



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2023/3

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 20. Juni 2023

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer 1

Frau **D.**_____
Beschwerdeführerin 2

Frau **E.**_____
Beschwerdeführerin 3

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt F._____

und

Herrn **G.**_____
Beschwerdegegner 1

Frau **H.**_____
Beschwerdegegnerin 2

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Uetendorf, Dorfstrasse 48, Postfach 135,
3661 Uetendorf

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Uetendorf vom
7. Dezember 2022 (eBau 89791 (2021-7209); Abbruch bestehendes Wohngebäude, Neubau
Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen und Einstellhalle)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerschaft reichte am 24. März 2022 bei der Gemeinde Uetendorf ein Baugesuch für den Abbruch des bestehenden Wohngebäudes und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohnungen und einer Einstellhalle auf der Parzelle Uetendorf, Grundbuchblatt (Gbbl.) Nr. Y._____ (Bauparzelle), ein. Die Bauparzelle liegt in der Wohnzone A._____. Gegen das Bauvorhaben erhoben die Beschwerdeführenden Einsprache und

Rechtsverwahrung. Mit Gesamtentscheid vom 7. Dezember 2022 erteilte die Gemeinde Uetendorf die Baubewilligung.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 9. Januar 2023 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 7. Dezember 2022 und es sei dem Vorhaben der Bauabschlag zu erteilen. Eventualiter sei die Baubewilligung vom 7. Dezember 2022 aufzuheben und die Angelegenheit an die Vorinstanz zurückzuweisen. Sie machen insbesondere geltend, die Bauparzelle sei für ein Projekt dieser Grösse ungenügend erschlossen. Die bestehende Erschliessung genüge nicht. Zudem sei die Erschliessung rechtlich nicht sichergestellt. Weiter monieren die Beschwerdeführenden eine unklare Situation mit der Kehrriichtabfuhr, wodurch die Verkehrssituation zusätzlich verschlimmert würde. Letztlich erziele das Bauvorhaben mit der Umgebung keine gute Gesamtwirkung und entspreche somit nicht den Ästhetikvorschriften des Baureglements der Gemeinde Uetendorf¹.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet,² führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Die Beschwerdegegnerschaft beantragt mit Stellungnahme vom 2. Februar 2023, die Beschwerde sei abzuweisen und der Bauentscheid zu bestätigen. Die Gemeinde beantragt mit Stellungnahme vom 14. Februar 2023 ebenfalls die Abweisung der Beschwerde und die Bestätigung des Bauentscheids.

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

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG³. Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist. Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG⁴ 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 sind alle wohnhaft am J._____weg N._____, 3661 Uetendorf, und (Stockwerk-) Eigentümer dieser Parzelle Uetendorf Gbbl. Nr. K._____, welche nördlich unmittelbar an die Bauparzelle grenzt. Die Beschwerdeführenden sind mit ihrer Einsprache im vorinstanzlichen Verfahren nicht durchgedrungen. Sie sind durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur

¹ Baureglement der Gemeinde Uetendorf vom 29. Februar 2019 (GBR).

² Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion (Organisationsverordnung BVD, OrV BVD; BSG 152.221.191).

³ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).

⁴ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

Beschwerdeführung legitimiert. Auf die im weiteren form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist daher einzutreten.⁵

2. Genügende Erschliessung

a) Das Bauvorhaben umfasst den Abbruch des bestehenden Wohngebäudes mit zwei Wohnungen und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohnungen und einer Einstellhalle auf der Bauparzelle. Das neue Mehrfamilienhaus soll, wie das bisherige Gebäude, über den westlich der Bauparzelle verlaufenden, asphaltierten Privatweg (Stichstrasse) erschlossen werden. Dieser Weg verläuft nördlich von der Detailerschliessungsstrasse (J. _____ weg) kommend über die Parzellen Uetendorf Gbbl. Nr. O. _____ (J. _____ weg Q. _____), Gbbl. Nr. K. _____ (J. _____ weg N. _____), Gbbl. Nr. P. _____ (J. _____ weg R. _____ und S. _____) und die Bauparzelle zur Parzelle Nr. I. _____ (J. _____ weg T. _____ und U. _____), wo er als Sackgasse endet. Der Privatweg ist ungefähr 45 m lang und grossmehrheitlich mindestens 3 m breit. Die Parzellen, über die der Privatweg verläuft, sind mit gegenseitigen Wegrechten, unter anderen auch zu Gunsten der Bauparzelle, belastet (vgl. Erwägung 3 nachfolgend).

b) Die Beschwerdeführenden bringen vor, die vorgesehene Liegenschaft mit ihren sechs geplanten Wohnungen bringe im Vergleich zu den momentan bestehenden zwei Wohnungen auf der Bauparzelle Mehrverkehr mit sich, welcher keine verhältnismässig geringe Mehrbelastung im Sinne von Art. 5 Abs. 1 Bst. a BauV⁶ darstelle. Somit genüge die bestehende Erschliessungsanlage für das vorliegende Bauvorhaben nicht und es seien die Anforderungen an eine neue Erschliessungsstrasse einzuhalten. Die Mindestbreite für Strassen gemäss Art. 7 Abs. 2 BauV werde jedoch unterschritten und zwar auch in Anwendung der Ausnahme, dass bei besonderen Verhältnissen die Mindestbreite für eine Strasse mit Gegenverkehr von 4.2 m auf 3 m herabgesetzt werden könne. Durch das höhere Verkehrsaufkommen, sei es aber zwingend notwendig, dass die gesetzliche Mindestbreite eingehalten werde. Der Amtsbericht der Strassenbaupolizeibehörde nehme keinen Bezug auf die Unterschreitung der Mindestbreite von 3.0 m. Ohnehin sei dieser ergebnisorientiert verfasst worden und setze sich nicht objektiv mit der Einspracherüge der Verkehrssicherheit auseinander. Letztere sei denn auch nicht gewährleistet. Auf dem Privatweg bestünde keine Kreuzungsmöglichkeit. Es könne zu Situationen kommen, bei denen Fahrzeuge rückwärts aus der Einfahrt in die Gemeindestrasse herausfahren müssten, weil die Durchfahrt durch ein entgegenkommendes Fahrzeug blockiert würde. Dies behindere den Verkehr bei der anliegenden Gemeindestrasse, welche auch als Schulweg diene. Ferner hätten Fussgänger und Velofahrer auf der gesamten Länge des Privatwegs keine Möglichkeit ein an- oder wegfahrendes Fahrzeug zu kreuzen. Seitlich des Privatwegs bestünden beidseits keine Ausweichmöglichkeiten. So bestehe durch die Verkehrszunahme infolge des Bauvorhabens eine erheblich grössere Gefahr für Mensch und Tier, auch, da der Gartenzugang der Beschwerdeführenden direkt auf den Privatweg münde. Letztlich müsse sich die genügende Erschliessung auch auf die Zufahrt für die Abwicklung des Baustellenverkehrs beziehen, was vorliegend ebenfalls nicht gegeben sei. Die Strasse verfüge weder über die minimale Fahrbahnbreite noch über eine genügende Tragfähigkeit für schwere Baufahrzeuge.

Die Beschwerdegegnerschaft macht geltend, die Gemeinde habe sich sehr wohl mit den Argumenten der Einsprechenden auseinandergesetzt und hierfür eine externe Prüfung in Auftrag gegeben (B. _____ AG). Diese erachte die Erschliessung als genügend. Ebenfalls sei der Amtsbericht Strassenanschluss positiv ausgefallen. Die Mehrbelastung sei seitens der

⁵ Vgl. Art. 41 Abs. 1 und 2 sowie Art. 42 Abs. 2 Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

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

Beschwerdeführenden überzeichnet. Sie betrage vorliegend ca. das 1.5-fache im Vergleich zum derzeitigen Stand. Die Ausführungen der Beschwerdeführenden würden sich auf Vermutungen und Behauptungen stützen und seien weder substantiiert noch belegt. Die Verkehrssicherheit werde durch das Bauvorhaben nicht verschlechtert, sondern verbessert. So würden Ausweichstellen für Fahrzeuge geschaffen. Ebenfalls würden bereits heute schwere Fahrzeuge den Quartierweg zur Bauparzelle befahren, um Öl oder andere Güter zu liefern.

c) Bauvorhaben dürfen nur bewilligt werden, wenn sichergestellt ist, dass das Baugrundstück auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, genügend erschlossen sein wird (Art. 7 Abs. 1 BauG). Die strassenmässige Erschliessung gilt dann als genügend, wenn die Zufahrtsstrasse hinreichend nahe an die geplanten Bauten und Anlagen heranführt und diese für Feuerwehr 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). Nach Art. 8 BauG umschreibt der Regierungsrat die Anforderungen an eine genügende Erschliessung (Abs. 1). Er ordnet namentlich auch die Fälle, in denen eine bestehende Erschliessungsstrasse als genügend gelten kann, obgleich sie den Anforderungen an eine Neuerschliessung nicht entspricht (Abs. 2 Bst. a), und die für besondere Fälle möglichen Erleichterungen oder geltenden strengeren Anforderungen (Abs. 2 Bst. b).

Bestehende Erschliessungsanlagen genügen demnach für Bauvorhaben in einem weitgehend überbauten Gebiet oder ausserhalb der Bauzone dann, wenn die insgesamt zu erwartende Mehrbelastung verhältnismässig gering ist und die Verkehrssicherheit und Brandbekämpfung gewährleistet sind (Art. 5 Abs. 1 Bst. a BauV). Die Frage, ob die Verkehrssicherheit auf einer bestehenden Erschliessungsstrasse gewährleistet ist, ist aufgrund einer Würdigung der tatsächlichen Verhältnisse vor Ort zu beantworten. Verlangt wird im Allgemeinen, dass die Zufahrt auch für schwächere Verkehrsteilnehmende (Kinder, Menschen mit einer Behinderung, Radfahrerinnen und Radfahrer usw.) keine Gefahr darstellt, nicht aber eine Idealerschliessung ohne jegliche Probleme (z.B. bei Rückwärtsmanövern).⁷ Die gesetzlichen Bestimmungen zur Fahrbahnbreite von Neuanlagen können allerdings insoweit berücksichtigt werden, als ein massives Abweichen davon vermuten lässt, dass die Verkehrssicherheit nicht mehr gewährleistet ist. Für die Beurteilung der Verhältnismässigkeit der insgesamt zu erwartenden Mehrbelastung ist auf die nach den geltenden Zonenvorschriften gesamthaft mögliche Nutzung abzustellen. Die Mehrbelastung muss im Verhältnis zum gegenwärtigen Verkehrsaufkommen verhältnismässig gering sein. Eine erwartete Verdoppelung des Verkehrsaufkommens bedeutet 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 Benützungskategorien (PW, Lastwagen, Schulkinder, usw.). Andernfalls dürften bei einem geringen gegenwärtigen Verkehrsaufkommen keine Neubauten oder Umbauten mit Mehrverkehr bewilligt werden, auch wenn die Zufahrt für den Mehrverkehr grundsätzlich geeignet ist.⁸

Genügt eine bestehende Erschliessungsanlage den Anforderungen von Art. 5 Abs. 1 Bst. a BauV jedoch nicht, so gelten die Voraussetzungen für eine Neuerschliessung. Art. 7 Abs. 2 BauV hält für die Zufahrt zum Baugrundstück unter anderem fest, dass die Fahrbahnbreite bei Strassen mit Gegenverkehr 4.20 m grundsätzlich nicht unterschreiten soll. Wenn besondere Verhältnisse im Sinne von Art. 6 Abs. 3 BauV es erfordern, kann aber die Fahrbahnbreite auch bei Strassen mit Gegenverkehr auf 3 m herabgesetzt werden. Als besondere Verhältnisse gelten nach Art. 6 Abs. 3

⁷ VGE 2020/269 vom 20. Dezember 2021 E. 7.6.2.

⁸ VGE 2021/117 vom 9. September 2022 E. 4.3.2 und 4.3.5; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 7/8 N. 10.

BauV etwa vorhandene bauliche Hindernisse, eine gebotene Verlangsamung des Verkehrs oder eine zu erwartende geringe Verkehrsbelastung (Zufahrt für nicht mehr als 20 Wohnungen oder verkehrsmässig gleichbleibende Nutzung).

Während nach dem Gesagten die Vorgaben an eine neue Erschliessungsstrasse bei besonderen Verhältnissen eine Herabsetzung der Fahrbahnbreite bis auf 3 m zulassen (Art. 7 Abs. 3 BauV), enthält Art. 5 BauV für bestehende Erschliessungsstrassen keine Vorgabe zur Fahrbahnbreite. Sofern die genannten Voraussetzungen dieser Bestimmung erfüllt sind, kann eine bestehende Erschliessungsstrasse deshalb unter Umständen auch mit weniger als 3 m Breite ausgestaltet sein.

d) Gemäss Nutzungsplanung der Gemeinde Uetendorf liegt das Bauvorhaben unbestrittenermassen in einem weitgehend überbauten Gebiet im Sinne von Art. 5 Abs. 1 Bst. a BauV.⁹ Der Privatweg zur Bauparzelle erschliesst die Liegenschaften J. _____ weg Q. _____ (Parzelle Nr. O. _____), J. _____ weg R. _____ und S. _____ (Parzelle Nr. P. _____), J. _____ weg T. _____ und U. _____ (Parzelle Nr. I. _____) sowie die bestehende Liegenschaft auf der Bauparzelle. Die Liegenschaft der Beschwerdeführenden (Parzelle Nr. K. _____) ist demgegenüber strassenmässig direkt von der Gemeindestrasse (J. _____ weg) her erschlossen. Zurzeit werden über den Privatweg damit strassenmässig sechs Liegenschaften mit unterschiedlicher Bebauung (wobei mindestens die Bauparzelle ein Mehrfamilienhaus mit zwei Wohnungen aufweist) erschlossen. Das vorliegende Bauprojekt erhöht die Anzahl Wohnungen auf der Bauparzelle von gegenwärtig zwei auf deren sechs. Die daraus resultierende Steigerung der Verkehrsbelastung für den Privatweg wird von der Beschwerdegegnerschaft mit dem Faktor 1.5 angegeben, wobei sich die Beschwerdegegnerschaft eher auf die Bauparzelle alleine zu beziehen scheint.¹⁰ Die Berechnung der Beschwerdegegnerschaft für diesen Faktor ist denn auch nicht gänzlich nachvollziehbar, kann aber vorliegend unberücksichtigt bleiben.¹¹ Entscheidend ist, ob der zu erwartende Mehrverkehr für die bestehende Erschliessungsstrasse insgesamt mit Blick auf die konkreten örtlichen und baulichen Verhältnisse gering ist. Vorliegend erscheint es bei der vorhandenen Überbauung der angrenzenden Parzellen und unter Berücksichtigung der dichteren Bebauung der Bauparzelle durch vorliegendes Bauvorhaben angemessen, insgesamt für den Privatweg (und nicht nur für die Bauparzelle) von einer Mehrbelastung mit einem ungefähren Faktor von 1.5 auszugehen.¹² Sodann handelt es sich ausschliesslich um Wohnnutzung ohne Gewerbe, weshalb grundsätzlich von einem geringen täglichen Verkehrsaufkommen auszugehen ist. In einer solchen Konstellation dürfte selbst bei einer Verdoppelung des Verkehrsaufkommens immer noch von einer verhältnismässig geringen Mehrbelastung i.S.v. Art. 5 Abs. 1 BauV ausgegangen werden.¹³ Zudem hat auch die mit den örtlichen Verhältnissen vertraute Strassenpolizeibehörde der Einwohnergemeinde Uetendorf in ihrem Amtsbericht vom 28. Juni 2022 festgehalten, dass aufgrund des Bauvorhabens kein ausschlaggebender Mehrverkehr zu erwarten sei. Es liege insgesamt nach wie vor eine geringe Verkehrsbelastung vor – auch im Sinne von Art. 6 Abs. 3 BauV, da der Privatweg als Zufahrt für nicht mehr als 20 Wohnungen dienen werde. Die aufgrund vorliegenden Bauvorhabens zu erwartende Mehrbelastung ändert auch am Charakter des Privatwegs als kurze Stichstrasse nur für Anwohnerinnen und Anwohner sowie Zubringerinnen und Zubringer nichts. Entgegen der Meinung der Beschwerdeführenden ist die vorliegende

⁹ Vgl. den Zonenplan der Einwohnergemeinde Uetendorf, genehmigt am 26. Februar 2019.

¹⁰ Vgl. die Beschwerdeantwort vom 2. Februar 2023, Ziffer 1a, in den Akten.

¹¹ Vgl. die Stellungnahme der Beschwerdegegnerschaft im vorinstanzlichen Verfahren vom 4. Juli 2022 in den Beschwerdebeilagen bzw. in den Vorakten, pag. 29.

¹² Sechs bestehende Liegenschaften mit mindestens sieben Wohneinheiten werden um vier Wohneinheiten und damit ungefähr mit dem Faktor 1.5 erhöht.

¹³ Vgl. auch VGE 2011/206 vom 4. Mai 2012 E. 7.2.

Mehrbelastung folglich insgesamt als verhältnismässig gering i.S.v. Art. 5 Abs. 1 BauV einzustufen.

e) Der zu beurteilende Privatweg als bestehende Erschliessungsstrasse ist gerade, ohne nennenswertes Gefälle und damit übersichtlich und von beiden Seiten her gut überblickbar.¹⁴ Der Weg hat eine ungefähre Breite von 3 m und kann nur einspurig befahren werden. Auf einigen Metern unterschreitet er die Breite von 3 m um maximal 4 cm.¹⁵ Die Unterschreitung der 3 m als Mindestbreite ist für die Beurteilung, ob eine bestehende Erschliessung genügen kann, wie gesehen in Erwägung 2c und entgegen dem entsprechenden Vorbringen der Beschwerdeführenden nicht alleine ausschlaggebend. Die vorliegende Unterschreitung stellt zudem keine massive Abweichung vom gesetzlich vorgesehenen Minimum einer Neuerschliessung von 3 m dar und die Verkehrssicherheit ist nicht deswegen als gefährdet anzusehen.

Fahrzeuglenkerinnen und Fahrzeuglenker können aufgrund der vorhandenen Verhältnisse entgegenkommende Fahrzeuge aller Art zudem ohne weiteres erblicken und deren Durchfahrt auf ihren Vorplätzen bzw. Einstellhallenzufahrten abwarten. Im Bereich der für vorliegendes Bauvorhaben projektierten Einstellhallenzufahrt erfolgt die Einfahrt in den Privatweg angewinkelt, das heisst ungefähr in einem Winkel von 60 Grad.¹⁶ Das verbessert die Sicht in Richtung J. _____weg zusätzlich. Auch für die Einfahrt vom J. _____weg in den Privatweg ist eine Verkehrsgefährdung zu verneinen. Aufgrund der sehr guten Übersicht können ausfahrende Fahrzeuge ohne weiteres vor der Einfahrt in den Privatweg abgewartet werden. Dass hierfür unter Umständen kurze Rückwärtsmanöver auch auf den J. _____weg selber nicht gänzlich auszuschliessen sind, schadet nicht. Das geringe Verkehrsaufkommen auf dem J. _____weg als Quartierzubringerstrasse führt dazu, dass solche Begegnungsfälle äusserst selten sind. Zusätzlich haben die Beschwerdeführenden genügend Raum bei der geplanten Einstellhallenzufahrt auf der Bauparzelle vorgesehen, damit ein ausfahrendes Fahrzeug zurücksetzen und ein auf dem Privatweg fahrendes Fahrzeug passieren lassen kann. Dies gilt auch, wenn die geplanten Besucherparkplätze auf der Bauparzelle belegt sind, was auf dem Umgebungsplan vom 21. März 2022, Mst. 1:200, ersichtlich ist. Da selbst bei neuen einspurigen Erschliessungsstrassen mit Gegenverkehr Ausweichstellen nur angelegt werden müssen, wenn die Strasse auf einer grösseren Strecke nicht überblickbar ist (Art. 7 Abs. 3 BauV),¹⁷ ist die vorliegende Möglichkeit, die Einstellhallenausfahrt zum Zurücksetzen und damit als Ausweichstelle zu verwenden, beim sehr gut überblickbaren, geraden und insgesamt nur ca. 45 m langen Privatweg ohne weiteres als genügend zu beurteilen.

Entgegen dem Vorbringen der Beschwerdeführenden sind auf dem Privatweg auch Fussgängerinnen und Fussgänger nicht «stark gefährdet». Zwar ist der Privatweg stellenweise effektiv schmaler als 3 m (vgl. oben). Damit wird die «lichte Breite» gemäss der VSS-Norm 40 201 «Geometrisches Normalprofil» für den Begegnungsfall Fahrrad / Personenwagen (PW) sowie Fussgänger / PW bei einer angenommenen Geschwindigkeit von 20 km/h minim mit max. 0.44 m bzw. 0.24 m unterschritten. Jedoch hält der Privatweg einerseits die Mindestbreite für diese Begegnungsfälle gemäss der entsprechenden VSS-Norm auf der gesamten Länge ein.¹⁸

¹⁴ Vgl. den Umgebungsplan vom 21. März 2022, Mst. 1:200, vgl. auch die Fotos der Beschwerdegegnerschaft in den Beschwerdebeilagen bzw. in den Vorakten, pag. 29.

¹⁵ Vgl. hierzu die vermassten Fotos der Beschwerdegegnerschaft in den Beschwerdebeilagen bzw. in den Vorakten, pag. 29.

¹⁶ Vgl. den Umgebungsplan vom 21. März 2022, Mst. 1:200.

¹⁷ VGE 2020/269 vom 20. Dezember 2021 E. 7.6.2.

¹⁸ Vgl. für die Berechnung der lichten Breite und der Mindestbreite bei Begegnungsfällen gestützt auf die VSS-Norm 40 201, die Tabelle im Faktenblatt 02/2017 «Begegnungsfälle und Fahrbahnbreiten» des Fussverkehrs Schweiz, S. 6 f.; einsehbar unter: <www.fussverkehr.ch>, Rubriken «Publikationen», «Faktenblätter/Positionspapiere (zuletzt besucht am 15. Mai 2023).

Andererseits ist eine Unterschreitung dieser «lichten Breite» für (neue) Erschliessungsstrassen mit dem Charakter des vorliegenden Privatwegs sogar von Gesetzes wegen möglich (Art. 7 Abs. 2 BauV). Die Unterschreitung der lichten Breite beschränkt sich gemäss den Akten zudem auf wenige Meter, was vorliegend tolerierbar ist. In diesem Bereich liegt auch der Gartenzugang der Liegenschaft der Beschwerdeführenden. Es obliegt grundsätzlich den Fussgängerinnen und Fussgängern, ein allfälliges Fahrzeug auf dem Privatweg auf dem eigenen Grundstück abzuwarten, bevor sie den Privatweg und damit die (private) Erschliessungsstrasse betreten. Entgegen der Vorbringen der Beschwerdeführenden stellt dieser Gartenzugang demnach keine erhöhte Gefährdung für Fussgängerinnen und Fussgänger dar, zumal sich die bestehende Situation durch das Bauvorhaben der Beschwerdegegnerschaft nicht verändert. Dem vermassten Foto in der Beschwerdeantwortbeilage 1 (Stellungnahme vom 4. Juli 2022) ist überdies zu entnehmen, dass an der Stelle des Gartenzugangs zum Privatweg das Gartentor nicht direkt auf den Privatweg mündet, sondern ca. 1 m hinter der Gartenmauer zurückversetzt ist.¹⁹ Für Fussgängerinnen und Fussgänger, welche aus dem Garten der Beschwerdeführenden auf den Privatweg treten, besteht somit sogar ein geschützter Bereich mit gutem Überblick auf den Privatweg.

Die von den Beschwerdeführenden erhobene Behauptung, die Sicht an der Ausfahrt des Privatwegs in den J._____weg sei ungenügend, überzeugt ebenfalls nicht und ist unbegründet. Anhand der bei der Beschwerdeantwort beigelegten Detailzeichnungen der Sichtbermen und eingezeichneten Sichtweiten an der Einfahrt ist ersichtlich, dass die vorhandenen Sichtweiten bei einem Beobachtungspunkt von 2.5 m und einer Geschwindigkeit auf dem J._____weg von 30 km/h mit 20 m der VSS-Norm 40 273a entsprechen. Zudem sind die Fahrzeuge aus dem Privatweg vortrittsbelastet und die Einfahrt in den J._____weg erfolgt lediglich durch ortskundige Anwohner und Anwohnerinnen. Selbst wenn die Sichtweiten vorliegend nicht genügen würden, stünde mit der Verlegung des Beobachtungspunkts von 2.5 m auf 1.5 m an den Rand des vortrittsberechtigten Fahrstreifens (der J._____weg) eine Massnahme gemäss der einschlägigen VSS-Norm 40 273a zur Erhöhung der Verkehrssicherheit zur Verfügung, bevor dem Bauvorhaben aufgrund mangelnder Erschliessung der Bauabschlag zu erteilen wäre. Gestützt auf obige Ausführungen ist eine solche Massnahme jedoch vorliegend nicht notwendig. Die bestehende Einfahrt in den J._____weg stellt bereits in ihrem aktuellen Zustand kein Hinderungsgrund für das Bauprojekt der Beschwerdegegnerschaft dar.

Nach dem Gesagten ist erstellt, dass die Verkehrssicherheit mit der bestehenden Erschliessung des vorliegenden Bauvorhabens im Sinne von Art. 5 Abs.1 Bst. a BauV gewährleistet ist.

f) Die mit den örtlichen Verhältnissen vertraute Gemeinde hat in ihrer Beschwerdeantwort vom 14. Februar 2023 zudem ausgeführt, die Brandbekämpfung sei für vorliegendes Bauvorhaben gewährleistet. Dem ist zuzustimmen. Die Zufahrt für die Feuerwehr hat sich mit dem Bauvorhaben nicht verändert. Eine unzulängliche Brandbekämpfung wird von den Beschwerdeführenden auch nicht bestritten. Es kann weiterführend auf den Fachbericht Brandschutz vom 30. Mai 2022²⁰ sowie auf die Richtlinien für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen vom 4. Februar 2015²¹ verwiesen werden.

g) Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Bauparzelle in einem weitgehend überbauten Gebiet liegt, die zu erwartende Mehrbelastung der Stichstrasse durch den Neubau verhältnismässig gering ist und die Verkehrssicherheit sowie die Zugänglichkeit für die

¹⁹ Vgl. das vermasste Foto der Beschwerdegegnerschaft in der Beschwerdeantwortbeilage 1 bzw. in den Vorakten, pag. 29.

²⁰ Vgl. die Vorakten, pag. 7.

²¹ Abrufbar unter <<https://www.feukos.ch>> (zuletzt besucht am 16. Mai 2023).

Blaulichtorganisationen gewährleistet sind. Damit genügt die bestehende Privatstrasse für die Erschliessung des geplanten Bauvorhabens. Der Auffassung der Beschwerdeführenden, dass die Erschliessungsstrasse die Vorgaben einer Neuerschliessung von Art. 7 BauV erfüllen muss, kann somit nicht gefolgt werden. Selbst wenn vorliegend die Anforderungen an eine Neuerschliessung zu erfüllen wären, ist anzufügen, dass die Strasse den Anforderungen genügen dürfte. In Anbetracht der vorliegenden Umstände sind die Voraussetzungen für eine Ausnahme i.S.v. Art. 7 Abs. 3 BauV erfüllt, womit eine Fahrbahnbreite von 3 m genügt. Dass die effektiv vorhandene Fahrbahnbreite der bestehenden Privatstrasse auf einer Länge von 14 m an gewissen Stellen maximal 4 cm darunter liegt, kann nicht entscheidend sein. Anzumerken ist, dass die Strasse gemäss Dienstbarkeitsvertrag auf 3 m bemessen ist.²² Ob diese minimalste Unterschreitung tatsächlich Art. 7 Abs. 3 BauV widersprechen würde, kann jedoch offengelassen werden, da es sich vorliegend um eine bestehende Erschliessungsstrasse nach Art. 5 BauV handelt. Festzuhalten ist, dass sich die Vorinstanz genügend mit den Vorwürfen der Beschwerdeführenden bezüglich der mangelhaften Erschliessung auseinandergesetzt hat (vgl. sogleich die nachfolgende Erwägung 6). Die Rüge der Beschwerdeführenden bezüglich der mangelhaften Erschliessung erweist sich demnach als unbegründet und die Beschwerde ist in diesem Punkt abzuweisen.

3. Sicherstellung der Erschliessung

a) Die Stichstrasse ist nicht als eigene Strassenparzelle ausgeschieden, sondern verläuft als Privatweg über die verschiedenen Grundstücke der Anstösserinnen und Anstösser (vgl. die Erwägung 2a). Die Beschwerdeführenden machen sinngemäss geltend, die Erschliessung der Bauparzelle sei rechtlich nicht sichergestellt. Das bestehende Fuss- und Fahrwegrecht würde mit der Erstellung des projektierten Mehrfamilienhauses und der damit verbundenen Erhöhung des Verkehrsaufkommens offensichtlich überschritten werden. Die Dienstbarkeit würde nicht mehr den heutigen Gegebenheiten entsprechen. Gemäss dem klaren Wortlaut des Fuss- und Fahrwegrechts sei die Einräumung irgendwelcher Wegrechte an Dritte untersagt. Zwar schliesse das Fuss- und Fahrwegrecht auch allfällige Mieter, Besucher und Lieferanten mit ein. Der Nutzungszweck dürfe indessen nicht grundlegend geändert werden. Die Realisierung von sechs Wohneinheiten entspreche aber nicht mehr dem ursprünglichen Wohnungszweck. Die Bauparzelle diene der Beschwerdegegnerschaft künftig als Kapitalanlage. Die durch das Bauvorhaben entstehende Mehrbelastung hätten die Beschwerdeführenden deshalb nicht zu dulden. Die Dienstbarkeit sei überdies nicht für eine derart grosse Verkehrsbelastung gedacht, wie es der Bau eines Mehrfamilienhauses mit sich bringe (schwere Lastwagen und Geräte). Die Beschwerdeführenden würden eine entsprechende Zustimmung auch nicht erteilen, weshalb die Baustellenzufahrt fehle. Ferner seien Unterhalt, Winterdienst sowie die Reinigung der dienstbarkeitsbelasteten Grundstücke bis heute nicht geregelt. Es müsse deshalb vor Erteilung einer Baubewilligung ein neuer Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen werden.

Die Beschwerdegegnerschaft erwidert, die Mehrbelastung werde überzeichnet und betrage ca. das 1.5-fache im Vergleich zum derzeitigen Stand. Es bestehe ein Fuss- und Fahrwegrecht, welches die Erschliessung der Bauparzelle sicherstelle. Irgendwelche Kontingente, welche überschritten werden sollten, würden nicht existieren. Der Wortlaut des Fuss- und Fahrwegrechts deklariere keine Einschränkungen. Das Bauvorhaben ändere sodann nichts am Nutzungszweck der Bauparzelle. Diese bleibe dem Wohnungszweck treu. Auch erfordere ein Bauvorhaben immer schwere Fahrzeuge und sprengte den Rahmen der Dienstbarkeit keinesfalls. Allfällige Schäden an der Strasse seien auf dem Zivilweg geltend zu machen. Eine Zustimmung der Beschwerdeführenden sei nicht notwendig.

²² Vgl. die Vorakten, pag. 50.

b) Erschliessungsanlagen müssen rechtlich sichergestellt sein (Art. 3 Abs. 1 BauV). Als sichergestellt gilt eine Erschliessung nach Art. 4 Abs. 1 Bst. c BauV, wenn bei Anlagen auf fremdem Grund entweder ein für die Grundeigentümer verbindlicher Plan (Überbauungsplan, Strassenplan) besteht oder das Recht zu ihrer Erstellung und Erhaltung vor dem Bauentscheid vereinbart ist; die benötigten Rechte müssen bei Baubeginn erworben sein.²³ Umstritten ist, ob das Fuss- und Fahrwegrecht aus dem Jahr 1927 eine genügende rechtliche Sicherstellung für die Nutzung der Parzellen der Beschwerdeführenden darstellt. In der Regel sind zivilrechtliche Vorschriften und Vereinbarungen im Baubewilligungsverfahren nicht zu überprüfen. Da aber die Baugesetzgebung bei Erschliessungsanlagen auf fremdem Grund den Bestand ziviler Rechte voraussetzt und die Erteilung der Baubewilligung davon abhängig macht, wird in diesen Fällen der Grundsatz der strikten Trennung zwischen Zivil- und Verwaltungsrecht durchbrochen.²⁴ Die Frage, ob das bestehende Wegrecht die Erschliessung des Bauvorhabens zulässt oder ob es zu einer unzumutbaren Mehrbelastung käme, ist daher vorfrageweise zu prüfen. Diese Beurteilung präjudiziert aber einen allenfalls nachfolgenden Zivilprozess nicht.²⁵

c) Für die Ermittlung von Inhalt und Umfang einer Dienstbarkeit gibt Art. 738 ZGB²⁶ eine Stufenordnung vor. Ausgangspunkt ist der Grundbucheintrag. Soweit sich Rechte und Pflichten aus dem Eintrag deutlich ergeben, ist dieser für den Inhalt der Dienstbarkeit massgebend (Art. 738 Abs. 1 ZGB). Nur wenn sein Wortlaut unklar ist, darf im Rahmen des Eintrags auf den Erwerbsgrund, das heisst den Begründungsakt, zurückgegriffen werden. Ist auch der Erwerbsgrund nicht schlüssig, kann sich der Inhalt der Dienstbarkeit im Rahmen des Eintrags aus der Art ergeben, wie sie während längerer Zeit unangefochten und in gutem Glauben ausgeübt worden ist.²⁷ Die Auslegung des Begründungsakts (zweite Stufe der Auslegungsordnung gemäss Art. 738 ZGB) erfolgt in gleicher Weise wie die sonstiger Willenserklärungen. Gemäss Art. 18 Abs. 1 OR²⁸ bestimmt sich der Inhalt des Vertrags nach dem übereinstimmenden wirklichen Willen der Parteien. Nur wenn eine tatsächliche Willensübereinstimmung unbewiesen bleibt, ist der Vertrag nach dem Vertrauensgrundsatz auszulegen. Die empirische oder subjektive hat gegenüber der normativen oder objektivierten Vertragsauslegung den Vorrang. Stehen sich jedoch im Streit um den Inhalt und Umfang einer Dienstbarkeit nicht mehr die ursprünglichen Vertragsparteien gegenüber, werden die allgemeinen Grundsätze der Vertragsauslegung durch den öffentlichen Glauben des Grundbuchs (Art. 973 Abs. 1 ZGB) begrenzt.²⁹ Ergeben sich Inhalt und Umfang der Dienstbarkeit auch aus dem Erwerbsgrund nicht schlüssig, liegt eine sogenannte ungemessene Dienstbarkeit vor, d.h. Inhalt und Umfang werden durch die Bedürfnisse des herrschenden Grundstücks bestimmt.³⁰ Zwar kann sich der Inhalt der Dienstbarkeit im Rahmen des Eintrags auch aus der Art ergeben, wie sie während längerer Zeit unangefochten und in gutem Glauben ausgeübt worden ist (Art. 738 Abs. 2 ZGB). Zur Bestimmung eines ungemessenen und uneingeschränkten Fuss- und Fahrwegrechts taugt jedoch die Art der Ausübung während längerer Zeit nur bedingt. Sie kann ein Beleg dafür sein, dass die Dienstbarkeit nicht einen enger begrenzten Inhalt und einen geringeren Umfang hat. Dagegen kann die Dienstbarkeit sehr wohl einen umfassenderen Inhalt und einen grösseren Umfang haben.³¹

²³ BVR 2004 S. 412 E. 3.1.

²⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 2 N. 4a und Art. 7/8 N. 12; Sacha Vallati, Dienstbarkeiten und Bauvorhaben, Diss. Zürich 2020, N. 195 und 196.

²⁵ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 2 N. 4a; vgl. auch statt vieler BDE 110/2018/119 vom 5. Dezember 2018, E. 4c.

²⁶ Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210).

²⁷ BGE 137 III 145 E. 3.1 mit weiteren Hinweisen.

²⁸ Bundesgesetz vom 30. März 1911 betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht, OR; SR 220).

²⁹ BGE 139 III 404 E. 7.1, 137 III 145 E. 3.2, je mit weiteren Hinweisen.

³⁰ VGE 2021/117 vom 9. September 2022 E. 4.2.2; Sacha Vallati, a.a.O., N. 239 und 248.

³¹ VGE 2013/431 vom 1. Oktober 2014 E. 4.3.1; Peter Liver, Zürcher Kommentar, Band IV/2a, 1980, Art. 738 N. 117.

d) Laut Grundstückdaten-Informationssystem GRUDIS besteht mit Eintrag vom 1. Oktober 1927 ein gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht auf der Stichstrasse vom J. _____ weg kommend zu Gunsten und zu Lasten der Parzellen Nr. O. _____ (J. _____ weg Q. _____), Nr. P. _____ (J. _____ weg R. _____ und S. _____) und Nr. I. _____ (J. _____ weg T. _____ und U. _____), der Bauparzelle Nr. Y. _____ (J. _____ weg V. _____ bzw. W. _____) und der Parzelle der Beschwerdeführenden Nr. K. _____ (J. _____ weg N. _____). Ob sich aus dem Wortlaut der Dienstbarkeit («Fuss- und Fahrwegrecht») bereits ergibt, dass diese Strasse auch gemäss dem Vorhaben der Bauherrschaft befahren werden darf, und damit die Erschliessung rechtlich bereits deswegen als sichergestellt im Sinne von Art. 4 Abs. 1 Bst. c BauV gilt, kann aufgrund nachfolgender Ausführungen offen gelassen werden.³²

e) Der Grundbuchbeleg für das genannte Fuss- und Fahrwegrecht lautet gemäss übereinstimmenden Angaben der Parteien wie folgt:³³

«Von der Wegparzelle No L. _____ von 11,33 Aren führt ein Weg in 3 m breite in südlicher Richtung bis an die Marche der Grundstücke No P. _____ von 5,51 Aren und No I. _____ von 8,29 Aren. Die jeweiligen Eigentümer der Parzellen No I. _____ von 8,29 Aren, No Y. _____ von 7,74 Aren, No M. _____ von 7,77 Aren, No O. _____ von 6,94 Aren und No P. _____ von 5,51 Aren sollen gegenseitig berechtigt und verpflichtet sein durch diesen Weg zu gehen und zu fahren gegen verhältnismässige Mitunterhaltungspflicht. Den jeweiligen Eigentümern der vorbeschriebenen Parzellen ist es jedoch untersagt, irgend welche Wegrechte zu Gunsten Dritter einzuräumen»

Dem Fuss- und Fahrwegrecht können einerseits Angaben zur räumlichen Lage der Wegrechte entnommen werden. Andererseits geht hervor, dass die Stichstrasse «begangen» und auch «befahren» werden darf. Trotzdem sind Inhalt und Umfang des Fahrwegrechts nicht gänzlich klar und bleiben vage, da keine Angaben zur Art und Anzahl der Fahrzeuge und der Zweck der Fahrten enthalten sind. Es liegt damit eine (funktionell) ungemessene Dienstbarkeit vor.³⁴ Inhalt und Umfang bestimmen sich somit grundsätzlich nach deren Zweck. Es ist deshalb danach zu fragen, welche Interessen bei objektiver Betrachtung zur Zeit der Errichtung aufgrund der Bedürfnisse der herrschenden Grundstücke vernünftigerweise von Bedeutung sein konnten.

Spätestens im Jahr 1929 und damit zwei Jahre nach Errichtung der Dienstbarkeit, gab es die Liegenschaften J. _____ weg 7, 9 und 11 bereits.³⁵ Die Dienstbarkeit war somit offensichtlich im Hinblick auf die strassenmässige Erschliessung (u.a.) der heutigen Bauparzelle (GbbL Nr. Y. _____) vereinbart worden bzw. um der Liegenschaft J. _____ weg V. _____ den Zugang zum übergeordneten Strassennetz zu ermöglichen. Trotz dem Beschlussjahr der Dienstbarkeit (1927) liegt der Schluss auf der Hand, dass ein Befahren auch mit Motorfahrzeugen ermöglicht werden sollte.³⁶ Es ist weiter unbestritten, dass es sich bei der Baute am J. _____ weg V. _____ seit jeher um ein Wohngebäude handelte. Bei der Dienstbarkeit von 1927 darf deshalb nach Treu und Glauben davon ausgegangen werden, dass sie der Erschliessung von Liegenschaften, welche der Wohnnutzung gewidmet waren, diene. Inhaltlich

³² Vgl. BDE 110/2020/198 vom 19. März 2021, E. 4c, bestätigt durch VGE 2021/117 vom 9. September 2022. Das Verwaltungsgericht stufte die Dienstbarkeit in diesem Fall mit dem Wortlaut «Fuss- und Fahrwegrecht» als ungemessen ein, was aber ohne Einfluss auf den Ausgang des Verfahrens blieb.

³³ Vgl. die Transkription des Grundbuchbelegs II/9679, in den Vorakten, pag. 50, sowie der entsprechende Abdruck in der Beschwerde.

³⁴ Vgl. VGE 2021/117 vom 9. September 2022 E. 4.2.3.; vgl. auch Sacha Vallati, a.a.O., N. 239, mit weiteren Hinweisen.

³⁵ Vgl. dazu Karten der Schweiz, einsehbar unter <<https://map.geo.admin.ch/>>, Rubrik «Zeitreise - Kartenwerke», Eingabe des Jahres 1929.

³⁶ Im gleichen Sinne VGE 2021/117 vom 9. September 2022 E. 4.2.3 in fine, wo es um eine Dienstbarkeit aus dem Jahr 1923 geht.

sind die Eigentümerinnen und Eigentümer (bzw. Mieter und Mieterinnen) des berechtigten Grundstücks aufgrund des Fahrrechtes somit befugt, ab der öffentlichen Strasse über die belasteten Grundstücke zu fahren und dabei alle Fahrten zu unternehmen, die für die Nutzung ihres Grundstücks und zum Bewohnen des darauf erbauten Hauses notwendig sind. Das schliesst auch Besucherinnen und Besucher, Handwerkerinnen und Handwerker, Lieferdienste etc. mit ein und gilt folglich auch für die von den Beschwerdeführenden monierte Baustellenzufahrt.³⁷

f) Ändern sich die Bedürfnisse des berechtigten Grundstücks, darf dem Verpflichteten zwar eine Mehrbelastung nicht zugemutet werden (Art. 739 ZGB). Bei einer ungemessenen Dienstbarkeit ist dem Dienstbarkeitsbelasteten aber gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung diejenige Mehrbelastung zumutbar, welche auf eine objektive Veränderung der Verhältnisse, wie etwa die Entwicklung der Technik, zurückgeht und nicht auf willentlicher Änderung der bisherigen Zweckbestimmung beruht und welche die zweckentsprechende Benützung des belasteten Grundstücks nicht behindert oder wesentlich mehr als bisher einschränkt. Erst wenn die – verglichen mit dem früheren Zustand – gesteigerte Inanspruchnahme des belasteten Grundstücks zur Befriedigung der Bedürfnisse des herrschenden Grundstücks eine erhebliche Überschreitung der ungemessenen Dienstbarkeit bedeutet, liegt eine unzumutbare Mehrbelastung vor. Diesfalls muss die Zunahme aber derart stark sein, dass mit Sicherheit angenommen werden kann, sie überschreite die Grenze dessen, was bei der Begründung der Dienstbarkeit vernünftigerweise in Betracht gezogen worden sein könnte.³⁸

Die Beschwerdeführenden erachten die leicht erhöhte Verkehrsbelastung (vgl. Erwägung 2 vorangehend) durch die intensivere Nutzung der Bauparzelle aufgrund des strittigen Bauvorhabens als unzulässige Mehrbelastung der Dienstbarkeit. Dem ist nicht zu folgen. Einerseits bleibt es auch nach dem Bauvorhaben bei einer reinen Wohnnutzung. Ob dabei das neue Mehrfamilienhaus der Beschwerdegegnerschaft (teilweise) als Kapitalanlage dient oder nicht, spielt sodann für den Umgang mit der Dienstbarkeit keine Rolle. Eine Nutzungsänderung findet auch diesfalls gegenüber der fast hundertjährigen Dienstbarkeit nicht statt. Die bisherige Zweckbestimmung bleibt somit gleich. Andererseits ist die durch den Neubau entstehende Mehrbelastung ohne weiteres zumutbar im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung, wonach das Dienstbarkeitsrecht im Grundsatz noch nicht überschritten ist, wenn auf dem berechtigten Grundstück Gebäude ausgebaut oder zusätzlich errichtet werden, so dass dort mehr Menschen wohnen und die Wege deshalb stärker begangen und befahren werden.³⁹

Mit der gesteigerten Nutzung der Privatstrasse durch das Bauvorhaben wird zudem die Benutzung des belasteten Grundstücks der Beschwerdeführenden nicht behindert. Auch ist in einer Stichstrasse, welche lediglich Liegenschaften mit Wohnungszweck und kein Gewerbe erschliesst, im Allgemeinen mit einem niedrigen Verkehrsaufkommen zu rechnen, was wiederum die Steigerung des Verkehrs um 50% zusätzlich relativiert. Aus diesen Gründen liegt im Sinne von Art. 739 ZGB keine unzulässige erhebliche Mehrbelastung des dienstbarkeitsbelasteten Grundstücks der Beschwerdeführenden vor. Die Erschliessung des Bauvorhabens ist demnach durch die bestehende Dienstbarkeit rechtlich genügend sichergestellt. Die entsprechende Rüge der Beschwerdeführenden ist unbegründet und ihre Beschwerde ist auch in diesem Punkt abzuweisen.

4. Kehrrichtabfuhr

³⁷ Vgl. Sacha Vallati, a.a.O., N. 244, mit weiteren Hinweisen.

³⁸ BGE 139 III 404 E. 7.3 mit weiteren Hinweisen.

³⁹ Vgl. VGE 2021/117 vom 9. September 2022 E. 4.2.4 mit Verweisen auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung.

a) Die Beschwerdeführenden rügen, die Situation mit der Kehrriechtabfuhr sei nicht abschliessend geklärt. Die Gemeinde habe auf dem Grundstück Uetendorf-Gbbl. Nr. O. _____ seit dem Erlass der Baubewilligung einen Kehrriechtabstellplatz errichten lassen. Es erschliesse sich nicht, wie unter den gegebenen Platzverhältnissen ein zweiter Container zum bereits bestehenden Container hinzugestellt werden könne, ohne dabei die Verkehrssicherheit zusätzlich negativ zu beeinflussen.

Die Gemeinde schreibt in ihrer Beschwerdeantwort vom 14. Februar 2023, die von den Beschwerdeführenden in der Beschwerde dargestellte Fotoaufnahme der Liegenschaft auf der Parzelle Nr. O. _____ entspreche nicht dem neuen Kehrriechtabstellplatz. Dieser liege vollumfänglich auf der Nordseite der Parzelle Nr. O. _____. Der betroffene Grundeigentümer sei mit dem Standort einverstanden. Ein Abstellen auf dem Privatweg und/oder dem öffentlichen J. _____ weg sei nicht notwendig.

b) Gemäss Art. 18 Abs. 4 des Abfallreglements der Gemeinde Uetendorf vom 11. Juni 2018 kann die Bauverwaltung der Gemeinde bei Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen für die Bereitstellung des Hauskehrriechts die Nutzung von Containern vorschreiben. Nach Art. 19 Abs. 3 des Abfallreglements bestimmt die Bauverwaltung den Bereitstellungsort von Containern. Vorliegend hat die Gemeinde- bzw. Bauverwaltung entsprechend dem Abfallreglement der Bauherrschaft genau das vorgeschrieben. Wie in der Stellungnahme der Gemeinde vom 14. Februar 2023 ausgeführt, befindet sich der Kehrriechtabstellplatz sodann weder auf dem Privatweg noch auf dem J. _____ weg und behindert die Verkehrssicherheit nicht.⁴⁰ Ohnehin ist der Abstellplatz auf der Parzelle Nr. O. _____ nicht Gegenstand des Baugesuchs. Die nicht weiter substantiierte Rüge der Beschwerdeführenden, die Verkehrssicherheit sei gefährdet, ist damit offensichtlich unbegründet. Abschliessend ist darauf hinzuweisen, dass der Abstellplatz für die Container lediglich an einem Tag der Woche benutzt wird. Die restlichen Tage befindet sich der Abfallcontainer an einem vorgesehenen Platz auf der Bauparzelle. Dieser Standort ist in den Bauplänen ausgewiesen und wird von den Beschwerdeführenden nicht kritisiert. Sollte der geplante Bereitstellungsort auf der Nachbarparzelle Nr. O. _____ – entgegen der Erwartung der Gemeinde – die Verkehrssicherheit beeinträchtigen, so ist es gemäss obengenannter Bestimmung an der Gemeinde, einen geeigneteren Standort hierfür zu finden. Dies liegt nicht in der Verantwortung der Beschwerdeführenden. Nach dem Gesagten ist die Beschwerde auch in diesem Punkt unbegründet und damit abzuweisen.

5. Gestaltung des Gebäudes

a) Die Beschwerdeführenden rügen die Gestaltung des projektierten Gebäudes. Es sei ein «bunkerähnliches Flachdachgebäude», welches ausschliesslich auf eine maximale Ausnutzung ausgerichtet sei. Das Bauvorhaben bilde offensichtlich mit der Umgebung keine gute Gesamtwirkung gemäss Art. 21 GBR. Die Gestaltung widerspreche auch Art. 22 GBR, welcher unter anderem besage, dass Gebäude mit Flachdächern nur erlaubt seien, wenn zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entstehe. Die Beschwerdeführenden bemängeln weiter, dass das Bauvorhaben von der Hochbau- und Planungskommission nicht der Fachgruppe für Gestaltungsfragen zur Prüfung vorgelegt worden sei.

Die Beschwerdegegnerschaft legt dar, das Bauvorhaben halte sämtliche baupolizeilichen Masse des Baureglements der Gemeinde ein. Es sei auch keine Ausnützungsziffer im GBR vorgesehen. Die Setzung des Gebäudes richte sich nach den städtebaulichen Gegebenheiten des Quartiers

⁴⁰ Vgl. auch den Amtsbericht Strassenanschluss der Tiefbau- und Umweltkommission der Gemeinde vom 28. Juni 2022, in den Vorakten, pag. 6.

und übernehme die Hauptachsen der heutigen Siedlungsentwicklung. Weiter sei die Setzung mit dem nötigen Abstand zum Privatweg erschliessungstechnisch wie auch für die Belichtung von Vorteil, da die angrenzenden Liegenschaften im Westen aufgrund der Hanglage höher lägen. Auch sei der Fussabdruck des Neubaus mit 230 m² geringfügig grösser als bei den Gebäuden in der Umgebung. Das kritisierte Flachdach sei in der Bauzone sodann zulässig und diese Dachform sei im Quartier rund um den J. _____ weg sowie auch im Ortskern mehrmals vorzufinden. Die Auswahl der Materialien entspreche den vorgefundenen Materialien im Quartier.

b) 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.⁴¹

Gemäss Art. 21 Abs. 1 GBR sind Bauten und Anlagen hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Lage, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl so abzubilden, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Beurteilung der Gesamtwirkung richtet sich dabei nach der bestehenden Planung – oder bei Vorliegen einer genügend detaillierten Planung nach der zukünftigen Umgebung. Diese Bestimmung geht weiter als Art. 9 Abs. 1 BauG; ihr 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.⁴² Gestützt auf die Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes dürfen in der Regel Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung sodann nicht eingeschränkt werden.⁴³

c) Die Bauparzelle liegt gemäss Zonenplan der Gemeinde Uetendorf weder in einem Ortsbildschutzgebiet noch ist das abzubrechende Gebäude mit einem Schutz überlagert. Auch in der unmittelbaren Nachbarschaft befindet sich kein geschütztes Gebäude.⁴⁴ Gemäss Art. 22 Abs. 3 GBR sind Flachdächer in der vorliegend einschlägigen Wohnzone A. _____ erlaubt. Die Beschwerdegegnerschaft legt in der Beschwerdeantwort weiter überzeugend dar und zeigt v.a. mit den beigelegten Schwarzplänen der Umgebung der Bauparzelle auf, dass das Bauvorhaben sowohl die Siedlungsstruktur der Umgebung übernimmt wie auch mit dem Fussabdruck des Neubaus von 230 m² nicht als überdimensioniert auffällt. Auch überzeugt die Setzung des Neubaus mit Blick auf die Erschliessungssituation und die Belichtung des Neubaus aufgrund des Gefälles des Terrains. Was die Beschwerdeführenden dagegen vorbringen verfährt nicht. Die pauschale Herabsetzung des Neubaus als «bunkerähnliches Flachdachgebäude» vermag einer guten Gesamtwirkung nicht entgegenzustehen, zumal das Bauvorhaben sämtliche baupolizeilichen Masse einhält. Auch der Verweis auf die zwei neuen, aneinander gebauten

⁴¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 4 und 13; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen.

⁴² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 4a; BVR 2009 S. 329 E. 5.3, 2006 S. 491 E. 6.3.1.

⁴³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 15 mit Hinweisen.

⁴⁴ Vgl. den Schutzzonenplan der Einwohnergemeinde Uetendorf, genehmigt am 26. Februar 2019.

Einfamilienhäuser «rechts in südlicher Richtung» [gemeint ist wohl die Überbauung der Parzelle Nr. P. _____], welche als Beispiel einer mit dem GBR vereinbarten Baute gelte, hilft den Beschwerdeführenden nicht. In der Umgebung, so hält die Beschwerdegegnerschaft zutreffend fest, finden sich diverse Bauten, welche verschiedene Formen und Dachgestaltungen aufweisen. Darunter finden sich auch Bauten mit Flachdächern. Es herrscht keine homogene Gebäudegestaltung in der Umgebung des Bauprojekts vor. Nach dem Gesagten ist der Schluss der Gemeinde, vorliegendes Bauvorhaben «füge sich gut in die Umgebung ein»⁴⁵, nicht zu beanstanden.

Gemäss Art. 27 Abs. 2 GBR entscheidet sodann die Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Uetendorf über den Beizug der Fachberatung nach Bedarf, wenn ein Bauvorhaben für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung ist oder sich spezielle Fragen bezüglich Architektur oder Aussenraumgestaltung stellen. Das Bauvorhaben betrifft keinen der genannten Fälle. Somit ergibt sich auch mit Blick auf die von der Gemeinde vorgenommene Würdigung der Ästhetik des Bauvorhabens kein zwingender Grund, weshalb die Baubewilligungsbehörde die Fachberatung hätte zu Rate ziehen sollen. Der Entscheid der Baubewilligungsbehörde, ihre eigene Fachgruppe nicht anzurufen, ist daher nicht zu beanstanden.

Nach dem Gesagten fügt sich vorliegendes Bauvorhaben gut in die Umgebung ein, mithin entsteht mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung gemäss Art. 21 Abs. 1 GBR, auch unter Berücksichtigung, dass vorliegend ein Flachdach projektiert ist (Art. 22 Abs. 3 GBR). Die diesbezüglichen Rügen der Beschwerdeführenden sind unbegründet und die Beschwerde ist auch in diesem Punkt abzuweisen.

6. Verletzung der Begründungspflicht

a) Die Beschwerdeführenden rügen, die Vorinstanz habe sich ungenügend mit ihrer Einsprache vom 3. Juni 2022 auseinandergesetzt, was einer Verletzung des rechtlichen Gehörs gleichkomme. Sinngemäss rügen sie damit eine Verletzung der Begründungspflicht.

b) Gemäss Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG muss eine Verfügung die Tatsachen, Rechtssätze und Gründe enthalten, auf die sie sich stützt. Art. 29 Abs. 2 BV⁴⁶ gewährleistet den Anspruch auf Entscheidungsbegründung im Rahmen der Garantie des rechtlichen Gehörs. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen den Entscheid sachgerecht anfechten können. Deshalb muss die Behörde mindestens kurz die Überlegungen nennen, von denen sie sich hat leiten lassen und auf die sie ihren Entscheid stützt. Sie muss sich dabei nicht ausdrücklich mit jeder Behauptung zum Sachverhalt und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzen. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken. Ein Anspruch auf eine ausführliche schriftliche Begründung besteht nicht.⁴⁷ Umfang und Dichte der Begründung können nicht abstrakt definiert, sondern müssen im Einzelfall festgelegt werden, wobei der Verfügungsgegenstand, die Verfahrensumstände sowie die Interessen der Betroffenen zu berücksichtigen sind. Je komplexer oder umstrittener ein Sachverhalt ist, je stärker ein Verwaltungsakt in die individuellen Rechte eingreift und je grösser der Entscheidungsspielraum der Behörde ist, desto ausführlicher und differenzierter muss auch die Begründung ausfallen.⁴⁸

⁴⁵ Vgl. den angefochtenen Gesamtentscheid vom 7. Dezember 2022, II. Erwägungen Ziffer 12 Schutzinventare / Gestaltung.

⁴⁶ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101).

⁴⁷ BGE 112 Ia 107 E. 2b, 123 I 31 E. 2c, 126 I 97 E. 2b.

⁴⁸ Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 52 N. 6 ff. mit weiteren Hinweisen.

c) Die Vorinstanz hat sich im Gesamtentscheid vom 7. Dezember 2022 in der Erwägung 21 (Seite 6 ff.) mit den Rügen der Beschwerdeführenden auseinandergesetzt. Insbesondere hat sie den Amtsbericht Strassenanschluss vom 28. Juli 2022 und den Prüfbericht von der Firma B._____ AG erwähnt, auf die sich ihr Entscheid betreffend die Erschliessung der Bauparzelle stützt. Die Beschwerdeführenden waren ohne Weiteres in der Lage, die Baubewilligung sachgerecht anzufechten, wie die vorliegende Beschwerde beweist. Die von den Beschwerdeführenden in ihrer Beschwerde angedeutete, aber nicht weiter substantiierte Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt nicht vor. Die entsprechende Rüge der Beschwerdeführenden erweist sich als unbegründet.

7. Zusammenfassung und Kosten

a) Nach dem Gesagten erweist sich der angefochtene Gesamtentscheid als rechtmässig und ist zu bestätigen. Die Beschwerde ist abzuweisen.

b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführenden. Sie haben die Verfahrenskosten unter Solidarhaft zu tragen (Art. 108 Abs. 1 i.V.m. Art. 106 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 2200.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV⁴⁹).

c) Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 104 Abs. 1 und 4 VRPG).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Gesamtentscheid der Gemeinde Uetendorf vom 7. Dezember 2022 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 2200.– werden den Beschwerdeführenden zur Bezahlung auferlegt. Sie 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 F._____, eingeschrieben
- Frau H._____ und Herrn G._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Uetendorf, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

⁴⁹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

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 4 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.