



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2020/8

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 11. Mai 2020

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer 1

Frau **D.**_____
Beschwerdeführerin 2

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt E._____

und

Herrn **F.**_____
Beschwerdegegner

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt G._____

sowie

Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, Poststrasse 25, 3071 Ostermundigen

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Oberdiessbach, Gemeindeverwaltung,
Gemeindeplatz 1, Postfach 180, 3672 Oberdiessbach

Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), Nydegasse 11/13, 3011 Bern

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Bern-Mittelland vom 16. Dezember 2019 (bbew 560/2018; Einbau einer öffentlich zugänglichen Autowaschanlage)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdegegner reichte am 13. November 2018 bei der Gemeinde Oberdiessbach ein Baugesuch ein für den Einbau einer öffentlich zugänglichen Autowaschanlage in den bestehenden Einstellraum auf der Parzelle Oberdiessbach Grundbuchblatt Nr. K._____. Die Parzelle liegt in der Arbeitszone A2. Da das Bauvorhaben im Gewässerraum H._____ lag, stellte der Beschwerdegegner für das Bauen im Gewässerraum ein Ausnahmegesuch gemäss

Art. 41c Abs. 1 GSchV¹. Zuständigkeitshalber leitete die Gemeinde das Baugesuch am 16. November 2018 an das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland weiter. Gegen das Bauvorhaben erhoben die Beschwerdeführenden Einsprache. Mit der Stellungnahme zur Einsprache zusammen reichte der Beschwerdegegner eine Projektänderung ein, die nicht nur den Einbau der Waschanlage, sondern auch die Fassaden sowie das Sektionaltor des Raumes der Waschanlage umfasste. Am 19. März 2019 genehmigte das Amt für Gemeinde und Raumordnung (AGR) die überarbeitete baurechtliche Grundordnung der Gemeinde. Diese Teilrevision betraf insbesondere auch den Gewässerraum H._____; das Bauvorhaben befindet sich seit der Revision nicht mehr im Gewässerraum H._____.² Mit Gesamtentscheid vom 16. Dezember 2019 erteilte das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland dem Bauvorhaben die Baubewilligung. Für das Unterschreiten des Gewässerabstands erteilte es eine Ausnahmbewilligung.

2. Gegen den Gesamtentscheid vom 16. Dezember 2019 reichten die Beschwerdeführenden am 15. Januar 2020 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragten die Aufhebung des Gesamtentscheids. Insbesondere machen sie geltend, dem Bauvorhaben dürfe keine Ausnahmbewilligung für eine Baute im Gewässerraum erteilt werden und die Verkehrssicherheit sei nicht gewährleistet. Zudem beantragten sie die Sistierung des Beschwerdeverfahrens bis das am 9. August 2019 eröffnete baupolizeiliche Verfahren bezüglich der Parkplatzsituation auf der Parzelle abgeschlossen sei.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet³, gab dem Beschwerdegegner, der Vorinstanz, dem AGR sowie der Gemeinde Oberdiessbach die Möglichkeit, sich zur eingereichten Beschwerde zu äussern und holte die Vorakten ein. Da sich das Bauvorhaben in unmittelbarer Nähe zum Naturschutzgebiet I._____, befindet, gab es auch der Abteilung für Naturförderung (ANF) des Amts für Landwirtschaft und Natur (LANAT) Gelegenheit, sich zum Bauvorhaben zu äussern. Am 27. Februar 2020 wies das Rechtsamt den Antrag der Beschwerdeführenden um Sistierung des Verfahrens ab. Zudem holte es beim Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurskreis II (OIK II) einen Fachbericht zur Verkehrssicherheit ein. Die Parteien erhielten Gelegenheit, zu den eingereichten Fachberichten Stellung zu nehmen und Schlussbemerkungen einzureichen.

4. Auf die Rechtsschriften sowie die verschiedenen Amts- und Fachberichte wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG⁴. 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 BauG⁵ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die

¹ Gewässerschutzverordnung des Bundesrats vom 28. Oktober 1998 (GSchV; SR 814.201).

² Vgl. Zonenplan Siedlung Lupen der Gemeinde Oberdiessbach vom 18. Juni 2018.

³ 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).

⁴ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).

⁵ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

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). 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.

2. Baute im Gewässerabstand / Anwendbares Recht

a) Zum Zeitpunkt der Gesuchseinreichung am 19. November 2018 befand sich das Bauvorhaben im Gewässerabstand H._____. Daher stellte der Beschwerdegegner für das Unterschreiten des Gewässerabstands ein Ausnahmegesuch. Die Vorinstanz bewilligte dieses mit ihrem Gesamtentscheid vom 16. Dezember 2019. Seit der Genehmigung der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde Oberdiessbach durch das AGR am 15. März 2019 liegt das Bauvorhaben ausserhalb des Gewässerraums H._____.

b) Die Beschwerdeführenden machen geltend, das Bauvorhaben sei nach dem zur Zeit der Einreichung des Baugesuchs geltenden Recht zu beurteilen und erfordere daher eine Ausnahmegewilligung für das Unterschreiten des Gewässerabstands. Diese sei von der Vorinstanz zu Unrecht erteilt worden, da insbesondere nicht von einem dicht überbauten Gebiet auszugehen sei. Eventualiter bringen die Beschwerdeführenden vor, es läge kein hinreichendes öffentliches oder privates Interesse an der Gewährung einer Ausnahme vor. Der Gewässerraum solle möglichst frei von Bauten bleiben. Zur Ergänzung der Beweismittel sei ein Augenschein durchzuführen.

Das AGR hielt sowohl in seinem Fachbericht vom 9. Januar 2019 wie auch im Fachbericht vom 13. Februar 2020 fest, das Bauvorhaben befinde sich in dicht überbautem Gebiet, daher könne dem Bauvorhaben eine Ausnahmegewilligung erteilt werden. Im Fachbericht vom 13. Februar 2020 ergänzte es zudem, es sei fraglich, ob eine solche überhaupt noch erforderlich sei, da sich das Bauvorhaben seit der Überarbeitung der baurechtlichen Grundordnung nicht mehr im Gewässerraum H._____ befinde.

c) Soweit das Bundesrecht nichts anderes bestimmt, sind Bauvorhaben nach dem zur Zeit der Einreichung des Baugesuchs geltenden Recht zu beurteilen (Art. 36 Abs. 1 BauG). Diese Bestimmung gilt allerdings nicht, wenn neues Recht für den Gesuchsteller im konkreten Fall günstiger, das heisst milder ist, da durch den Rückzug des Gesuchs und die Neueinreichung ohnehin die Anwendung des neuen Rechts erwirkt werden könnte.⁶

d) Im vorliegenden Fall erweist sich die baurechtliche Grundordnung seit deren Genehmigung durch das AGR am 15. März 2019 für den Gesuchsteller als milder; das Bauvorhaben befindet sich seither ausserhalb des Gewässerraums H._____. Ist das Bauvorhaben nach geltendem Recht zu beurteilen, ist es nicht mehr auf die Erteilung einer Ausnahmegewilligung angewiesen. Daher findet die seit dem 15. März 2019 in Kraft gesetzte baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Oberdiessbach Anwendung auf das vorliegende Bauvorhaben. Eine Ausnahmegewilligung für das Bauen im Gewässerraum ist demzufolge nicht erforderlich.

Mit der Anwendung des neuen Rechts erübrigt es sich zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 41c Abs. 1 Bst. a GschV erfüllt sind. Auch

⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl., Band I, Bern 2020, Art. 36 N. 2a c.

eine Abwägung von öffentlichen und privaten Interessen in Bezug auf die Gewährung einer Ausnahme ist nicht erforderlich. Die entsprechenden Rügen erweisen sich als unbegründet. Eben so wenig ist die Durchführung eines Augenscheins für die Erfassung des rechtserheblichen Sachverhalts erforderlich. Der entsprechende Beweisantrag ist abzuweisen.

3. Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet

a) Die Beschwerdeführenden rügen, der Bauperimeter betreffe das Naturschutzgebiet I. _____ resp. grenze daran an. Daher seien die naturschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten. Insbesondere sei das Verunreinigen des Bachs untersagt. Sowohl der Beschwerdegegner als auch die Vorinstanz hätten nicht dargelegt, inwiefern dieser Schutz gewährleistet sei. Im Übrigen sei jede Störung der nistenden Tiere (inkl. Nestern und Gelegen) im Naturschutzgebiet untersagt. Hierzu seien keine weiteren Abklärungen seitens der Vorinstanz erfolgt, obwohl dies aufgrund der räumlichen Nähe des Bauvorhabens zum Naturschutzgebiet geboten gewesen wäre. Die Vorinstanz habe den Sachverhalt ungenügend abgeklärt. Daher sei der Bauentscheid aufzuheben und zur ergänzenden Abklärung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Insbesondere sei ein Fachbericht des Amts- für Landwirtschaft und Natur (LANAT) einzuholen. In ihren Schlussbemerkungen rügen sie erneut, weder die Vor- noch die Beschwerdeinstanz habe rechtsgenügende Sachverhaltsabklärungen vorgenommen um abzuklären, ob das Naturschutzgebiet beeinträchtigt werde.

b) Das Bauvorhaben grenzt an das Naturschutzgebiet I. _____ an. Im Schutzgebiet sind unter anderem Beeinträchtigungen des Bachlaufs, insbesondere das Errichten von Bauten, Anlagen und Werken aller Art, das Ausbeuten der Uferbestockung und das Fällen der Bäume ohne Zustimmung des Kreisforstamtes, das Verunreinigen des Baches sowie jede Störung und Beeinträchtigung der Tierwelt ihrer Nester und Gelege untersagt.⁷

Sowohl die Vorinstanz wie auch das Rechtsamt haben bei der ANF einen Fachbericht eingeholt. In ihrem Fachbericht Naturschutz vom 9. Mai 2019 stimmte die ANF dem Bauvorhaben unter der Bedingung zu, dass das Bauvorhaben zu den Stämmen der äussersten Sträucher und Bäume der Ufervegetation einen Abstand von mindestens 9 Meter einhält oder Ersatzmassnahmen formuliert werden. In ihrer Stellungnahme vom 5. Februar 2020 ergänzte die ANF, ein Ausfluss von Abwasser aus der Waschanlage würde auf Grund der topografischen Verhältnisse nicht in den I. _____ führen. Daher sei eine Verunreinigung nicht absehbar. Eine Überprüfung habe zudem ergeben, dass im an das Bauprojekt angrenzenden Gebiet keine geschützten oder seltenen Tierarten vorkämen. Eine detaillierte Aufnahme der vorhandenen Organismen erachte sie als unverhältnismässig und rechtlich kaum begründbar. Insgesamt könne zwar nicht ganz ausgeschlossen werden, dass das Naturschutzgebiet auf Grund seiner Nähe vom Bauvorhaben betroffen sein könnte. Die Gefährdung sei aber nicht grösser als von den umliegenden bereits bestehende Bauten und Anlagen. Es fehle an gesetzlichen Grundlagen, um Pufferzonen rund um Naturschutzgebiete zu verlangen. Insgesamt sei das Vorhaben aus naturschutzrechtlicher Sicht bewilligungsfähig.

d) Die Fachmeinung der ANF überzeugt und basiert auf einer sorgfältigen Überprüfung. Die ANF hat das Bauvorhaben vertieft geprüft und auch die konkrete Situation H. _____ resp. deren Vegetation in unmittelbarer Nähe zum Bauvorhaben abgeklärt. Das Bauvorhaben befindet sich ausserhalb des Naturschutzgebietes und hat dementsprechend nur indirekten Einfluss. Die Abklärungen und Bedingungen des ANF zielen darauf ab, diesen indirekten Einfluss mit den

⁷ Vgl. Beschluss des Regierungsrates des Kantons Bern vom 20. Dezember 1972, Naturschutzgebiet I. _____; Gemeinde Oberdiessbach und Freimetten, Art. 3 (Regierungsratsbeschluss Naturschutzgebiet I. _____).

Schutzziele des Naturschutzgebietes in Einklang zu bringen. So ist gemäss der Ansicht der ANF auf Grund der topografische Verhältnisse sichergestellt, dass ein Ausfluss von Abwasser nicht in den I. _____ fließen würde. Damit ist insbesondere das Schutzziel, wonach das Verunreinigen des Baches untersagt ist,⁸ nicht gefährdet. Dank des gebührenden Abstands von mindestens 9 Metern des Bauvorhabens zu den umliegenden Sträucher und Bäumen, sind auch keine negativen Einflüsse auf die Ufervegetation zu erwarten. Eben so wenig werden die Nester und Gelege vom Bauvorhaben direkt negativ beeinflusst. Mit Blick auf den Geltungsbereich des Naturschutzgebietes I. _____, "um den Bachverlauf mit seiner Uferbestockung in natürlicher Art zu erhalten"⁹ besteht keine gesetzliche Grundlage für weitere Einschränkungen in Bezug auf die vorgesehene Bautätigkeit ausserhalb des Schutzgebietes. Zumal die Abklärungen der ANF ergeben haben, dass keine besonders seltenen Tiere in unmittelbarer Umgebung vorkommen, die einen besonderen Schutz benötigten. Inwiefern weitere Sachverhaltsabklärungen erforderlich gewesen sein sollten, ist nicht ersichtlich. Die ANF ist eine Abteilung des LANAT. Sowohl die Vorinstanz als auch das Rechtsamt ist diesem Antrag nachgekommen.

4. Zulässige Immissionen und Umweltverträglichkeitsprüfung

a) Die Beschwerdeführenden beantragen, es sei eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen und es sei ein Fachbericht des beco, seit 1. Januar 2020 Amt für Umwelt und Energie (AUE), Abteilung Immissionsschutz, zu den Immissionen einzuholen sowie ein Betriebskonzept einzufordern. In den Schlussbemerkungen betonen sie erneut, es liege nicht einmal ein rechtsgenügendes Betriebskonzept vor.

b) Der Umweltverträglichkeitsprüfung unterstellt sind Anlagen, welche Umweltbereiche erheblich belasten können, so dass die Einhaltung der Vorschriften über den Schutz der Umwelt voraussichtlich nur mit projekt- oder standortspezifischen Massnahmen sichergestellt werden kann (Art. 10a Abs. 2 USG¹⁰). Der Bundesrat hat die UVP-pflichtigen Anlagen im Anhang der UVPV¹¹ bezeichnet (vgl. Art. 10a Abs. 3 USG und Art. 2 Abs. 1 UVPV). Diese Aufzählung ist abschliessend. In keinem der Anhänge ist eine Autoreparatur- resp. Waschanlage oder Ähnliches aufgeführt. Das Bauvorhaben untersteht keiner UVP-Pflicht. Der entsprechende Beweisantrag ist abzulehnen.

c) Soweit die Beschwerdeführenden einen (erneuten) Fachbericht des beco, resp. der Abteilung Immissionsschutz beantragen, sowie ein erweitertes Betriebskonzept des Beschwerdegegners verlangen, scheinen sie geltend zu machen, das Bauvorhaben verursache übermässige Immissionen.

Beim Bauvorhaben bzw. dem Betrieb des Beschwerdegegners handelt es sich um eine ortsfeste Anlage im Sinne von Art. 7 Abs. 7 USG und Art. 2 Abs. 1 LSV¹², die den bundesrechtlichen Umweltschutz- und Lärmbestimmungen unterliegt. Gemäss diesen Bestimmungen sind Lärmemissionen so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist (vorsorgliche Emissionsbegrenzung, Art. 11 Abs. 2 USG, Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 2 LSV). Für die Errichtung neuer ortsfester Anlagen gelten sogenannte Planungswerte (Art. 23 und 25 Abs. 1 USG, Art. 7 Abs. 1 Bst. b LSV). Wenn Grund zur Annahme besteht, dass die Belastungsgrenzwerte (Immissionsgrenzwerte bzw. Planungswerte) überschritten sein könnten, so ist die Behörde zur Durchführung eines Beweis- und

⁸ Regierungsratsbeschluss Naturschutzgebiet I. _____, Art. 3 Bst. c.

⁹ Regierungsratsbeschluss Naturschutzgebiet I. _____, Art. 1.

¹⁰ Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01).

¹¹ Verordnung des Bundesrats vom 19. Oktober 1988 über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV; SR 814.011).

¹² Lärmschutz-Verordnung des Bundesrats vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41).

Ermittlungsverfahrens nach den Art. 36 ff. LSV und den Anhängen 2-7 LSV verpflichtet, ohne dass ihr insoweit noch ein Ermessensspielraum zustünde.¹³

Die Arbeitszone der Gemeinde Oberdiessbach ist der Lärmempfindlichkeitsstufe IV zugeordnet.¹⁴ Das heisst, die Planungswerte liegen bei 65 dB(A) während des Tages und bei 55 dB(A) während der Nacht.

Der Beschwerdegegner hat in seiner Eingabe vom 4. Februar 2019 sein Betriebskonzept umschrieben. Demnach soll die Waschanlage von Montag bis Samstag von 07.00 bis 21.00 in Betrieb sein. Im Winter erfolgt der Wasch- und Trocknenvorgang bei geschlossener Anlage. Im Sommer soll das Tor während des besonders lauten Trocknenvorgangs geschlossen bleiben. Das beco, heute AUE, Abteilung Immissionsschutz hat sich bereits zwei Mal, mit Fachberichten vom 14. Januar 2019 und 29. April 2019, zum Bauvorhaben geäussert. Es hat die Situation vor Ort beurteilt. Gemäss seiner Einschätzung ist nicht mit unzulässigen Lärmbelästigungen zu rechnen. Es ist nicht ersichtlich und wird von den Beschwerdeführenden auch nicht dargelegt, inwiefern dieser Fachmeinung nicht gefolgt werden könnte, resp. inwiefern ein erneuter Fachbericht erforderlich sein sollte. Es besteht kein Grund zur Annahme, dass die Planungswerte in der Arbeitszone resp. in der ca. 70 Meter vom Bauvorhaben entfernten Mischzone, die der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet ist, wegen den von der Autowaschanlage erzeugten Immissionen nicht eingehalten sein könnten. Dem Vorsorgeprinzip ist mit der Schliessung der Anlage während des Wasch- resp. insbesondere Trocknenvorgangs genügend Rechnung getragen. Es ist dementsprechend auch nicht ein erweitertes Betriebskonzept erforderlich. Auch diese Beweisanträge sind dementsprechend abzuweisen.

5. Strassenanschluss und Verkehrssicherheit

a) Die Waschanlage soll sich hinter dem bestehenden Carrosseriebetrieb, resp. angrenzend an dessen Ostfassade befinden. Die Zufahrt inkl. Wartebereich soll von der M._____strasse her über den nördlichen Bereich der Parzelle entlang der Nordfassade des bestehenden Gebäudes führen. Die Einfahrt in die Waschanlage erfolgt nach einer starken Rechtskurve. Die Waschanlage soll nach dem Waschvorgang rückwärts inkl. Wendemanöver verlassen werden. Die Ausfahrt führt der nördlichen Parzellengrenze entlang und liegt neben der Einfahrt.

Die Gemeinde führte in ihrer Stellungnahme am 30. Januar 2019 zur Einsprache aus, die M._____strasse erfülle die Anforderungen einer öffentlichen Detailerschliessungsstrasse nach Art. 7 BauV¹⁵. Insbesondere weise diese eine durchgehende Fahrbahnbreite von mind. 4.20 m auf. Der Strassenanschluss sei bestehend. In ihrem Fachbericht vom 7. März 2019 ergänzte sie, die Zufahrt sei für eine Anlegung des Wartebereichs mit 6 m genügend breit.

b) Die Beschwerdeführenden bringen vor, die Sichtbermen bei der vorgesehenen Ausfahrt auf die M._____strasse seien ungenügend. Auch der Zufahrtsweg zur Waschanlage sei für den Publikumsverkehr nicht breit genug. Zudem befänden sich die geplanten Warteflächen an einer unübersichtlichen Stelle. Dadurch sei die Sicherheit beim Einbiegen zur Waschanlage nicht gewährleistet und die Wendesituation bei der Ausfahrt aus der Waschanlage sei ungenügend. Schliesslich sei der Gesuchsteller aufzufordern, den Nachweis zu erbringen, wonach er die als Parkplätze ausgeschilderten Flächen auch tatsächlich nutzen dürfe und es sei ein verkehrstechnisches Gutachten zur Parkierungssituation an der M._____strasse 11 in

¹³ BGE 137 II 30 E. 3.4.

¹⁴ Vgl. Art. 3 Gemeindebaureglement Oberdiessbach vom 18. Juni 2018.

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

Oberdiessbach einzuholen. In den Schlussbemerkungen führten die Beschwerdeführenden aus, die Verkehrssituation sei keines falls so übersichtlich, wie in der Stellungnahme des OIK II ausgeführt. So sei beispielsweise eines der Tore, vor welchem der Warteraum vorgesehen sei, fremdvermietet. Zudem sei zu berücksichtigen, dass die geplante Ein- und Ausfahrt auch die bereits bestehende Einstellhalle erschliesse.

c) Zugänge, Zufahrten, Weganschlüsse und Einmündungen aller Art auf öffentlichen Strassen, ihre Erweiterung und gesteigerte Benutzung bedürfen der Bewilligung des zuständigen Gemeinwesens (Art. 85 Abs. 1 SG¹⁶). Voraussetzung für die Bewilligung eines neuen oder geänderten Strassenanschlusses ist, dass die Zu- und Wegfahrten die öffentliche Strasse nicht beeinträchtigen (vgl. dazu Art. 73 Abs. 1 SG und Art. 21 Abs. 1 BauG i.V.m. Art. 57 BauV). In koordinierten Verfahren wie dem vorliegenden wird die Strassenanschlussbewilligung Bestandteil des Gesamtentscheides und ist im Dispositiv des Entscheides zu nennen (Art. 9 Abs. 2 Bst. a KoG).

Der bestehende Strassenanschluss soll durch die geplante Waschanlage stärker genutzt werden. Bisher diente er in erster Linie den in der Einstellhalle parkierten Autos. Die durch die neue Nutzung erforderliche Strassenanschlussbewilligung der Gemeinde wurde im vorinstanzlichen Verfahren weder erteilt noch im Dispositiv des angefochtenen Entscheides aufgenommen. Damit haftet dem vorinstanzlichen Entscheid ein Mangel an. Da der BVD als Beschwerdeinstanz die volle Überprüfungsbefugnis zukommt (Art. 40 Abs. 3 BauG), und sie, wie die nachfolgenden Erwägungen zeigen, die erforderlichen Abklärungen vornehmen konnte, kann sie den Mangel heilen. Die Verfahrensbeteiligten hatten Gelegenheit, zu dem im Beschwerdeverfahren eingeholten Bericht des OIK II Stellung zu nehmen. Unter diesen Umständen ist es nicht erforderlich, das Verfahren von Amtes wegen aufzuheben und an die Vorinstanz zurückzuweisen.

d) Voraussetzung für die Erteilung einer Strassenanschlussbewilligung ist, dass die öffentliche Strasse nicht beeinträchtigt wird (Art. 73 Abs. 1 SG) und die allgemeinen baurechtlichen Sicherheitsanforderungen gewährleistet sind (Art. 21 Abs. 1 BauG sowie Art. 57 Abs. 1 und 2 der BauV). Zur Beurteilung der Frage, ob ein Strassenanschluss verkehrssicher ist, können die einschlägigen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Entscheidungshilfe herangezogen werden. Es handelt sich nicht um Rechtsnormen, sondern lediglich um Richtlinien, deren Anwendung im Einzelfall vor den allgemeinen Rechtsgrundsätzen, insbesondere vor dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit, standhalten muss. Sie dürfen daher nicht unbesehen der konkreten Verhältnisse der Entscheidung zugrunde gelegt werden.¹⁷

Für die Beurteilung der Sicherheit von Grundstückzufahrten sind die Normen VSS 40 050 (Grundstückzufahrten) und VSS 40 273a (Knoten, Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene) massgebend. Grundstückzufahrten sind so zu gestalten, dass durch die ein- und ausfahrenden Fahrzeuge die Beeinträchtigung der Sicherheit und die Behinderung des Verkehrs auf öffentlichen Strassen vermieden wird. Bei der Anordnung und Gestaltung von Grundstückzufahrten ist aus Sicherheitsgründen stets das Aus- und Einfahren der Fahrzeuge in Vorwärtsrichtung anzustreben.¹⁸

e) Das Rechtsamt hat den OIK II gebeten, die Verkehrssicherheit beim Strassenanschluss auf die M. _____ strasse zu prüfen. In der Stellungnahme vom 3. März 2020 hielt der OIK II

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

¹⁷ VGE 2016/166 vom 03.07.2017, E. 3.3 m.w.H.

¹⁸ VSS 40 050 Ziffer 6.

fest, die Verkehrssicherheit des vorliegenden Strassenanschlusses auf die M._____strasse sei insbesondere auch unter Berücksichtigung der Parkplätze entlang der M._____strasse gewährleistet. Die Sicht sei in Anbetracht der effektiv zu erwartenden Geschwindigkeiten genügend. Der OIK II geht davon aus, dass die wenigen von der M._____strasse (Parzellen Nrn. A._____ und B._____) vorbeifahrenden Fahrzeuglenker die vorliegende Situation gut kennen. Daraus folge eine situationsangepasste Fahrweise bzw. langsames Fahren. Diese Annahme gelte auch für die Parkierenden bei der Garage. Daher könne auch von einem sorgfältigen Manövrieren ausgegangen werden.

f) Die Ausführungen der Fachbehörde überzeugen. Die M._____strasse ist eine Sackgasse und endet unmittelbar bei der Ein- und Ausfahrt der Waschanlage. Sie erschliesst hier einzig zusätzlich noch das Grundstück der Beschwerdeführenden. Dementsprechend ist sowohl das Verkehrsaufkommen als auch insbesondere die Geschwindigkeit der einzelnen Fahrzeuge gering. An die erforderlichen Knotensichtweiten dürfen daher weniger hohe Anforderungen als üblich gestellt werden. Auch ohne konkrete Angaben zu den tatsächlichen Sichtweiten besteht kein Grund, weshalb nicht der Fachmeinung gefolgt werden könnte, wonach die Sicht auf Grund dieser speziellen Verhältnisse im vorliegenden Fall genügend ist. Die Fachbehörde hat bei ihrer Einschätzung auch explizit die Parkierenden bei der Garage miteinbezogen. Dank der Wendemöglichkeit auf dem Grundstück ist zudem sichergestellt, dass die Fahrzeuge in Vorwärtsrichtung die Ausfahrt verlassen können. Die allfällige Vermietung der ersten Garage, welche sich neben der zukünftigen Einfahrt befindet, hat auf diese Einschätzung keinen Einfluss. Die Verkehrssicherheit ist somit beim Strassenanschluss gewährleistet. Dementsprechend kann die Strassenanschlussbewilligung erteilt werden. Der angefochtene Entscheid ist entsprechend zu ergänzen.

g) Schliesslich dürfen Sachen und Personen durch den Betrieb von Bauten und Anlagen nicht gefährdet werden (Art. 57 Abs. 1 BauV). Dementsprechend muss auch die Ein- und Ausfahrt der Waschanlage auf dem Grundstück selber ohne Gefährdung der Sicherheit möglich sein.

Der OIK II hat daher auch die Situation auf dem Grundstück selber beurteilt. Er ist zum Schluss gekommen, dass die Sicherheit bei der Ein- und Ausfahrt der Waschanlage gewährleistet sei. Die Situation sei gut überschaubar. Der Querschnitt der Ein- und Ausfahrt sei breit genug, um zu kreuzen und die Staulänge dürfe in den meisten Zeiten gut ausreichen. Der OIK II empfiehlt, insbesondere die Zu- und Wegfahrten klar ersichtlich und räumlich zu trennen.

Auch diese Ausführungen des OIK II sind schlüssig. Die Platzverhältnisse im nordöstlichen Bereich der Parzelle sind grosszügig, so dass die erforderlichen Manöver ohne weiteres möglich sind und somit auf der Parzelle selber gut erfolgen können. Der Wartebereich ist für bis zu 3 Fahrzeuge ausgelegt. Da der Waschvorgang gemäss den einleuchtenden Angaben des Beschwerdegegners ca. 8-12 Minuten dauern dürfte, ist kaum mit mehr wartenden Autos zu rechnen, so dass es zu keinem Rückstau kommen sollte. Die Sicherheit der Anlage gemäss Art. 57 BauV ist somit auch in diesem Bereich gewährleistet.

h) Die bereits bestehenden Parkplätze auf dem Grundstück sind nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Ob der Beschwerdegegner diese tatsächlich nutzen darf, ist für die Beurteilung des Bauvorhabens unerheblich. Es ist dementsprechend auch kein Gutachten zur Parkierungssituation erforderlich. Dieser Beweisantrag ist abzuweisen.

6. Parkplatzsituation

a) Die Beschwerdeführenden rügen, die Vorinstanz widerspreche sich, wenn sie für die Waschanlage 2 Parkplätze für das Personal und 1 Parkplatz für die Kunden berechne, diese aber im bestehenden Projekt nicht einfordert. Die benötigten Parkplätze seien in den Projektunterlagen nirgends ersichtlich.

Der Beschwerdegegner hat in seinem Baugesuch angegeben, es würden keine neuen Abstellplätze für Fahrzeuge errichtet.

b) Wird durch die Erstellung, die Erweiterung, den Umbau oder die Zweckänderung von Bauten und Anlagen ein Parkplatzbedarf verursacht, so ist dafür auf dem Grundstück oder in seiner Nähe eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorfahrräder zu errichten (Art. 16 Abs. 1 BauG). Parkplätze sind immer einer konkreten Baute oder Anlage als Nebenanlage zuzuordnen und erfordern den Nachweis, dass ein entsprechender Bedarf besteht.¹⁹ Der Regierungsrat hat die Bemessung der ausreichenden Parkfläche in Art. 49 ff. BauV festgelegt. Die Anzahl der Abstellplätze wird durch eine Bandbreite begrenzt; innerhalb dieser Bandbreite legt die Bauherrschaft die Anzahl fest (Art. 50 Abs. 1 BauV). Die Bandbreite umfasst insbesondere die Abstellplätze für die Motorfahrzeuge der Beschäftigten, der Besucher und der Behinderten (Art. 50 Abs. 2 BauV). Die Bandbreite ist abhängig von der Nutzung. Insbesondere ist zwischen "Wohnen" (Art. 51 BauV) und "übrige Nutzung" (Art. 52 BauV) zu differenzieren. Gemäss Art. 52 Abs. 1 Bst. c BauV ist bei der "übrige Nutzung" zwischen den Kategorien Restaurant; Einkaufen, Freizeit, Kultur, Hotel, Arbeiten, Gewerbe, Dienstleistungen, Spital und Schule zu unterscheiden. Es ist im konkreten Fall zu prüfen, ob die in Frage stehende Nutzung einer der Kategorien von Art. 52 Abs. 1 BauV zugeordnet werden kann.²⁰ Ist eine Nutzung in Absatz 1 nicht geregelt, ist die Bandbreite nach der voraussichtlichen Anzahl Arbeitsplätze, den erwarteten Besucher oder einer anderen, zweckmässigen Bemessungsgrundlage festzusetzen (Art. 52 Abs. 4 BauV).

c) Vorliegend ist die Errichtung einer Autowaschanlage geplant. Dabei handelt es sich um eine gewerbliche Nutzung. Es ist daher fraglich, ob sie unter den Begriff "Gewerbe" subsumiert werden kann. Der Blick auf die übrigen Kategorien, bei denen es sich aber ebenfalls um gewerbliche Nutzungen handelt, zeigt, dass dieses Merkmal nicht ausreichen kann, um unter diese Kategorie zu fallen. Vielmehr scheint mit "Gewerbe" ein produktiver Betrieb gemeint zu sein, wie beispielsweise eine Autogarage oder eine Schreinerei mit Angestellten und Besucherinnen und Besuchern, die ihr Auto vorübergehend abstellen möchten. Demgegenüber läuft bei der geplanten Anlage der Waschvorgang automatisch ab und es müssen dementsprechend keine Angestellten anwesend sein. Eben so wenig zieht die Waschanlage Besucherinnen und Besucher an, die ihr Auto vorübergehend abstellen möchten. Es ist entsprechend nicht sinnvoll, die Autowaschanlage unter den Begriff "Gewerbe" im Sinne von Art. 52 Abs. 1 Bst. c BauV zu subsumieren. Die Nutzung einer Baute als "Autowaschanlage" ist nicht geregelt. Die Bandbreite der erforderlichen Abstellplätze ist zweckmässig festzulegen.

Wie bereits erwähnt, sind für den Betrieb der Waschanlage keine Angestellten erforderlich. Auch Besucherinnen und Besucher stellen ihr Fahrzeug nicht ab. Bei allfälligen Unterhaltsarbeiten kann ausnahmsweise auch der Warteraum für das Abstellen eines Fahrzeuges genutzt werden. Der Betrieb der Autowaschanlage generiert somit keinen Bedarf an Abstellplätzen für

¹⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 16-18 N. 11a.

²⁰ Vgl. „Leitfaden zur Berechnung der erforderlichen Anzahl Abstellplätze nach Art. 49 bis 56 BauV“ der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion, der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion und der Volkswirtschaftsdirektion, Dezember 2012, insb. S. 3.

Fahrzeuge. Dementsprechend sind dem Bauvorhaben auch keine Abstellplätze für Fahrzeuge zuzuordnen und es muss resp. darf keine Parkplätze ausweisen.

7. Rechtsverwahrung und Lastenausgleich

a) Die Beschwerdeführenden beantragen subeventualiter es sei von einer Rechtsverwahrung sowie von der Anmeldung von Lastenausgleichsansprüchen Vormerk zu nehmen.

b) Die Rechtsverwahrung bezweckt die Orientierung der Gesuchstellenden und der Behörden über Privatrechte, welche durch das Bauvorhaben berührt werden, und über Entschädigungsansprüche, die daraus abgeleitet werden können (Art. 32 Abs. 1 BewD²¹). Rechtsverwahrungen sind gemäss Art. 36 Abs. 3 Bst. f BewD ins Dispositiv des Bauentscheids aufzunehmen. Dadurch wird die Bauherrschaft in die Lage versetzt, ihnen allenfalls durch Projektänderung Rechnung zu tragen. Die Rechtsverwahrung kann auch noch im Beschwerdeverfahren vorgemerkt werden, sofern die Vorinstanz die Anmerkung unterlassen hat.

Die Vorinstanz hat in 4.3 des Dispositivs des angefochtenen Gesamtentscheids festgehalten, die Rechtsverwahrung würde vorgemerkt. Die Bauherrschaft erhielt damit Kenntnis von der Rechtsverwahrung und hätte, soweit sie zivilrechtliche Ansprüche befürchtete, den Einwänden der Beschwerdeführenden Rechnung tragen können. Damit wurde der Zweck der Rechtsverwahrung erfüllt. Somit gilt die Kenntnisnahme der Rechtsverwahrungen als erfolgt. Eine Erneuerung bzw. Bestätigung der Rechtsverwahrung im oberinstanzlichen Verfahren ist nicht notwendig. Den Beschwerdeführenden fehlt es deshalb an einem Rechtsschutzinteresse für diesen Antrag. Darauf kann nicht eingetreten werden.

c) Beansprucht ein Bauherr einen Sondervorteil, so ist darauf in der Baupublikation oder in einer besonderen Mitteilung an die betroffenen Nachbarn hinzuweisen mit der Aufforderung, allfällige Lastenausgleichsbegehren innert der Einsprachefrist oder einer in der Mitteilung genannten besonderen Frist bei der bezeichneten Behörde zu melden (Art. 31 Abs. 1 BauG).

In Ziffer 4.4 des angefochtenen Gesamtentscheids wird auf die Lastenausgleichsbegehren der Beschwerdeführenden hingewiesen und die Gemeinde Oberdiessbach wird angewiesen, den Beschwerdeführenden den Baubeginn unter Hinweis auf die dreimonatige Klagfrist mitzuteilen. Das Anliegen der Beschwerdeführenden ist bereits erfüllt. Auf ihren subeventualiter gestellten Antrag, es sei vom Lastenausgleichsbegehren Vormerk zu nehmen, kann daher mangels Beschwer ebenfalls nicht eingetreten werden.

8. Kosten

a) Die Verfahrenskosten werden 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 (Art. 108 Abs. 1 VRPG²²).

Der vorinstanzliche Entscheid wird von Amtes wegen mit der Strassenanschlussbewilligung ergänzt. Da die Beschwerdeführenden den fehlenden Strassenanschluss jedoch nicht bemängelt haben, gelten sie als vollständig unterliegend. Sie haben daher sämtliche

²¹ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

²² Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

Verfahrenskosten zu tragen. Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1000.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV²³).

b) Als vollständig unterliegende Partei haben die Beschwerdeführenden dem Beschwerdegegner die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Der Beschwerdegegner, resp. seine Einzelfirma ist mehrwertsteuerpflichtig²⁴ und kann somit die von seinem Rechtsvertreter auf ihn überwälzte Mehrwertsteuer in seiner eigenen Mehrwertsteuerabrechnung als Vorsteuer abziehen. Ihm fällt daher betreffend Mehrwertsteuer kein Aufwand an und eine Abgeltung der Mehrwertsteuer käme einer mit Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG unvereinbaren Überentschädigung gleich. Die in der Kostennote des Rechtsvertreters des Beschwerdegegners aufgeführte Mehrwertsteuer ist daher bei der Bestimmung des Parteikostenersatzes nicht zu berücksichtigen.²⁵ Im Übrigen gibt die Kostennote des Rechtsvertreters des Beschwerdegegners zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdeführenden haben somit dem Beschwerdegegner Parteikosten von Fr. 4'948.30 zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2. Der Gesamtentscheid des Regierungstatthalteramts Bern-Mittelland vom 16. Dezember 2019 wird wie folgt ergänzt:
 - 4.1.6 Die Strassenanschlussbewilligung nach Art. 85 Abs. 1 SG wird erteilt.
3. Die Verfahrenskosten von Fr. 1000.– 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.
4. Die Beschwerdeführenden haben dem Beschwerdegegner die Parteikosten im Betrag von Fr. 4'948.30 zu ersetzen. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt E. _____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt G. _____, eingeschrieben
- Regierungstatthalteramt Bern-Mittelland, per Mail
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Oberdiessbach, Gemeindeverwaltung, per Mail

²³ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

²⁴ Siehe Unternehmens-Identifikationsnummer-Register, einsehbar unter: <https://www.uid.admin.ch>.

²⁵ BVR 2014 S. 484 E. 6.

- Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), per Kurier

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

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 5 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.