



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2023/164

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 13. Mai 2024

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer 1

Frau **D.**_____
Beschwerdeführerin 2

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt E._____

und

Herrn **F.**_____
Beschwerdegegner 1

Frau **G.**_____
Beschwerdegegnerin 2

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt H._____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Mattstetten, Gemeindeverwaltung, Urtenenstrasse
2, 3322 Mattstetten

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Mattstetten vom 11. September 2023 (Baugesuch-Nr.: A._____; Sichtschutzwand)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdegegner 1 und die Beschwerdegegnerin 2 (nachfolgend Beschwerdeführerschaft) reichten am 13. Juni 2023 bei der Gemeinde Mattstetten ein Baugesuch ein für die Realisierung einer Sichtschutzwand auf Parzelle Mattstetten Grundbuchblatt Nr. J._____. Die Parzelle liegt in der Einfamilienhauszone E1. Gegen das Bauvorhaben erhoben der Beschwerdeführer 1 und die Beschwerdeführerin 2 (nachfolgend Beschwerdeführende) Einsprache.

Mit Entscheid vom 11. September 2023 erteilte die Gemeinde Mattstetten die Baubewilligung.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 16. Oktober 2023 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Entscheids vom 11. September 2023 und die Erteilung des Bauabschlags. Eventualiter beantragen sie die Aufhebung der Baubewilligung und die Rückweisung der Akten zu einem neuen Entscheid an die Baubewilligungsbehörde, subeventualiter die Anordnung der Auflage zur Baubewilligung, die Sichtschutzwand beidseitig zu begrünen. Sie machen insbesondere geltend, die Baubewilligung hätte nicht im Verfahren der kleinen Baubewilligung erteilt werden dürfen und das Bauvorhaben erziele keine gute Gesamtwirkung und beeinträchtige das bestehende Orts- und Landschaftsbild.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, holte bei der Vorinstanz die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Die Beschwerdegegnerschaft beantragt in ihrer Beschwerdeantwort vom 17. November 2023 die Abweisung der Beschwerde soweit darauf einzutreten sei. Die Vorinstanz beantragt in ihrer Stellungnahme vom 20. November 2023 ebenfalls die Abweisung der Beschwerde und die Bestätigung der Verfügung der Baupolizeibehörde vom 11. September 2023 (recte: der Baubewilligung der Gemeinde Mattstetten). Zudem könne die subeventualiter beantragte Auflage, die Sichtschutzwand beidseitig zu begrünen, aufgenommen werden. Diese Eingaben wurden den Verfahrensbeteiligten zugestellt.

4. In ihren Schlussbemerkungen vom 5. März 2024 halten die Beschwerdeführenden vollumfänglich an ihrer Beschwerde fest und beantragen einen Augenschein. Sie machen weitere Ausführungen zum ländlichen Charakter und zum Dorfschutzperimeter. Sie äussern sich zudem zur Fotodokumentation der Beschwerdegegnerschaft und fügen Bilder von diversen Parzellenabgrenzungen an. Mit Schlussbemerkungen vom 6. März 2024 hält auch die Beschwerdegegnerschaft an ihrem Rechtsbegehren auf Abweisung der Beschwerde fest. Sie machen Ausführungen zum Subeventualbegehren der Beschwerdeführenden bezüglich der Auflage zur Begrünung der sichtschutzwand.

5. Auf die Rechtsschriften 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). Die Beschwerdeführenden, deren Einsprache abgewiesen wurde, sind durch den vorinstanzlichen Entscheid 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 Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

2. Kleine Baubewilligung

a) Die Beschwerdeführenden bringen vor, vorliegend sei der Beschwerdegegnerschaft eine ordentliche Baubewilligung erteilt worden, dies ohne dass das Baugesuch publiziert worden sei. Vielmehr sei das Verfahren für die Erteilung einer kleinen Baubewilligung gewählt worden. Die Verfahrensvorschriften für die Erteilung einer ordentlichen Baubewilligung seien nicht eingehalten worden, weshalb der Entscheid aufzuheben sei. Die Beschwerdegegnerschaft habe ihr Gesuch erneut einzureichen und dieses sei ordentlich zu publizieren.

Die Beschwerdeführenden führen weiter aus, dass auch im Falle der lediglich falschen Bezeichnung des Entscheids so oder anders das ordentliche Baubewilligungsverfahren hätte gewählt werden müssen. Zwar könne bei Bauvorhaben zur Erstellung von Einfriedungen eine kleine Baubewilligung erteilt werden. Allerdings sei die kleine Baubewilligung nicht möglich, wenn wesentliche öffentliche Interessen wie unter anderen der Ortsbildschutz betroffen sei. Dies sei hier der Fall, weshalb keine kleine Baubewilligung erteilt werden könne und der Entscheid aufzuheben sei.

In ihren Schlussbemerkungen vom 5. März 2024 bringen die Beschwerdeführenden vor, die Vorinstanz begründe mit keinem Wort, weshalb der Ortsbildschutz durch das Bauvorhaben nicht tangiert sein solle. Sie halte daran fest, dass das ordentliche Baubewilligungsverfahren hätte gewählt werden müssen. Dies bestätige die Vorinstanz selbst auch, indem sie festhalte, dass sie sich von Anfang an bewusst gewesen sei, dass das Bauvorhaben umstritten sein werde und dass kein Aufwand und keine Kosten gescheut worden seien.

b) Die Beschwerdegegnerschaft bringt in ihrer Beschwerdeantwort vor, die Beschwerdeführenden hätten bereits in ihrer Beschwerde darauf hingewiesen, dass es sich bei der Überschrift «ordentliche Baubewilligung» nur um eine falsche Bezeichnung handle. Der unter Ziffer 1 der Baubewilligung geschilderte Sachverhalt und Ablauf entspreche dem ordentlichen Verfahrensablauf einer kleinen Baubewilligung. Die Errichtung eines Sichtschutzes sei eine typische Baute, welche mittels kleiner Baubewilligung ohne Veröffentlichung genehmigt werden könne. Das Vorgehen der Vorinstanz sei nicht zu beanstanden und die Rechte der Beschwerdeführenden hätten gewahrt werden können.

c) Die Vorinstanz gibt in ihrer Stellungnahme vom 20. November 2023 an, der Titel des Bauentscheids vom 11. September 2023 sei falsch. Da die Baubewilligung im Hinblick auf eine mögliche Beschwerde sehr weitgehend und ausführlich abgefasst worden sei, sei die Vorlage der ordentlichen Bewilligung benutzt worden, jedoch sei der Titel nicht auf kleine Baubewilligung angepasst worden. Es handle sich aber um eine kleine Baubewilligung. Nebenbauten, Nebenanlagen und Einfriedungen könnten im kleinen Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden und der Ortsbildschutz sei durch diese Baute nicht betroffen.

d) Die ordentliche Baubewilligung wird in einem Verfahren mit Veröffentlichung des Baugesuchs, die kleine Baubewilligung hingegen in einem vereinfachten Verfahren ohne Veröffentlichung des Baugesuchs erteilt (Art. 32a BauG und Art. 32b Abs. 1 BauG). Das Baubewilligungsdekret bestimmt die Bauvorhaben, die wegen ihrer beschränkten Auswirkungen im vereinfachten Verfahren beurteilt werden können (Art. 32b Abs. 2 BauG). Kann die Nachbarschaft nicht eindeutig bestimmt werden, entfällt die Möglichkeit der Erteilung einer kleinen Baubewilligung und das Vorhaben muss publiziert werden (Art. 27 Abs. 5 Bst. a BewD). Im Zweifel gilt der Grundsatz der grösseren Publizität. Das vereinfachte Verfahren ohne Veröffentlichung kann insbesondere dann zum Zug kommen, wenn das Bauvorhaben nur die Nachbarinnen oder Nachbarn betrifft, was beispielsweise bei Einfriedungen der Fall sein kann (Art. 27 Abs. 1 Bst. a und c BewD). Die Regelung

von Art. 27 Abs. 1 BewD enthält ausdrücklich keine abschliessende Aufzählung von Vorhaben, die im vereinfachten Verfahren geprüft werden können.³

e) Die Beschwerdegegnerschaft beabsichtigt die Erstellung eines Sichtschutzes entlang der Parzellengrenze zur Nachbarparzelle der Beschwerdeführenden. Art. 27 Abs. 1 Bst. c BewD nennt explizit Einfriedungen, Stützmauern, Schrägrampen und Terrainveränderungen als Bauvorhaben, welche im Verfahren der kleinen Baubewilligung beurteilt werden könne. Ein Sichtschutz an der Parzellengrenze ist vergleichbar mit einer Einfriedung. Die Bauparzelle liegt in der Einfamilienhauszone E1 und nicht im Ortsbildschutzgebiet. Die Parzelle grenzt auch nicht direkt an die Dorfzone, welche auch Ortsbildschutzzone ist. Anderweitige wesentliche öffentliche Interessen sind nicht ersichtlich. Die Vorinstanz durfte gestützt auf Art. 27 Abs. 1 BewD das vereinfachte Verfahren der kleinen Baubewilligung ohne Veröffentlichung durchführen.

Zwar wurde der Bauentscheid der Vorinstanz als «Ordentliche Baubewilligung» betitelt. Aus den Akten geht jedoch hervor, dass die Vorinstanz nach der Einreichung des Baugesuchs am 3. Juli 2023 eine «Mitteilung an den Nachbarn» gemäss Art. 27 Abs. 1 BewD an die Beschwerdeführenden und an eine weitere Nachbarin versendet resp. überreicht hat. Das gewählte Verfahren entspricht dem Verfahren der kleinen Baubewilligung ohne Veröffentlichung. Die Aufhebung des Bauentscheids wegen eines falschen Titels wäre ein formalistischer Leerlauf, wovon im Sinne der Prozessökonomie abzusehen ist.

3. Ästhetik

a) Die Beschwerdeführenden bringen vor, auch wenn es vorliegend nur um ein eher kleines Bauvorhaben gehe, seien die Beurteilungskriterien für die Gestaltung trotzdem zu berücksichtigen. Die Baubewilligungsbehörde habe die Prüfung der guten Gesamtwirkung unterlassen und damit die Baugesetzgebung fehlerhaft angewendet. Schon aus diesem Grund sei die Baubewilligung aufzuheben und es sei der Bauabschlag zu erteilen resp. die Akten zur neuen Beurteilung an die Baubewilligungsbehörde zurückzuweisen.

Die Beschwerdeführenden argumentieren, in der Gemeinde Mattstetten und in der näheren Umgebung seien der ländliche Charakter mit zahlreichen Bauernhäusern und die zugehörigen, üppig begrünten Bauerngärten prägende Elemente und Merkmale, wie sie gemäss GBR⁴ gefordert seien. Einfriedungen in ländlichen Gebieten seien, falls überhaupt notwendig, gestalterisch in die Landschaft einzupassen. Dabei seien einzelne Pflanzen und Büsche als Sichtschutz gegenüber Nachbarparzellen zu bevorzugen. Die Einfriedung sollte eher mit Gehölzen erfolgen. Die Beschwerdeführenden würden grundsätzlich die Erstellung eines Sichtschutzes auf resp. an der Grenze der beiden Parzellen begrüssen. Es sei aber zentral, dass der ländliche Charakter der Gemeinde Mattstetten und insbesondere der direkten Umgebung erhalten bleibe und die Abtrennung der Grundstücke diesem Charakter entsprechend umgesetzt werde. Der geplante Zaun entspreche diesen Anforderungen nicht und sei in seinem Erscheinungsbild in Bezug auf die Queralten und die Farbe ein Fremdkörper in der Umgebung. In der näheren Umgebung sei das Bauernhaus an der K. _____ strasse 27, rund 80 m vom Bauvorhaben entfernt, zu nennen. Dieses zeichne sich durch einen grosszügigen Bauerngarten aus und gehöre zum Dorfschutzgebiet. Auch die weitere Umgebung sei von Bauerngärten geprägt, es seien keine Sichtschutzwände vorhanden, wie sie vorliegend geplant sei. Vielmehr sei das Ortsbild durch offene Gärten geprägt, deren

³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 32-32d N. 5

⁴ Baureglement der Einwohnergemeinde Mattstetten vom 3. Dezember 2020 (genehmigt durch den Kanton am 26. Januar 2022)

Grundstücksgrenzen meist nicht durch Bauten erkennbar seien oder abgegrenzt würden. Allfällige Abgrenzungen seien durch eine natürliche Gestaltung in Form von kleinen Baumgruppen, Büschen oder Hecken geprägt. Diese grundsätzlich offene und durch lichte Bepflanzung geprägte Gestaltung sei nicht nur im Dorfschutzgebiet vorhanden, sondern auch in der östlichen Einfamilienhaussiedlung, welche ebenfalls zur Einfamilienhauszone gehöre. Es sei nicht bekannt, ob dort keine vergleichbaren Sichtschutzwände bewilligt worden seien oder ob die jeweiligen Grundeigentümer von selbst eine passende Aussenraumgestaltung gewählt hätten, welche eine gute Gesamtwirkung ergebe. Die Gestaltung dieser Siedlung zeige jedenfalls, dass in der Einfamilienhauszone die Gestaltungsvorschriften der Dorfschutzzone zum Erhalt des allgemeinen ländlichen Charakters der Gemeinde Mattstetten mit ihren schönen Bauerngärten zumindest als Orientierungshilfe beigezogen und berücksichtigt worden sei. Sogar bei einer beidseitigen Begrünung der Sichtschutzwand würde diese kompakt und als Kontrast in Erscheinung treten, da sich die Form und Geschlossenheit der Holzzaunelemente durch eine Bewachsung nicht verändere. Jedoch sei eine Begrünung besser als gar nichts. Auch wenn die Parzelle der Beschwerdegegnerschaft ausserhalb der Dorfschutzzone liege, könnten die dort geltenden Vorschriften hinsichtlich Aussenraumgestaltung trotzdem als Orientierungshilfe zur Beurteilung des vorliegenden Projekts herangezogen werden, insbesondere da die Dorfschutzzone nur gerade eine Parzelle weiter südlich von der Bauparzelle beginne. In der Dorfschutzzone solle die Gestaltung des Aussenraumes und der Bepflanzung dem ländlichen Ortsbild entsprechen und Vorgärten resp. Bauerngärten sowie ihre traditionellen Einfassungen seien zu erhalten und entsprechend in die Umgebung zu integrieren. Die geplante, kahle und trostlose Sichtschutzwand über 15.00 m Länge und 1.80 m Höhe erfülle diese Vorgabe nicht nur nicht, sondern laufe dieser geradezu diametral zuwider. Typische Einfriedungen seien hüfthohe Steinmauern oder Gartenzäune, aber nicht eine mannshohe Holzwand. Das Bauvorhaben erziele keine gute Gesamtwirkung und es beeinträchtige das bestehende Orts- und Landschaftsbild.

b) In ihrer Beschwerdeantwort bringt die Beschwerdegegnerschaft vor, in der Gemeinde Mattstetten und auch im besagten Quartier bestehe keine einheitliche Gestaltung, welche das Erscheinungsbild bestimme. Das Mittelmass der Umgebung werde nicht gestört. Das Bauvorhaben befinde sich ausserhalb des Dorfschutzgebiets und bei den Zäunen in der Umgebung bestehe eine überaus grosse Vielfalt. Die Beschwerdeführenden würden in ihrer Beschwerde stets den ländlichen Charakter der Gemeinde Mattstetten hervorheben. Bei der Betrachtung der Gemeinde Mattstetten entstehe in Bezug auf die Einfriedungen kein einheitliches Bild: es gebe niedrige Einfriedungen, hohe Zäune, massive Einfriedungen, Einfriedungen mit Sträuchern oder keine Einfriedungen. Diese Vielfalt erkläre sich unter anderem auch dadurch, dass das GBR der Gemeinde Mattstetten einzig für das Dorfschutzgebiet spezifische Bestimmungen für Zäune vorsehe. Das streitgegenständliche Bauvorhaben liege aber gemäss Zonenplan nicht im Dorfschutzgebiet, so dass das Bauvorhaben nicht den Bestimmungen des Dorfschutzgebiets unterliege. Das Bauvorhaben füge sich aufgrund der Ausgestaltung, der Lage und in Anbetracht des uneinheitlichen Bildes der Gemeinde gut in die Umgebung ein. In baurechtlicher Hinsicht sei einzig die Wirkung des Bauvorhabens im öffentlichen Raum und nicht die private Aussicht und/oder das private Ästhetikempfinden massgebend. Die Anforderungen von Art. 16 und 17 GBR seien eingehalten und das Bauvorhaben sei zu Recht bewilligt worden. Zudem wüssten die Beschwerdeführenden Bescheid, dass die Beschwerdegegnerschaft beabsichtige, an der Sichtschutzwand Spalierobst zu pflanzen. Von einer kahlen und trostlosen Sichtschutzwand könne nicht gesprochen werden.

c) Die Vorinstanz gibt an, das Bauvorhaben befinde sich weder im Dorfbildschutzperimeter noch in der Landwirtschaftszone. Die Baugesetzgebung sei richtig angewendet worden. Die Sichtschutzwand sei kein prägendes Element und Merkmal der Gemeinde Mattstetten. Ein prägendes Element sei der Dorfbrunnen. In der Gemeinde gebe es bereits weitere Sichtschutzwände, am L. _____ weg und am M. _____ weg sogar zur Strasse hin.

d) In ihren Schlussbemerkungen vom 5. März 2024 bringen die Beschwerdeführenden vor, die grundsätzlich nicht unerwünschte Trennung der beiden Grundstücke und Gärten solle gewisse öffentlich-rechtliche Anforderungen erfüllen, was hier nicht der Fall sei. Im Rahmen des Einspracheverfahrens sei ein Kompromiss vorgeschlagen worden, welcher den Anforderungen der Baugesetzgebung genügt hätte, nicht so wie das streitgegenständliche Vorhaben, welches die Beschwerdegegnerschaft durchboxen wolle. Weiter führen sie aus, der ländliche Charakter der Gemeinde Mattstetten werde von der Beschwerdegegnerschaft nicht bestritten und somit anerkannt. Sie würden lediglich geltend machen, es ergebe sich kein einheitliches Bild, was dem ländlichen Charakter jedoch nicht widerspreche. Es müsse nicht jedes Gebäude und dessen Einfriedung identisch gestaltet sein, damit sich ein ländlicher Charakter daraus ergebe. Das Baugrundstück liege zwar nicht im Dorfperimeter, jedoch nur ca. 38.00 m davon entfernt. Die Zäune auf den von der Beschwerdegegnerschaft eingereichten Fotos seien in keiner Weise mit dem Bauvorhaben vergleichbar, da diese nur Einfriedungen gegen aussen seien, deren Ausgestaltung funktionale Aspekte wie Lärm- und übriger Emissionsschutz erfülle und nicht Sichtschutzwände zwischen zwei Nachbarn. Die Beschwerdeführenden zeigen in ihren Schlussbemerkungen diverse Bilder von offenen Grundstücksabgrenzungen. Sie bringen weiter vor, weder dem Baugesuch noch der Baubewilligung sei irgendetwas hinsichtlich einer Begrünung, Spalierobst oder sonstiger Gartengestaltung zu entnehmen. Das bewilligte Bauvorhaben sei eine nackte Sichtschutzwand. Auch wenn diese einseitig begrünt würde, müssten die Beschwerdeführenden sowie jeder Spaziergänger auf eine nackte, sterile Sichtschutzwand schauen, welche sich nicht in die bestehende Gestaltung einfüge und als Fremdkörper wahrgenommen würde. Die Beschwerdeführenden beantragen einen Augenschein zur besseren Beurteilung der tatsächlichen Situation vor Ort.

e) Im Baureglement der Gemeinde Mattstetten ist die Höhe von Einfriedungen nicht geregelt. In der als «Lesehilfe» betitelten Einführung in das GBR wird neben der Marginalie «Übergeordnetes Recht» Folgendes ausgeführt:

«Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.»

Nicht jeder Verweis auf das Nachbarrecht des EG ZGB bedeutet, dass diese Bestimmungen damit zu öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften werden. Dies gilt nur, soweit die Gemeinde die zivilrechtlichen Abstandsvorschriften explizit als öffentlich-rechtliche Vorschriften verstanden haben will.⁵ Vorliegend übernimmt das GBR die Bestimmungen des EG ZGB nicht. Die Gemeinde Mattstetten hat Art. 79 ff. EG ZGB somit nicht als öffentlich-rechtliche Bauvorschriften übernommen. Soweit bestehende Gemeindebauvorschriften einen baurechtlich wesentlichen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft ordnen, gilt das Normalbaureglement als ergänzendes Recht, wenn es eine den Verhältnissen der Gemeinde angemessene Regelung enthält (Art. 70 Abs. 3 BauG und Art. 1 Abs. 2 NBRD⁶). Gemäss Art. 3 NBRD gelten die nachbarrechtlichen Bestimmungen des EG ZGB über Stützmauern und Einfriedungen sowie über die Ausführung der Brandmauern als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde.⁷ Gemäss Art. 79k EG ZGB dürfen Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1.20 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstücks aus gemessen, an die Grenze gestellt werden. Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen.

⁵ VGE 21990 vom 15. März 2005, E. 9.1.1

⁶ Dekret vom 10. Februar 1970 über das Normalbaureglement (NBRD; BSG 723.13)

⁷ Zum Ganzen Peter Ludwig, Die nachbarrechtlichen Bestimmungen gemäss Art. 79 ff. EG/ZGB in KPG Bulletin 2/1982 S. 23 ff.; BDE vom 23. Januar 2018 E. 3e (RA Nr. 110/2017/12); BSIG Nr. 7/721.0/10.1, Empfehlungen zur Behandlung einiger Sonderfälle von baubewilligungspflichtigen Vorhaben, Ziff. 4.2

f) Aus den bewilligten Plänen geht hervor, dass die Beschwerdegegnerschaft entlang der Parzellengrenze in einem Abstand von 0.60 m zur Nachbarparzelle Mattstetten Grundbuchblatt Nr. N._____ eine Sichtschutzwand von 1.80 m Höhe plant.

Die geplante Höhe übersteigt die gemäss Art. 79k EG ZGB gestattete Höhe von 1.20 m von Einfriedungen auf der Parzellengrenze um 0.60 m. Die geplante Sichtschutzwand wird um 0.60 m von der Parzellengrenze abgerückt geplant und hält somit die für Einfriedungen geforderten Masse ein.

g) Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Art. 9 Abs. 1 BauG). Diese Vorschrift stellt die «ästhetische Generalklausel» im Sinne eines allgemeinen Beeinträchtigungsverbots dar. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn ein Bauvorhaben einen Gegensatz zur bestehenden Überbauung schafft, der erheblich stört. Die Gemeinden dürfen eigene Ästhetikvorschriften erlassen, die über die kantonalen Vorschriften hinausgehen können. Derartige Vorschriften müssen, um selbständige Bedeutung zu erlangen, konkreter gefasst sein als die Anordnungen des kantonalen Rechts, sie dürfen Letztere nicht bloss allgemein anders formulieren.⁸

Das Baureglement der Gemeinde Mattstetten enthält insbesondere folgende Bestimmungen zur Gestaltung von Bauten und Anlagen:

«Art. 16 Gestaltungsgrundsatz

Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sich hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, ihrer Proportionen und ihrer Einzelheiten eine gute Gesamtwirkung in Ortsbild und Landschaft ergibt.

Art. 17 Beurteilungskriterien

Bei der Beurteilung von Bauvorhaben sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
- die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
- die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.»

Diese Bestimmungen gehen weiter als Art. 9 Abs. 1 BauG; ihnen kommt daher selbständige Bedeutung zu.

Der Begriff „gute Gesamtwirkung“ stellt einen unbestimmten kommunalen Gesetzesbegriff dar, bei dessen Auslegung die kommunalen Behörden einen gewissen Beurteilungsspielraum haben. Jedoch dürfen auch an das Erfordernis der guten Gesamtwirkung nicht unverhältnismässig hohe Ansprüche gestellt werden. Die gute Gesamtwirkung ist weder an geringen noch an besonders hohen architektonischen Qualitäten zu messen. Das bedeutet bei durchschnittlichen örtlichen Gegebenheiten, dass das Mittelmass der Umgebung nicht gestört werden darf und sich eine neue Baute oder Anlage an den qualitativ hochwertigeren Bauten und Anlagen der Umgebung zu orientieren hat.⁹

⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10 N. 4 und 13; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen

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

Gestützt auf Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes dürfen in der Regel Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung nicht eingeschränkt werden¹⁰.

h) Die Bauparzelle befindet sich in der Einfamilienhauszone E1. Die Einfamilienhauszone E1 grenzt an die Dorfzone D und das Dorfschutzgebiet – jedoch nicht direkt bei der Bauparzelle. Für die Bauparzelle gelten die für das Dorfschutzgebiet geltenden Anforderungen an die Gestaltung nicht. Es sind lediglich die allgemeinen Gestaltungsgrundsätze gemäss Art. 16 und 17 GBR anwendbar.

Aus der Fotodokumentation der Beschwerdeführenden in der Beschwerdeantwort vom 17. November 2023 geht hervor, dass in verschiedenen Zonen der Gemeinde Mattstetten – unter anderem auch in der Dorfzone, welche zum Dorfschutzgebiet gehört – verschiedene Einfriedungsarten eingesetzt werden. An der O. _____ gasse 3a, welche dem Dorfschutzgebiet zugeordnet ist, ist eine Holzwand zu sehen. An verschiedenen Adressen sind höhere Sichtschutzwände gebaut worden. Das Quartier in der Einfamilienhauszone ist von Heterogenität geprägt, die verschiedenen vorhandenen Gebäude sind in verschiedenen Stilen gebaut. Die Sichtschutzwand ist weder vom P. _____ weg noch von der K. _____ strasse einsehbar. Auch vom L. _____ weg her ist aufgrund der Hecke das Baugrundstück nicht sichtbar. Das Ortsbild wird durch die geplante Sichtschutzwand nicht beeinträchtigt und diese ist auch der guten Gesamtwirkung nicht abträglich. Da sich die Parzelle nicht im Dorfschutzgebiet und auch in keinem Ortsbildschutzgebiet befindet, sind weitere Abklärungen nicht notwendig. Die Beurteilung erfolgt aufgrund der vorhandenen Unterlagen und ein Augenschein würde keine neuen Erkenntnisse bringen. Der Antrag auf die Durchführung eines Augenscheins wird abgewiesen.

Die Vorinstanz hat die Bewilligung für die Sichtschutzwand zu Recht erteilt, die Beschwerdeführenden dringen mit ihrer Rüge nicht durch.

4. Auflage Begrünung der Sichtschutzwand

a) Die Beschwerdeführenden beantragen subeventualiter, es sei eine Auflage zur Baubewilligung vom 11. September 2023 anzuordnen, die Sichtschutzwand beidseitig zu begrünen.

b) Die Vorinstanz führt in ihrer Stellungnahme vom 20. November 2023 aus, die subeventualiter beantragte Auflage zum Bauentscheid vom 11. September 2023 der beidseitigen Begrünung der Sichtschutzwand könne mit Sicht auf Art. 22 GBR aufgenommen werden.

c) Die Beschwerdegegnerschaft führt in ihren Schlussbemerkungen vom 6. März 2024 aus, nach Ansicht der Vorinstanz sei die Baugesetzgebung richtig angewendet worden und es handle sich um kein prägendes Element und Merkmal der Gemeinde Mattstetten. Die Vorinstanz gehe folglich selbst davon aus, dass das Bauvorhaben den gesetzlichen Anforderungen entspreche und stelle auch den Antrag, die Beschwerde sei abzuweisen und die Verfügung vom 11. September 2023 sei zu bestätigen. Es bestehe daher kein Raum für Auflagen.

d) Ausnahme- und Baubewilligungen können mit Bedingungen oder Auflagen verknüpft werden (Art. 29 Abs. 2 und Art. 38 Abs. 3 BauG). Bedingungen sind entweder Voraussetzungen, die erfüllt sein müssen, damit die Baubewilligung genutzt werden darf (Suspensivbedingung), oder Vorbehalte, deren Eintritt den Wegfall der Bewilligung zur Folge hat (Resolutivbedingung). Auflagen sind Pflichten, die mit einer Baubewilligung verbunden sind. Die Nichterfüllung einer Auflage

¹⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10 N. 15 mit Hinweisen

berührt die Geltung der Baubewilligung nicht, kann aber baupolizeiliche Massnahmen – insbesondere die Ersatzvornahme – und Bestrafung nach sich ziehen.¹¹

Die Bedingungen und Auflagen müssen in einem engen sachlichen Zusammenhang zur erteilten Bau- oder Ausnahmegewilligung stehen und verhältnismässig sein. Verhältnismässig ist eine Nebenbestimmung nur dann, wenn sie zum Erreichen des angestrebten Ziels erforderlich, geeignet und für den Bauherrn zumutbar ist.

Ein Gesuch für ein Bauvorhaben, das den gesetzlichen Anforderungen entspricht, ist grundsätzlich unbefristet, bedingungslos und unbelastet zu bewilligen. Die Ausübung der Bewilligung unterliegt lediglich den Beschränkungen, die von Gesetzes wegen allgemein für solche Bewilligungen gelten.

Wenn ein Bauvorhaben den gesetzlichen Anforderungen klar nicht entspricht, kann der Mangel nicht mit Bedingungen oder Auflagen geheilt werden. Bedingungen und Auflagen zu einer Baubewilligung kommen daher nur bei Bauvorhaben in Betracht, die je nach ihrer Gestaltung oder Einrichtung oder je nach der Art der Nutzung oder Betriebsführung gesetzeskonform oder gesetzwidrig sein können. Bedingungen und Auflagen sind in solchen Fällen das Mittel dazu, die gesetzwidrigen Auswirkungen zu verhindern. Insoweit sind sie gegenüber der Alternative des Bauabschlags das mildere Mittel.¹²

e) Das Bauvorhaben erfüllt die baurechtlichen Vorgaben und ist bewilligungsfähig. Es bleibt daher kein Raum für eine Auflage. Zudem hat die Beschwerdegegnerschaft in Aussicht gestellt, die Sichtschutzwand begrünen zu wollen. Der Antrag der Beschwerdeführenden zur Aufnahme einer Auflage wird abgelehnt. Es bleibt den Beschwerdeführenden unbenommen, entlang der Parzellengrenze eine den baupolizeilichen Vorschriften entsprechende Begrünung vorzunehmen.

5. Zusammenfassung, Kosten

a) Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Bewilligung der Sichtschutzwand ohne die Aufnahme einer Auflage zur Begrünung zu Recht erfolgt ist. Die Beschwerde ist abzuweisen.

b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführenden. Sie haben die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 1500.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹³).

c) Die Beschwerdeführenden haben zudem der Beschwerdegegnerschaft die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG).

Die Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerschaft gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdeführenden haben somit der Beschwerdegegnerschaft die Parteikosten von CHF 2189.95 zu ersetzen.

¹¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 29 N. 1

¹² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 38-39 N. 15a

¹³ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Bauentscheid der Gemeinde Mattstetten vom 11. September 2023 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 1500.00 werden dem Beschwerdeführer 1 und der Beschwerdeführerin 2 zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Der Beschwerdeführer 1 und die Beschwerdeführerin 2 haben dem Beschwerdegegner 1 und der Beschwerdegegnerin 2 die Parteikosten im Betrag von CHF 2189.95 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt E._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt H._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Mattstetten, 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.