



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 120/2022/33

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 9. November 2023

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt D._____

und

Frau **E.**_____
von Amtes wegen am Verfahren Beteiligte 1

Frau **F.**_____
von Amtes wegen am Verfahren Beteiligte 2

beide vertreten durch Herrn Rechtsanwalt D._____

sowie

**Baupolizeibehörde der Gemeinde Arch, Gemeindeverwaltung, Unterdorfstrasse 12,
3296 Arch**

betreffend die Verfügung der Baupolizeibehörde der Gemeinde Arch vom 23. Mai 2022 (Vier
Parkplätze)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdeführer war bis März 2022 Eigentümer der Parzelle Arch Grundbuchblatt Nr. H._____, die in der Wohn- und Arbeitszone sowie in der Ortsbildschutzzone liegt. Das sich darauf befindende Gebäude I._____strasse Nr. 1._____ ist als erhaltenswert eingestuft und Teil einer Baugruppe (K-Objekt). Gemäss Bauinventar handelt es sich um eine ehemalige Mühle mit Wohn- und Ökonomieteil, die mehrfach um- und ausgebaut wurde. Im März 2022 begründete der Beschwerdeführer an der Liegenschaft I._____strasse 1._____ Stockwerkeigentum. Heute stehen die Stockwerkeinheiten Arch Grundbuchblatt Nrn. K._____ und A._____ im Eigentum der von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten 1. Der Beschwerdeführer und die von Amtes wegen Beteiligte 2 haben eine Nutzniessungsdienstbarkeit zu Lasten der Stockwerkeinheit Arch Grundbuchblatt Nr. K._____.

Am 15. Oktober 2019 reichte der Beschwerdeführer ein Baugesuch ein für den Ausbau und die Umnutzung des Ökonomieteils dieses Gebäudes (Einbau einer 5-Zimmerwohnung). Das Strasseninspektorat Seeland des Tiefbauamts des Kantons Bern hielt in seinem Amtsbericht vom 28. Juli 2020 fest, sechs der neun in den Baugesuchsplänen als bestehend eingezeichneten Parkplätze würden sich im Bauverbotsstreifen befinden. Gemäss den ihm vorliegenden Baubewilligungen aus den Jahren 1981/1982, 1987, 1997 und 2001 seien lediglich drei Parkplätze bewilligt, die alle ausserhalb des Bauverbotsstreifens liegen würden. Die übrigen Parkplätze dürften nicht mit vorliegendem Baugesuch legitimiert werden, sondern es müsse jetzt eine Lösung für eine verkehrssichere Parkierung gefunden werden. Das Strasseninspektorat Seeland beantragte deshalb, weder die Strassenanschlussbewilligung noch die Ausnahme für das Bauen im Strassenabstand zu erteilen. In der Folge führte das Regierungsstatthalteramt Seeland am 22. Oktober 2020 einen Augenschein durch. Im Gesamtentscheid vom 28. Januar 2021 kam es unter anderem zum Schluss, da die bestehende Zufahrt unverändert bleibe und keine gesteigerte Benutzung des bestehenden Strassenanschlusses vorliege, sei keine Strassenanschlussbewilligung erforderlich. Sofern es die Verkehrssicherheit erfordere, könne allerdings das zuständige Gemeinwesen jederzeit eine Beseitigung oder Anpassung von Bauten, Anlagen, Pflanzen und dergleichen verlangen. Der bisherige Ökonomieteil rage dort, wo die zusätzliche Wohnung geplant sei, in den Strassenabstand, weshalb eine Ausnahmbewilligung erforderlich sei. Zusätzliche Parkplätze seien nicht geplant. Das Regierungsstatthalteramt Seeland erteilte daher die Gesamtbewilligung.

2. Mit Schreiben vom 19. März 2021 ersuchte das Strasseninspektorat Seeland die Gemeinde Arch um baupolizeiliche Abklärungen und Intervention betreffend die fünf sich senkrecht zur Kantonsstrasse befindenden Parkplätze. Die Gemeinde Arch antwortete am 21. April 2021, die Gemeindebaupolizeibehörde sei nicht bereit, eine im Baubewilligungsverfahren verpasste Möglichkeit zur Bereinigung der Zufahrtssituation mit nachträglichen Baupolizeimassnahmen zu heilen. Daraufhin gelangte das Strasseninspektorat Seeland mit Schreiben vom 21. Juni 2021 erneut an die Gemeinde Arch mit der Aufforderung zur Einleitung eines baupolizeilichen Verfahrens auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sowie zum Erlass eines sofortigen Benützungsverbots bezüglich der fünf senkrecht zur Kantonsstrasse genutzten Parkplätze. Mit Schreiben vom 5. August 2021 forderte die Gemeinde den Beschwerdeführer auf, entweder innert 30 Tagen die widerrechtliche Situation zu beheben und die Fahrzeuge nicht mehr auf den nicht bewilligten Abstellplätzen abzustellen oder ein nachträgliches Baugesuch einzureichen. Gleichzeitig gewährte sie ihm das rechtliche Gehör. Am 2. September 2021 reichte der Beschwerdeführer eine Stellungnahme ein und hielt fest, er werde weder ein nachträgliches Baugesuch einreichen noch die Nutzung der Parkplätze aufgeben. Die Gemeinde Arch bat daraufhin das Strasseninspektorat Seeland um eine Stellungnahme. Dieses nahm in seiner Eingabe vom 9. Dezember 2021 Stellung zur Verkehrssicherheit. Am 23. Mai 2022 erliess die Gemeinde Arch folgende Wiederherstellungsverfügung:

- «1. Die widerrechtliche Situation betreffend die vier Parkplätze, I. _____ strasse 1. _____, 3296 Arch, ist innert 45 Tagen zu beheben: es sind keine Fahrzeuge mehr auf den vier unbewilligten Abstellplätzen entlang der I. _____ strasse abzustellen.
2. Es sind geeignete Massnahmen zu treffen, die das Abstellen von Fahrzeugen verunmöglichen.
3. [Aufschub bei nachträglichem Baugesuch]
4. [Kosten]»

3. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 23. Juni 2022 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Er beantragt die Aufhebung der Verfügung und die Erteilung der aufschiebenden Wirkung. Zur Begründung machte er insbesondere geltend, seine Liegenschaft bestehe seit 1842 und verfüge seit Jahrzehnten über Parkplätze entlang der

I. _____ strasse. Die Gemeinde habe nicht nur den Sachverhalt unvollständig bzw. unrichtig festgestellt, sondern auch andere Rechtsverletzungen einschliesslich Rechtsfehler bei der Ausübung des Ermessens begangen. Die Parkplätze seien rechtskräftig bewilligt. Sollte es daran wider Erwarten fehlen, sei nach Treu und Glauben die Nutzung des Aussenplatzes als Parkplatz als rechtmässig anzusehen. Eine Verkehrsgefährdung liege nicht vor. Die Voraussetzungen für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands seien nicht erfüllt.

4. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Zudem wies es den Beschwerdeführer darauf hin, dass eine Beschwerde gegen die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands von Gesetzes wegen aufschiebende Wirkung habe. Die Gemeinde Arch verweist in ihrer Stellungnahme vom 15. Juli 2022 auf die angefochtene Wiederherstellungsverfügung vom 23. Mai 2022 und führt aus, sie halte an dieser vollumfänglich fest. Mit Verfügung vom 29. Juni 2023 beteiligte das Rechtsamt die neue Eigentümerin (von Amtes wegen am Verfahren Beteiligte 1) und die Nutzniesserin (von Amtes wegen am Verfahren Beteiligte 2) am Beschwerdeverfahren und gab ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme. Von dieser Möglichkeit machten sie mit Eingabe vom 17. Juli 2023 Gebrauch.

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

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

Gemäss Art. 49 Abs. 1 BauG² können baupolizeiliche Verfügungen nach Art. 45 bis 48 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde bei der BVD angefochten werden. Der Beschwerdeführer ist als Adressat durch die angefochtene Verfügung beschwert und daher zur Beschwerde legitimiert. Auf seine form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Ausgangslage

a) Die Liegenschaft I. _____ strasse 1. _____ grenzt an eine Kantonsstrasse und befindet sich in einem Kurvenbereich. Die Kantonsstrasse weist im Bereich des Grundstücks ein Gefälle von circa 11 bis 12 Prozent auf. Die zulässige Zufahrtsgeschwindigkeit beträgt 50 km/h. Ein Teil des Grundstücks wird seit vielen Jahren als Parkplatz für Motorfahrzeuge genutzt. Im für die Darstellung der Parkierung massgebenden Projektplan «Grundrisse, Schnitt A-A-/Parkplätze» zum Baugesuch vom 15. Oktober 2019 sind insgesamt neun Autoabstellplätze als bestehend eingezeichnet. Die drei Abstellplätze auf der Südostseite des Gebäudes, davon zwei in der Garage, sind unbestritten bewilligt (vgl. Baubewilligung der Gemeinde Arch vom 10. Dezember 1997 bzw. Bewilligung für Projektänderung der Gemeinde Arch vom 20. April 1998³ samt den bewilligten Plänen) und bilden daher nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Bei den übrigen Autoabstellplätzen ist umstritten, ob dafür eine Baubewilligung vorliegt. Zwei Parkplätze sind auf der Nordwestseite des Grundstücks entlang der Zufahrtsstrasse zu den

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 Vorakten pag. 74 ff.

Nachbargrundstücken eingezeichnet und hintereinander angeordnet, wobei sich einer im Strassenabstand befindet. Obwohl auch diese beiden Autoabstellplätze von der baupolizeilichen Anzeige des Strasseninspektorats Seeland erfasst sind und dieses bezüglich des Parkplatzes im Strassenabstand die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands beantragt, äussert sich die Vorinstanz in der angefochtenen Verfügung nicht dazu. Diese beiden Abstellplätze bilden daher ebenfalls nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Insoweit ist das Baupolizeiverfahren allerdings noch nicht abgeschlossen, weshalb die Vorinstanz noch darüber zu befinden hat, ob und wenn ja inwiefern diese beiden Autoabstellplätze entfernt werden müssen.

b) Vier Parkplätze sind auf der Nordostseite des Gebäudes eingezeichnet. Sie befinden sich grösstenteils im Strassenabstand und stehen im rechten Winkel zur Kantonsstrasse. Gestützt auf die baupolizeiliche Anzeige des Strasseninspektorats Seeland verbietet die Vorinstanz mit der angefochtenen Verfügung das Abstellen von Fahrzeugen auf diesen vier Abstellplätzen. Diese vier Parkplätze bilden Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens. Der Beschwerdeführer macht geltend, die Liegenschaft an der I. _____ strasse 1. _____ bestehe seit 1842, der Aussenplatz seit über 100 Jahren. Dieser werde seit über 60 Jahren als Parkplatz zum Abstellen von Motorfahrzeugen gebraucht. Obwohl er mehrere Baugesuche eingereicht habe, sei weder eine angeblich fehlende Baubewilligung festgestellt oder thematisiert noch sei die Situation als verkehrsgefährdend eingestuft worden. Erst mit der Einreichung des Baugesuchs im Jahr 2019 sei das Strasseninspektorat aktiv geworden. Die Vorinstanz stütze sich offensichtlich auf dem Amtsbericht des Tiefbauamts vom 28. Juli 2020 sowie auf dessen Stellungnahme vom 9. Dezember 2021. Sie habe sich dabei nicht vertieft mit der Problematik befasst und ohne nähere Überprüfung die darin enthaltenen falschen Ausführungen übernommen. Dabei sei nicht nur der Sachverhalt unvollständig bzw. unrichtig festgestellt, sondern auch andere Rechtsverletzungen einschliesslich der Ausübung des Ermessens begangen worden.

c) Die Baupolizei ist gemäss Art. 45 Abs. 1 BauG Sache der zuständigen Gemeindebehörde. Sie steht unter der Aufsicht der Regierungsratsstatthalterin oder des Regierungsratsstatthalters. Die Baupolizeibehörde hat dafür zu sorgen, dass im Bauwesen die gesetzliche Ordnung eingehalten wird. Sie hat alle dafür erforderlichen Massnahmen zu treffen (vgl. Art. 45 Abs. 2 BauG). Dabei obliegt ihr unter anderem die Aufsicht über die Einhaltung der Bauvorschriften und der Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung (Art. 45 Abs. 2 Bst. a BauG), die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei widerrechtlicher Bauausführung oder bei nachträglicher Missachtung von Bauvorschriften, Bedingungen und Auflagen (Art. 45 Abs. 2 Bst. b BauG) sowie die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, die von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen oder sonst wie ordnungswidrigen Bauten und Anlagen ausgehen (Art. 45 Abs. 2 Bst. c BauG). Erhält die Baupolizeibehörde Kenntnis von wesentlichen baurechtswidrigen Tatbeständen, hat sie von Amtes wegen einzuschreiten und ein Wiederherstellungsverfahren durchzuführen. Sie hat demnach einer Anzeige nachzugehen, mit der sie auf solche Verhältnisse hingewiesen wird. Sie hat mindestens zu prüfen, ob ein unrechtmässiger Zustand besteht und ob die Wiederherstellung zu verfügen ist.⁴ Kommt sie zu einem positiven Ergebnis, setzt die Baupolizeibehörde der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer oder der Baurechtsinhaberin bzw. dem Baurechtsinhaber Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands (Art. 46 Abs. 2 BauG). Die Wiederherstellungsverfügung setzt voraus, dass ein unrechtmässiger Zustand besteht. Wie es sich damit verhält, ist umstritten.

3. Formelle Rechtswidrigkeit

⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 2

a) Der Beschwerdeführer macht geltend, die Vorinstanz verkenne, dass der Vorplatz bereits seit 1961 als Parkplatz genutzt werde und bei den Baugesuchen 1987 und 1997 von der Baubewilligungsbehörde keinerlei Einwände gegen die (weitere) Nutzung der Parkplätze erhoben worden seien. Dies lasse einzig zwei mögliche Schlussfolgerungen zu: entweder seien die Parkplätze bereits in einem früheren Stadium bewilligt worden oder die Baubewilligung der Parkplätze sei mit der Baubewilligung von 1987 erteilt worden. 1992 habe der Beschwerdeführer die bestehenden Parkplätze mit Verbundsteinen neugestaltet. Der damalige Bau(kommissions)präsident habe ihm auf Nachfrage mitgeteilt, eine Baubewilligung sei nicht notwendig. Dies stelle eine Zusicherung dar und er habe davon ausgehen können, die Parkplätze seien bereits bewilligt. Die erteilte Baubewilligung der Parkplätze sei mit Bauentscheid aus dem Jahre 1997 bestätigt worden. Im damaligen Amtsbericht des Oberingenieurkreises III sei weder die Rechtmässigkeit der vier Parkplätze in Frage gestellt noch sei eine Verkehrsgefährdung thematisiert worden. Mit dem Gesamtbauentcheid vom 28. Januar 2021 sei eine erneute Bestätigung der Rechtmässigkeit der umstrittenen Parkplätze erfolgt. Die Vorinstanz habe somit fälschlicherweise angenommen, dass die im vorliegenden Verfahren streitigen Parkplätze nicht baubewilligt seien. Weiter bringt der Beschwerdeführer vor, der Aussenplatz werde seit über 60 Jahren als Parkplatz genutzt und die zuständige Behörde habe seit jeher Kenntnis von der Situation. Selbst wenn davon auszugehen sei, dass die Parkplätze nicht baubewilligt worden seien, müsse er nach dem Grundsatz von Treu und Glauben in seiner Annahme nach dem rechtmässigen Bestand und der rechtmässigen Nutzung der Parkplätze geschützt werden.

b) Das Baubewilligungsverfahren hat den Zweck, ein Bauprojekt im Interesse der Öffentlichkeit und der Nachbarschaft vor seiner Ausführung auf die Übereinstimmung mit der raumplanerischen Nutzungsordnung und der übrigen einschlägigen Gesetzgebung zu überprüfen (vgl. Art. 2 BauG).⁵ Das Baugesuch hat das Bauvorhaben in allen für die Beurteilung wesentlichen Punkten zu beschreiben.⁶ Es ist das amtliche Formular zu verwenden (Art. 10 Abs. 2 BewD⁷) und es sind dem Baugesuch der Situationsplan, die Projektpläne und die allenfalls erforderlichen weiteren Unterlagen beizulegen (Art. 10 Abs. 3 BewD). Im Baugesuch sind unter anderem die Zufahrt zum Baugrundstück und gegebenenfalls die Art ihrer rechtlichen Sicherung (Art. 11 Abs. 1 Bst. i BewD) sowie Lage, Gestaltung und rechtliche Sicherung der Abstellplätze für Fahrzeuge (Art. 11 Abs. 1 Bst. k BewD) zu bezeichnen. Insbesondere soll der Situationsplan Aufschluss geben über die Zufahrt und die Abstellplätze für Fahrzeuge (Art. 13 Abs. 1 Bst. g BewD). Die Baubewilligungsbehörde bezeichnet die Pläne, auf die sich der Bauentscheid bezieht (Art. 35 Abs. 4 BewD). Nur was aus den Plänen mit hinreichender Klarheit hervorgeht, kann von der Behörde bewilligt und rechtskräftig werden. Schematische Darstellungen genügen nicht. Es ist Sache der Bauherrschaft, vollständige und widerspruchsfreie Pläne einzureichen. Im Fall von unklaren oder missverständlichen Bauplänen trägt sie die Folgen und kann später (z.B. im Wiederherstellungsverfahren) nichts zu ihren Gunsten ableiten.⁸ Der Nachweis, dass eine Baute oder Anlage bewilligt worden ist, seinerzeit bewilligungsfähig oder bewilligungsfrei gewesen wäre, obliegt der Bauherrschaft.⁹ Grundsätzlich gilt, dass Bauarbeiten, die nicht aus der Baubewilligung oder den genehmigten Plänen hervorgehen, nicht bewilligt worden sind. Es ist Sache der Bauherrschaft, diese Vermutung zu zerstören. Die Beweislast für das Vorhandensein einer Baubewilligung liegt somit bei ihr.¹⁰

⁵ BGE 139 II 134 E. 5.2; BVR 2015 S. 541 E. 3.1; vgl. auch BVR 2019 S. 550 (VGE 2017/220 vom 6.8.2019) nicht publ. E. 3.3

⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 34/34a N. 4

⁷ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 34/34a N. 19a, mit weiteren Hinweisen

⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 3 N. 2

¹⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 9b Bst. c, mit weiteren Hinweisen

c) Die Nutzung einer Fläche als (dauerhafter) Abstellplatz für Motorfahrzeuge ist ein baubewilligungspflichtiges Bauvorhaben im Sinn von Art. 22 Abs. 1 RPG¹¹ und Art. 1a BauG. Das gilt unabhängig davon, ob dafür bauliche Massnahmen vorgenommen werden oder nicht.¹² Diese Rechtslage besteht im Kanton Bern zumindest seit dem Inkrafttreten des neu geordneten Bau- und Planungsrechts am 1. Januar 1971 (vgl. Art. 1 Abs. 1 aBauG¹³ in Verbindung mit Art. 1 und 4 Bst. b aBewD¹⁴).¹⁵ Vorher bestand das bernische Baurecht fast ausschliesslich aus Gemeinderecht. Die Gemeinden waren ermächtigt, im Interesse des Verkehrs, der Gesundheit, der Feuersicherheit, der soliden Erstellung und Instandhaltung von Bauten sowie zur Verhütung von Verunstaltungen Vorschriften zu erlassen.¹⁶ Sie konnten insbesondere Vorschriften aufstellen über den Anschluss der Ausfahrten an den öffentlichen Verkehrsraum und die Anlage der erforderlichen Parkierungsflächen auf privatem Grund (Art. 5 Ziff. 2 BVG¹⁷). Ob die Gemeinde Arch Anfang der 1960er-Jahren über ein entsprechendes Reglement verfügte und wenn ja, ob dieses das Erstellen von Autoabstellplätzen der Baubewilligungspflicht unterstellte, ist nicht bekannt, kann aber offengelassen werden. Voraussetzung für eine zulässige Nutzung der Parkplätze ist zudem, dass eine rechtmässige Zufahrt vorliegt. Laut Art. 85 Abs. 1 SG¹⁸ bedürfen Zugänge, Zufahrten, Weganschlüsse und Einmündungen aller Art auf öffentlichen Strassen, ihre Erweiterung und gesteigerte Benutzung der Bewilligung des zuständigen Gemeinwesens. Das gilt mindestens seit dem Inkrafttreten des Strassenbaugesetzes am 1. April 1964 (vgl. 71 Abs. 1, 2 und 4 SBG¹⁹).

d) Es ist unbestritten, dass auf dem Vorplatz zwischen der I. _____ strasse und der Nordwestfassade der Liegenschaft Nr. 1. _____ seit Jahrzehnten parkiert wird. Im vorinstanzlichen Verfahren hat der Beschwerdeführer Bilder eingereicht, die die Situation ab 1961 dokumentieren sollen.²⁰ Diesen Bildern lässt sich zwar entnehmen, dass auf der vorliegend umstrittenen Fläche jeweils ein Auto abgestellt war. Ob damit eine nach altem Recht grundsätzlich bewilligungsfreie dauerhafte Nutzung als Autoabstellplatz verbunden war, ist damit jedoch nicht belegt. Es mag daher zwar zutreffen, dass der Vorplatz bereits seit über 60 Jahren zum Parkieren genutzt wird. Dass aber seit 1961 regelmässig vier Autos auf dieser Fläche abgestellt worden waren, ist weder dargetan noch ersichtlich. Aufgrund der Fotos könnte höchstens ein Autoabstellplatz als nach altem Recht zulässigerweise bewilligungsfrei erstellt erachtet werden. Im Übrigen hat der Beschwerdeführer keine Baubewilligung für die Nutzung des Vorplatzes als Abstellfläche für vier Fahrzeuge vorgelegt. Auch aus den Baubewilligungsakten zu den Baugesuchen aus den Jahren 1987²¹, 1997²², 2019²³ geht keine Bewilligung zur Nutzung der Fläche für vier Parkplätze hervor. Die in diesen Baugesuchen gemachten Angaben sind zudem widersprüchlich: Während der Beschwerdeführer im Baugesuch 1987 auf circa acht bestehende Autoabstellplätze hingewiesen hat,²⁴ gab er im Baugesuch 1997 für den Neubau einer Einstellhalle erneut acht Autoabstellplätze an, davon drei in der (neu zu erstellenden) Garage

¹¹ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700)

¹² Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl., Band I, Bern 2020, Art. 1a N. 20, 21 und 26 sowie Art. 16-18 N. 5

¹³ Baugesetz vom 7. Juni 1970 (aBauG; GS 1970 S. 163 ff.)

¹⁴ Dekret vom 10. Februar 1970 über das Baubewilligungsverfahren (aBewD, GS 1970 S. 19 ff.)

¹⁵ Vgl. dazu auch Aldo Zaugg, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern vom 7. Juni 1970, Bern 1971, Art. 1 N. 9

¹⁶ Aldo Zaugg, Kommentar zum Baugesetz des Kanton Bern vom 7. Juni 1970, Bern 1971, Einleitung N. 2 f.

¹⁷ Gesetz vom 26. Januar 1958 über die Bauvorschriften (BVG; GS 1958 S. 12 ff)

¹⁸ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)

¹⁹ Gesetz vom 2. Februar 1964 über Bau und Unterhalt der Strassen (Strassenbaugesetz, SBG; GS 1964 S. 6 ff.)

²⁰ Vorakten, pag. 15-17

²¹ Vorakten, pag. 113-119

²² Vorakten, pag. 91-112

²³ Vorakten, pag. 31-67

²⁴ Vorakten, pag. 117

resp. Einstellhalle.²⁵ Hinzu kommt, dass die hier umstrittenen Parkplätze erstmals auf den Baugesuchsplänen 2019 mit dem Hinweis «Parkplatz best. für 6 PW Erstellungsjahr 1988» ausgewiesen werden.²⁶ Auch aus dem Umstand, dass der Beschwerdeführer 1992 den Vorplatz mit Verbundsteinen neugestaltet hat, kann er nichts zu seinen Gunsten ableiten. Ob der Beschwerdeführer gestützt auf die angebliche mündliche Zusage des Bau(kommissions)präsidenten davon ausgehen durfte, dass die Autoabstellplätze baubewilligt seien, betrifft die Frage der Verhältnismässigkeit allfälliger Wiederherstellungsmassnahmen und wird in diesem Zusammenhang zu prüfen sein (dazu hinten E. 5). Aufgrund der Aktenlage steht somit fest, dass keine Baubewilligung für die Nutzung des Vorplatzes als Abstellplatz vorliegt, weshalb die vier Parkplätze formell rechtswidrig sind. Ebenso wenig liegen Hinweise vor, dass für die vier Parkplätze Strassenanschlussbewilligungen vorliegen. Anders als der Beschwerdeführer meint, hat die Vorinstanz somit den rechtserheblichen Sachverhalt in dieser Hinsicht richtig festgestellt.

e) Auch der Umstand, dass möglicherweise bereits seit 1961 regelmässig ein Auto auf der Fläche abgestellt wurde, ändert an der Rechtswidrigkeit nichts. Selbst wenn im damaligen Zeitpunkt weder der Strassenanschluss noch der Parkplatz an sich bewilligungspflichtig gewesen wäre, könnte die Besitzstandsgarantie für die fragliche Parkplatznutzung nicht angerufen werden. Zwar werden aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen in ihrem Bestand geschützt und dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und, soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird, auch umgebaut oder erweitert werden (Art. 3 Abs. 1 und 2 BauG). Diese Besitzstandsgarantie erstreckt sich aber nicht auf Neubauten und neubauähnliche Umbauten. Wer Veränderungen in einem Umfang vornimmt, welche einem Neubau gleichkommen, ist gehalten, zugleich die erforderlichen Anpassungen an das neue Recht vorzunehmen.²⁷ Gemäss den Angaben im Projektplan «Grundrisse, Schnitt A-A-/Parkplätze» zum Baugesuch vom 15. Oktober 2019 wurde der fragliche Parkplatz für vier Personenwagen erst im Jahr 1988 erstellt. Zudem hat der Beschwerdeführer den fraglichen Platz im Jahr 1992 mit Verbundsteinen neugestaltet. Dies kommt einer neubauähnlichen Umgestaltung des Vorplatzes gleich, weshalb eine allenfalls bestehende Besitzstandsgarantie für den einen Parkplatz dahingefallen wäre. Hinzu kommt, dass die Besitzstandsgarantie nicht die Nutzung einer Baute oder Anlage als solche schützt, hier also die Nutzung des Vorplatzes als Autoabstellfläche, sondern nur die für die bewilligte Nutzung getätigte Investition. Die widerrechtlich gewordene Nutzung ist somit nur insoweit geschützt, als bei ihrer Aufgabe oder Änderung eine wesentliche bauliche Investition preisgegeben werden müsste. Das ist nicht der Fall beim blossen Ablagern von Gegenständen und Stationieren von Fahrzeugen.²⁸ Im Übrigen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit Eingriffe in die Besitzstandsgarantie zulässig (Art. 84 Abs. 2 SG).

4. Materielle Baurechtswidrigkeit

a) Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts gilt es als unverhältnismässig, eine an sich bewilligungsfähige Baute oder Anlage bloss wegen Fehlens der Baubewilligung beseitigen zu lassen (sog. formelle Rechtswidrigkeit). In Fällen, in denen kein nachträgliches Baugesuch gestellt wird, hat die Rechtsmittelbehörde deshalb summarisch zu prüfen, ob das Vorhaben bewilligt werden könnte (sog. materielle Rechtswidrigkeit).²⁹

²⁵ Vorakten, pag. 111

²⁶ Vgl. Planunterlage «Grundrisse, Schnitt A-A / Parkplätze», Mst. 1:100, vom 15. Oktober 2019 rev. am 22. Juni 2020, gestempelt durch das Regierungsstatthalteramt am 28. Januar 2021

²⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 3 N. 3a

²⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 3 N. 2a

²⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 15a

b) Bauten und Anlagen an Kantonsstrassen haben einen Abstand von fünf Metern ab Fahrbahnrand einzuhalten (vgl. Art. 80 Abs. 1 Bst. a SG). Wie sich dem Projektplan «Grundrisse, Schnitt A-A-/Parkplätze» zum Baugesuch vom 15. Oktober 2019 entnehmen lässt, befinden sich die vier Parkplätze grösstenteils im Bauverbotsstreifen. Sie benötigen daher eine Ausnahmegewilligung nach Art. 81 SG. Diese kann erteilt werden, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen und wenn dadurch weder öffentliche Interessen noch wesentliche nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden. Autoabstellplätze, die für die Erfüllung der Parkplatzerstellungspflicht nicht zwingend notwendig sind, können mit einer erleichterten Ausnahmegewilligung nach Art. 81 Abs. 2 SG bewilligt werden. Danach kann die Erstellung kleiner und leicht entfernbarer Bauten und Anlagen in Abweichung von Bauvorschriften auf Zuseher hin bewilligt werden, wenn der Bauherr ein genügendes Interesse nachweist und weder öffentliche noch nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden. Ein genügendes Interesse liegt dann vor, wenn die Einhaltung der Vorschrift zu einer für die Bauherrschaft unzweckmässigen Lösung führen würde und damit im Falle eines unbedeutenden Vorhabens als übertriebene Strenge erschiene. Kein genügendes Interesse besteht, wenn die Bauherrschaft ebenso gut, d.h. ohne wesentlichen Nachteil, vorschriftsgemäss bauen kann.³⁰ Wie sich der Aktennotiz des Regierungsstatthalteramts Seeland zum Bereinigungsgespräch vom 22. Oktober 2020 entnehmen lässt, könnten die Parkplätze auf der Nordwestseite des Gebäudes angeordnet werden.³¹ Aufgrund einer summarischen Beurteilung könnte der Beschwerdeführer daher wohl ohne wesentlichen Nachteil vorschriftsgemäss bauen. Es dürfte daher bereits am genügenden Interesse für eine erleichterte Ausnahmegewilligung fehlen. Dies kann aber letztlich offengelassen werden, da einer Ausnahmegewilligung öffentliche Interessen (Verkehrssicherheit) entgegenstehen (vgl. dazu Bst. d).

c) Der Anschluss einer privaten Zufahrt an das öffentliche Strassennetz bedarf einer Bewilligung des zuständigen Gemeinwesens (vgl. Art. 85 Abs. 1 SG). Pro Grundstück wird in der Regel nur ein Strassenanschluss bewilligt (Art. 85 Abs. 2 SG). Ausnahmen von diesem Grundsatz sind somit zulässig. Für die Bewilligung eines zweiten Strassenanschlusses ist keine Ausnahmegewilligung im Sinn von Art. 26 BauG erforderlich. Vielmehr muss aus den konkreten Umständen ersichtlich sein, weshalb ein Bedürfnis für einen weiteren Strassenanschluss besteht. Es braucht dafür sachliche Gründe.³² Solche sind weder dargetan noch ersichtlich. Das Grundstück verfügt bereits über mehr als einen Strassenanschluss. Es weist keine spezielle Grösse, Form oder Lage auf, die vier weitere Strassenanschlüsse für die Parkplätze rechtfertigen würden. Die optimale Nutzung des Grundstücks oder höhere Kosten für eine alternative Parkplatzlösung auf der Nordwestseite, die mit einem zusätzlichen Strassenanschluss auskommen würde, stellen keine ausreichenden Gründe für die vier zusätzlichen Strassenanschlüsse dar. Aufgrund einer summarischen Prüfung sind die Voraussetzungen für zusätzliche Strassenanschlussbewilligungen daher nicht erfüllt. Hinzu kommt, dass die fraglichen Strassenanschlüsse nicht verkehrssicher sind (vgl. dazu Bst. d).

d) Voraussetzung für die Bewilligung der vier Parkplätze bzw. der damit verbundenen Strassenanschlussbewilligungen ist, dass die Zu- und Wegfahrt die öffentliche Strasse nicht beeinträchtigt (vgl. Art. 73 Abs. 1 SG) und die allgemeinen baurechtlichen Sicherheitsanforderungen gewährleistet sind (Art. 21 Abs. 1 BauG sowie Art. 57 Abs. 1 und 2 BauV). Für die Beurteilung, ob ein Strassenanschluss verkehrssicher ist, können die einschlägigen Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) als Entscheidungshilfe beigezogen werden.³³ Für die Anordnung von Grundstückszufahrten sowie für die

³⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 28 N. 3

³¹ Vgl. Vorakten pag. 19 ff.

³² VGE 2022/116 vom 30. Dezember 2022 E. 2.1 mit weiteren Hinweisen

³³ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 21/21a N. 7

Bestimmung von Sichtweiten privater Ausfahrten in öffentliche Strassen sind die VSS-Normen 1._____ 050 (Grundstückzufahrten, Anordnung und Gestaltung) und 1._____ 273a (Knoten, Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene) massgebend. Danach sind Grundstückzufahrten überall dort zu vermeiden, wo die minimalen Knotensichtweiten gemäss VSS-Norm 1._____ 273a nicht gewährleistet werden können.³⁴ Die Einhaltung der erforderlichen Sichtweiten in Knoten ist für die Gewährleistung der Sicherheit aller Verkehrsteilnehmenden unerlässlich.³⁵ Das Sichtfeld ist von allen Hindernissen freizuhalten, die ein Motorfahrzeug oder ein leichtes Zweirad verdecken könnten. Dies gilt auch für Pflanzenwuchs, Schnee, Werbeplakate oder parkierte Fahrzeuge. In der Regel genügt es, wenn das Sichtfeld in einem Höhenbereich zwischen 0.60 m und 3.00 m über der Fahrbahn hindernisfrei ist. Als Knotensichtweite wird der Abstand zwischen der Fahrstreifenachse des vortrittsbelasteten Fahrzeugs und den vortrittsberechtigten Fahrzeugen bezeichnet. Sie ist abhängig von der massgebenden Zufahrtsgeschwindigkeit.³⁶ Als Beobachtungsdistanz wird der Abstand zwischen dem Beobachtungspunkt und dem nächstliegenden Rand des vortrittsberechtigten Fahrstreifens bzw. dem vorderen Rand der Halte- oder Wartelinie bezeichnet.³⁷ Innerorts wird bei neuen Projekten eine Beobachtungsdistanz von 3 m empfohlen; diese soll jedenfalls 2.5 m nicht unterschreiten.³⁸ Bei einer Zufahrtsgeschwindigkeit der vortrittsberechtigten Motorfahrzeuge von 50 km/h hat die Knotensichtweite zwischen 50 m und 70 m zu betragen. Der obere Wert gilt für übergeordnete Strassen, wenn im Knotenbereich zusätzlich ungünstige Verhältnisse wie grosse Längsneigungen, mehr als zwei Fahrstreifen, grosser Schwerverkehrsanteil vorliegen.³⁹ Bei der Gestaltung von Grundstückzufahrten sind unter anderem folgende Grundsätze zu berücksichtigen: Sie sind so zu gestalten, dass durch die ein- und ausfahrenden Fahrzeuge die Beeinträchtigung der Sicherheit und die Behinderung des Verkehrs auf öffentlichen Strassen, Radwegen und Gehwegen vermieden wird. Aus Sicherheitsgründen ist stets das Aus- und Einfahren in Vorwärtsrichtung anzustreben. Ist dies bei Grundstückzufahrten des Typs A ausnahmsweise nicht möglich, so ist zur Berücksichtigung der Sichtverhältnisse die Beobachtungsdistanz entsprechend zu vergrössern.⁴⁰ Bei den übrigen Grundstückzufahrten (Typ B und C) kann vom Grundsatz des Ein- und Ausfahrens in Vorwärtsrichtung nicht abgewichen werden.⁴¹

e) Die vier Parkplätze bzw. deren Strassenanschlüsse widersprechen den einschlägigen Normen offensichtlich. Bei der I._____strasse handelt es sich um eine Kantonsstrasse der Kategorie C. Diese verbinden Gemeinden mit den Kantonsstrassen der Kategorien A und B (Art. 25 Abs. 2 Bst. c SG). Sie zählt zu den verkehrsorientierten Verbindungsstrassen. Aufgrund der Anzahl Parkplätze, die daran angeschlossen werden, handelt es sich um eine Grundstückzufahrt des Typs B.⁴² Aufgrund der Platzverhältnisse steht fest, dass zwangsläufig entweder die Ein- oder die Ausfahrt rückwärts erfolgt. Dies ist beim fraglichen Strassentyp jedoch unzulässig. Zudem kann die erforderliche Sichtweite von 70 m nicht eingehalten werden. Ist der Parkplatz entlang der Zufahrt zu den Nachbargebäuden – wie im Projektplan «Grundrisse, Schnitt A-A-/Parkplätze» zum Baugesuch vom 15. Oktober 2019 eingezeichnet – mit zwei Motorfahrzeugen besetzt, wobei das strassennähere Fahrzeug einen Abstand von circa 2.5 m zum Fahrbahnrand einhält, beträgt die Sichtweite in nordöstlicher Richtung bloss etwa 35 m. Steht ein Fahrzeug weniger als 2.5 m vom Fahrbahnrand entfernt, verringert sich die Sichtweite entsprechend.⁴³ Die Ausfahrt in

³⁴ VSS 40 050 Ziff. 5

³⁵ VSS 40 273a Ziff. 3

³⁶ VSS 40 273a Ziff. 4 und Abbildung 1

³⁷ VSS 40 273a Ziff. 5 und Abbildung 1

³⁸ VSS 40 273a Ziff. 11

³⁹ Vgl. VSS 40 273a Ziff. 12.1 und Tabelle 1

⁴⁰ Vgl. VSS 40 050 Ziff. 6

⁴¹ Vgl. VSS 40 050 Ziff. 7 Tabelle 2

⁴² Vgl. VSS 40 050 Tabelle 1

⁴³ Vgl. Stellungnahme des Strasseninspektorats Seeland vom 9. Dezember 2021 (Ziff. 2.b), Vorakten pag. 7

südwestlicher Richtung wird hauptsächlich durch die nordwestliche Gebäudeecke (Werkstatt) eingeschränkt, die in den Strassenabstand hineinragt, so dass die erforderliche Sichtweite von 70 m ebenfalls nicht erreicht werden kann.⁴⁴ Fraglich ist zudem, ob die Sicht zusätzlich durch die Rabatte mit Blumen und Sträuchern beeinträchtigt wird. Sind die vier Parkfelder besetzt, verdecken sich die parkierten Autos zudem gegenseitig die Sicht bei der Ausfahrt in die Kantonsstrasse. Dadurch verringern sich die Sichtweiten zusätzlich. Ob die Parkplätze eine Tiefe von 7 m oder 8 m aufweisen, ist nicht entscheidend, da keine Gewähr besteht, dass lediglich kleinere Motorfahrzeuge abgestellt werden und dass die parkierten Motorfahrzeuge immer den grösstmöglichen Abstand zum Fahrbahnrand einhalten. Der bestmögliche Fall ist für die Beurteilung der Sichtweiten daher nicht wesentlich. Die vier Parkplätze bzw. deren Strassenanschlüsse sind somit nicht verkehrssicher. Sie sind daher auch materiell rechtswidrig.

5. Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands

a) Der Beschwerdeführer macht geltend, die Voraussetzungen für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands seien nicht erfüllt. Nach Ablauf von fünf Jahren seitdem die Rechtswidrigkeit erkennbar gewesen sei, seien zwingende öffentliche Interessen erforderlich. Selbst wenn zwingende öffentliche Interessen beeinträchtigt seien, gelte gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung grundsätzlich eine Verwirkungsfrist von dreissig Jahren. Nach Ablauf dieser Frist komme eine Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nur noch in ausserordentlichen Fällen in Frage. Im vorliegenden Fall sei die Verkehrssicherheit nicht gefährdet. Zwingende öffentliche Interessen, die eine längere Verwirkungsfrist zulassen würden, lägen nicht vor. Die Parkplätze seien vor mehr als dreissig Jahren erstellt worden. Der Sachverhalt sei den zuständigen Behörden bekannt gewesen und diese hätten keinen Grund für eine Intervention gesehen. Die Verkehrsbelastung habe in den letzten Jahren abgenommen, die Verkehrssicherheit sei deutlich besser. Die Berufung auf eine längere Verwirkungsfrist sei rechtsmissbräuchlich. Der heutige Standpunkt der Vorinstanz, es bestehe eine Verkehrsgefährdung, verdiene keinen Rechtsschutz. Die Vorinstanz habe es unterlassen, die Verhältnismässigkeit zu prüfen und darzulegen, weshalb das öffentliche Interesse höher gewichtet werden solle als das Interesse des Beschwerdeführers am Bestand der Parkplätze. Das Benützungsverbot sei nicht erforderlich, da keine Gefährdung der Verkehrssicherheit vorliege. Es sei auch nicht geeignet, die Verkehrssicherheit sicherzustellen. Entlang der I. _____ strasse befänden sich in unmittelbarer Umgebung dutzende ähnliche Parkplätze und Ausfahrten. Die Verkehrssicherheit an der I. _____ strasse würde sich mit den verfügbaren Massnahmen kaum verbessern. Eine Verbesserung bei den Parkplätzen des Beschwerdeführers könne mit dem Anbringen von Spiegeln erreicht werden. Werde eine gesamthafte Verbesserung der Verkehrssicherheit angestrebt, stelle eine Verkehrsverlangsamung die einzige geeignete Massnahme dar. Mit seinem Vorschlag, eine Tempo 30 Zone einzuführen, habe sich die Vorinstanz nicht auseinandergesetzt. Dadurch habe sie sein rechtliches Gehör verletzt.

b) Formell rechtswidrige Bauten und Anlagen, die nachträglich nicht bewilligt werden können, müssen grundsätzlich beseitigt werden.⁴⁵ Nach Ablauf von fünf Jahren, seitdem die Rechtswidrigkeit erkennbar war, kann die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nur verlangt werden, wenn zwingende öffentliche Interessen es erfordern (Art. 46 Abs. 3 BauG). Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung verwirkt der Wiederherstellungsanspruch der Behörden im Interesse der Rechtssicherheit grundsätzlich nach 30 Jahren seit Beendigung der rechtswidrigen Arbeiten.⁴⁶ Zwingende öffentliche Interessen können eine Wiederherstellung auch

⁴⁴ Vgl. dazu Skizze des Strasseninspektorats Seeland vom 28.07.2020, Vorakten pag. 26

⁴⁵ BGE 136 II 359 E. 6 S. 364; BGE 1C_119/2023 vom 25. Juli 2023 E. 4.2

⁴⁶ BGE 136 II 359 E. 8 mit Hinweisen

nach 30 Jahren rechtfertigen, insbesondere wenn Polizeigüter im engeren Sinn betroffen sind, wie die Sicherheit und Gesundheit von Personen.⁴⁷ Das gilt auch im Zusammenhang mit Parkflächen.⁴⁸ So hat das Verwaltungsgericht in einem Fall der Gefährdung von Fussgängerinnen und Fussgängern durch Rückwärtsfahren ein Einschreiten auch nach mehr als 30 Jahren als gerechtfertigt erachtet.⁴⁹ Im Übrigen kommt die baurechtliche Verwirkungsfrist dort nicht zum Tragen, wo aufgrund von Spezialbestimmungen eine Wiederherstellung auch später noch verlangt werden kann.⁵⁰ So sind bei Grundstücken, die an eine öffentliche Strasse grenzen, die Vorschriften von Art. 73 ff. SG⁵¹ zu beachten. Die Verkehrssicherheit kann es gebieten, auf die Anlegung von Parkplätzen zu verzichten, sie in einer bestimmten Weise anzuordnen oder an gefährlichen Standorten nur unter Einschränkungen zu benutzen.⁵² Anstösserinnen und Anstösser dürfen die öffentlichen Strassen weder durch Bauten, Anlagen, Pflanzen, Bäume noch durch sonstige Vorkehren beeinträchtigen (Art. 73 Abs. 1 Satz 1 SG). Wenn es die Verkehrssicherheit erfordert, kann das zuständige Gemeinwesen verlangen, dass Bauten, Anlagen, Pflanzen und sonstigen Vorkehren, die Strassenabständen, dem Lichtraumprofil, Sichtzonen oder dem Verbot der Beeinträchtigung widersprechen, innert angemessener Frist beseitigt oder angepasst werden (Art. 84 Abs. 2 SG). Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind somit selbst Eingriffe in die Besitzstandsgarantie zulässig. Umso mehr kann die Anpassung oder Beseitigung von unbewilligten Bauten und Anlagen verlangt werden und zwar unabhängig davon, wie lange sie schon bestehen.

Die heutige Parkierungssituation widerspricht den einschlägigen VSS-Normen offensichtlich und deutlich. Die Platzverhältnisse auf dem Grundstück lassen kein Ein- und Ausfahren in Vorwärtsrichtung zu. Entweder erfolgt die Einfahrt von der Strasse auf den Vorplatz rückwärts, was zu einem Rückwärtsmanöver auf der Strasse führt. Oder die Einfahrt erfolgt vorwärts, weshalb die anschliessende Ausfahrt rückwärts vorgenommen werden muss, was wiederum ein Manöver auf der Strasse bedingt. Erschwerend kommt hinzu, dass die fraglichen Manöver in einem Kurvenbereich stattfinden. Dass solche Manöver die Verkehrssicherheit auf der verkehrsorientierten Kantonsstrasse gefährden, leuchtet ohne weiteres ein. Zudem sind die erforderlichen Sichtweiten nicht eingehalten. Die Nutzung der vier Parkplätze entlang der I. _____ strasse 1. _____ stellt somit auch aus diesem Grund eine Gefährdung der Verkehrssicherheit auf der Kantonsstrasse dar. Es besteht kein Grund, die Einschätzung des Strasseninspektorats Seeland in Frage zu stellen, wonach ein Weiterbestehen der (unbewilligten) Parkplätze nicht zulässig ist. Da die Verkehrssicherheit betroffen ist, besteht ein zwingendes öffentliches Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Daran ändert der Umstands nichts, dass es bisher glücklicherweise noch nie zu einem schweren Unfall gekommen ist. Der Wiederherstellungsanspruch ist deshalb nicht verwirkt.

c) Unabhängig von einer allfälligen Verwirkung kann die Anordnung zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands im Einzelfall unzulässig sein, wenn sie allgemeinen Prinzipien des Verfassungs- und Verwaltungsrechts entgegensteht. Dazu gehört namentlich der aus dem Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 5 Abs. 3 und Art. 9 BV) abgeleitete Vertrauensschutz. Bei gutem Glauben der Bauherrschaft kann die Wiederherstellung unterbleiben, wenn nicht

⁴⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 11 Bst. e

⁴⁸ Vgl. Adrian Haas, Staats- und verwaltungsrechtliche Probleme bei der Regelung des Parkierens von Motorfahrzeugen auf öffentlichem und privatem Grund, insbesondere im Kanton Bern, Diss. Bern 1994, S. 47

⁴⁹ VGE 2013/55 vom 10. März 2014 E. 6

⁵⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 11 Bst. c

⁵¹ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)

⁵² Adrian Haas, Staats- und verwaltungsrechtliche Probleme bei der Regelung des Parkierens von Motorfahrzeugen auf öffentlichem und privatem Grund, insbesondere im Kanton Bern, Diss. Bern 1994, S. 61

gewichtige öffentliche oder private Interessen sie gebieten.⁵³ Geschützt wird nicht der gute Glaube an sich, sondern nur die gestützt darauf getätigten Dispositionen, insbesondere bauliche Investitionen, die nicht ohne Schaden rückgängig gemacht werden können. Eine seit vielen Jahren angebrachte Markierung für einen widerrechtlichen Parkplatz ist keine Disposition, die nicht ohne Schaden rückgängig gemacht werden könnte.⁵⁴ Eine Berufung auf den guten Glauben fällt nur in Betracht, wenn die Bauherrschaft bei zumutbarer Aufmerksamkeit und Sorgfalt annehmen durfte, sie sei zur Bauausführung oder Nutzung berechtigt.⁵⁵ Allenfalls muss sie sich bei der zuständigen Behörde erkundigen. Mündliche Zusagen einzelner Mitglieder der Bauverwaltung oder der Baukommission genügen nicht.⁵⁶

Allein der Umstand, dass der Vorplatz seit mehreren Jahren als Parkplatz genutzt wurde und zumindest den Gemeindebehörden wohl bekannt gewesen sein dürfte, vermag keine Vertrauensposition zu begründen. Die blosser Untätigkeit einer Behörde berechtigt nicht zur Annahme, das Bauen oder Nutzen sei rechtmässig.⁵⁷ Zudem wies das Strasseninspektorat Seeland bereits in seinem Amtsbericht betreffend Strassenbaupolizei vom 23. Oktober 1997 im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben Neubau Einstellhalle darauf hin, dass die Ausfahrtssichtweiten im Falle eines Ausbaus des Ökonomieteils verbessert werden sollte.⁵⁸ Soweit sich der Beschwerdeführer auf eine nicht belegte mündliche Auskunft des Bau(kommissions)präsidenten beruft, wonach die Neugestaltung mit Verbundsteinen baubewilligungsfrei sei, ist ihm entgegenzuhalten, dass mündliche Zusagen einzelner Behörden- oder Verwaltungsmitglieder nicht genügen. Eine allfällige vertrauensbegründende Zusicherung würde sich zudem lediglich auf den neugestalteten Vorplatz, nicht aber auf dessen Nutzung beziehen. Selbst wenn sich der Beschwerdeführer erfolgreich auf den guten Glauben berufen könnte, erfordern im vorliegenden Fall die gewichtigen öffentlichen Interessen der Verkehrssicherheit die Wiederherstellung.

d) Weiter muss die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein. Eine Wiederherstellungsmassnahme ist verhältnismässig, wenn sie geeignet ist, das angestrebte Ziel zu erreichen (Zwecktauglichkeit), nicht weiter geht, als zur Herstellung des rechtmässigen Zustands nötig ist (Erforderlichkeit) und die Belastung für die Pflichten in einem vernünftigen Verhältnis zum verfolgten Ziel steht (Zumutbarkeit).⁵⁹ Auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit kann sich auch eine Bauherrschaft berufen, die nicht gutgläubig gehandelt hat. Sie muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, namentlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baulichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimessen und die dem Bauherrn allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen.⁶⁰

Soweit der Beschwerdeführer eine Verletzung der Begründungspflicht rügt, ist dies unbegründet. Die angefochtene Verfügung nennt die wesentlichen Überlegungen, von denen sich die

⁵³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 9b Bst. a

⁵⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 9b Bst. a

⁵⁵ BGE 136 II 359 E. 7.1 S. 365

⁵⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 9b Bst. a/aa

⁵⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 9b Bst. a/cc

⁵⁸ Vgl. Vorakten pag. 96

⁵⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 9c Bst. a; BVR 2006 S. 444 E. 6.1, 2003 S. 97 E. 3b

⁶⁰ BGE 132 II 21 E. 6.4 S. 39 f.

Vorinstanz leiten liess. Sie konnte daher sachgerecht angefochten werden. Damit wird die aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 BV abgeleitete Begründungspflicht erfüllt. Diese verlangt nicht, dass sich die Begründung mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt.⁶¹ Das Verbot, Fahrzeuge auf den vier nicht bewilligten Parkplätzen entlang der I. _____ strasse abzustellen, und die Anweisung, geeignete Massnahmen zur Verunmöglichung des Parkierens zu treffen, dienen der Durchsetzung des Grundsatzes des Ein- und Ausfahrens in Vorwärtsrichtung und verhindern sowohl das verpönte Manövrieren auf der Kantonsstrasse als auch das Ausfahren aus einem Vorplatz mit ungenügenden Sichtweiten. Die Anordnung ist somit zweifellos geeignet, gefährliche Situationen auf der I. _____ strasse zu verhindern. Ob auch bei anderen Grundstücken in der Umgebung Massnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit erforderlich sind, ist nicht in diesem Verfahren zu prüfen. Soweit sich der Beschwerdeführer damit auf den Grundsatz der Rechtsgleichheit berufen sollte, ist festzuhalten, dass gemäss der Rechtsprechung kaum je auf eine Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verzichtet werden kann, da es grundsätzlich keinen Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht gibt und ein Absehen von einer an sich begründeten Wiederherstellung zu einem unerwünschten Präjudiz werden kann. Gegebenenfalls hat die zuständige Behörde deshalb auch gegen andere rechtswidrige Bauten und Anlagen einzuschreiten.⁶²

Die Wiederherstellungsmassnahmen gehen auch nicht weiter, als zur Herstellung des rechtmässigen Zustands erforderlich. Es sind auch keine milderen Massnahmen ersichtlich, mit denen die Verkehrssicherheit im Bereich der Liegenschaft I. _____ strasse 1. _____ gleichermassen verbessert werden könnte. Eine Herabsetzung der Höchstgeschwindigkeit bedarf eines separaten Verfahrens, das zudem nicht in der Zuständigkeit der Vorinstanz liegt. Eine solche Massnahme stellt daher von vornherein keine taugliche Wiederherstellungsmassnahme dar. Das Aufstellen eines Spiegels ist lediglich ein Notbehelf bei ungenügender Knotensichtweite. Voraussetzung für die Zulässigkeit ist unter anderem, dass auf der vortrittsbelasteten Strasse nur schwacher Verkehr herrscht und dass der Standort des Spiegels rechtlich gesichert ist.⁶³ Ob diese Bedingungen erfüllt sind ist fraglich, kann aber offen gelassen werden. Mit Spiegeln auf dem gegenüberliegenden Grundstück könnten lediglich die ungenügenden Sichtweiten etwas entschärft werden. Das mindestens ebenso riskante Manövrieren auf der Kantonsstrasse würde damit jedoch nicht behoben. Diese Massnahme wäre daher aus Sicht der Verkehrssicherheit ungenügend und damit nicht geeignet, den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen. Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist auch zumutbar. Wie der Beschwerdeführer selber einräumt, ist die Parkplatzerstellungspflicht auch ohne die umstrittenen Parkplätze erfüllt. Dass seine Mieter aufgrund der ländlichen Umgebung im Schnitt mehr als ein Auto pro Haushalt besitzen, ist zwar plausibel. Dem Beschwerdeführer kann daher ein gewisses privates Interesse an der Beibehaltung der vier Parkplätze im Vorland nicht abgesprochen werden. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass er die fraglichen Parkplätze auf der Nordwestseite des Gebäudes erstellen könnte. Angesichts der Bedeutung der Verkehrssicherheit besteht ein gewichtiges öffentliches Interesse an der Herstellung des rechtmässigen Zustands, dass das private Interesse des Beschwerdeführers deutlich überwiegt.

6. Ergebnis und Kosten

⁶¹ BGE 142 II 49 E. 9.2 S. 65 mit Hinweisen

⁶² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 9c Bst. e; VGE 2020/340 vom 1. Februar 2022 E. 6.1

⁶³ Vgl. VSS 40 273a Ziff 13.2

a) Zusammenfassend steht fest, dass die vier Parkplätze entlang der I. _____ strasse 1. _____ nicht bewilligt sind. Da die Verkehrssicherheit betroffen ist, besteht ein zwingendes öffentliches Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Die Wiederherstellungsverfügung der Gemeinde ist im öffentlichen Interesse, verhältnismässig und verletzt den Grundsatz von Treu und Glauben nicht. Die Beschwerde wird daher abgewiesen. Der für diesen Entscheid rechtlich relevante Sachverhalt ergibt sich mit hinreichender Klarheit aus dem vorinstanzlichen Entscheid und den Akten. Daher wird der Beweisantrag des Beschwerdeführers, es sei ein Augenschein durchzuführen, abgewiesen.

b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdeführer. Er hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 2000.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV⁶⁴). Parteikosten sind keine zu sprechen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. 104 Abs. 1 und 4 VRPG).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Die Verfügung der Gemeinde Arch vom 23. Mai 2022 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. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt D. _____, eingeschrieben
- Baupolizeibehörde der Gemeinde Arch, eingeschrieben
- Tiefbauamt des Kantons Bern, Strasseninspektorat Seeland, zur Kenntnis, per Mail

Bau- und Verkehrsdirektion

i.V. des Direktors

Philippe Müller
Regierungspräsident

⁶⁴ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

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 drei 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.