Gebäudeabstände im Situationsplan nicht eingetragen. Anhand des Planes "Grundriss Erdgeschoss" und des Situationsplanes bzw. der darin vermassten Grenzabstände kann aber vorliegend die Einhaltung der Gebäudeabstände ohne Weiteres überprüft werden: Das Bauvorhaben hält zur benachbarten Parzelle Nr. K._____ einen Grenzabstand von 6.88 Meter und mehr ein. Gegenüber dem Nachbargebäude auf dieser Parzelle, das einige Meter von der Parzellengrenze entfernt steht, ist der Gebäudeabstand von 6 Meter daher zweifellos eingehalten. Das Gleiche gilt für das Nachbargebäude auf der Parzelle Nr. N._____. Das Bauvorhaben hält gegenüber dieser Parzelle einen Grenzabstand von rund 12 Meter ein, womit auch der Gebäudeabstand von 6 Meter zum Nachbargebäude bei Weitem eingehalten ist. Der Carport muss wie bereits erwähnt als Klein- bzw. Anbaute grundsätzlich keinen Gebäudeabstand einhalten (Art. 5 Abs. 2 Bst. h GBR). Ein Abstand ist nur zur Kleinbaute Nr. 6b erforderlich. Dieser Abstand beträgt rund 10 Meter und liegt damit deutlich über dem Minimalabstand von 3 Metern.

Die Rügen der Beschwerdeführenden betreffend Abstände sind somit unbegründet.

6. Abriss Gebäude Nr. 6a

a) Auf der nördlich gelegenen Nachbarparzelle Nr. N._____ steht ein Wohngebäude direkt an der Parzellengrenze zur Parzelle der Beschwerdegegnerschaft (Gebäude Nr. 8). An dieses Gebäude angebaut ist eine Scheune (Gebäude Nr. 6a), die auf dem Grundstück der Beschwerdegegnerschaft steht. Die Beschwerdegegnerschaft will diese Scheune abbrechen. Die

²² Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3)

Beschwerdeführenden rügen, dadurch werde in einem "idyllischen Quartierchen ein halb abgebrochene Haus zurückbleiben". Dies widerspreche Art. 21 Abs. 2 GBR.

b) 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.²³

Das Baureglement der Gemeinde Toffen enthält in Art. 21 Abs. 1 GBR eine Bestimmung zur Gestaltung von Bauten und Anlagen. Bauten und Anlage sind demnach so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere folgende Elemente zu berücksichtigen: Die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes, die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung, Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen, die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung, die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum, die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge (Art. 21 Abs. 2 GBR). Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen (Art. 23 GBR). 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 Baute oder Anlage an den qualitativ hochwertigeren Bauten und Anlagen der Umgebung zu orientieren hat.²⁴

Laut Art. 27 GBR kann die Gemeinde in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute beiziehen, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörde in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle bau- und aussenraumgestalterische Fragen aufwerfen (Fachberatung).

c) Bei den Gebäuden Nr. 6a und Nr. 8 handelt es sich um zwei Gebäude, die zwar zusammengebaut sind, sich aber sowohl hinsichtlich Nutzung als auch baulich und gestalterisch klar unterscheiden. Das Gebäude Nr. 6a ist eine Scheune, deren Fassaden grösstenteils aus Holz bestehen, beim Gebäude Nr. 8 handelt es sich um ein Wohngebäude mit verputzten Fassaden.²⁵ Beim geplanten Abbruch des Gebäudes Nr. 6a handelt es sich daher nicht um den Teilabbruch eines Gebäudes, sondern um den Abbruch eines von zwei zusammengebauten Gebäuden. Es

²³ 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

²⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl., Band I, Bern 2020, Art. 9/10 N. 4a; BVR 2009 S. 329 E. 5.3, BVR 2006 S. 491 E. 6.3.1

²⁵ Vorakten, p. 111

wird entgegen den Befürchtungen der Beschwerdeführenden kein "halb abgebrochenes Haus zurückbleiben". Das Gebäude Nr. 8 wird sich zwar nach dem Abbruch der Scheune Nr. 6a in seiner Ausgestaltung leicht von den umliegenden Gebäuden unterscheiden, da es ein Pultdach aufweist. Dieser Unterschied allein wirkt sich aber nicht störend auf die Umgebung aus, die nicht in einem Ortsbildschutzgebiet liegt und nur durchschnittliche Qualitäten aufweist. Der von der Gemeinde bei ihrer Fachberatung eingeholte Bericht vom 6. Mai 2019 hält denn auch fest, die Bau- und Aussenraumgestaltung entspreche den Vorgaben von Art. 21 ff. GBR und es werde die Bewilligung des Bauvorhabens empfohlen.²⁶ Es ist daher nicht zu beanstanden, dass Vorinstanz zum Schluss gelangte, die Gestaltungsgrundsätze der Art. 21 ff. GBR seien nicht verletzt. Die Rüge der Beschwerdeführenden ist unbegründet. Da ein Bericht der kommunalen Fachberatung vorliegt, es sich nicht um ein prägendes Bauvorhaben handelt und die Bauparzelle nicht in einem geschützten Gebiet liegt, ist der von den Beschwerdeführenden beantragte Beizug der Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) nicht notwendig (vgl. Art. 22a Abs. 1 und Abs. 2 BewD). Der entsprechende Beweisantrag wird abgewiesen.

7. Eventualbegehren

a) Die Beschwerdeführenden beantragen eventualiter, die Baubewilligung sei nur mit der Auflage zu erteilen, dass die Zufahrt zu ihrer Liegenschaft während und nach den Bauarbeiten durchgehend gewährleistet sei.

b) Baubewilligungen können mit Bedingungen oder Auflagen verknüpft werden (Art. 38 Abs. 3 BauG i.V.m. Art. 29 Abs. 2 BauG). Bedingungen sind entweder Voraussetzungen, die erfüllt sein müssen, damit die Baubewilligung genutzt werden darf (Suspensivbedingung), oder Vorbehalte, deren Eintritt den Wegfall der Bewilligung zur Folge hat (Resolutivbedingung). Auflagen sind Pflichten, die mit einer Baubewilligung verbunden sind. Die Nichterfüllung einer Auflage berührt die Geltung der Baubewilligung nicht, kann aber baupolizeiliche Massnahmen –insbesondere die Ersatzvornahme – und Bestrafung nach sich ziehen.²⁷ Die Bedingungen und Auflagen müssen in einem engen sachlichen Zusammenhang zur erteilten Baubewilligung stehen und verhältnismässig sein. Ein Gesuch für ein Bauvorhaben, das den gesetzlichen Anforderungen entspricht, ist grundsätzlich unbefristet, bedingungslos und unbelastet zu bewilligen. Die Ausübung der Bewilligung unterliegt lediglich den Beschränkungen, die von Gesetzes wegen allgemein für solche Bewilligungen gelten.

c) Wie sich aus den vorstehenden Erwägungen ergibt, sind die Rügen der Beschwerdeführenden – insbesondere auch jene hinsichtlich Erschliessung ihrer Liegenschaft – unbegründet. Die Zufahrt zur Liegenschaft der Beschwerdeführenden wird auch nach der Ausführung des Bauvorhabens genügend sein (vgl. Erwägung 4). Eine allenfalls zeitweise, vorübergehende Einschränkung der Zufahrt mit Motorfahrzeugen zur Liegenschaft der Beschwerdeführenden während der Bauphase ist in öffentlich-rechtlicher Hinsicht unerheblich: Eine genügende Erschliessung eines Grundstücks liegt auch dann vor, wenn sie nur zu Fuss erreichbar ist (vgl. Erwägung 4.d). Eine Auflage hinsichtlich Sicherung der Zufahrt ist daher weder erforderlich noch zulässig, da das Bauvorhaben den gesetzlichen Anforderungen entspricht und somit ohne Nebenbestimmungen zu bewilligen ist. Sollte das durch eine privatrechtliche Wegdienstbarkeit gesicherte Wegrecht über die Hauszufahrt bzw. den Vorplatz auf der Bauparzelle während oder nach den Bauarbeiten eingeschränkt werden, müssten die Beschwerdeführenden allfällige Ansprüche auf dem zivilrechtlichen Rechtsweg durchsetzen.

²⁶ Vorakten, p. 77 und p. 87

²⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl., Band I, Bern 2020, Art. 29 N. 1

8. Kosten

a) Die Rügen der Beschwerdeführenden sind unbegründet. Die von der Vorinstanz erteilte Baubewilligung ist zu bestätigen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführenden, weshalb sie die Verfahrenskosten zu tragen haben (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1'600.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV²⁸).

b) Die Beschwerdeführenden haben zudem der Beschwerdegegnerschaft die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerschaft gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdeführenden haben somit der Beschwerdegegnerschaft die Parteikosten von Fr. 3'675.85 zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes Bern-Mittelland vom 31. Januar 2020 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'600.– werden den Beschwerdeführenden zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Beschwerdeführenden haben den Beschwerdegegnern die Parteikosten im Betrag von Fr. 3'675.85 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag.

IV. Eröffnung

- Frau Rechtsanwältin E._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt J._____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, per Mail
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Toffen, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

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

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. 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.

Beilage:

Kopie des Situationsplanes vom Mai 2019 mit Stempel des Regierungsstatthalteramtes Bern-Mittelland vom 31. Januar 2020