



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2021/148

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 27. Januar 2022

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____ und weitere 10 Beschwerdeführende
Beschwerdeführer 1

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt M._____ und/oder Frau Rechtsanwältin P._____

und

E._____
Beschwerdegegnerin

sowie

Regierungsstatthalteramt Oberaargau, Schloss, Postfach 175, 3380 Wangen an der Aare

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Lotzwil, Gemeindeverwaltung, Bahnhofstrasse 4,
Postfach 144, 4932 Lotzwil

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Oberaargau vom 19. Juli 2021 (eBau
Nummer 2020-3120/8731; Überbauung mit 9 MFH, 2 DEFH und Kindergarten; Projektänderung)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 24. Mai 2018 bei der Gemeinde Lotzwil ein Baugesuch ein für den Abbruch von Gewerbegebäuden sowie den Neubau von neun Mehrfamilienhäusern, zwei Doppel Einfamilienhäusern, einem Kindergarten sowie einer Einstellhalle auf den Parzellen Lotzwil Grundbuchblatt Nrn. A._____, B._____ und G._____. Die Parzellen liegen in der zweigeschossigen Wohn- und Gewerbezone (WG2). Geplant waren 72 Wohnungen sowie 100 Autoabstellplätze, davon 84 in der Einstellhalle. Gegen das Bauvorhaben gingen eine Einsprache der Kirchgemeinde sowie eine Kollektiveinsprache von vier Nachbarinnen und Nachbarn ein. Die jetzigen Beschwerdeführenden beteiligten sich nicht am Baubewilligungsverfahren, der Beschwerdeführer 11 meldete einzig Rechtsverwahrung an. Mit Gesamtentscheid vom 24. Oktober 2018 bewilligte das Regierungsstatthalteramt Oberaargau das Bauvorhaben. Dieser Entscheid erwuchs unangefochten in Rechtskraft. Auf Gesuch der Beschwerdegegnerin hin verlängerte das Regierungsstatthalteramt mit Verfügung vom 8. September 2021 die Geltungsdauer des Gesamtentscheides um zwei Jahre.

2. Am 18. September 2020 bzw. am 10. Dezember 2020 reichte die Beschwerdegegnerin eine nachträgliche Projektänderung ein. Diese umfasste eine Änderung der Grundrisse und Fassaden der Gebäude B, H, I und K sowie eine Erweiterung der Einstellhalle. Vorgesehen ist insbesondere eine Erhöhung der Anzahl Wohnungen von 72 auf 79 und eine Erhöhung der Zahl der Autoabstellplätze von 100 auf 148, davon 127 in der Einstellhalle. Das Regierungsstatthalteramt liess die nachträgliche Projektänderung publizieren, worauf die Beschwerdeführenden Einsprache erhoben. Mit Gesamtentscheid vom 19. Juli 2021 bewilligte das Regierungsstatthalteramt Oberraargau die Projektänderung.

3. Gegen den Gesamtentscheid vom 19. Juli 2021 reichten die Beschwerdeführenden am 17. August 2021 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragen, der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramts Oberraargau vom 19. Juli 2021 sei aufzuheben und dem Vorhaben sei der Bauabschlag zu erteilen. Sie machen insbesondere geltend, das Bauvorhaben sei ungenügend erschlossen und die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz sei unvollständig. Ausserdem habe diese das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden verletzt, indem sie das von ihnen beantragte Verkehrsgutachten nicht eingeholt bzw. sich mit den Einwendungen zum Thema Mehrverkehr und Verkehrssicherheit im Entscheid nicht auseinandergesetzt habe.

4. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, holte die Vorakten sowie die gestempelten Pläne ein und führte den Schriftenwechsel durch. Das Regierungsstatthalteramt Oberraargau, die Gemeinde Lotzwil sowie die Beschwerdegegnerin beantragen allesamt die Abweisung der Beschwerde und die Bestätigung des Gesamtentseides vom 19. Juli 2021. Auf die Rechtsschriften und Vorakten wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG². Unabhängig von den geltend gemachten Einwänden kann dieser nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist (Art. 11 Abs. 1 KoG). 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.

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 Einsprachen abgewiesen wurden, sind durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

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)

2. Ausgangslage

a) Die Beschwerdegegnerin beabsichtigt, die auf dem Baugrundstück vorhandenen Gewerbegebäude abzurechen und anschliessend eine Überbauung mit neun Mehrfamilienhäusern und zwei Doppel Einfamilienhäusern (Häuser A bis L) sowie einer Einstellhalle zu realisieren. In einem der Gebäude (Haus F) ist zudem ein Kindergarten geplant. Das Baugrundstück wird von Norden her über die H. _____ gasse und von Süden her über den I. _____ weg erschlossen. Dabei handelt es sich um Gemeindestrassen. Strassenanschlüsse sind sowohl an die H. _____ gasse als auch an den I. _____ weg vorgesehen. Insbesondere gibt es sowohl auf der Nord- als auch auf der Südseite der Überbauung eine Ein- und Ausfahrt in die Einstellhalle. Geplant waren ursprünglich 72 Wohnungen sowie 100 Autoabstellplätze, davon 84 in der Einstellhalle. Für dieses Bauvorhaben liegt eine rechtskräftige Baubewilligung vor; diese kann im vorliegenden Beschwerdeverfahren nicht mehr in Frage gestellt werden. Geprüft und bejaht wurde seinerzeit insbesondere die genügende Erschliessung des ursprünglichen Bauprojekts. Bewilligt wurden auch die beiden Strassenanschlüsse an die H. _____ gasse und an den I. _____ weg. Streitgegenstand bilden kann somit im vorliegenden Beschwerdeverfahren einzig die von der Vorinstanz bewilligte nachträgliche Projektänderung.⁴ Diese umfasst eine Änderung der Grundrisse und Fassaden der Gebäude B, H, I und K sowie eine Erweiterung der Einstellhalle. Vorgesehen ist insbesondere eine Erhöhung der Zahl der Autoabstellplätze von 100 auf 148, davon 127 in der Einstellhalle.

b) Die Beschwerdeführenden machen geltend, das ursprünglich bewilligte Projekt habe insbesondere eine Abtrennung der Einstellhalle vorgesehen, so dass 42 Einstellhallenplätze von Norden her (H. _____ gasse) und 42 Einstellplätzen von Süden her (I. _____ weg) erschlossen worden seien. Mit der Projektänderung werde die Anzahl Einstellhallenplätze von 84 auf 127 erhöht. Neu solle die Einstellhalle zudem durchgängig sein mit der Folge, dass der gesamte Verkehr über den I. _____ weg abgewickelt werden könne. Das Fahrtenpotential auf dem I. _____ weg erhöhe sich damit von 42 auf 127 zusätzliche Fahrzeuge, was einer Verdreifachung entspreche. Der I. _____ weg genüge den gesetzlichen Anforderungen an die Erschliessung des Bauvorhabens nicht und zwar auch dann nicht, wenn lediglich ein Teil der zusätzlichen Fahrten darüber ablaufen würde, weshalb das Vorhaben in der nun vorliegenden Form nicht bewilligungsfähig sei. Umstritten ist somit einzig die Erhöhung der Anzahl der Autoabstellplätze und die damit verbundene Vergrösserung der Einstellhalle. Die übrigen Änderungen betreffend Grundrisse und Fassaden der Häuser B, H, I und K sind nicht umstritten und bilden somit nicht Streitgegenstand.

c) Die Beschwerdeführenden gehen von einem unzutreffenden Sachverhalt aus. Im ursprünglichen Baubewilligungsverfahren wurde zwar eine Zweiteilung der Einstellhalle thematisiert. Die damaligen Einsprecherinnen und Einsprecher baten darum, die Tiefgarage zu unterteilen, so dass etwa die Hälfte der Fahrzeuge über die H. _____ gasse und die andere Hälfte über den I. _____ weg zu- und wegfahren würden.⁵ Diese Lösung wurde jedoch sowohl von der Beschwerdegegnerin als auch von der Gemeinde abgelehnt.⁶ Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden weist das rechtskräftig bewilligte Projekt somit keine Unterteilung der Einstellhalle in zwei separate, voneinander getrennte Sektoren mit jeweils 42 Autoabstellplätzen

⁴ Vgl. dazu Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 32-32d N. 14

⁵ Vgl. Einsprache der Nachbarinnen und Nachbarn vom 24. Juni 2018, Vorakten zum Gesamtentscheid vom 24. Oktober 2018

⁶ Vgl. Stellungnahme der Bauherrschaft vom 24. Juli 2018 und Amtsbericht der Gemeinde Lotzwil vom 5. September 2018, beide in den Vorakten zum Gesamtentscheid vom 24. Oktober 2018

auf. Dem massgebenden Projektplan des Untergeschosses⁷ lässt sich viel mehr entnehmen, dass die bewilligte Einstellhalle durchgehend geplant ist, also keine Trennwand aufweist. Sämtliche 84 bewilligten Einstellhallenplätze können somit sowohl über die Ein- und Ausfahrt im Norden (via H._____gasse) als auch über diejenige im Süden (via I._____weg) erreicht bzw. verlassen werden. Es trifft deshalb auch nicht zu, dass sich das Fahrtenpotential auf dem I._____weg mit der Projektänderung von 42 auf 127 zusätzliche Fahrzeuge erhöht. Gemäss dem ursprünglich bewilligten Projekt könnte theoretisch der Verkehr von insgesamt 94 Autoabstellplätzen (84 Einstellhallenplätze, vier Garagen, sechs Aussenparkplätze) über den I._____weg abgewickelt werden. Gemäss der Projektänderung könnte theoretisch der Verkehr von 138 Autoabstellplätzen (127 Einstellhallenplätze, elf Aussenparkplätze) über den I._____weg abgewickelt werden. Es liegt somit keine Verdreifachung des Fahrtenpotentials vor. Dieses erhöht sich lediglich um etwas weniger als 50 Prozent. Anders als die Beschwerdeführenden meinen, stellt sich aufgrund der Projektänderung die Frage der genügenden Erschliessung des Bauvorhabens somit nicht grundlegend neu.

3. Zulässigkeit der Vergrösserung der Einstellhalle

a) Wer baut, ist verpflichtet, genügend private Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder zu schaffen (vgl. Art. 16 Abs. 1 BauG). Diese Bestimmung hat polizeiliche Bedeutung. Sie soll auf den öffentlichen Strassen einen geordneten Verkehrsfluss gewährleisten und polizeiwidrige Verhältnisse verhindern. Sie beinhaltet aber auch ein Recht auf Erstellung der von der BauV⁸ zugelassenen Anzahl Parkplätze.⁹ Die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge wird durch eine Bandbreite begrenzt; innerhalb dieser Bandbreite legt die gesuchstellende Partei die Anzahl fest (Art. 50 Abs. 1 BauV). Die Projektänderung mit total 148 Abstellplätzen bewegt sich unbestritten im gesetzlich zulässigen Rahmen (vgl. Art. 51 Abs. 2 BauV). Die Erhöhung der Anzahl Autoabstellplätze von 100 auf 148 und die damit verbundene Vergrösserung der Einstellhalle ist deshalb unter diesem Aspekt bewilligungsfähig. Die Beschwerdeführenden machen jedoch geltend, beim I._____weg, über den ein wesentlicher Teil des Gesamtverkehrs des Neubauvorhabens auf die K._____strasse geführt werden solle, handle es sich um eine reine Quartierserschliessungsstrasse, die auf die Bedürfnisse der seit langem bestehenden Einfamilienhaussiedlung mit rund 15 Liegenschaften und damit einem Autoverkehr von rund 30 Fahrzeugen ausgelegt sei. Die Verhältnisse seien bereits heute sehr eng. Die Strassenbreite betrage rund fünf Meter und ein Kreuzen zweier Autos sei anspruchsvoll und mitunter nur unter Inanspruchnahme privater Vorplätze möglich. Ein Trottoir sei nicht vorhanden. Die Einmündung in die K._____strasse sei unübersichtlich, ein gleichzeitiges Aus- und Einbiegen sei nicht möglich. Der I._____weg entspreche den heutigen einschlägigen Strassennormen nicht. Er sei nicht in der Lage, den aus dem strittigen Bauvorhaben resultierenden Mehrverkehr aufzunehmen. Von einer verhältnismässig geringen Mehrbelastung könne keine Rede sein, da das Vorhaben 148 Parkplätze aufweise, was circa einer Verfünffachung der heute über den I._____weg erschlossenen Parkplätze und damit einer entsprechenden Vervielfachung des heutigen Verkehrs entspreche. Massnahmen zur Verbesserung der Situation auf dem I._____weg (Einbahnregime, Tempo-30-Zone) oder im Einmündungsbereich in die K._____strasse (Verkürzung einer Betonmauer um rund vierzig Zentimeter) würden nicht Gegenstand des Baugesuchs bilden, weshalb der I._____weg im Zeitpunkt der Fertigstellung des Bauvorhabens keine genügende Erschliessung darstelle. Der angefochtene Entscheid

⁷ Projektplan Baueingabe Untergeschoss vom 24. Mai 2018 (Plan Nr. 1319/102), vom Regierungsratthalteramt Oberaargau gestempelt am 24. Oktober 2018

⁸ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 16-17 N. 3

basieren auf einer unvollständigen und unrichtigen Sachverhaltsfeststellung, indem die Auswirkungen des Bauvorhabens auf den I. _____ weg nicht näher untersucht worden seien.

b) Bauvorhaben dürfen nur bewilligt werden, wenn das Baugrundstück genügend erschlossen ist (Art. 7 Abs. 1 BauG). Dabei gilt die strassenmässige Erschliessung dann als genügend, wenn die Zufahrtsstrasse «hinreichend nahe» an die geplanten Bauten und Anlagen heranführt und diese für Wehrdienste und Sanität gut erreichbar sind (Art. 7 Abs. 2 Bst. a BauG). Die Erschliessungsstrassen müssen weiter den Beanspruchungen gewachsen sein, die sich aus der Nutzung des Baugrundstücks und der weiteren Grundstücke ergeben können, denen sie nach der Planung zu dienen bestimmt sind (Art. 7 Abs. 3 BauG). Der Regierungsrat umschreibt die Anforderungen an eine genügende Erschliessung näher. Er sorgt dafür, dass Erschliessungsanlagen nicht über ihren Zweck hinaus dimensioniert werden (Art. 8 Abs. 1 BauG). Er ordnet namentlich auch die Fälle, in denen eine bestehende Erschliessungsstrasse als genügend gelten kann, obgleich sie den Anforderungen an eine Neuerschliessung nicht entspricht (Art. 8 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. Für neue Erschliessungen gelten insbesondere die folgenden Vorgaben: Die Fahrbahnbreite soll grundsätzlich bei Einbahnstrassen 3 m und bei Strassen mit Gegenverkehr 4.2 m nicht unterschreiten, andererseits höchstens 5 m, bei Quartiersammelstrassen höchstens 6 m betragen (Art. 7 Abs. 2 und 4 BauV). Bei besonderen Verhältnissen im Sinn von Art. 6 Abs. 3 BauV kann die Fahrbahnbreite auch bei Strassen mit Gegenverkehr auf 3 m herabgesetzt werden (Art. 7 Abs. 3 BauV). Bestehende Erschliessungsanlagen gelten in bestimmten Fällen als genügend, auch wenn sie die Anforderungen nicht erfüllen, die für neue Erschliessungen gelten. Das trifft insbesondere für neue Bauten in einem weitgehend überbauten Gebiet zu, wenn die insgesamt zu erwartende Mehrbelastung verhältnismässig gering ist und die Verkehrssicherheit und Brandbekämpfung gewährleistet sind (vgl. Art. 5 Bst. a BauV), ebenso für Umbauten, Erweiterungen und Zweckänderungen, die keine wesentliche Mehrbelastung bringen (vgl. Art. 5 Bst. b BauV). Die zu erwartende Mehrbelastung beurteilt sich nach den geltenden Zonenvorschriften und im Verhältnis zum bestehenden Verkehrsaufkommen. Dabei bedeutet eine erwartete Verdoppelung des Verkehrsaufkommens nicht automatisch, dass die Mehrbelastung nicht mehr gering ist. Wesentlich sind auch die örtlichen Verhältnisse (bisherige Nutzung, Fahrbahnbreite, Länge und Übersichtlichkeit der Zufahrt) sowie die Benützerkategorien (PW, Lastwagen, Schulkinder usw.).¹⁰ Werden die Normen für neue Anlagen nicht massiv unter- bzw. überschritten, gilt die Verkehrssicherheit bei unwesentlicher Mehrbelastung vermutungsweise als gewährleistet.¹¹ Eine Baubewilligung kann nur verweigert werden, wenn die Zufahrt ungenügend ist, nicht wenn das übergeordnete Strassennetz den Ansprüchen nicht genügt.¹²

c) Das Baugrundstück wird von Norden her über die H. _____ gasse und von Süden her über den I. _____ weg erschlossen. Die H. _____ gasse ist etwa fünf bis sechs Meter breit und verläuft ab der O. _____ strasse (Kantonsstrasse) in westlicher Richtung am Baugrundstück vorbei. Der I. _____ weg ist fünf Meter breit. Er verläuft ab der K. _____ strasse (Kantonsstrasse) knapp 100 Meter in nördlicher Richtung bis zum Baugrundstück. Anschliessend verläuft er in westlicher Richtung, bis er nach gut 150 Metern in die Q. _____ strasse einmündet. Diese mündet in nördlicher Richtung ebenfalls in die K. _____ strasse. Wie bereits in Erwägung 2 ausgeführt, liegt für das ursprüngliche Bauvorhaben eine rechtskräftige Baubewilligung vor. Geprüft und bejaht wurde dabei

¹⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 7/8 N. 10

¹¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 7/8 N. 10

¹² VGE 21504 vom 14. April 2003 E. 7c; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 7/8 N. 14

insbesondere die genügende Erschliessung jenes Projekts. Bewilligt wurden auch die beiden Strassenanschlüsse im Süden an den I. _____weg und im Norden an die H. _____gasse. Die Projektänderung sieht eine geringfügige Erhöhung der Anzahl Wohnungen von 72 auf 79 vor. Auch wenn die Erhöhung der Zahl der Autoabstellplätze deutlich höher ausfällt (insgesamt von 100 auf 148, in der Einstellhalle von 84 auf 127), ist fraglich, ob die Projektänderung zu einer wesentlichen Mehrbelastung der südlichen Erschliessung über den I. _____weg führen wird. Gemäss Auffassung der Gemeinde waren die Autoabstellplätze beim ursprünglichen Projekt eher knapp berechnet. Wenn man davon ausgehe, dass heutzutage die meisten Familien und Paare zwei Fahrzeuge besitzen und noch diverse Besucherparkplätze benötigt würden, könne durch die Erweiterung der Einstellhalle das Wildparkieren im ganzen Quartier verhindert werden.¹³ Sie erachtet es weiterhin als sinnvoll, die Tiefgarage durchgehend zu erstellen, da sich der Verkehr so am besten verteilen könne. Grundsätzlich werde im Fachbericht des Tiefbauamts erwähnt, dass der I. _____weg und die H. _____gasse als Anschlussstrassen für den Mehrverkehr ausreichen würden, die Ausfahrten bei der K. _____strasse jedoch nicht vollumfänglich den Normwerten entsprächen. Diese Situation sei jedoch bereits seit Jahren bestehend. Die Projektänderung werde zwar gegenüber dem bewilligten Projekt zu Mehrverkehr führen, eine starke Verschlechterung bei der K. _____strasse werde jedoch nicht erwartet.¹⁴ Die BVD hat keine Veranlassung, diese Ausführungen der mit den lokalen Verhältnissen vertrauten Gemeinde in Zweifel zu ziehen. Es erscheint plausibel, dass die Erhöhung der Parkplatzzahl im Vergleich zum bereits bewilligten Projekt keinen wesentlichen Mehrverkehr auf dem I. _____weg bewirken wird, sondern viel mehr dem steigenden Bedürfnis nach Parkplätzen Rechnung trägt und damit dem Parkplatzsuchverkehr und dem Wildparkieren im Quartier entgegenwirkt. Zudem dürfte, wie die Beschwerdegegnerin geltend macht,¹⁵ der grössere Teil des Verkehrs aus der Überbauung über die H. _____gasse abgewickelt werden. Die Ausfahrt direkt über den I. _____weg in die K. _____strasse werden wohl hauptsächlich diejenigen Bewohnerinnen und Bewohner nutzen, die in Richtung Huttwil fahren wollen. Diejenigen, die in Richtung Bleienbach fahren wollen, werden zwar ebenfalls die Ausfahrt auf der Südseite in den I. _____weg nutzen, anschliessend aber eher über die Q. _____strasse in die K. _____strasse fahren. Wer hingegen zum Einkaufen, Arbeiten oder zur Freizeitgestaltung in das benachbarte regionale Zentrum, die Stadt Langenthal, fahren will, wird die Ausfahrt auf der Nordseite in den H. _____weg wählen. Die aufgrund der Vergrösserung der Einstellhalle insgesamt zu erwartende Mehrbelastung auf dem I. _____weg wird deshalb höchstwahrscheinlich verhältnismässig gering ausfallen. Da die Fahrbahnbreite des I. _____wegs den Anforderungen an eine neue Zufahrt entspricht, kann davon ausgegangen werden, dass auch die Verkehrssicherheit auf dieser geraden und übersichtlichen Strasse gewährleistet bleibt. Aufgrund seiner Breite von rund 5 Metern dürften sich Bewegungsfälle zwischen einem Personenwagen und einem Fahrrad oder einer Fussgängerin bzw. einem Fussgänger grundsätzlich gefahrlos abwickeln lassen, ebenso Begegnungsfälle zwischen zwei Personenwagen.¹⁶ Die Anforderungen von Art. 5 BauV an eine bestehende Erschliessungsanlage sind deshalb grundsätzlich erfüllt. Hinzu kommt, dass das Baugrundstück nicht nur über den I. _____weg, sondern auch über die H. _____gasse erschlossen wird. Es ist weder dargetan noch ersichtlich, dass diese Zufahrt auf der Nordseite den Anforderungen an eine genügende Erschliessung nicht entsprechen sollte.

d) Die Beschwerdeführenden bemängelten in ihren Einsprachen unter anderem die Zufahrt zum Bauvorhaben über den I. _____weg sowie die Ein- und Ausfahrt des I. _____weges in

¹³ Vgl. Beschwerdeantwort der Gemeinde Lotzwil vom 17. September 2021, Ziff. 6

¹⁴ Vgl. Stellungnahme der Gemeinde Lotzwil vom 14. April 2021, Vorakten zum Gesamtentscheid vom 19. Juli 2021, pag. 78

¹⁵ Vgl. Beschwerdeantwort vom 20. September 2021, S. 4 ff.

¹⁶ Vgl. Fussverkehr Schweiz, Faktenblatt 02/2017 «Begegnungsfälle und Fahrbahnbreiten» S. 6 f.; einsehbar unter: <www.fussverkehr.ch>, Rubriken «Publikationen», «Faktenblätter/Positionspapiere»)

die K._____strasse (Kantonsstrasse). Die Vorinstanz holte deshalb beim Strasseninspektorat Oberaargau des kantonalen Tiefbauamts eine Stellungnahme zu den Einwänden der Beschwerdeführenden ein. Dieses beurteilte die Erschliessung des Bauvorhabens sowohl über den I._____weg als auch über die H._____gasse als genügend.¹⁷ Zur Einmündung der H._____gasse in die O._____strasse (Kantonsstrasse) äusserte sich das Strasseninspektorat nicht näher, da diese nicht umstritten war. Hingegen hielt es fest, dass die bestehende Ein- und Ausfahrt des I._____wegs in die K._____strasse (Kantonsstrasse) den einschlägigen Normwerten nicht vollumfänglich genüge. Die Sichtweite Richtung Bahnhof werde durch eine Betonmauer auf der Parzelle Nr. J._____ leicht eingeschränkt. Die Mauer müsste um 40 Zentimeter gekürzt werden. Aus heutiger Sicht würde der Anschluss I._____weg an die K._____strasse mindesten eine Fahrbahnbreite von sechs Metern und einen Einlenkradius von fünf Metern beinhalten. Der Anschluss der Q._____strasse in die K._____strasse sei ebenfalls bestehend und genügen den einschlägigen Normen nicht vollumfänglich. Dort werde die Sicht in Richtung Bleienbach von einem Zaun leicht eingeschränkt. Dieser müsste um 60 Zentimeter gekürzt werden. Die Q._____strasse sei mit sechs Meter Fahrbahnbreite und einer Gehwegbreite von 1.40 Metern besser ausgebaut als der I._____weg. Das Strasseninspektorat empfahl verschiedene Massnahmen zur Verbesserung der Situation (Tempo 30, Einbahnregime auf dem I._____weg, Erschliessung über die Q._____strasse, externes Verkehrsgutachten). Diese Empfehlungen richteten sich allerdings an die Gemeinde als zuständiges Gemeinwesen für die betroffenen Gemeindestrassen und nicht an die Beschwerdegegnerin. Sie tangieren das vorliegend zu beurteilende Projekt nur indirekt. Allein der Umstand, dass keine Idealerschliessung vorliegt, heisst noch nicht, dass die Verkehrssicherheit auf einer bestehenden Zufahrt nicht hinreichend gewährleistet ist. Es ist notorisch, dass zahlreiche bestehenden Strassenkreuzungen oder Einmündungen öffentlicher Strassen den heute geltenden Vorschriften und Normen nicht mehr vollumfänglich entsprechen. Die einschlägige Norm des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) zu den Strassenknoten zeigt deshalb Massnahmen bei ungenügenden Knotensichtweiten auf.¹⁸ Zwar trifft es zu, dass die Anschlüsse des I._____weges und der Q._____strasse in die K._____strasse nicht (mehr) den heute geltenden Normen entsprechen. So ist insbesondere bei beiden die Sicht in eine Richtung wegen einer Betonmauer bzw. eines Zauns eingeschränkt, d.h. die entsprechenden Sichtfelder sind im Höhenbereich von 0.6 und 3 Metern über der Fahrbahn nicht hindernisfrei.¹⁹ Das ist zwar nicht ideal, hat jedoch im vorliegenden Fall nichts an der Beurteilung des Strasseninspektorats geändert, dass die minimalen Anforderungen an eine genügende Erschliessung dennoch erfüllt seien.²⁰ Wäre die Verkehrssicherheit auf der Kantonsstrasse im Einmündungsbereich der beiden Gemeindestrassen ernsthaft gefährdet, hätte das Strasseninspektorat wohl nicht bloss Empfehlungen zur Verbesserung der Situation abgegeben, sondern die erforderlichen Verkehrsmassnahmen bei den fraglichen Verzweigungen veranlasst (vgl. Art. 66 Abs. 1 SG und Art. 43 Abs. 1 SV).

e) Selbst wenn der I._____weg aufgrund des nicht mehr normenkonformen Einmündungsbereichs in die K._____strasse als ungenügende Zufahrt für das geänderte Projekt beurteilt werden müsste, hätte dies nicht den Bauabschlag zur Folge. Wie bereits erwähnt, ist die Zufahrt über den I._____weg für das ursprüngliche Projekt rechtskräftig bewilligt. Das gilt auch für das damit verbundene Fahrtenpotential. Die Zufahrt via I._____weg könnte deshalb höchstens auf dieses Mass begrenzt, nicht aber vollständig untersagt werden. Zudem ist

¹⁷ Vgl. dazu und zum Folgenden Stellungnahme des Strasseninspektorats Oberaargau vom 15. Februar 2021, Vorakten zum Gesamtentscheid vom 19. Juli 2021, pag. 71 f.

¹⁸ Vgl. VSS 40 273a (Knoten; Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene) Ziff. 13

¹⁹ Vgl. dazu VSS-Norm 40 273a (Knoten; Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene) Ziff. 10 (Anforderungen an das Sichtfeld)

²⁰ Vgl. dazu auch VSS-Norm 40 273a (Knoten; Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene) Ziff. 13 (Massnahmen bei ungenügender Knotensichtweite)

das Baugrundstück auch über die H. _____ gasse genügend erschlossen. Im Übrigen ist zu berücksichtigen, dass Art. 80 SG für Bauten und Anlagen an öffentlichen Strassen Mindestabstandsvorschriften aufstellt. Gegenüber der K. _____ strasse (Kantonsstrasse) gilt ein Strassenabstand von 5 Metern ab Fahrbahnrand. Da die Gemeinde keine selbständige Regelung erlassen hat (vgl. A148 Abs. 1 GBR²¹), gilt gegenüber den Gemeindestrassen I. _____ weg und Q. _____ strasse ein Strassenabstand von 3.6 Metern ab Fahrbahnrand (Art. 80 Abs. 1 Bst. b SG). In Ausführung von Art. 80 Abs. 2 SG bestimmt Art. 56 SV, dass für Einfriedungen und Zäune bis zu einer Höhe von 1.2 Metern zwar grundsätzlich ein Strassenabstand von 0.5 Metern gilt, dass diese an unübersichtlichen Strassenstellen die Fahrbahn allerdings nur um höchstens 0,6 Meter überragen dürfen. Als unübersichtliche Strassenstellen gelten insbesondere Kurven, Strassenkreuzungen oder Einmündungen auf öffentlichen Strassen. In dem durch den Strassenabstand abgegrenzten Vorland gilt ein grundsätzliches Bau- bzw. Pflanzverbot (sog. Bauverbotsstreifen).²² Der Strassenabstand hat vor allem verkehrspolizeiliche und wohnhygienische Bedeutung und gewährleistet insbesondere die Verkehrsübersicht.²³ Gemäss Art. 73 Abs. 1 SG darf die Sicherheit der Strasse und des Verkehrs weder von angrenzenden Bauten, Anlagen, Pflanzen oder Bäumen noch durch sonstige Vorkehren gefährdet werden.²⁴ Sollte es die Verkehrssicherheit erfordern, könnte deshalb eine Anpassung oder Beseitigung der Mauer bzw. des Zauns in den Sichtfeldern bei der Einmündung der Gemeindestrassen in die Kantonsstrasse verlangt werden; dies gilt selbst dann, wenn diese Anlagen seinerzeit bewilligt worden wären (vgl. dazu Art. 84 Abs. 2 SG). Sollte sich nach der Realisierung des Bauvorhabens zeigen, dass Verkehrslenkungsmaßnahmen auf dem I. _____ weg erforderlich sind (bspw. Tempo 30 oder Einbahnregime), wäre es Sache der Gemeinde, die entsprechenden Massnahmen anzuordnen. Ebenso wäre es an ihr, gegebenenfalls für eine Sanierung der Einmündungen des I. _____ weg und der Q. _____ strasse in die K. _____ strasse zu sorgen.

f) Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit der H. _____ gasse und dem L. _____ weg zwei Zufahrten bestehen, die den Anforderungen an eine genügende Erschliessung entsprechen. Insbesondere weisen beide Gemeindestrassen Fahrbahnbreiten auf, die auch bei neuen Zufahrten genügen würden (vgl. Art. 7 Abs. 1, 2 und 4 BauV). Beim L. _____ weg ist einzig die Einmündung in die Kantonsstrasse nicht optimal, was jedoch nichts daran ändert, dass er die Anforderung an eine genügende Erschliessung auch bezüglich des geänderten Projekts erfüllt. Selbst wenn die Zufahrt über den L. _____ weg bezüglich der Projektänderung als ungenügend beurteilt werden müsste, hätte dies lediglich eine Einschränkung der zulässigen Fahrten auf das ursprünglich bewilligte Mass zur Folge. Im Übrigen wäre das Bauvorhaben auch in diesem Fall über die H. _____ gasse genügend erschlossen.

4. Rechtliches Gehör

a) Die Beschwerdeführenden bringen vor, die Vorinstanz habe sich über ihre Anträge und die Empfehlung des Strasseninspektors auf Einholung eines Verkehrsgutachtens hinweggesetzt und sich mit ihren Einwendungen und Anträgen zum Thema Mehrverkehr und Verkehrssicherheit nicht auseinandergesetzt. Damit sei ihr Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt worden, was zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids führen müsse.

²¹ Baureglement der Einwohnergemeinde Lotzwil vom 22. September 2013 (GBR)

²² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 12 N. 18

²³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 12 N. 15

²⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 21 N. 11

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG²⁵ gibt den Parteien das Recht, sich zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern. 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 VRPG). 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.²⁶ Der Anspruch auf rechtliches Gehör räumt den Betroffenen weiter das Recht ein, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden. Rechtzeitig und formrichtig angebotene Beweise sind abzunehmen, sofern diese geeignet sind, den rechtserheblichen Sachverhalt zu erhellen. Ergibt eine vorweggenommene Beweiswürdigung jedoch, dass ein Beweis nicht dazu taugt, das Beweisergebnis zu verändern oder den zu treffenden Entscheid zu beeinflussen, so kann auch unter dem Aspekt des rechtlichen Gehörs von der Beweisabnahme abgesehen werden.²⁷ Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist formeller Natur und seine Verletzung führt grundsätzlich zur Aufhebung der angefochtenen Verfügung oder des angefochtenen Entscheids. Eine Gehörsverletzung kann aber dann geheilt werden, wenn die Rechtsmittelinstanz dieselbe Kognition hat wie die Vorinstanz und der beschwerdeführenden Person aus der Heilung kein Nachteil erwächst. Eine Heilung kommt in erster Linie bei nicht besonders schwerwiegenden Gehörsverletzungen in Frage. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist aber auch bei schwerwiegenden Gehörsverletzungen eine Heilung nicht ausgeschlossen, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären.²⁸ Die Heilung des rechtlichen Gehörs ist allenfalls bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.²⁹

c) Die Vorinstanz hat sich mit den Einsprachen der Beschwerdeführenden auseinandergesetzt, zu den wesentlichen Einwänden Stellung bezogen und dargetan, warum sie diese für unbegründet hält. Insbesondere hat sie darauf hingewiesen, dass die Problematik der bestehenden Ein- und Ausfahrt in die K._____strasse nicht im vorliegenden Baubewilligungsverfahren gelöst werden könne, da es Aufgabe der Gemeinde sei, hier die nötigen Massnahmen zu treffen. Den Beschwerdeführenden war es denn auch möglich, den Gesamtentscheid sachgerecht anzufechten. Eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör durch ungenügende Begründung des angefochtenen Entscheids liegt deshalb nicht vor. Der Beweisantrag der Beschwerdeführenden, ein externes Verkehrsgutachten einzuholen, wurde zwar nicht förmlich abgewiesen. Aus den Erwägungen der Vorinstanz geht allerdings klar hervor, dass diese den Sachverhalt hinsichtlich der genügenden Erschliessung und der Verkehrssicherheit aufgrund der Stellungnahme des Strasseninspektorats und der Stellungnahme der Gemeinde als genügend geklärt erachtete, weshalb sie von einem Verkehrsgutachten keine entscheidungswesentlichen Erkenntnisse erwartete. Eine Gehörsverletzung liegt somit auch in dieser Hinsicht nicht vor.

²⁵ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

²⁶ BVR 2018 S. 341 E. 3.4.2, 2016 S. 402 E. 6.2; BGE 140 II 262 E. 6.2; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 52 N. 7

²⁷ BVR 2012 S. 252 E. 3.3.3, 2011 S. 97 E. 4.2.1

²⁸ BGE 142 II 218 E. 2.8.1; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 21 N. 9 bis 11

²⁹ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 21 und 39

5. Ergebnis und Kosten

a) Zusammenfassend steht fest, dass die Einstellhalle von Beginn an ohne Trennwand geplant war. Die Zahl von 148 Abstellplätzen befindet sich im zulässigen Rahmen von Art. 51 Abs. 2 BauV. Der L._____weg ist übersichtlich und genügt mit seiner Breite von 5 Metern den Anforderungen an eine neue Erschliessungsanlage. Die Situation beim Anschluss der Gemeindestrasse an das übergeordnete Strassennetz ist zwar nicht ideal, aber auch nicht gefährlich. Eine Verbesserung der Situation ist gegebenenfalls durch die Gemeinde zu realisieren. Im Übrigen entspricht bereits die H._____gasse für sich allein betrachtet den Anforderungen an eine genügende Erschliessung. Die vorhandenen Akten erlaubten die richtige und vollständige Feststellung des Sachverhalts. Von einem Augenschein oder einem externen Verkehrsgutachten sind keine wesentlichen neuen Erkenntnisse zu erwarten. Damit kann auf die von den Beschwerdeführenden beantragten Beweismassnahmen verzichtet werden. Die Beschwerde ist damit unbegründet und abzuweisen.

b) Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird eine Pauschalgebühr von CHF 200. – bis 4000. – je Beschwerde erhoben (Art. 19 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 4 Abs. 2 GebV³⁰). Die gesamte Pauschalgebühr kann angemessen erhöht werden, wenn mehrere Parteien gemeinsam Beschwerde führen (Art. 20 Abs. 2 GebV). In Anwendung dieser Bestimmungen werden die Verfahrenskosten auf eine Pauschalgebühr von CHF 2800.– festgelegt. Laut Art. 108 Abs. 1 VRPG werden die Verfahrenskosten der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigen, keine Verfahrenskosten zu erheben. Im vorliegenden Fall unterliegen die Beschwerdeführenden. Sie haben somit die Verfahrenskosten zu tragen. Sie haften dafür solidarisch für den ganzen Betrag (Art. 106 VRPG).

c) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder die Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art 108 Abs. 3 VRPG). Da die Beschwerdegegnerin nicht anwaltlich vertreten war, sind keine Parteikosten im Sinne des Gesetzes entstanden (Art. 104 Abs. 1 und 2 VRPG). Daher werden keine Parteikosten gesprochen.

³⁰ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes Oberaargau vom 19. Juli 2021 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 2800.– 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. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt M._____, und/oder Frau Rechtsanwältin P._____,
eingeschrieben
- E._____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Oberaargau, per Mail
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Lotzwil, 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.