



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2021/168

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 28. Januar 2022

Das Verwaltungsgericht ist auf eine gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde nicht eingetreten (VGE 2022/66 vom 07.04.2022).

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.** _____
Beschwerdeführer

und

Herrn **D.** _____
Beschwerdegegner

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt E. _____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Wichtrach, Gemeindeverwaltung,
Stadelfeldstrasse 20, 3114 Wichtrach

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Wichtrach vom 3. September 2021 (eBau-Nr. 2021-3212; Einbau Zimmer inkl. Badezimmer und Dachaufbau mit Balkon im 1. Obergeschoss)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdegegner reichte am 22. Februar 2021 bei der Gemeinde Wichtrach ein Baugesuch ein für den Einbau von Wohn- und Nassraum im bestehenden Bauernhaus auf der Parzelle Wichtrach 1 (Niederwichtlach) Grundbuchblatt Nr. G. _____. Die Parzelle liegt in der Bestandeszone (BZ). Die Gemeinde Wichtrach hat das Bauvorhaben als «Einbau Zimmer inkl. Badezimmer und Balkon im 1. Obergeschoss» umschrieben und als solches behandelt. Gegen das Bauvorhaben erhob der Beschwerdeführer Einsprache.

Mit Entscheid vom 3. September 2021 erteilte die Gemeinde Wichtrach die Baubewilligung.

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 30. September 2021 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Er beantragt sinngemäss die Aufhebung der

Baubewilligung vom 3. September 2021 und die Rückweisung an die Gemeinde Wichtrach zur erneuten Prüfung. Aus der Begründung geht zudem der Antrag hervor, das Haus an der H._____strasse 11 sei direkt an den ARA-Westkanal Wichtrach-Münsingen anzuschliessen. Weiter ersucht er um Einladung zu einer Beschwerdeverhandlung, damit er zu seiner Beschwerde Stellung nehmen könne. Er macht insbesondere geltend, die Parzelle liege ganz in der Bestandeszone und nicht in der Bauzone. Zudem ertrage der Schacht keine zusätzliche Abwasserbelastung mehr, was in der Baubewilligung nicht erwähnt und offenbar auch nicht überprüft worden sei. Weiter rügt er die bestehende Parkplatzsituation und die Abfallentsorgung.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Der Beschwerdegegner beantragte in seiner Beschwerdeantwort vom 2. November 2021 die Beschwerdeabweisung. Die Gemeinde Wichtrach ihrerseits ging in ihrer Stellungnahme auf die Beschwerdepunkte ein und hielt gleichzeitig fest, sie würde eine einvernehmliche und aussergerichtliche Lösung zwischen den Parteien begrüssen. Anträge hat sie keine gestellt.

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

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Bauentscheide können nach Art. 40 BauG² innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. 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 als Eigentümer der Nachbarsparzelle durch den vorinstanzlichen Entscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Streitgegenstand

a) Anfechtungsobjekt ist die Verfügung der Vorinstanz. Der Streitgegenstand braucht sich nicht mit dem Anfechtungsobjekt zu decken, kann aber auch nicht über dieses hinausgehen. Innerhalb dieses Rahmens bestimmen die Parteien den Streitgegenstand. Sowohl für das Einleiten eines Beschwerdeverfahrens als auch für dessen Umfang und eine allfällige vorzeitige Beendigung gilt somit die Verfügungs- oder Dispositionsmaxime sowie das Rügeprinzip. Die Parteien können den Streitgegenstand im Verlauf des Verfahrens nicht erweitern, sondern nur einschränken.³

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

³ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 72 N. 12 bis 14.

b) Vorliegendes Anfechtungsobjekt ist der Bauentscheid der Gemeinde Wichtrach vom 3. September 2021, mit welchem der Einbau eines Zimmers inkl. Badezimmer und Balkon im 1. Obergeschoss des bestehenden Bauernhauses an der H._____strasse 11 (Wichtrach 1 [Niederwichtrach] Grundbuchblatt Nr. G._____) bewilligt wurde. Der Beschwerdeführer rügt in seiner Beschwerde unter anderem, dass bei der Gestaltung der Parkierung der nötige Schutz gegen Lärm sicherzustellen sei. Ebenfalls ersucht er um entsprechende Anordnung der Abfallentsorgung, damit diese die Nachbargrundstücke nicht mehr störe. Da diese Vorbringen über den Streitgegenstand hinausgehen, ist darauf nicht einzutreten. Es steht dem Beschwerdeführer jedoch offen, sich bezüglich allfälliger solcher Störungen mittels baupolizeilicher Anzeige an die Gemeinde als zuständige Baupolizeibehörde zu wenden.

c) Weiter bringt der Beschwerdeführer vor, der Beschwerdegegner verwende sehr viel Herbizid und Pestizid sowie Düngemittel und diese würden über das Abwasser einfließen. Auch diese Rüge ist nicht vom Streitgegenstand erfasst, weshalb nicht darauf einzutreten ist.

d) Der Beschwerdeführer führt in seiner Beschwerde zudem aus, der Beschwerdegegner halte sich nicht an die Weisungen von Behörden und habe während der Beschwerdefrist gegen das Gesetz und die Weisung der Gemeinde verstossen und unerlaubterweise bereits mit Bauen begonnen. Die Gemeinde Wichtrach hat in ihrer Stellungnahme vom 2. November 2021 ausgeführt, Vertreter der Gemeinde hätten am 1. Oktober 2021 vor Ort an der H._____strasse 11 keine Bautätigkeit oder Widerhandlungen gegen das Baugesetz feststellen können. Wie vorstehend ausgeführt, ist die Gemeinde für die Überprüfung baupolizeilicher Anzeigen zuständig und wurde bereits aktiv, weshalb auf diese Vorbringen des Beschwerdeführers auch nicht eingetreten wird.

3. Bauen in der Bestandeszone

a) Der Beschwerdeführer macht geltend, die Parzelle Wichtrach 1 (Niederwichtrach) Grundbuchblatt Nr. G._____ liege ganz in der Bestandeszone und nicht in der Bauzone. In der Bestandeszone sei bei äusserlichen Veränderungen am Haus, welche störend und unästhetisch seien und zudem nicht zum Bild des Hauses passen würden, ein Gutachten oder Mitbericht des Heimatschutzes erforderlich. Er verweist zudem auf seine vorinstanzliche Einsprache vom 14. Juni 2021.⁴ Darin hat er festgehalten, ohne ausdrückliche Zustimmung und Genehmigung der Denkmalpflege dürfe kein zusätzliches Dachfenster eingebaut und auch sonst keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden.

Der Beschwerdegegner führt in seiner Beschwerdeantwort aus, für die Behauptungen des Beschwerdeführers fehle in Art. 11 GBR⁵ jegliche Grundlage. Ein Dachausbau sei gemäss Art. 11 Abs. 6 GBR zulässig, wenn sich die Räume in gestalterisch befriedigender Weise belichten lassen würden. Die Liegenschaft sei zudem weder als schützenswert noch als erhaltenswert eingestuft.

Die Gemeinde Wichtrach verweist in ihrer Stellungnahme auf die angefochtene Baubewilligung, in welcher sie ausführte, beim betroffenen Bauvorhaben handle es sich um einen geringen Eingriff in das äussere Erscheinungsbild. Weiter verweist sie auf Art. 11 Abs. 8 und Art. 38 Abs. 8 GBR. Sie macht geltend, ein Beizug des Berner Heimatschutzes oder der kantonalen Denkmalpflege werde nicht verlangt. Zudem werde durch den Einbau der zusätzlichen Dachlukarne die

⁴ Vorakten, Nr. 33.

⁵ Baureglement der Gemeinde Wichtrach vom 10. September 2009, genehmigt durch das Amt für Gemeinde und Raumordnung (AGR) am 18. August 2010.

Dachgestaltung nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Gestaltung und Anordnung der Dachaufbauten wirke einheitlich und in sich stimmig.

b) Das Bauernhaus an der H._____strasse 11 liegt in der Bestandeszone. Es handelt sich dabei um eine Erhaltungszone im Sinne von Art. 18 RPG⁶ und Art. 33 RPV⁷. Diesen Bestimmungen zufolge stellt die Erhaltungszone eine besondere Nutzungszone dar, die der Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone dient. Im kantonalen Recht wird die Erhaltungszone lediglich erwähnt, ohne dass nähere Vorschriften bestehen (Art. 71 Art. 1 BauG). Dies festzulegen ist dem kommunalen Recht vorbehalten.⁸ Art. 11 GBR umschreibt die Bestandeszone wie folgt:

«¹ Die Bestandeszone dient der Erhaltung traditionell entstandener Siedlungsstrukturen und der zeitgemässen Nutzung der bestehenden Gebäude.

² Landwirtschaftliche Bauten und Nutzungen sind zulässig. Sie richten sich nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone (Art. 10 GBR).

³ Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sind zulässig, soweit sie sich in bestehende Gebäude integrieren lassen. Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben. Wohnraum kann nur in dafür geeigneten Bauten geschaffen werden.

⁴ Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.

⁵ Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind für bestehende Nutzungen einmalige Erweiterungen im Umfang von max. 30 % der BGF zulässig.

⁶ Der Dachausbau ist zulässig, wenn sich die Räume in gestalterisch befriedigender Weise belichten lassen.

⁷ An- und Nebenbauten für Nebennutzungen sind zugelassen, sofern sie sich dem Hauptgebäude gestalterisch unterordnen.

⁸ Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.

⁹ Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe ES III. Immissionen und Störungen aus der Landwirtschaft sind zu dulden.»

Der in einer zweiten Spalte im GBR angefügte Kommentar lautet zu Art. 11 GBR wie folgt:

«Die Bestandeszone ermöglicht die Umnutzung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden oder Gebäudeteilen im Siedlungsgebiet. Zulässig sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe (Definition vgl. Art. 3). Bauernhäuser können vollständig für nichtlandwirtschaftliches Wohnen und Gewerbe umgenutzt werden. Ökonomiegebäude oder Nebenbauten können nur umgenutzt werden, wenn das Gebäude für die vorgesehene Nutzung geeignet ist. Für Wohnen geeignet sind z.B. Wohn- und Bauernhäuser; nicht geeignet sind in der Regel Schuppen und freistehende Stallbauten.»

c) Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers handelt es sich bei der Bestandeszone um eine beschränkte Bauzone, welche die Landwirtschaftszone überlagert.⁹ Vorhaben im Rahmen der Zonenumschreibung gemäss Art. 11 GBR gelten als zonenkonform; was darüber hinausgeht, unterliegt der Landwirtschaftszone.

d) Gemäss Baugesuchsakten beabsichtigt der Beschwerdegegner die Erweiterung der bestehenden Wohnung im 1. Obergeschoss. Im Bereich der bestehenden Bühne plant er den Einbau eines Badzimmers und im bestehenden Dachraum den Einbau eines Zimmers samt Dachaufbau sowie daran vorgelagert ein Balkon.¹⁰ Das geplante Bauvorhaben dient

⁶ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700).

⁷ Raumplanungsverordnung des Bundesrats vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1).

⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band II, 4. Aufl., Bern 2017, Art. 71 N. 3a.

⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 71 N. 3a.

¹⁰ Vorakten, Nrn. 6, 8-10 (Baubewilligungspläne).

unbestrittenermassen der Wohnnutzung. Es wird vom Beschwerdeführer weder geltend gemacht noch liegen entsprechende Hinweise vor, dass sich diese Wohnnutzung nicht im bestehenden Gebäude integrieren lässt oder die Umnutzung einen landwirtschaftlichen Ersatzbau zur Folge hat. Zudem ist das Bauernhaus zur Schaffung von Wohnraum geeignet, was die bereits heute bestehenden Wohnungen im Gebäude bestätigen. Die Voraussetzungen gemäss Art. 11 Abs. 3 GBR zur Umnutzung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäudeteilen zu Wohnzwecken sind gegeben. Das projektierte Bauvorhaben ist somit in der Bestandeszone zonenkonform.

e) Weiter rügt der Beschwerdeführer sinngemäss eine Verletzung der guten Gesamtwirkung und er erachtet zudem bei äusserlichen Veränderungen an einem Gebäude in der Bestandeszone den Beizug einer Fachbehörde als zwingend notwendig.

Das Bauernhaus an der H._____strasse 11 befindet sich weder in einem Ortsbildschutzgebiet¹¹ noch ist es als erhaltens- oder schützenswertes Baudenkmal im Bauinventar eingetragen, weshalb sich daraus weder ein vom Beschwerdeführer gefordertes Gutachten des Bernischen Heimatschutzes noch die Zustimmung oder Genehmigung der Kantonalen Denkmalpflege ableiten lässt. Ein zwingend notwendiger Beizug einer Fachbehörde ergibt sich auch nicht aus Art. 11 GBR oder einer anderen Bestimmung des Baureglements.

Auch wenn das Bauvorhaben nicht durch eine Fachbehörde beurteilt werden muss, darf es nur bewilligt werden, wenn dadurch das traditionelle Erscheinungsbild des Bauernhauses gewahrt bleibt (vgl. Art. 11 Abs. 8 GBR). Nach Art. 38 Abs. 1 GBR sind Dachaufbauten zugelassen, sofern sie gestalterisch gut in die Dachfläche integriert sind. Durch den geplanten Einbau des Zimmers im bestehenden Dachraum erfolgt ein Dachausbau. Mit der neuen Lukarne und einem zusätzlichen Fenster an der Nordfassade sowie dem bestehenden Dachfenster lässt sich der Raum im Sinne von Art. 11 Abs. 6 GBR in gestalterisch befriedigender Weise belichten, was auch nicht bestritten wird. Zudem ist der Einbau einer neuen Lukarne auch mit den Dachgestaltungsvorschriften gemäss Art. 38 GBR vereinbar. Abweichungen von dieser Vorschrift liegen keine vor. Der Blick auf die Ostfassade des Bauernhauses zeigt mehrere Dachebenen mit verschiedenen Neigungen. Bereits heute befindet sich auf der obersten Dachebene eine Lukarne.¹² Auf einer unteren Dachebene schliesst ein Giebeldach an das Gebäude an, das über die Hocheinfahrt als Eingang zu einer Wohnung führt. Die neue Lukarne wird auf einer weiteren Dachebene eingebaut. Sämtliche vorerwähnten Dachaufbauten verfügen über Doppelfenster resp. zwei verglaste Türen. Die geplante Lukarne ist sowohl gestalterisch (Art. 38 Abs. 1 GBR) als auch in Bezug auf die Anordnung (Art. 38 Abs. 7 GBR) gut in die Dachfläche integriert. Zudem beabsichtigt der Beschwerdegegner beim projektierten Bauvorhaben für die Fassade als auch das Dach dieselben Materialien und Farben zu verwenden wie die bereits heute bestehenden Elemente des Bauernhauses. Mit dieser optischen Einheit bleibt das traditionelle Erscheinungsbild des Bauernhauses gewahrt.

f) Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der geplante Einbau eines Badzimmers sowie eines weiteren Zimmers samt Dachlukarne und Balkon in der Bestandeszone zulässig ist. Der Beizug einer Fachbehörde war nicht notwendig. Die Gemeinde hat das Projekt geprüft und die Gestaltung und Anordnung der Dachaufbauten als einheitlich und in sich stimmig qualifiziert. Es sprechen keine Gründe gegen diese Ausführungen. Die Beschwerde erweist sich somit in diesem Punkt als unbegründet und wird abgewiesen.

4. Kanalisationsanschluss

¹¹ Vgl. Zonenplan Siedlung der Gemeinde Wichtrach, genehmigt durch das AGR am 18. August 2010.

¹² Vgl. Vorakten, Nr. 9. Auf dieser Planunterlage wird die Lukarne als Schleppdacheinbau benannt.

a) Der Beschwerdeführer rügt weiter die Erschliessung mittels des bestehenden Kanalisationsanschlusses und stellt den Antrag, die Liegenschaft des Beschwerdegegners sei direkt an den ARA-Westkanal Wichtrach-Münsingen anzuschliessen. Er führt aus, der ARA-Anschluss sei nicht so bewilligt. Der Schacht ertrage keine zusätzliche Abwasserbelastung und es bestünden bereits jetzt Probleme. Auch sei nicht ausgeschlossen, dass auf seinem Bauland in Zukunft noch etliche Wohneinheiten gebaut würden, welche dann an seinen Anschluss angehängt würden. Der Kanal solle auf dessen Kapazität geprüft werden. Hierfür hat der Beschwerdeführer eine Offerte der Firma KFS KANAL-SERVICE AG vom 9. September 2021 eingereicht.

Der Beschwerdegegner verweist in seiner Beschwerdeantwort auf die Baubewilligung vom 20. Dezember 2002 für den Einbau von zwei Wohneinheiten im bestehenden Bauernhaus. Schon damals sei die Baubewilligungsbehörde zum Schluss gelangt, bezüglich des bestehenden Anschlusses der Liegenschaft an die Abwasserleitung des Beschwerdeführers seien keine öffentlich-rechtlich relevanten Punkte gerügt worden. Der Einbau eines zusätzlichen Zimmers mit Bad verursache keine erhebliche Zunahme der Abwassermenge. Diese liege im Rahmen der üblichen Schwankungen, welche sich je nach der Belegung einer Wohnung resp. nach der Zahl der Bewohner ohnehin ergeben könnten. Eine drohende Überlastung der Abwasserleitung werde vom Beschwerdeführer bloss behauptet. Konkrete Anzeichen bestünden keine. Die Erschliessung der Liegenschaft sei aus baurechtlicher Sicht weiterhin gegeben.

Die Gemeinde verweist in ihrer Stellungnahme auf die Ausführungen in der Baubewilligung. In dieser hat sie ausgeführt, dass es sich beim ARA-Anschluss um eine privatrechtliche Angelegenheit handle. Die Leitung sei bestehend und es würden keine Änderungen am Hausanschluss vorgenommen. Die Mehrbelastung durch den Einbau des Nassraums mit Dusche, WC und Lavabo sei vertretbar.

b) Bauvorhaben können nur bewilligt werden, wenn das Baugrundstück genügend erschlossen ist (Art. 22 Abs. 2 Bst. b RPG, Art. 7 Abs. 1 BauG). Die Erschliessung setzt auch die Anschlussmöglichkeit an die Wasser-, Energie- und Abwasserleitungen voraus (Art. 19 Abs. 1 RPG, Art. 7 Abs. 2 Bst. b BauG). Eine bestehende Erschliessungsanlage genügt für Erweiterungen, die keine wesentlichen Mehrbelastungen bringen (Art. 5 Abs. 1 Bst. b BauV¹³). Die Bestandeszone liegt im Bereich der öffentlichen Kanalisation; das verschmutzte Abwasser muss daher in die Kanalisation eingeleitet werden (vgl. Art. 11 Abs. 1 und 2 Bst. b i.V.m. Art. 10 Abs. 1 Bst. b GschG¹⁴).¹⁵ Für den Anschluss an das kommunale Kanalisationsnetz ist eine Gewässerschutzbewilligung der Gemeinde erforderlich (Art. 11 KGschG¹⁶). Darin kann die Gemeinde auch bestimmen, wo die Einleitung in das Kanalisationsnetz erfolgen muss.

c) Aus der Gewässerschutzbewilligung vom 9. Juni 2021 geht hervor, das häusliche Abwasser werde via bestehendem Anschluss der öffentlichen Kanalisation zugeführt (Ziff. 1.4) und es würde keine Änderung an der Grundstückentwässerung erfolgen (Ziff. 1.5).¹⁷ Die Gewässerschutzbewilligung ist integraler Bestandteil der angefochtenen Baubewilligung (vgl. D/3.). Darin hat die Gemeinde ebenfalls ausgeführt, der Abwasseranschluss sei bestehend und erfahre keine Änderung. Diese Ausführungen in der Baubewilligung sind zutreffend. Der Beschwerdegegner plant in einer bestehenden Wohnung im 1. Obergeschoss den Einbau eines Badezimmers mit Dusche, WC und Lavabo. Es wird somit keine weitere Wohneinheit erstellt und an das Abwassersystem angeschlossen. Die Erweiterung der bestehenden Wohneinheit durch

¹³ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1).

¹⁴ Bundesgesetz vom 24. Januar 1991 über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20).

¹⁵ BVR 2004 S. 551 E. 3.2.

¹⁶ Kantonales Gewässerschutzgesetz vom 11. November 1996 (KGschG; BSG 821.0).

¹⁷ Vorakten, Nr. 3.

ein zusätzliches Badzimmer führt zu keiner wesentlichen Mehrbelastung, weshalb die bestehende Erschliessungsanlage genügt. Belege für die vom Beschwerdeführer geltend gemachten Probleme mit der heutigen Abwassersituation liegen keine vor. Die Rüge des Beschwerdeführers ist deshalb in diesem Punkt unbegründet.

d) Zudem sind die Vorbringen des Beschwerdeführers in seiner Beschwerde widersprüchlich. Zum einen hält er fest, der Schacht ertrage keine zusätzliche Abwasserbelastung. Andererseits bringt er vor, es sei nicht ausgeschlossen, dass auf seinem Bauland in Zukunft noch etliche Wohneinheiten gebaut und dann an seinen Anschluss angehängt würden. Wäre die Abwasserbelastung bereits heute ausgeschöpft, so würde die Abwasserleitung auch keine zukünftige Mehrbelastung durch Neubauten aufnehmen können. Oder anders gesagt: Erachtet der Beschwerdeführer den aktuellen Anschluss als ungenügend, würde darunter auch ein allfälliges Neubauprojekt leiden. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass mit der Bewilligung des vorliegend umstrittenen Bauvorhabens die Erschliessung eines künftigen Bauprojekts weder verunmöglicht noch erschwert wird. Würde die Erschliessung für ein zukünftiges Bauvorhaben des Beschwerdeführers nicht ausreichen, ist ein nachträglicher Ausbau der Abwasserleitung weiterhin möglich. Der beantragte Einbau eines Badzimmers hat somit keinen Einfluss auf eine zukünftige Überbauung.

e) Da die Erschliessung genügt, ist der Antrag des Beschwerdeführers auf einen direkten Anschluss der Liegenschaft des Beschwerdegegners an den ARA-Westkanal Wichtrach-Münsingen abzuweisen. Auch die beantragte Untersuchung der Kanalisation wird abgewiesen. Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde in Bezug auf die Kanalisationserschliessung als öffentlich-rechtlich unbegründet.

5. Weitere Rügen und Beweisanträge

a) Mit dem hier angefochtenen Bauentscheid wurde lediglich die Erweiterung von Wohnraum einer bereits bestehenden Wohnung bewilligt und nicht eine zusätzliche Wohnung, weshalb das Bauvorhaben keinen zusätzlichen Parkplatzbedarf auslöst. Die vom Beschwerdeführer geforderte Überprüfung der Parkplatzsituation und der Besucherparkplätze sowie der Bereitstellung genügender Parkplätze ist deshalb unbegründet. Die Beschwerde ist in diesem Punkt abzuweisen.

b) Da die BVD ihren Entscheid gestützt auf die eingereichten Rechtsschriften sowie Vorakten fällen konnte, wird auch der Antrag des Beschwerdeführers auf Einladung zu einer Beschwerdeverhandlung zwecks Stellungnahme abgewiesen.

6. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdeführer. Er hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG¹⁸). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 2000.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁹).

b) Der Beschwerdeführer hat zudem dem Beschwerdegegner die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Kostennote des Rechtsvertreters des Beschwerdegegners gibt zu

¹⁸ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

¹⁹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

keinen Bemerkungen Anlass. Der Beschwerdeführer hat somit dem Beschwerdegegner die Parteikosten von CHF 1848.85 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Die Baubewilligung der Gemeinde Wichtrach vom 3. September 2021 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 2000.– werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Der Beschwerdeführer hat dem Beschwerdegegner die Parteikosten im Betrag von CHF 1848.85 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn C. _____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt E. _____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Wichtrach, 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.