



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2026/31

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 11. Juni 2026

in der Beschwerdesache zwischen

Tiefbauamt des Kantons Bern (TBA), Rechtsdienst, Reiterstrasse 11, 3013 Bern
Beschwerdeführer

und

A. _____
Beschwerdegegnerin

sowie

Regierungsstatthalteramt Seeland, Amthaus, Stadtplatz 33, 3270 Aarberg

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Aarberg, Bauabteilung, Stadtplatz 46, 3270 Aarberg

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Seeland vom 9. Februar 2026
(eBau Nummer B. _____; Zwei Mehrfamilienhäuser mit Einstellhalle)

I. Sachverhalt

1. Auf der Parzelle Aarberg Grundbuchblatt Nr. C. _____ steht ein Gebäude. Die Parzelle liegt in der Mischzone M4. Die Beschwerdegegnerin reichte am 17. Dezember 2024 bei der Gemeinde Aarberg ein Baugesuch ein für den Abbruch des bestehenden Gebäudes und den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Einstellhalle auf der Parzelle Nr. C. _____. Der Strassenanschluss ist im Süden der Bauparzelle geplant. Er verläuft zunächst über das Trottoir der F. _____ strasse (Kantonsstrasse; Parzelle Nr. D. _____) und mündet anschliessend in diese.¹

Die Publikation des Baugesuchs erfolgte am 16. und 23. Mai 2025. Die Einsprachefrist lief bis am 16. Juni 2025.² Mit Verfügung (Verfahrensprogramm) vom 16. Mai 2025 holte das Regierungsstatthalteramt Seeland beim Beschwerdeführer mit Frist bis am 16. Juni 2025 einen Amtsbericht zum Strassenanschluss ein.³ Der Beschwerdeführer beantragte mit seinem Amtsbericht Strassen-

¹ Vgl. den Situationsplan vom 10. Dezember 2025

² Pag. 72 der Vorakten

³ Pag. 85 f. der Vorakten

baupolizei vom 12. Juni 2025, freigegeben auf eBau am 17. Juni 2025,⁴ die Strassenanschlussbewilligung sei nicht zu erteilen. Zur Begründung führte er insbesondere aus, das Sichtfeld in Richtung Norden verlaufe über die angrenzende Parzelle Nr. E._____ und sei mittels Dienstbarkeit sicherzustellen.⁵ Daraufhin teilte die Beschwerdegegnerin dem Regierungsstatthalteramt Seeland am 23. Juli 2025 mit, sie habe hinsichtlich der Sichtfelder einen Dienstbarkeitsvertrag mit der Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. E._____ abgeschlossen und werde diesen noch einreichen.⁶ Am 15. September 2025 reichte sie den Dienstbarkeitsvertrag nach.⁷ Mit Gesamtentscheid vom 9. Februar 2026 erteilte das Regierungsstatthalteramt Seeland der Beschwerdegegnerin die Baubewilligung und – gestützt auf den negativen Amtsbericht des Beschwerdeführers vom 12. Juni 2025 – die Strassenanschlussbewilligung.

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 10. März 2026 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Er beantragt die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 9. Februar 2026 bzw. der Strassenanschlussbewilligung. Das Bauvorhaben sei erst nach Sicherstellung genügender Sichtfelder auf das Trottoir mittels Dienstbarkeitsvertrag zu bewilligen.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet⁸, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Die Gemeinde Aarberg verzichtete am 23. März 2026 auf eine Stellungnahme. Das Regierungsstatthalteramt Seeland reichte am 25. März 2026 eine Stellungnahme ein. Es beantragt, für den Fall, dass die Beschwerdegegnerin zusammen mit der Beschwerdeantwort einen ergänzenden Dienstbarkeitsvertrag hinsichtlich der Sichtbermen auf das Trottoir einreicht, sei das Beschwerdeverfahren zufolge Gegenstandslosigkeit als erledigt abzusprechen oder es sei der neue Dienstbarkeitsvertrag als integraler Bestandteil aufzunehmen und der restliche Gesamtentscheid vom 9. Februar 2026 zu bestätigen. Die Beschwerdegegnerin reichte mit Beschwerdeantwort vom 30. März 2026 einen Dienstbarkeitsvertrag vom 19. März 2026 (Urschrift Nr. H._____), einen Plan «Sichtwinkel» vom 13. März 2026 und einen Situationsplan vom 13. März 2026 ein. Sie stellt sinngemäss den Antrag, die Beschwerde sei abzuweisen und der angefochtene Gesamtentscheid sei zu bestätigen.

Mit Verfügung vom 2. April 2026 erklärte das Rechtsamt, für den Fall, dass die Baubewilligung bestätigt werden könne, beabsichtige es diese mit folgender Auflage zu ergänzen:

Vor Baubeginn muss der Dienstbarkeitsvertrag vom 19. März 2026 (Urschrift Nr. H._____) betreffend Freihaltung des Sichtfeldes auf der Parzelle Nr. E._____ im Grundbuch eingetragen resp. zur Eintragung angemeldet sein.

Die Verfahrensbeteiligten erhielten Gelegenheit, dazu Stellung zu nehmen. Zudem bat das Rechtsamt den Beschwerdeführer, soweit er zum Schluss komme, dass die Strassenanschlussbewilligung erteilt werden könne, in seiner Stellungnahme die allenfalls mit der Bewilligung zu verbindenden Bedingungen und Auflagen zu nennen. Weiter erklärte das Rechtsamt, aufgrund einer ersten summarischen Beurteilung scheine der angefochtene Entscheid einen erheblichen Mangel aufzuweisen. Das Ausnahmegesuch der Beschwerdegegnerin vom 23. Juli 2025 für die Beseitigung der Hecke auf der Bauparzelle sei nicht publiziert worden, obwohl dies zwingend ge-

⁴ Beschwerdebeilage 4

⁵ Pag. 147 ff. der Vorakten

⁶ Pag. 92 der Vorakten

⁷ Pag. 104 ff. der Vorakten

⁸ 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)

wesen wäre (vgl. Art. 27 NSchG⁹ i.V.m. Art. 26 Abs. 3 Bst. e BewD¹⁰). Im Übrigen fehlten die notwendigen Angaben bzw. Unterlagen, um beurteilen zu können, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung erfüllt seien und falls ja, in welchem Umfang und in welcher Qualität die Baugesuchstellerin zu ökologischem Ersatz zu verpflichten sei (vgl. Art. 13 Abs. 1 und 2 NSchV¹¹). Das Gesuch um Erteilung einer Ausnahmegewilligung für technische Eingriffe in Hecken müsse die in Ziff. 4.1 der Arbeitshilfe zu Schutz und Unterhalt von Hecken, Feld- und Ufergehölzen (Heckenrichtlinie) des Amts für Landwirtschaft und Natur, Abteilung Naturförderung¹² genannten Angaben enthalten und es seien entsprechende Pläne und Unterlagen einzureichen. Die Beschwerdegegnerin erhielt Gelegenheit, ihr Ausnahmegesuch vom 23. Juli 2025 mit den in Ziff. 4.1 der Heckenrichtlinie genannten Angaben bzw. Unterlagen zu ergänzen.

Die Gemeinde Aarberg verzichtete am 14. April 2026 auf eine Stellungnahme. Das Regierungsstatthalteramt Seeland verzichtete am 24. April 2026 ebenfalls auf eine Stellungnahme. Die Beschwerdegegnerin nahm am 28. April 2026 Stellung und reichte ein ergänztes Ausnahmegesuch für die Beseitigung der Hecke auf der Bauparzelle (datiert 28. April 2026) sowie einen ergänzten Plan Erdgeschoss/Umgebung (datiert 28. April 2026) ein. Der Beschwerdeführer reichte am 29. April 2026 eine Stellungnahme ein.

Die Parteien erhielten anschliessend Gelegenheit, allfällige Schlussbemerkungen zum Verfahren einzureichen. Die Beschwerdegegnerin verzichtete am 18. Mai 2026 auf das Einreichen von Schlussbemerkungen. Auch das Regierungsstatthalteramt Seeland verzichtete mit Eingabe vom 19. Mai 2026 auf Schlussbemerkungen. Vom Beschwerdeführer und der Gemeinde Aarberg gingen innert Frist keine Schlussbemerkungen ein.

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

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG¹³. 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 BauG¹⁴ 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 Behörden des Kantons sind zur Wahrung der ihnen anvertrauten öffentlichen Interessen zur Einsprache befugt (Art. 35 Abs. 2 Bst. c und Art. 35c Abs. 2 BauG). Ein negativer

⁹ Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (NSchG; BSG 426.11)

¹⁰ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

¹¹ Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 (NSchV; BSG 426.111)

¹² Abrufbar unter www.weu.be.ch (Rubriken > Themen > Umwelt > Biodiversität > Planen und Bauen)

¹³ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

¹⁴ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

Amtsbericht einer kantonalen Fachstelle ist einer Einsprache gleichzusetzen, der anschliessend zu einer Beschwerde legitimiert, wenn er innerhalb der Einsprachefrist eingereicht worden ist.¹⁵

Wie bereits eingangs erwähnt, lief die Einsprachefrist bis am 16. Juni 2025.¹⁶ Der Beschwerdeführer hat seinen negativen Amtsbericht Strassenbaupolizei vom 12. Juni 2025 am 17. Juni 2025 (und damit einen Tag nach Ablauf der Einsprachefrist) auf eBau freigegeben.¹⁷ Es erscheint deshalb fraglich, ob der Beschwerdeführer zur Beschwerde legitimiert ist. Dies kann jedoch offen bleiben. Gemäss Art. 40 Abs. 3 BauG prüft die BVD das Bauvorhaben frei und kann den angefochtenen Entscheid nach Anhörung der Parteien von Amtes wegen abändern, wenn er erhebliche Mängel aufweist. Die BVD kann auf Beschwerde hin einen Entscheid auch dann von Amtes wegen ändern oder aufheben, wenn die beschwerdeführende Person nicht beschwerdelegitimiert ist. Vorausgesetzt ist, dass das Rechtsmittel rechtzeitig eingereicht worden ist.¹⁸ Der angefochtene Entscheid wurde dem Beschwerdeführer am 9. Februar 2026 über eBau eröffnet.¹⁹ Der Beschwerdeführer hat seine Beschwerde dem Rechtsamt der BVD am 10. März 2026 überbracht. Die Beschwerde wurde damit fristgerecht eingereicht. Somit kann die BVD den angefochtenen Entscheid von Amtes wegen ändern oder aufheben, wenn er erhebliche Mängel aufweist.

2. Hecke

a) Hecken sind in ihrem Bestand geschützt (vgl. Art. 27 Abs. 1 NSchG und Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG²⁰). Als Hecken gelten linienförmige Bestockungen mit einheimischen Sträuchern, allenfalls mit Krautsaum und Bäumen (Art. 28 Abs. 1 NSchG). Über Ausnahmen vom Beseitigungsverbot entscheidet die Regierungstatthalterin oder der Regierungstatthalter. Sie oder er teilt den beschwerdeberechtigten Organisationen und der zuständigen Stelle der Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion Ausnahmen mit (Art. 27 Abs. 2 NSchG). Die Regierungstatthalterin oder der Regierungstatthalter kann gemäss Art. 13 Abs. 1 NSchV eine Ausnahmegewilligung zur Beseitigung einer Hecke erteilen, wenn der Fortbestand der Hecke unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen dem Gesuchsteller nicht mehr zumutbar ist (Bst. a) oder wenn überwiegende öffentliche Interessen die Beseitigung erfordern (Bst. b). Mit Erteilung der Ausnahmegewilligung ist der Gesuchsteller oder die Gesuchstellerin zu ökologischem Ersatz zu verpflichten (Art. 13 Abs. 2 NSchV). Gemäss dem «Verzeichnis nach Art. 22 Baubewilligungsdekret» des Amts für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vom Dezember 2023²¹ hört das Regierungstatthalteramt das Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Abteilung Naturförderung (ANF) vorgängig an. Ausnahmegesuche für das Entfernen von Hecken sind im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde (vgl. Art. 26 Abs. 2 und Abs. 3 Bst. e BewD) zu publizieren. Besteht voraussichtlich ein Beschwerderecht gesamtschweizerischer Organisationen nach Art. 12 NHG, ist das Gesuch zusätzlich im kantonalen Amtsblatt zu veröffentlichen (Art. 12b Abs. 1 und 2 NHG).²² Ein solcher Fall liegt hier vor, da der Biotopschutz nach Art. 18 NHG betroffen ist. Eine Ausnahme vom Beschwerderecht nach Art. 12 Abs. 1^{bis} NHG liegt nicht vor.

¹⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 35-35c N. 29

¹⁶ Pag. 72 der Vorakten

¹⁷ Beschwerdebeilage 4

¹⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 40-41 N. 11a

¹⁹ Beschwerdebeilage 2

²⁰ Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451)

²¹ Abrufbar unter www.bauen.dij.be.ch (Rubriken > Arbeitshilfen/Vorlagen > Baubewilligungsverfahren > Verzeichnis der Fachstellen und erforderlichen Nebenbewilligungen)

²² Vgl. auch das «Verzeichnis nach Art. 22 Baubewilligungsdekret» des AGR vom Dezember 2023 (abrufbar unter www.bauen.dij.be.ch [Rubriken > Arbeitshilfen/Vorlagen > Baubewilligungsverfahren > Verzeichnis der Fachstellen und erforderlichen Nebenbewilligungen])

b) Auf der Bauparzelle befindet sich eine – gemäss Angaben der Beschwerdegegnerin – 120 m² grosse Baumhecke.²³ Es ist unbestritten, dass es sich um eine geschützte Hecke im Sinne von Art. 27 Abs. 1 NSchG handelt. Für das Bauvorhaben muss die Hecke (zumindest teilweise) gerodet werden. Die Rodung erfordert unbestrittenermassen eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 27 Abs. 2 NSchG und Art. 13 Abs. 1 NSchV. Dementsprechend hat die Beschwerdegegnerin am 23. Juli 2025 bei der Vorinstanz ein Ausnahmegesuch für die Beseitigung der Hecke eingereicht.²⁴ Die Vorinstanz hat das Ausnahmegesuch weder im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde noch im kantonalen Amtsblatt publiziert.²⁵ Zudem hat sie die ANF nicht angehört. Der angefochtene Entscheid, der in Dispositiv-Ziff. III.1.2 die Ausnahmegewilligung zur Beseitigung der bestehenden Baumhecke mit ökologischem Ersatz enthält, weist deshalb erhebliche Mängel auf. Hinzu kommt, dass die Ausnahmegewilligung der ANF entgegen der Vorschrift in Art. 27 Abs. 2 NSchG nicht mitgeteilt wurde (vgl. Dispositiv-Ziff. III.4 des angefochtenen Entscheids).

3. Liegenschaftsentwässerung, Aufenthaltsbereiche und Spielplätze

a) Nach Art. 7 Abs. 2 GSchG²⁶ ist nicht verschmutztes Abwasser versickern zu lassen, sofern die örtlichen Verhältnisse dies erlauben. Da die «Entsorgung» von Regenabwasser das Grundwasser nicht beeinträchtigen darf und falsch konzipierte Anlagen zu Schadstoffeinträgen ins Grundwasser führen können, benötigt das Erstellen privater Versickerungsanlagen eine Gewässerschutzbewilligung (Art. 26 Abs. 1 Bst. c KGV²⁷). Bei Bauvorhaben (Neu- und Umbauten aus denen nur häusliches Abwasser anfällt und die sofort an die Gemeindekanalisation und die zentrale Abwasserreinigungsanlage angeschlossen werden können, ist die Gemeinde zuständig für die Erteilung der entsprechenden Bewilligung (Art. 27 Abs. 3 Bst. a KGV). Sie hat die Projektunterlagen vor der Bewilligung zu prüfen, während dem Bau Abnahmen und Kontrollen durchzuführen und die Arbeiten zu dokumentieren (vgl. Art. 6 KGV). In koordinierten Verfahren, in denen das Regierungsstatthalteramt Leitbehörde ist, hat dieses die Gewässerschutzbewilligung gestützt auf den Amtsbericht der Gemeinde zu erteilen.

b) Gemäss dem Plan Erdgeschoss/Umgebung vom 8. Dezember 2025 plant die Beschwerdegegnerin mehrere Versickerungsanlagen Typ a. Es ist davon auszugehen, dass diese Liegenschaftsentwässerung im vorinstanzlichen Verfahren gar nicht überprüft worden ist. Weder im angefochtenen Entscheid selbst noch in den Vorakten finden sich Hinweise auf eine entsprechende Überprüfung. Gemäss Dispositiv des angefochtenen Entscheids hat die Vorinstanz keine Gewässerschutzbewilligung erteilt. Auch in der Begründung des angefochtenen Entscheids äussert sich die Vorinstanz nicht zur Gewässerschutzbewilligung. Ebenso wenig äussert sich die Gemeinde in ihrem Amtsbericht vom 10. Juni 2025²⁸ oder in ihrer Stellungnahme vom 19. Januar 2025²⁹ dazu. Folglich besteht keine Grundlage für das Erteilen einer Gewässerschutzbewilligung und damit einhergehend der Baubewilligung (vgl. Art. 25 Abs. 2 KGV und Art. 2 BauG).

c) Weiter sind auf dem Plan Erdgeschoss/Umgebung vom 8. Dezember 2025 zwar ein Spielplatz von 141 m² und ein Spielplatz von 261 m² erwähnt. Die Spielflächen werden jedoch nur sprachlich erwähnt, nicht aber grafisch ausgewiesen. Die angegebene Anzahl m² kann deshalb nicht nachvollzogen werden. Zudem fehlen auf dem Plan Erdgeschoss/Umgebung vom 8. Dezember 2025 Angaben zu den Aufenthaltsbereichen. Ferner fehlt in den Akten auch eine Flächenbe-

²³ Vgl. pag. 79 und 90 f. der Vorakten

²⁴ Pag. 90 f. der Vorakten

²⁵ Pag. 72 der Vorakten

²⁶ Bundesgesetz vom 24. Januar 1991 über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20)

²⁷ Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 24. März 1999 (KGV; BSG 821.1)

²⁸ Pag. 150 f. der Vorakten

²⁹ Pag. 162 der Vorakten

rechnung zu den Aufenthaltsbereichen und Spielplätzen im Sinne von Art. 42 ff. BauV³⁰. Dementsprechend kann im vorinstanzlichen Verfahren gar nicht überprüft worden sein, ob das Bauvorhaben die Vorschriften gemäss Art. 42 ff. BauV zu den Aufenthaltsbereichen und Spielplätzen einhält.

4. Strassenanschluss

a) Der Strassenanschluss ist im Süden der Bauparzelle geplant. Er verläuft zunächst über das Trottoir der F. _____ strasse (Kantonsstrasse; Parzelle Nr. D. _____) und mündet anschliessend in diese.³¹ Es ist unbestritten, dass das Bauvorhaben eine Strassenanschlussbewilligung des Beschwerdeführers voraussetzt (vgl. Art. 85 Abs. 1 SG³² i.V.m. Art. 87 Abs. 1 SG sowie Art. 12 Abs. 1 Bst. a OrV BVD³³).

b) Sinn und Zweck der Strassenanschlussbewilligung ist es, sicherzustellen, dass Zugänge, Zufahrten, Weganschlüsse und Einmündungen aller Art den Verkehr auf der öffentlichen Strasse weder gefährden noch wesentlich behindern.³⁴ Der Strassenanschluss ist zu gestatten, wenn keine triftigen Gründe (insbesondere der Verkehrssicherheit und des Gebots der Abstimmung benachbarter Erschliessungen [Art. 7 Abs. 4 BauG]) entgegenstehen.³⁵ Voraussetzung für die (erweiterte) Strassenanschlussbewilligung ist, dass die öffentliche Strasse nicht beeinträchtigt wird (Art. 73 Abs. 1 SG) und die allgemeinen baurechtlichen Sicherheitsanforderungen gewährleistet sind (Art. 21 Abs. 1 BauG und Art. 57 Abs. 1 und 2 BauV).

Zur Beurteilung der Verkehrssicherheit des Strassenanschlusses können die einschlägigen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Entscheidungshilfe beigezogen werden.³⁶ Bei den VSS-Normen handelt es sich nicht um Rechtsnormen, sondern lediglich um Richtlinien, deren Anwendung im Einzelfall vor den allgemeinen Rechtsgrundsätzen, insbesondere vor dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit, standhalten muss. Die VSS-Normen dürfen daher nicht unbeschrieben der konkreten Verhältnisse der Entscheidung zugrunde gelegt werden.³⁷

Bezüglich der Sichtweiten für Strassen mit Knoten in einer Ebene sowie für Knoten mit Grundstückzufahrten ist die VSS-Norm 40 273 (Knoten, Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene [ohne Kreisel]) vom 30. September 2024 relevant. Die VSS-Norm 40 273 legt die Abmessungen der Sichtfelder fest, die in Knoten vorhanden sein müssen, damit ein vortrittsbelastetes Fahrzeug den vortrittsberechtigten Verkehr rechtzeitig erkennen und kreuzen oder in diesen einbiegen kann (Ziff. 2 VSS-Norm 40 273). Grundsätzlich ist das Sichtfeld in einem Höhenbereich zwischen 0.6 m und 3 m über der Fahrbahn von allen Hindernissen freizuhalten, die andere Verkehrsteilnehmer verdecken. Diese Anforderung gilt auch für Pflanzenwuchs, Bäume, Kandelaber, Schnee, Werbeplakate, parkierte Fahrzeuge usw. und, wenn immer möglich, Signale und Wegweiser (vgl. Ziff. 11 VSS-Norm 40 273). Als Beobachtungsdistanz wird innerorts ein Wert von 3.0 m empfohlen (vgl. Ziff. 12 VSS-Norm 40 273). Bei einer Zufahrtsgeschwindigkeit von 50 km/h beträgt die minimal

³⁰ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

³¹ Vgl. den Situationsplan vom 10. Dezember 2025

³² Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)

³³ Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion (OrV BVD; BSG 152.221.191)

³⁴ Anita Horisberger Jecklin, Strassenanschluss, in KPG-Bulletin 2019 S. 102 ff., S. 105

³⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 7/8 N. 18; Anita Horisberger Jecklin, a.a.O., S. 109

³⁶ VGE 2022/116 vom 30. Dezember 2022 E. 2.7; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 21 N. 7; Anita Horisberger Jecklin, a.a.O., S. 110 m.w.H.

³⁷ VGE 2022/196 vom 27. Juni 2024 E. 6.3 mit weiteren Hinweisen (insbesondere auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung)

erforderliche Knotensichtweite zwischen 50 und 70 m (vgl. Ziff. 13.1 VSS-Norm 40 273). Wenn das Fahrzeug ein Trottoir überqueren muss, um auf die Strasse mit Vortritt zu gelangen, darf es bis zum Fahrbahnrand vorfahren, wenn das Trottoir frei von Hindernissen ist (vgl. Ziff. 13.1 VSS-Norm 40 273). Fahrzeuglenker, die ein Trottoir überqueren (z.B. bei Trottoirüberfahrten oder Grundstückzufahrten mit Trottoir), müssen immer einen Überblick des Verkehrs auf dem Trottoir haben, insbesondere hinsichtlich der fahrzeugähnlichen Geräte und Fussgänger. Sinngemäss beträgt die Beobachtungsdistanz 3 m ab Trottoirhinterkante. Bei einer Längsneigung von 0% beträgt die minimal erforderliche Sichtweite auf das Trottoir 15 m (vgl. Ziff. 13.2 VSS-Norm 40 273).

Nach verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung ist es Sache der jeweiligen Grundeigentümerschaft, den privaten Strassenanschluss verkehrssicher auszugestalten. Wer ein Grundstück an eine öffentliche Strasse anschliessen will, muss selber und auf eigene Kosten für das Genügen des Strassenanschlusses sorgen, sei es auf eigenem Land oder, gestützt auf eine entsprechende Dienstbarkeit, auf dem Nachbargrundstück.³⁸ Verläuft beispielsweise das Sichtfeld über eine Nachbarparzelle, ist die dauerhafte Freihaltung des Sichtfeldes nur dann sichergestellt, wenn zugunsten der Bauparzelle eine entsprechende Dienstbarkeit (Bau- und Pflanzbeschränkung, Niederhaltungsservitut) besteht.

c) Mit seinem Amtsbericht Strassenbaupolizei vom 12. Juni 2025 beantragte der Beschwerdeführer, die Bewilligung sei nicht zu erteilen. Zur Begründung führte er aus, der Strassenanschluss entspreche nicht den Anforderungen der VSS-Norm 40 273 und müsse entsprechend angepasst werden.³⁹ Damit die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmenden gewährleistet sei, müssten bei der Einmündung in die Kantonsstrasse die erforderlichen Sichtweiten gemäss der VSS-Norm 40 273 für Tempo 50 eingehalten werden können. Die Sichtfelder auf die Strasse definierten sich aus einer Beobachtungsdistanz von 3.00 m ab Fahrbahnrand auf eine Länge von 60 m in beide Richtungen auf die jeweilige Fahrspurmitte. Die Sichtfelder auf den Gehweg definierten sich aus einer Beobachtungsdistanz von 3.00 m ab Hinterkante Gehweg auf eine Länge von 15 m in beide Richtungen auf die jeweilige Gehwegmitte. Die Sichtfelder seien in den Plänen nicht richtig eingezeichnet. Das Sichtfeld auf das Trottoir fehle gänzlich. Das Sichtfeld auf die Strasse sei auf dem Plan nur auf eine Länge von 50 m aufgezeichnet. Weiter könnten die Sichtfelder nicht auf der Bauparzelle selbst sichergestellt werden. In Richtung Norden verliefen die Sichtfelder, vor allem dasjenige auf das Trottoir, über die Nachbarparzelle Nr. E. _____. Nach ständiger (auch verwaltungsgerichtlich bestätigter) Rechtsprechung sei es Sache der jeweiligen Grundeigentümerschaft, die Einhaltung der Sichtfelder sicherzustellen. Dies habe durch entsprechende Ausgestaltung der Ausfahrt auf eigenem Land oder, sofern die Sichtfelder über angrenzende Grundstücke verlaufen, durch dienstbarkeitsrechtlich erworbene Rechte zu geschehen. Eine dauerhafte Freihaltung des Sichtfeldes auf der angrenzenden Parzelle Nr. E. _____ im massgeblichen Höhenbereich zwischen 0.6 und 3.0 m sei nur dann sichergestellt, wenn zu Gunsten der Bauparzelle eine entsprechende Dienstbarkeit (Bau- und Pflanzbeschränkung, Niederhaltungsservitut) vorliege. Für die Erteilung der Baubewilligung müsse die Anmeldung beim Grundbuchamt (Tagebucheintrag) vorliegen.⁴⁰

d) Daraufhin reichte die Beschwerdegegnerin im Baubewilligungsverfahren einen Dienstbarkeitsvertrag vom 11. September 2025 (Urschrift Nr. H. _____) zwischen den Grundeigentümerschaften der Bauparzelle und der Nachbarparzelle Nr. E. _____ ein.⁴¹ Gemäss Ziff. II.1 dieses Dienstbarkeitsvertrages wurde auf der Nachbarparzelle Nr. E. _____ ein dreieckiger, freizuhaltender Sichtzonenbereich vereinbart (Ankathete 5.15 m, Gegenkathete 71 cm).⁴²

³⁸ Vgl. BVR 1991 S. 271 E. 3a; VGE 2021/282 vom 24. Oktober 2022 E. 4.4

³⁹ Pag. 146 der Vorakten

⁴⁰ Pag. 145 der Vorakten

⁴¹ Pag. 103 ff. der Vorakten

⁴² Pag. 102 der Vorakten

Die Vorinstanz erwog in E. II.8 des angefochtenen Entscheids, mit dem Dienstbarkeitsvertrag [vom 11. September 2025] habe die Beschwerdegegnerin die im negativen Amtsbericht des Beschwerdeführers gerügten Aspekte korrigiert. Gemäss Dispositiv-Ziff. 1.7 des angefochtenen Entscheids erteilte die Vorinstanz gestützt auf den (negativen) Amtsbericht des Beschwerdeführers die Strassenanschlussbewilligung.

e) Der Beschwerdeführer rügt zu Recht, dass im Zeitpunkt des angefochtenen Entscheids die Vorgaben der VSS-Norm 40 273 hinsichtlich des Sichtfeldes auf das Trottoir nicht erfüllt waren. Gemäss Ziff. II.1 des Dienstbarkeitsvertrages vom 11. September 2025 wurde auf der Nachbarparzelle Nr. E._____ ein dreieckiger, freizuhaltender Sichtzonenbereich mit einer Ankathete von 5.15 m und einer Gegenkathete von 71 cm vereinbart.⁴³ Die Festlegung des freizuhaltenden Sichtzonenbereichs basierte auf dem Plan Sichtwinkel vom 6. August 2025.⁴⁴ Auf diesem Plan wurde sowohl für das Sichtfeld auf das Trottoir als auch für das Sichtfeld auf die Fahrbahn der F._____strasse der gleiche Beobachtungspunkt von 3.00 m ab Fahrbahnrand gewählt. Wie vorangehend dargelegt, muss sich der Beobachtungspunkt für das Sichtfeld auf das Trottoir gemäss Ziff. 13.2 VSS-Norm 40 273 jedoch in einer Distanz von 3 m zu der Trottoirhinterkante befinden. Folglich liegt der Beobachtungspunkt für das Sichtfeld auf das Trottoir auf dem Plan Sichtwinkel vom 6. August 2025 zu weit vorne und es resultiert ein zu kleines Sichtfeld. Damit einhergehend ist auch der mit Dienstbarkeitsvertrag vom 11. September 2025 vereinbarte freizuhaltende Sichtzonenbereich zu klein.⁴⁵ Weil somit die Verkehrssicherheit des Strassenanschlusses im Zeitpunkt des angefochtenen Entscheids nicht gewährleistet war, hätte die Vorinstanz die Strassenanschlussbewilligung nicht erteilen dürfen. Insofern weist der angefochtene Entscheid einen erheblichen Mangel auf. In ihrer Beschwerdeantwort vom 25. März 2026 räumt die Vorinstanz denn auch selbst ein, dass sich hinsichtlich der Sichtfelder im Bereich des Trottoirs nun im Nachgang gezeigt habe, dass deren Einmessung nicht in allen Punkten den massgeblichen Anforderungen entsprochen hat.

f) Weiter bringt der Beschwerdeführer zutreffend vor, dass die Vorinstanz mit ihrem Vorgehen das Koordinationsgesetz verletzt hat.

Erfordern Bauvorhaben von mehreren Behörden Bewilligungen, Konzessionen, Zustimmungen oder Genehmigungen, werden die Verfahren von der Leitbehörde im Leitverfahren koordiniert (vgl. Art. 1 Abs. 1 KoG). Die Koordination bezweckt unter anderem, die Verfügungen und Entscheide der Behörden inhaltlich aufeinander abzustimmen (vgl. Art. 1 Abs. 2 KoG). Die Leitbehörde holt die nötigen Amtsberichte mit Anträgen und Auskünfte ein (Art. 6 Abs. 1 Bst. a KoG). Amtsberichte unterliegen zwar der freien Beweiswürdigung durch die Leitbehörde. Wenn die Leitbehörde jedoch die Beurteilung der Behörden und Fachstellen aufgrund der Interessenabwägung oder aus anderen rechtlichen Gründen nicht teilt oder sie Widersprüche unter den Amtsberichten feststellt, darf sie nur nach vorgängiger Durchführung eines Bereinigungsgesprächs mit den betroffenen Stellen von einem Amtsbericht abweichen (vgl. Art. 8 Abs. 1 KoG). Das Bereinigungsgespräch bietet der Amtsstelle, die ohne KoG zum Verfügen zuständig gewesen wäre, eine minimale Sicherheit, dass nicht ohne Rückmeldung durch die Leitbehörde einfach von ihrem Antrag abgewichen wird.⁴⁶

Der Beschwerdeführer hat in seinem Amtsbericht Strassenbaupolizei vom 12. Juni 2025 beantragt, die Bewilligung sei nicht zu erteilen und dies damit begründet, dass die Sichtweiten gemäss VSS-Norm 40 273 nicht eingehalten seien. Wie der Beschwerdeführer zutreffend vorbringt, hat ihn die Vorinstanz nicht über die Projektänderung bzw. den Dienstbarkeitsvertrag vom 11. Sep-

⁴³ Pag. 102 der Vorakten

⁴⁴ Beschwerdebeilage 6

⁴⁵ Vgl. hierzu auch die Beschwerdebeilage 7

⁴⁶ Heidi Walther Zbinden, Amtsberichte im Baubewilligungsverfahren, in: KPG-Bulletin 6/2002 S. 169 ff., S. 170

tember 2025 informiert. So hat die Vorinstanz mit Verfügung vom 30. September 2025 lediglich den Einsprecherinnen und Einsprechern, der Gemeinde Aarberg, der Fachstelle für Hindernisfreies Bauen (Procap) und dem Amt für Bevölkerungsschutz, Sport und Militär die Projektänderung der Beschwerdegegnerin (insbesondere den Dienstbarkeitsvertrag vom 11. September 2025) zugestellt. Demgegenüber wurde die Verfügung vom 30. September 2025 dem Beschwerdeführer nicht eröffnet.⁴⁷ Auch die nächste und zugleich letzte verfahrensleitende Verfügung der Vorinstanz vom 12. Dezember 2025 wurde dem Beschwerdeführer nicht eröffnet.⁴⁸ Der Beschwerdeführer hatte folglich keine Gelegenheit, vorgängig zur Eröffnung des Entscheides, in dem die Vorinstanz von seinem negativen Amtsbericht abgewichen ist, Stellung zu nehmen oder ein Bereinigungsgespräch einzufordern. Indem die Vorinstanz ohne Durchführung eines Bereinigungsgesprächs vom negativen Amtsbericht des Beschwerdeführers abgewichen ist, hat sie Art. 8 KoG verletzt.

Soweit die Vorinstanz in ihrer Stellungnahme vom 25. März 2026 ausführt, es bestehe keine rechtliche Pflicht, eine Fachstelle erneut beizuziehen, wenn die Bauherrschaft deren Beanstandungen im Rahmen einer Projektänderung berücksichtigt habe und dass eine solche Verpflichtung dem Grundsatz der freien Beweiswürdigung sowie dem Gebot der Verfahrensökonomie widersprechen würde, kann ihr nicht gefolgt werden. Selbst wenn nach Auffassung der Leitbehörde mit einer Projektänderung den Beanstandungen der Amts- und Fachstellen Rechnung getragen wurde, hat sie die Amts- und Fachstellen erneut anzuhören. Dies ergibt sich aus Art. 6 Abs. 1 Bst. a KoG, wonach die Leitbehörde die nötigen Amtsberichte mit Anträgen und Auskünfte einholt. Ergeht zunächst ein negativer Amts- oder Fachbericht, enthält dieser meistens keine Bedingungen und Auflagen für den Fall, dass das Bauvorhaben bewilligt werden kann. Kann die Amts- oder Fachstelle aufgrund der Projektänderung dem Bauvorhaben zustimmen, ist ihr deshalb Gelegenheit zu erteilen, allfällige Bedingungen und Auflagen zu formulieren. In dem Sinne bringt der Beschwerdeführer zu Recht vor, er habe aufgrund des Vorgehens der Vorinstanz keine Gelegenheit gehabt, Bedingungen und Auflagen zum Strassenanschluss zu formulieren, was er nach korrekter Bemessung und rechtlicher Sicherung der Sichtfelder in einem positiven Amtsbericht getan hätte. Es ist im Übrigen auch nicht ersichtlich, inwiefern eine erneute Anhörung der Amts- und Fachstellen dem Gebot der Verfahrensökonomie widersprechen sollte. Soweit mit einer Projektänderung sämtliche Forderungen der Amts- und Fachstellen umgesetzt wurden, kann deren erneute Stellungnahme kurz ausfallen. Auch aus diesen Gründen ist der angefochtene Entscheid mangelhaft.

g) Mit Beschwerdeantwort vom 30. März 2026 hat die Beschwerdegegnerin einen angepassten Dienstbarkeitsvertrag (Urschrift Nr. H. _____) zwischen den Grundeigentümerschaften der Bauparzelle und der Nachbarparzelle Nr. E. _____ vom 19. März 2026 sowie einen angepassten Plan Sichtwinkel vom 13. März 2026 eingereicht. Sie macht geltend, die Sichtbermen gemäss VSS-Norm 40 273 seien nun eingehalten.

h) In seiner Stellungnahme vom 29. April 2026 bestätigt der Beschwerdeführer, die Sichtweiten seien auf dem neu eingereichten Plan Sichtwinkel vom 13. März 2026 korrekt wiedergegeben. Er beantragt, die Strassenanschlussbewilligung gemäss Art. 85 SG zu erteilen und die Auflagen gemäss Ziffer 10 sowie die Hinweise gemäss Ziffer 11 seiner Stellungnahme vom 29. April 2026 in den Gesamtentscheid aufzunehmen.

i) Wie der Beschwerdeführer in seiner Stellungnahme vom 29. April 2026 zutreffend erklärt, ist auf dem Plan Sichtwinkel vom 13. März 2026 die Sichtweite auf das Trottoir der F. _____ strasse korrekt wiedergegeben und entspricht der VSS-Norm 40 273. So befindet sich der Beobachtungspunkt für die Sichtweite auf das Trottoir 3 m vor der Trottoirhinterkante und die Sichtweite auf das Trottoir beträgt 15 m (vgl. Ziff. 13.2 VSS-Norm 40 273). Auch die Sichtweite

⁴⁷ Pag. 106 f. der Vorakten

⁴⁸ Pag. 108 f. der Vorakten

auf die Fahrbahn der F. _____ strasse ist unbestrittenermassen korrekt wiedergegeben. Gemäss Plan Sichtwinkel vom 13. März 2026 muss auf der Nachbarparzelle Nr. E. _____ ein dreieckiger Bereich mit einer Ankathete von 8.65 m und einer Gegenkathete von 2.30 m freigehalten werden. Gemäss Ziff. II.1 des Dienstbarkeitsvertrages vom 19. März 2026 wurde die Freihaltung dieses Bereichs auf der Nachbarparzelle Nr. E. _____ vereinbart. Insbesondere wurde vereinbart, dass der Sichtzonenbereich nur mit Objekten, welche eine Höhe von 60 cm nicht überschreiten, bebaut (Einfriedung, Mauern oder Terraingestaltungen), bepflanzt (Sträucher, Hecken und andere Kulturen) oder belegt wird.⁴⁹ Damit erweist sich der Strassenanschluss als verkehrssicher. Die Strassenanschlussbewilligung kann unter den Auflagen gemäss Ziffer 10 und den Hinweisen gemäss Ziffer 11 der Stellungnahme des Beschwerdeführers vom 29. April 2026 sowie der Auflage, dass der Dienstbarkeitsvertrag vom 19. März 2026 (Urschrift Nr. H. _____) betreffend Freihaltung des Sichtfeldes auf der Parzelle Nr. E. _____ vor Baubeginn im Grundbuch eingetragen resp. zur Eintragung angemeldet sein muss, erteilt werden. Diese Auflage erweist sich ohne Weiteres als geeignet und erforderlich, um die Freihaltung des Sichtfeldes auf der Parzelle Nr. E. _____ sicherzustellen. Im Übrigen kann davon ausgegangen werden, dass sie der Beschwerdegegnerin auch zumutbar ist. So hat sie sich mit Stellungnahme vom 28. April 2026 mit der Auflage einverstanden erklärt.

5. Rückweisung und weiteres Vorgehen

a) Nach Art. 72 Abs. 1 VRPG⁵⁰ entscheidet die Beschwerdeinstanz in der Sache oder weist die Akten ausnahmsweise mit verbindlichen Anordnungen an die Vorinstanz zurück. Sie soll von der Möglichkeit der Rückweisung nur ausnahmsweise Gebrauch machen. Es müssen besondere Gründe dafür sprechen, dass die Vorinstanz noch einmal zum Entscheid über das streitige Rechtsverhältnis aufgerufen wird. Mangelnde Entscheidsreife der Angelegenheit kann einen solchen Grund darstellen, sofern die Beschwerdebehörde selber allzu umfangreiche Beweismassnahmen durchführen müsste. Weiter kann eine Rückweisung auch dann angezeigt sein, wenn im vorinstanzlichen Verfahren schwerwiegende Verfahrensfehler begangen worden sind, die von der Beschwerdebehörde nicht geheilt werden können oder sollen.⁵¹

b) Im vorliegenden Beschwerdeverfahren reichte die Beschwerdegegnerin am 28. April 2026 ein ergänztes Ausnahmegesuch für die Beseitigung der Hecke auf der Bauparzelle (datiert 28. April 2026) sowie einen ergänzten Plan Erdgeschoss/Umgebung (datiert 28. April 2026) ein.

Gemäss Art. 43 BewD kann die Bauherrschaft während des Beschwerdeverfahrens vor der BVD eine Projektänderung einreichen, ohne dass deshalb ein neues Baubewilligungsverfahren eingeleitet werden muss. Eine Projektänderung liegt vor, wenn das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich bleibt (Art. 43 Abs. 1 BewD). Das Rechtsamt der BVD hat den Plan Erdgeschoss/Umgebung vom 28. April 2026 mit Verfügung vom 30. April 2026 implizit als Projektänderung im Sinne von Art. 43 Abs. 3 BewD entgegengenommen. Der Plan wurde den Verfahrensbeteiligten zur Stellungnahme zugestellt. Es blieb in der Folge zu Recht unbestritten, dass das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich geblieben ist und der Plan als Projektänderung behandelt werden kann. So hat die Beschwerdegegnerin diesen Plan im Vergleich zum mit Entscheid vom 9. Februar 2026 bewilligten Plan Erdgeschoss/Umgebung vom 8. Dezember 2025 lediglich mit Angaben zum Heckenersatz ergänzt. Es werden zum einen die im Heckenersatz (Niederhecke) vorgesehenen Arten genannt. Zum anderen wird aufgezeigt, wo eine zusätzliche Erweiterung des Heckenersatzes möglich wäre. Der Plan Erdgeschoss/Umgebung vom 28. April 2026 (mit Eingangsstempel der

⁴⁹ Beilage zur Beschwerdeantwort der Beschwerdegegnerin vom 30. März 2026

⁵⁰ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

⁵¹ Vgl. Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 72 N. 7 f.

BVD vom 29. April 2026) hat den mit Entscheid vom 9. Februar 2026 bewilligten Plan Erdgeschoss/Umgebung vom 8. Dezember 2025 ersetzt.

Es ist nicht von vornherein ausgeschlossen, dass der Beschwerdegegnerin eine Ausnahmegewilligung zur Beseitigung der bestehenden Baumhecke erteilt werden kann. Die Sache erweist sich in dieser Hinsicht trotz der Projektänderung im Beschwerdeverfahren jedoch noch nicht als entscheidreif. Gemäss Ziff. 4.1 der Heckenrichtlinie muss das Ausnahmegesuch hinsichtlich des Eingriffs einen massstabsgetreuen Plan der betroffenen Hecken inklusive Flächenangabe sowie eine Qualitätsbeurteilung der betroffenen Hecke (Artenliste, Angaben zu Struktur und Vernetzung) enthalten. Betreffend die Ersatzpflanzung vorausgesetzt ist unter anderem ein massstabsgetreuer Plan mit den Ersatzflächen inklusive Flächenangaben (1.25 x ursprüngliche Fläche) und Angaben zur Pflanzung (Artenliste, Pflanzmaterial, Zeitfenster usw.). Das am 28. April 2026 ergänzte Ausnahmegesuch und der Plan Erdgeschoss/Umgebung vom 28. April 2026 enthalten keine Qualitätsbeurteilung der betroffenen Hecke im Sinne von Ziff. 4.1 der Heckenrichtlinie. Zwar erklärt die Beschwerdegegnerin im Ausnahmegesuch, dass es in der bestehenden Baumhecke überwiegend Haselsträucher und Schwarzdorn sowie eine Esche, Nussbaum, Birke und Fichten habe. Eine vollständige Artenliste sowie Angaben zu Struktur und Vernetzung fehlen jedoch. Ohnehin liegt auch kein massstabsgetreuer Plan der betroffenen Hecke inklusive Flächenangabe vor. Dem Plan Erdgeschoss/Umgebung vom 28. April 2026 lässt sich nicht entnehmen, wo sich die Baumhecke auf der Bauparzelle befindet und welchen Umfang sie im Bestand aufweist. Ebenso unklar ist, in welchem Umfang die Hecke gerodet werden soll. Damit einhergehend lässt sich auch nicht nachvollziehen, ob die vorgesehene Ersatzfläche genügend gross ist. Das Ausnahmegesuch muss folglich noch verbessert bzw. mit weiteren Unterlagen ergänzt werden. Soweit die Beschwerdegegnerin in ihrer Stellungnahme vom 28. April 2026 erklärt, sie sei bereit, mit der ANF zusammenzuarbeiten und ihre allfälligen Auflagen umzusetzen, wird sie darauf hingewiesen, dass die ANF keine Beratungsstelle ist. Sollte die Beschwerdegegnerin bei der Zusammenstellung der für die Beurteilung des Ausnahmegesuchs notwendigen Grundlagen fachliche Unterstützung benötigen, steht es ihr frei, ein spezialisiertes Umweltbüro beizuziehen. Nach dem Gesagten muss der Beschwerdegegnerin noch Gelegenheit erteilt werden, ihr Ausnahmegesuch zu verbessern bzw. mit weiteren Unterlagen zu ergänzen. Ferner muss das Ausnahmegesuch noch publiziert und ein Fachbericht bei der ANF eingeholt werden. Weiter muss das Bauvorhaben auch noch hinsichtlich der Liegenschaftsentwässerung, der Aufenthaltsbereiche und der Spielplätze erstmals geprüft werden, wobei hierfür allenfalls noch weitere Unterlagen eingeholt werden müssen. Es ist nicht Aufgabe der BVD, in diesem Umfang Instruktionen vorzunehmen. Es rechtfertigt sich deshalb, die Sache zur Fortsetzung des Verfahrens an die Vorinstanz zurückzuweisen.

c) Wie vorangehend aufgezeigt, kann dem Bauvorhaben die Strassenanschlussbewilligung erteilt werden. Soweit die Vorinstanz mit dem neu zu fällenden Entscheid die Baubewilligung erteilt, hat sie die Auflagen, Bedingungen und Hinweise gemäss Ziffern 10 und 11 der Stellungnahme des Beschwerdeführers vom 29. April 2026 im Dispositiv aufzunehmen. Zudem hat sie folgende Auflage im Dispositiv des neu zu fällenden Entscheids aufzunehmen:

Vor Baubeginn muss der Dienstbarkeitsvertrag vom 19. März 2026 (Urschrift Nr. H. _____) betreffend Freihaltung des Sichtfeldes auf der Parzelle Nr. E. _____ im Grundbuch eingetragen resp. zur Eintragung angemeldet sein.

d) In seiner Stellungnahme vom 29. April 2026 weist der Beschwerdeführer darauf hin, er habe die ursprünglichen Pläne auf eBau mit dem im vorliegenden Beschwerdeverfahren eingereichten Plan «Sichtwinkel 1:200» abgeglichen. Dabei sei aufgefallen, dass auf dem im eBau als genehmigt markierten Plan «Baugesuch 1:500» vom 5. Dezember 2024 die Grundstückzufahrt noch mit einer Breite von durchgehend 4 m dargestellt sei. Der Plan sei offenbar nicht analog zur neuen Gestaltung der Grundstückzufahrt (so z.B. auf dem Plan «Erdgeschoss/Umgebung 1:100» vom 8. De-

zember 2025 ersichtlich) auf die Breite von 5.5 m auf den ersten 15 m der Zufahrt angepasst worden. Dies sei nachzuholen, um eine einheitliche Darstellung der Grundstückzufahrt auf allen genehmigten Plänen zu gewährleisten.

Wie der Beschwerdeführer in seiner Stellungnahme vom 29. April 2026 zutreffend erklärt, entspricht die Grundstückzufahrt auf dem Situationsplan vom 10. Dezember 2025 nicht der Darstellung auf dem Plan Erdgeschoss/Umgebung vom 28. April 2026. Im Rahmen der Rückweisung hat die Vorinstanz die Beschwerdegegnerin aufzufordern, einen angepassten Situationsplan einzureichen.

e) Weiter hat die Vorinstanz zu prüfen, wer genau Bauherrschaft ist (vgl. Art. 10 Abs. 2 und Art. 11 Abs. 1 Bst. a BewD). So wurde das Baugesuch ursprünglich von der «Baugesellschaft G. _____» eingereicht, wobei es sich um eine Bauherrengemeinschaft bzw. eine einfache Gesellschaft handeln dürfte. Auf dem Baugesuch wurde die «Baugesellschaft G. _____» jedoch handschriftlich durchgestrichen und mit der Beschwerdegegnerin ersetzt.⁵² Es ist nicht nachvollziehbar, ob diese Korrektur durch die Beschwerdegegnerin erfolgte oder von Amtes wegen durch die Vorinstanz vorgenommen wurde. Die Identität der Bauherrschaft ist auch deshalb unklar, weil die Dienstbarkeitsverträge betreffend die Freihaltung der Sichtfelder ausdrücklich zwischen der «einfachen Gesellschaft "Baugesellschaft G. _____"» und der Grundeigentümerschaft der Nachbarparzelle Nr. E. _____ geschlossen wurden.⁵³ Soweit vorliegend dennoch lediglich die Beschwerdegegnerin als Bauherrschaft auftreten sollte, hat die Vorinstanz sicherzustellen, dass die Zustimmung der Grundeigentümerschaft der Bauparzelle vorliegt (vgl. Art. 10 Abs. 2 und Art. 11 Abs. 1 Bst. a BewD). Die Bauparzelle befindet sich im Eigentum einer einfachen Gesellschaft, welche sich nebst der Beschwerdegegnerin aus zwei weiteren Aktiengesellschaften zusammensetzt. Das Baugesuch und die Projektpläne wurden lediglich von der Beschwerdegegnerin unterzeichnet, nicht aber von den beiden anderen Grundeigentümerinnen. Eine Vollmacht der beiden anderen Grundeigentümerinnen zu Gunsten der Beschwerdegegnerin ist nicht aktenkundig.⁵⁴ Dementsprechend wird die Vorinstanz die Beschwerdegegnerin dazu aufzufordern haben, die Zustimmung der Grundeigentümerschaft der Bauparzelle noch nachzuweisen.

6. Kosten

a) Die Verfahrenskosten für das Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird eine Pauschalgebühr von CHF 200.00 bis CHF 4000.00 erhoben (Art. 19 Abs. 1 i.V.m. Art. 4 Abs. 2 GebV⁵⁵). In Anwendung dieser Bestimmungen wird die Pauschale auf CHF 2200.00 festgelegt.

Die Verfahrenskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebietet eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigen, keine Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Als besondere Umstände im Sinne von Art. 108 Abs. 1 VRPG gelten insbesondere behördliche Fehlleistungen, die für die Parteien mit erheblichem Mehraufwand verbunden gewesen sind.⁵⁶

⁵² Pag. 70 der Vorakten

⁵³ Vgl. pag. 103 ff. der Vorakten sowie die Beilage zur Beschwerdeantwort der Beschwerdegegnerin vom 30. März 2026

⁵⁴ Pag. 51 der Vorakten

⁵⁵ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

⁵⁶ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 20 ff.

Wie vorangehend aufgezeigt, hat die Vorinstanz trotz des negativen Amtsberichts des Beschwerdeführers die Strassenanschlussbewilligung erteilt. Sie hat es unterlassen, ein Bereinigungsgespräch im Sinne von Art. 8 KoG mit dem Beschwerdeführer zu führen. Zudem hat sie es unterlassen, das Ausnahmegesuch der Beschwerdegegnerin vom 23. Juli 2025 für die Beseitigung der Hecke auf der Bauparzelle zu publizieren. Damit liegen besondere Umstände vor, die es rechtfertigen, auf die Erhebung von Verfahrenskosten zu verzichten.

- b) Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 104 Abs. 1 VRPG).

III. Entscheid

1. Der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramts Seeland vom 9. Februar 2026 wird von Amtes wegen aufgehoben. Die Sache wird zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinne der Erwägungen an das Regierungsstatthalteramt Seeland zurückgewiesen.
2. Die Vorakten gehen zurück an das Regierungsstatthalteramt Seeland.
3. Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.
4. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Tiefbauamt des Kantons Bern (TBA), im Haus
- A. _____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Seeland, mit Beilage gemäss Dispositiv-Ziff. III.2, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Aarberg, eingeschrieben
- Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Abteilung Naturförderung (ANF), zur Kenntnis, per E-Mail

Bau- und Verkehrsdirektion

Die Direktorin

Evi Allemann
Regierungsrätin

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Rückweisungsentscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden, wenn die Voraussetzungen nach Art. 61 i.V.m. Art. 74 Abs. 3 VRPG erfüllt sind. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in vier Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.