



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2021/134

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 22. März 2022

Das Verwaltungsgericht hat eine gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde
abgewiesen (VGE 2022/116 vom 31.12.2022).

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.** _____
Beschwerdeführer

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt D. _____

und

Herrn **E.** _____
Beschwerdegegner

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Thunstetten, Gemeindeverwaltung, Flurstrasse 2,
Postfach 114, 4922 Bützberg

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Thunstetten vom 1. Juli
2021 (Autoabstellplatz)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdegegner reichte am 7. März 2021 bei der Gemeinde Thunstetten ein Baugesuch ein für das Erstellen eines Autoabstellplatzes auf Parzelle Thunstetten Grundbuchblatt Nr. H. _____. Die Parzelle liegt in der Wohnzone W2 und steht im Eigentum des Beschwerdegegners. Nach einer vorläufigen Prüfung gab die Gemeinde dem Beschwerdegegner Gelegenheit, das Baugesuch anzupassen und zu ergänzen. Am 17. März 2021 reichte der Beschwerdegegner ein überarbeitetes Baugesuch sowie ein Ausnahmegesuch für das Unterschreiten des Strassenabstands ein. Gegen das Bauvorhaben erhob der Beschwerdeführer Einsprache. Der Beschwerdeführer ist Eigentümer der unmittelbar an die Bauparzelle angrenzenden Nachbarparzelle Thunstetten Grundbuchblatt Nr. I. _____.

Mit Entscheid vom 1. Juli 2021 bewilligte die Gemeinde Thunstetten das Bauvorhaben. Der Entscheid umfasste neben der Baubewilligung insbesondere auch die

Strassenanschlussbewilligung und die Ausnahmbewilligung für das Unterschreiten des Strassenabstands.

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 2. August 2021 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein und stellte folgende Anträge:

1. Dem Baugesuch Nr. 2021-1505, auf der Liegenschaft Thunstetten-Gbbl.-Nr. H._____, ist der Bauabschlag zu erteilen.
2. Eventualiter ist die angemeldete Rechtsverwahrung vorzumerken.
3. Eventualiter ist vom Begehren um Lastenausgleich Protokoll zu nehmen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

Zur Begründung macht er insbesondere geltend, die Erstellung eines Abstellplatzes für ein Wohnmobil sei in der Wohnzone nicht zonenkonform und der Beschwerdegegner habe nicht um eine Ausnahmbewilligung ersucht. Eine Prüfung der Ausnahmbewilligung könne nicht von Amtes wegen vorgenommen werden. Ausserdem habe die Vorinstanz die Zonenkonformität nur rudimentär bzw. gar nicht überprüft, obwohl dies notwendig gewesen wäre. Hinzu komme, dass für die Unterschreitung des Strassenabstands keine Ausnahmegründe vorliegen würden. Es sei nicht ersichtlich, worin die besonderen Verhältnisse liegen sollten, die eine Ausnahmbewilligung rechtfertigen könnten. Der blosse Wunsch nach optimaler Nutzung des Grundstücks und eine kostengünstige Lösung würden keine Ausnahmegründe nach Art. 81 SG¹ darstellen. Nachbarliche Interessen des Beschwerdeführers würden dem Bau ausserdem entgegenstehen und es gebe Alternativen, das Wohnmobil an einer anderen Stelle auf dem Grundstück des Beschwerdegegners abzustellen oder andernorts einen Abstellplatz zu mieten. Sodann hätte die Vorinstanz das Ausnahmegesuch publizieren oder zumindest die Grundeigentümer der Parzellen Nrn. A._____ und B._____ über das Baugesuch informieren müssen. Weiter liege auch kein haltbarer Grund für einen zusätzlichen Strassenanschluss vor, die Verkehrssicherheit werde verletzt und mit dem Bau des Abstellplatzes ohne ausreichenden Grund gegen das Gebot des haushälterischen Umgangs mit dem Boden verstossen. Ausserdem füge sich das geplante Bauvorhaben nicht in die bestehende, schön begrünte Struktur des Quartiers ein.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet², führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. In seiner Beschwerdeantwort vom 19. August 2021 beantragt der Beschwerdegegner sinngemäss die Abweisung der Beschwerde. Er begründet dies im Wesentlichen damit, gemäss Bauverordnung dürfe sein Grundstück über insgesamt vier Parkplätze verfügen. Er wolle ein Wohnmobil auf dem Abstellplatz abstellen, welches über die Masse 6.96 m x 2.34 m x 2.90 m verfüge. Dieses könne er mit dem normalen Führerausweis fahren, weil das Gesetz nicht zwischen Personenwagen und Wohnmobilen unterscheide. Ausserdem brauche der Besitzer eines Wohnmobils laut Rechtsprechung keine Genehmigung, um es auf einer Abstellfläche auf dem eigenen Grundstück abzustellen. Der durch ihn beantragte Abstellplatz sei zonenkonform und in der Gemeinde Thunstetten sei es gängige Praxis, dass Ausnahmbewilligungen zur Unterschreitung des Strassenabstands für einen Autoabstellplatz erteilt würden. Der gewählte Abstellplatz biete sich sodann in diesem Teil des Gartens an, weil seine Rasenfläche an der Grundstücksgrenze zum Beschwerdeführer unter der viel zu hohen Hecke (Schattenwurf) leide. Sein Wohnmobil versperre nicht die Aussicht des Beschwerdeführers auf den Jura. Während der Vegetationszeit bestehe ausserdem keine Sicht vom Grundstück des Beschwerdeführers zum Baugrundstück. Es mache keinen Sinn, den Abstellplatz mitten in die Rasenfläche zu bauen, da er mit seiner Familie den Garten als Zone der Begegnung, des Spiels

¹ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)

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)

und der Erholung nutze. Die vom Beschwerdeführer aufgezählten alternativen Abstellmöglichkeiten würden weitreichende bauliche Massnahmen und finanzielle Folgen nach sich ziehen (Fällung von Bäumen oder Entfernung des erst Ende 2019 angelegten Steingartens mit Stützmauer zum Nachbargrundstück entlang der langen Einfahrt). Ausser dem Beschwerdeführer störe sich niemand aus der Nachbarschaft, wenn er das Wohnmobil am beantragten Standort parkiere und jeweils von dort wegfahre. Die L._____strasse als Quartierstrasse werde nur äusserst selten befahren und die Verkehrssicherheit zu jeder Zeit gewährleistet. Parkiere er das Wohnmobil in der zu engen Einfahrt, sei die Sicherheit weniger gewährleistet (häufiges Umparkieren, Besucher müssten am Strassenrand parkieren, Wegfahren vom Grundstück auf die Strasse mit Wohnmobil nicht anders als vom Abstellplatz). Das Baugesuch beziehe sich auf einen zweidimensionalen Abstellplatz und das Aufstellen von Wohnwagen oder Mobilheimen auf bestehenden Abstellflächen während der Nichtbetriebszeit sei ohne Baubewilligung zulässig. Die bereits bestehende Zufahrt sei nicht grosszügig dimensioniert, sondern eine lange, schmale Zufahrt. Es erfordere zurzeit viel Geschick, den Personenwagen am Wohnmobil vorbei aus der Garage zu manövrieren. Es gebe in Thunstetten an den verschiedensten Orten abgestellte Wohnmobile. Schliesslich habe er einen Abstellplatz mit diffuser Versickerung (Juramergel und Rundkies) gewählt und auf Asphalt bewusst verzichtet.

Die Gemeinde Thunstetten beantragt in ihrer Stellungnahme vom 30. August 2021 ebenfalls, die Beschwerde sei abzuweisen. Sie hält im Wesentlichen fest, dass es sich bei der L._____strasse um eine Quartierstrasse mit geringem Verkehrsaufkommen und nicht um eine Durchgangsstrasse handle. Aus diesem Grund und weil das Wohnmobil in der Regel nicht täglich bewegt werde, erachte sie die Verkehrssicherheit als genügend. Ausserdem sei der bestehende Strassenanschluss auf der Bauparzelle sehr schmal, weshalb durch die Manöver der Fahrzeuge die Strasse mehr belastet werde als mit einem zusätzlichen Strassenanschluss.

In den Schlussbemerkungen vom 20. Dezember 2021 hält der Beschwerdeführer insbesondere fest, dass das vom Beschwerdegegner geplante Bauvorhaben nicht zonenkonform sei, da es weder für die Wohnnutzung notwendig noch mit dessen Erscheinungsbild in einer reinen Wohnzone verträglich sei. Die Aussicht des Beschwerdeführers werde durch das Wohnmobil ganzjährig ästhetisch massiv beeinträchtigt und das Wohnmobil stelle ein Fremdkörper im Quartierbild dar.

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

II. Erwägungen

1. Prozessvoraussetzungen

a) Bauentscheide und die für das Bauvorhaben nach anderen Gesetzen erforderlichen weiteren Bewilligungen können innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden (Art. 40 Abs. 1 i. V. m. Art. 2a Abs. 2 Bst. a und d BauG³). Die BVD ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Der Beschwerdeführer, dessen Einsprache abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen

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

Entscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Zonenkonformität

a) Der Beschwerdeführer bestreitet vorab die Zonenkonformität des Bauvorhabens. Er bringt insbesondere vor, die Erstellung eines Abstellplatzes für ein Wohnmobil, welches 46 bis 48 Wochen pro Jahr unbewegt sei, entspreche nicht einer Wohnnutzung und sei somit in einer Wohnzone nicht zonenkonform. Hinzu komme, dass der geplante Abstellplatz keinen Zusammenhang mit der Hauptbaute und deren Zweck, dem Wohnen, sowie keine Bindung an die Wohnnutzung habe.

b) Eine Baubewilligung setzt unter anderem voraus, dass die Baute oder Anlage dem Zweck der Nutzungszone entspricht, mithin zonenkonform ist (Art. 22 Abs. 2 Bst. a RPG⁴). Verlangt wird ein funktionaler Zusammenhang zwischen Bauvorhaben und Zonenzweck.⁵ Anknüpfungspunkt für die Beurteilung der Zonenkonformität bilden die von der Gemeinde für den betreffenden Zonentyp erlassenen Vorschriften (vgl. Art. 4 i.V.m. Art. 69 Abs. 1 und 2 Bst. a BauG). Das Bauvorhaben befindet sich in einer Wohnzone W2. Diese dient der Wohnnutzung; zudem ist stilles Gewerbe erlaubt (vgl. dazu Art. 16 aGBR⁶ bzw. Art. 4 GBR⁷). Wohnzonen sind hauptsächlich für Wohnbauten bestimmt. Zu ihrer Erschliessung, Ausstattung und Versorgung mit Gütern und Leistungen des täglichen Lebensbedarfs sind in der Regel auch Bauten und Anlagen anderer Art üblich und erforderlich.⁸ Ein einheitlicher bundesrechtlicher Begriff der Wohnnutzung existiert nicht. Diese kann in erster Linie als eine Reihe verschiedener Zwecke und Tätigkeiten beschrieben werden, zu denen etwa Erholung, Schlafen, Essen oder Hausarbeit gehören. Darüber hinaus werden der Wohnnutzung auch Räume für Freizeitbeschäftigungen und andere Nutzungen zugerechnet, sofern diese einen hinreichenden Bezug zum Wohnen aufweisen.⁹ Zu der üblichen Ausstattung von Wohnzonen gehören auch die mit Wohnbauten in Zusammenhang stehenden Nebenbauten und -anlagen, wie beispielsweise Abstellräume oder Parkplätze. Der geplante Abstellplatz, der als Parkplatz für das handelsübliche Wohnmobil des Beschwerdegegners während der Nichtbetriebszeit dienen soll, weist einen hinreichenden funktionalen Bezug zum Wohnen auf. Er ist deshalb in der Wohnzone ohne Weiteres zonenkonform.

3. Zusätzlicher Strassenanschluss

a) Zugänge, Zufahrten, Weganschlüsse und Einmündungen aller Art auf öffentliche Strassen, ihre Erweiterung und gesteigerte Benutzung bedürfen der Bewilligung des zuständigen Gemeinwesens (Art. 85 Abs. 1 SG). Der Beschwerdegegner plant, den Autoabstellplatz am südlichen Rand der auf der Bauparzelle vorhandenen Rasenfläche und entlang der Grenze zur Parzelle Nr. I. _____ zu erstellen. Er soll 9 m lang und 3 m breit (zuzüglich Radius für die Zufahrt von der Strasse) werden und in rechtem Winkel zur L. _____ strasse stehen bzw. direkt anschliessend an die L. _____ strasse gebaut werden. Der Abstellplatz soll mit Juramergel unterkoffert sowie anschliessend mit Rundkies überdeckt werden. Der Beschwerdegegner möchte den Autoabstellplatz erstellen, um sein Wohnmobil darauf abstellen zu können. Auf der Bauparzelle befindet sich unter anderem ein Wohnhaus; ausserdem verfügt die Bauparzelle

⁴ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700)

⁵ Vgl. Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Kommentar RPG, Art. 22 N. 22

⁶ Baureglement der Einwohnergemeinde Thunstetten vom 3. Mai 2007 (aGBR)

⁷ Baureglement der Einwohnergemeinde Thunstetten vom 13. Juni 2021 (GBR)

⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 24 N. 29

⁹ Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Handkommentar RPG, 2006, Art. 22 N. 25

bereits über eine Autozufahrt von der L. _____ strasse auf das Baugrundstück mit Abstellplatz und Garage. Zurzeit verfügt das Baugrundstück über drei Autoabstellplätze, davon zwei in der Garage; das Wohnmobil steht im jetzigen Zeitpunkt auf dem bestehenden Abstellplatz ausserhalb der Garage. Die Ein- und Ausfahrt auf den für das Wohnmobil geplanten Autoabstellplatz erfolgt direkt von bzw. auf die L. _____ strasse. Daher ist eine zusätzliche Strassenanschlussbewilligung gemäss Art. 85 Abs. 1 SG notwendig. Umstritten ist vorliegend vor allem, ob der zusätzliche Strassenanschluss bewilligungsfähig ist.

b) In der Regel wird pro Grundstück nur ein Strassenanschluss bewilligt (Art. 85 Abs. 2 SG). Diese Vorschrift steht in engem Zusammenhang mit Art. 7 Abs. 4 BauG, der benachbarte Grundeigentümer verpflichtet, ihre Erschliessungsanlagen aufeinander abzustimmen und, soweit nötig, gemeinsam zu erstellen. Neben dem Interesse der Verkehrssicherheit wird damit auch dem Gebot des haushälterischen Umgangs mit dem Boden Rechnung getragen. Aus der gesetzlichen Formulierung ergibt sich, dass dies nur einen Grundsatz darstellt, von dem fallweise aufgrund von sachlichen Gründen abgewichen werden kann. Aus der Umschreibung «in der Regel» ist ausserdem nicht zu folgern, dass für weitere Anschlüsse eine Ausnahmbewilligung nach Art. 26 BauG erforderlich ist. Art. 85 Abs. 2 SG beschränkt die Anzahl der Strassenanschlüsse somit nicht zwingend auf einen, sondern lässt eine Berücksichtigung der konkreten Verhältnisse zu. Es muss folglich aus den konkreten Umständen des Einzelfalles ersichtlich sein, weshalb ein Bedürfnis für einen weiteren Strassenanschluss besteht.¹⁰ Es braucht dafür haltbare Gründe. Solche Gründe wurden in der Praxis etwa bejaht bei Grundstücken in Hanglage¹¹ oder wenn mit dem zweiten Strassenanschluss eine bestehende, verkehrssicherheitsmässig unbefriedigende Ein- und Ausfahrt entlastet werden konnte.¹² Ebenso wurde einem Bauern eine neue Zufahrt zum geplanten Ökonomiegebäude bewilligt, obwohl sein Grundstück bereits mehrere Strassenanschlüsse hatte. Angesichts der betrieblichen Bedürfnisse, der stattlichen Parzellengrösse, der fehlenden Wendemöglichkeiten und der Hanglage bestanden genügend sachliche Gründe für einen weiteren Strassenanschluss.¹³ Hingegen wurde die Bewilligung für einen zweiten Strassenanschluss zur Erschliessung einer Garage verweigert, weil kein echtes Bedürfnis für den zweiten Anschluss bestand. Die Garage konnte ohne grossen Aufwand über den bestehenden Strassenanschluss erschlossen werden.¹⁴

c) Der Beschwerdegegner führt in seiner Stellungnahme vom 19. April 2021 aus, sie hätten sich vor kurzem einen langersehten Wunsch erfüllt und ein Wohnmobil gekauft. Um dieses auf ihrem Grundstück abstellen zu können, hätten sie verschiedene Optionen geprüft und sich schlussendlich dafür entschieden, ein Baugesuch für einen Abstellplatz an der Grundstücksgrenze zur Parzelle Nr. I. _____ einzureichen. Er wolle den Bau so nahe wie möglich an die Grundstücksgrenze legen. Alternativstandorte habe er mit dem Landschaftsgärtner geprüft, jedoch aus Kostengründen (bauliche Massnahmen in der Höhe von ca. CHF 50 000.00) als nicht realisierbar befunden. Es sei legitim, dass die Bauherrschaft eine möglichst optimale Ausnützung des Grundstücks anstrebe. Die L. _____ strasse sei eine kleine Nebenstrasse in Ringform mit sehr geringem Verkehrsaufkommen und acht angrenzenden Parzellen. Aufgrund der geringen Frequentierung habe man ausreichend Zeit, um das Wohnmobil sicher aus beiden Richtungen auf dem Abstellplatz zu parkieren und auch wegzufahren. Das Wohnmobil werde nicht täglich betrieben und es verfüge ausserdem über zwei Rückfahrkameras. Es sei legitim, als dreiköpfige Familie bei drei bestehenden Abstellplätzen, einen vierten zu beantragen. Zurzeit stehe das Wohnmobil auf dem Abstellplatz zur Garage. Daher müsse man den Personenwagen jeweils mit grosser Vorsicht aus der Garage fahren, da auf beiden Seiten nur wenige Zentimeter Platz frei

¹⁰ BDE RA 110/2013/384 vom 17. Juni 2014 E. 7c

¹¹ Vgl. etwa BDE RA Nr. 110/2008/25 vom 9. April 2008 E. 3

¹² BDE RA 110/1991/52 vom 28. April 1992 E. 3

¹³ BDE RA Nr. 110/2017/65 vom 18. Dezember 2017 E. 2

¹⁴ BDE RA Nr. 110/2001/119 vom 26. Juni 2002 E. 4

seien. Ausserdem sei der Besucherparkplatz nun durch das Wohnmobil besetzt, so dass Gäste ihr Auto auf der L. _____ strasse abstellen müssten; dies führe zu einer Gefährdung des öffentlichen Verkehrs.

Die Bau- und Betriebskommission der Gemeinde hat an der Sitzung vom 7. April 2021 den zusätzlichen Strassenanschluss an die L. _____ strasse bewilligt. Im angefochtenen Entscheid hält sie unter III. Ziffer 2 fest, dass es beim vorliegenden Bauvorhaben wenig Sinn mache, den Bau des geplanten Autoabstellplatzes auf der bestehenden Zufahrt zu verlangen. Diese Zufahrt sei zu schmal. Das Wohnmobil müsse ständig auf die L. _____ strasse manövriert werden, wenn man mit dem Personenwagen, welcher in der Garage stationiert sei, das Grundstück verlassen wolle. Weiter werde dadurch zusätzliches Verkehrsaufkommen generiert. Die bestehende Ein- und Ausfahrt würde mit dem Erstellen des neuen Abstellplatzes entlastet und zu einer erheblichen Verbesserung der parzelleninternen Erschliessungssituation führen. Auch würden die Lärmimmissionen (Autotüren, Motorengeräusche usw.), welche durch das häufige Manövrieren entstehen, wegfallen.

d) Für die bereits bestehende Garagenzufahrt sowie den einzelnen Aussenparkplatz wurde bereits eine Strassenanschlussbewilligung erteilt. Der Bedarf für einen weiteren Strassenanschluss ist im vorliegenden Fall weder dargetan noch ersichtlich. Der Beschwerdegegner hat sich gemäss eigenen Ausführungen nach Prüfung verschiedener Optionen dafür entschieden, den Autoabstellplatz so nahe an der Grenze zur Nachbarparzelle zu bauen, um das eigene Grundstück optimal auszunutzen sowie um Kosten zu sparen. Diese stellen keine ausreichenden Gründe dar, um von der Regel, wonach nur ein Strassenanschluss pro Grundstück zu bewilligen ist, abzuweichen. Das Grundstück des Beschwerdegegners weist keine speziellen Eigenschaften bezüglich Grösse, Form oder Lage auf, die einen weiteren Strassenanschluss rechtfertigen würden. Ausserdem verfügt das Grundstück mit drei bestehenden Parkplätzen grundsätzlich schon über genügend Abstellplätze und der zusätzliche wird nur beantragt, um darauf ein Wohnmobil, welches nicht täglich benutzt wird, abzustellen. Das Wohnmobil muss zudem nicht zwingend in der Nähe des Wohnhauses abgestellt werden. Falls dies doch gewünscht wird, ist eine andere Lösung in Betracht zu ziehen, bei welcher kein zweiter Strassenanschluss notwendig ist. Alternative Abstellmöglichkeiten, die über den bestehenden, allenfalls etwas verbreiterten Strassenanschluss genutzt werden könnten, sind realisierbar. Es liegen somit keine genügenden sachlichen Gründe für die Bewilligung eines zweiten Strassenanschlusses vor.

4 Strassenanschlussbewilligung

a) Selbst wenn es haltbare Gründe für die Bewilligung eines zusätzlichen Strassenanschlusses geben würde, wäre dieser nur bewilligungsfähig, wenn er die Verkehrssicherheit nicht gefährden würde. Die zuständige Behörde kann Anweisungen hinsichtlich Ort, Art und Gestaltung des Strassenanschlusses geben. Voraussetzung für die Bewilligung ist, dass die Zu- und Wegfahrt die öffentliche Strasse nicht beeinträchtigt (vgl. Art. 73 Abs. 1 SG) und die allgemeinen baurechtlichen Sicherheitsanforderungen gewährleistet sind (Art. 21 Abs. 1 BauG sowie Art. 57 Abs. 1 und 2 BauV¹⁵). Das Gemeinwesen, dem die Strassenhoheit zusteht, beurteilt im Einzelfall und im Rahmen des pflichtgemässen Ermessens umfassend, ob eine Zufahrt zugelassen werden kann bzw. wie diese auszugestalten ist. Der Strassenanschluss ist zu gestatten, wenn keine triftigen Gründe (etwa der Verkehrssicherheit) entgegenstehen.¹⁶ Zur Beurteilung der Frage, ob ein

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

¹⁶ VGE 2020/186 vom 7. Juni 2021 E. 5.1; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 7/8 N. 18

Strassenanschluss verkehrssicher ist, können die Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Entscheidungshilfe herangezogen werden.¹⁷ Dabei ist insbesondere die VSS-Norm 40 050 (Grundstückzufahrten; Anordnung und Gestaltung) zu berücksichtigen. Für die Anordnung von Grundstückzufahrten sowie für die Bestimmung von Sichtweiten privater Ausfahrten in öffentliche Strassen sind die VSS-Normen 40 050 (Grundstückzufahrten) und 40 273a (Knoten, Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene) massgebend. Danach sind Grundstückzufahrten so zu gestalten, dass durch die ein- und ausfahrenden Fahrzeuge die Beeinträchtigung und die Behinderung des Verkehrs auf öffentlichen Strassen, Radwegen und Gehwegen vermieden wird.¹⁸ Grundstückzufahrten sind überall dort zu vermeiden, wo die minimalen Knotensichtweiten gemäss VSS-Norm 40 273a nicht gewährleistet werden können.¹⁹ Die Einhaltung der erforderlichen Sichtweiten in Knoten ist für die Gewährleistung der Sicherheit aller Verkehrsteilnehmenden unerlässlich.²⁰ Das Sichtfeld ist von allen Hindernissen freizuhalten, die ein Motorfahrzeug oder ein leichtes Zweirad verdecken könnten. Dies gilt auch für Pflanzenwuchs, Schnee, Werbeplakate oder parkierte Fahrzeuge. In der Regel genügt es, wenn das Sichtfeld in einem Höhenbereich zwischen 0.60 m und 3.00 m über der Fahrbahn hindernisfrei ist.²¹

b) Der angefochtene Entscheid vom 1. Juli 2021 hält unter III. Ziffer 5 sowie unter V.I. Ziffer 3.4 als Auflage zum Strassenanschluss fest, dass die Sichtfreihaltefläche gemäss VSS-Norm 640 273a freigehalten werden müsse und Sträucher oder Abschränkungen in der Sichtfreihaltefläche maximal eine Höhe von 0.6 m aufweisen dürfen. In ihrer Stellungnahme vom 30. August 2021 führt die Gemeinde aus, es handle sich bei der L. _____ strasse um eine Quartier- und nicht eine Durchgangsstrasse, weshalb das Verkehrsaufkommen sehr gering sei. Aus diesem Grund und weil das Wohnmobil in der Regel nicht täglich bewegt werde, werde bei der betroffenen Parzelle die Verkehrssicherheit als genügend erachtet.

c) Wie die bewilligten Pläne und die vom Beschwerdegegner (mit der Beschwerdeantwort) und vom Beschwerdeführer (mit den Schlussbemerkungen) eingereichten Fotos zeigen, kommt bei der Ausfahrt vom geplanten Autoabstellplatz auf die L. _____ strasse das Sichtfeld, das in einem Höhenbereich zwischen 0.60 m und 3.00 m über der Fahrbahn freigehalten werden muss, auf die Nordwestecke der benachbarten Parzelle Nr. I. _____ zu liegen; diesen ist ebenfalls zu entnehmen, dass zum jetzigen Zeitpunkt auf der Nachbarparzelle entlang der Grenze zur Bauparzelle eine Hecke in der Höhe von deutlich über 0.60 m steht. Zwar wurde sie gemäss Schlussbemerkungen des Beschwerdeführers auf Aufforderung des Beschwerdegegners deutlich zurückgeschnitten. Aus den mit den Schlussbemerkungen eingereichten Fotos geht aber hervor, dass die Hecke nach wie vor eine Höhe von deutlich über 0.60 m aufweist. Ausserdem ist eine dauerhafte Freihaltung des Sichtfelds auf dem Nachbargrundstück im massgeblichen Höhenbereich nur dann sichergestellt, wenn der Beschwerdegegner über eine entsprechende Dienstbarkeit (Bau- und Pflanzbeschränkung, Niederhaltungsservitut) verfügt. Andernfalls kann der Eigentümerschaft der Nachbarparzelle bzw. dem Beschwerdeführer nicht verwehrt werden, im fraglichen Bereich Hecken und Sträucher anzupflanzen bzw. nicht verlangt werden, die bereits bestehende Hecke auf die Höhe 0.60 m zurückzuschneiden.²² Da der Beschwerdegegner über keinen entsprechenden Dienstbarkeitsvertrag verfügt, kann er weder im jetzigen Zeitpunkt noch in Zukunft sicherstellen, dass die Auflage im angefochtenen Entscheid unter V.I. Ziffer 3.4

¹⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl., Band I, Bern 2020, Art. 21/21a N. 7; BGer 1C_375/2011 vom 28. Dezember 2011 E. 3.3.3

¹⁸ VSS 40 050 Ziff. 6

¹⁹ VSS 40 050 Ziff. 5

²⁰ VSS 40 273a Ziff. 3

²¹ VSS 40 273a Ziff. 10 und Abbildung 1

²² Vgl. dazu BVR 1991 S. 271 E. 3a

betreffend Einhaltung des Sichtfelds und der Sichtweiten befolgt wird. Unter diesen Umständen ist fraglich, ob der Strassenanschluss aus Gründen der Verkehrssicherheit bewilligungsfähig ist.

5. Ergebnis und Kosten

a) Zusammenfassend ist festzuhalten, dass keine Gründe vorliegen, weshalb für das Baugrundstück ein zweiter Strassenanschluss bewilligt werden sollte. Ausserdem ist fraglich, ob dieser aus Gründen der Verkehrssicherheit bewilligungsfähig ist. Die zweite Strassenanschlussbewilligung und damit auch die Baubewilligung können nicht erteilt werden. Die Beschwerde ist deshalb bereits aus diesem Grund gutzuheissen, weshalb es sich erübrigt, auf die weiteren, vom Beschwerdeführer vorgebrachten Rügepunkte einzugehen. Soweit der Beschwerdeführer einen Augenschein beantragt, sind davon keine zusätzlichen Erkenntnisse zu erwarten. Der entsprechende Beweisantrag ist abzuweisen.

b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdegegner. Er hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG²³). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 800.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV²⁴).

c) Der Beschwerdegegner als Baugesuchsteller trägt zudem die Kosten des Baubewilligungsverfahrens (Art. 52 Abs. 1 BewD²⁵). Gemäss VII des Entscheids der Gemeinde Thunstetten vom 1. Juli 2021 belaufen sich diese Kosten auf CHF 1428.95. Sie bleiben dem Beschwerdegegner auferlegt.

d) Der Beschwerdegegner hat zudem dem Beschwerdeführer die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Die Kostennote des Anwalts des Beschwerdeführers beläuft sich auf CHF 5701.40 (Honorar CHF 5108.40, Auslagen CHF 185.40, Mehrwertsteuer CHF 407.60); der Arbeitsaufwand wird auf 18.92 Stunden beziffert. Nach Art. 11 Abs. 1 PKV²⁶ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren CHF 400.00 bis CHF 11 800.00 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 KAG²⁷). Im vorliegenden Fall sind sowohl der gebotene Zeitaufwand als auch die Bedeutung der Streitsache (Baukosten von rund CHF 3000.00) als unterdurchschnittlich zu werten. Die Schwierigkeit des Prozesses ist angesichts der nicht sehr komplexen wesentlichen Rechtsfragen insgesamt als eher unterdurchschnittlich einzustufen. Daher erscheint ein Honorar von CHF 2500.00 als angemessen. Der Beschwerdegegner hat dem Beschwerdeführer somit Parteikosten in der Höhe von CHF 2892.20 (Honorar CHF 2500.00, Auslagen CHF 185.40, Mehrwertsteuer CHF 206.80) zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Entscheid der Gemeinde Thunstetten vom 1. Juli 2021 wird aufgehoben. Dem Baugesuch vom 17. März 2021 wird der Bauabschlag erteilt.

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

²⁴ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

²⁵ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

²⁶ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811)

²⁷ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11)

2. Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von CHF 1428.95 werden dem Beschwerdegegner zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist die Gemeinde zuständig.
3. Die Verfahrenskosten von CHF 800.00 werden dem Beschwerdegegner zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
4. Der Beschwerdegegner hat dem Beschwerdeführer die Parteikosten im Betrag von CHF 2892.20 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt D._____, eingeschrieben
- Herrn E._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Thunstetten, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben

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 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.