



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 120/2025/70

## **Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 22. Dezember 2025**

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**\_\_\_\_\_  
Beschwerdeführer

und

**D.**\_\_\_\_\_  
Beschwerdegegnerin

sowie

**Baupolizeibehörde der Gemeinde Dotzigen**, Gemeindeverwaltung, Rigigässli 7,  
3293 Dotzigen

betreffend die Verfügung der Baupolizei der Gemeinde Dotzigen vom 25. Oktober 2025 (Mehrfamilienhaus E.\_\_\_\_\_weg, Baupolizeiliche Anzeige)

### **I. Sachverhalt**

1. Der Beschwerdeführer reichte am 5. April 2025 bei der Gemeinde Dotzigen eine baupolizeiliche Anzeige ein. Er stellte folgende Anträge:

1. Vorsorglicher sofortiger Baustopp für den weiteren Bau des Mehrfamilienhauses E.\_\_\_\_\_weg infolge fehlender Erschliessung gemäss Art. 4 Abs. 2 der Bauverordnung des Kantons Bern
2. Verfügung der Sperrung und sofortiger Rückbau der Infrastrukturanlage Strasse angrenzend an die Parzelle Nr. H.\_\_\_\_\_ infolge Verletzung der Bedingungen der UEO in Bezug auf Art. 7 Abs. 3 der Bauverordnung des Kantons Bern betreffend der Fahrbahnbreite
3. Baustopp und wo notwendig, Rückbau der Strasse sowie Teile des Mehrfamilienhauses (sofern betroffen) infolge Nichteinhaltung der Grenzabstände gegenüber der Parzelle Nr. H.\_\_\_\_\_
4. Anpassung der Höhen der beiden Schächte auf der Parzelle Nr. B.\_\_\_\_\_ beim Schnittpunkt E gemäss den Werkleitungsplänen
5. Erlass Strafanzeige infolge Missachtung Art. 50 Abs. 1 Baugesetz des Kantons Bern beim Bau der Infrastrukturstrasse

Am 8. April 2025 nahm die Gemeinde Dotzigen eine Bsichtigung vor Ort vor und verfasste dazu eine Fotodokumentation.<sup>1</sup> Mit Verfügung vom 9. April 2025 lehnte die Gemeinde die Anträge um superprovisorische (sofortige) Baueinstellung betreffend Mehrfamilienhaus auf der Parzelle Nr. F. \_\_\_\_\_ und um superprovisorische Massnahmen betreffend Sperrung und Rückbau der Erschliessungsstrasse ab. Nach einem Meinungs austausch mit dem Regierungsstatthalteramt Seeland (Stellungnahme des Regierungsstatthalteramts vom 30. April 2025) folgte eine weitere verfahrensleitende Verfügung der Gemeinde vom 13. Juni 2025. Am 23. Juni 2025 wurde die Ausführung der Erschliessungsstrasse durch die RSW AG durch Messungen überprüft.<sup>2</sup>

Am 25. Oktober 2025 verfügte die Gemeinde Dotzigen Folgendes:

- 3.1. Das Baupolizeiverfahren wird soweit das Mehrfamilienhaus auf der Parzelle Nr. F. \_\_\_\_\_ betreffend eingestellt. Der diesbezügliche Antrag des Anzeigers um Baueinstellung und teilweisen Rückbau wird abgewiesen.
- 3.2. Der Antrag um Sperrung und Rückbau der Erschliessungsstrasse (E. \_\_\_\_\_ weg) wird abgewiesen. Im Übrigen wird das Baupolizeiverfahren betreffend die Ausführung der Erschliessungsanlagen UeO E. \_\_\_\_\_ sistiert.
- 3.3. Die Stellungnahmen des Anzeigers vom 22. Juni 2025 und die Stellungnahme der J. \_\_\_\_\_ vom 11. Juli 2025 werden wechselseitig zugestellt.
- 3.4. Auf die Erhebung von Verfahrenskosten wird für die teilweise Einstellung des Baupolizeiverfahrens soweit das Mehrfamilienhaus auf der Parzelle Nr. F. \_\_\_\_\_ betreffend verzichtet. Im Übrigen werden die Verfahrenskosten zur Hauptsache geschlagen.

2. Gegen diese Verfügung reichte der Beschwerdeführer am 18. Oktober 2025 (Postaufgabe 20. Oktober 2025) Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein und beantragt:

1. Die Aufhebung der Verfügung, soweit meine baupolizeilichen Anzeigen abgewiesen wurden.
2. Die Anordnung eines vorsorglichen sofortigen Baustopps für das Mehrfamilienhaus E. \_\_\_\_\_ weg bis zur vollständigen und rechtlich gesicherten Erschliessung gemäss Art. 4 Abs. 2 BauV BE.
3. Die Sperrung und falls notwendig den Rückbau der Erschliessungsstrasse (E. \_\_\_\_\_ weg) sowie des Mehrfamilienhauses (sofern betroffen) falls Grenzabstände (auch für unterirdische Bauten) nicht eingehalten sind.
4. Anpassung der Schächte auf Parzelle Nr. B. \_\_\_\_\_ auf die bewilligten Höhen.
5. Die Beauftragung eines unabhängigen Planungsbüros zur Vermessung der Fahrbahnbreite und Grenzabstände.
6. Die Baupolizeibehörde sei anzuweisen, Strafanzeige wegen Verstosses gegen Art. 50 Abs. 1 BauG BE zu erstatten.
7. Für die Dauer der Sistierung der UEO ein Nutzungsverbot für die gesamte Infrastruktur der UeO zu verfügen.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet<sup>3</sup>, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Die Beschwerdegegnerin teilte mit Stellungnahme vom 16. November 2025 mit, aus ihrer Sicht bestünden keine Verstösse gegen bau- oder planungsrechtliche Bestimmungen, die eine baupolizeiliche Anzeige rechtfertigen würden. Die Gemeinde Dotzigen verzichtet in ihrer Stellungnahme vom 18. November 2025, auf sämtliche Vorbringen des

---

<sup>1</sup> Siehe Vorakten Mappe 2 pag. 15 ff.

<sup>2</sup> Siehe den Plan «Vergleich UeB 2018 zu effektiv ausgeführten Arbeiten» der K. \_\_\_\_\_ vom 23. Juni 2025 (Beschwerdebeilage 7)

<sup>3</sup> 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)

Beschwerdeführers einzugehen, und verweist auf die Begründung in der angefochtenen Verfügung. Eine Verfahrensverzögerung könne der Gemeinde nicht vorgeworfen werden.

Mit Verfügung vom 2. Dezember 2025 forderte das Rechtsamt die Gemeinde auf, weitere Vorakten und Unterlagen einzureichen. Dieser Aufforderung kam die Gemeinde mit Kurzbrief vom 8. Dezember 2025 nach.

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

## II. Erwägungen

### 1. Eintreten

a) Angefochten ist eine Baupolizeiverfügung. Gemäss Art. 49 Abs. 1 BauG<sup>4</sup> können baupolizeiliche Verfügungen nach Art. 45 bis 48 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde zuständig.

b) Im Baupolizeiverfahren kommt den Anzeigern im Verfahren Parteistellung zu, wenn sie als Nachbarn durch die baurechtswidrigen Verhältnisse betroffen sind (Art. 46 Abs. 2 Bst. a BauG). Der Beschwerdeführer ist Eigentümer der Parzelle Dotzigen Grundbuchblatt Nr. H. \_\_\_\_\_ und somit durch die Bauvorhaben auf der Nachbarparzelle Nr. F. \_\_\_\_\_ als Nachbar betroffen.

Zur Beschwerde ist befugt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen hat, durch die angefochtene Verfügung besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung der Verfügung hat (Art. 65 Abs. 1 VRPG<sup>5</sup>). Mit der angefochtenen Verfügung, wurde den Begehren des Beschwerdeführers nicht entsprochen. Er ist daher formell und materiell beschwert und folglich zur Beschwerde befugt.

c) Bei der angefochtenen Verfügung handelt es sich teilweise um eine Endverfügung (insbesondere Einstellung des Baupolizeiverfahrens betreffend das Mehrfamilienhaus auf der Parzelle Nr. F. \_\_\_\_\_), die ohne weiteres anfechtbar ist.

Soweit die Gemeinde in der angefochtenen Verfügung das Baupolizeiverfahren betreffend die Ausführung der Erschliessungsanlagen Überbauungsordnung E. \_\_\_\_\_ sistiert hat, handelt es sich dagegen lediglich um eine Zwischenverfügung. Eine solche ist nur dann selbständig anfechtbar, wenn sie einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken kann (Art. 61 Abs. 3 Bst. a VRPG; Art. 61 Abs. 3 Bst. b VRPG kommt hier nicht in Frage). Ein hinreichendes Rechtsschutzinteresse an der sofortigen Anfechtung ist bereits dann gegeben, wenn ein günstiger Endentscheid für die betroffene Person nicht jeden Nachteil zu beseitigen vermag. Dabei genügt auch ein tatsächliches – etwa bloss wirtschaftliches – Interesse, soweit es für die betroffene Person nicht nur darum geht, eine Verteuerung oder eine aus wirtschaftlicher Sicht ungünstige Verlängerung des Verfahrens zu verhindern.<sup>6</sup> Die Sistierung eines Verfahrens bedeutet immer auch eine Verzögerung und in diesem Zusammenhang auch einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil. Das

<sup>4</sup> Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

<sup>5</sup> Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

<sup>6</sup> Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 61 N. 39

gilt allerdings nur für jene Partei, die an einem raschen Ausgang des Verfahrens interessiert ist.<sup>7</sup> Das trifft auf den Beschwerdeführer zu, als Anzeiger hat er ein sofortiges Anfechtungsinteresse.

Auch Verfügungen über Baueinstellungen und Benützungsverbote sind ohne weiteres selbständig anfechtbar.<sup>8</sup>

Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde wird daher grundsätzlich eingetreten.

## 2. Antrag auf Strafanzeige

a) Der Beschwerdeführer beantragt, die Baupolizeibehörde sei anzuweisen, Strafanzeige wegen Verstosses gegen Art. 50 Abs. 1 BauG zu erstatten. Die Baupolizeibehörde sei verpflichtet, eine Strafanzeige zu erlassen, auch wenn es die eigenen Organe betreffe.

b) Für die Baupolizeibehörden besteht zwar die Möglichkeit, bei den Strafverfolgungsbehörden Strafanzeige wegen Verstosses gegen Art. 50 BauG einzureichen. Anzeigepflichtig sind jedoch nur die Strafbehörden, das Baugesetz statuiert keine Anzeigepflicht der Baupolizeibehörden.<sup>9</sup> Ein Anzeigerecht steht auch dem Beschwerdeführer selber zu. Somit fehlt es ihm an einem schutzwürdigen Interesse an diesem Antrag (vgl. Art. 50 Abs. 2 VRPG). Auf diesen Antrag kann folglich nicht eingetreten werden.

## 3. Beschwerderügen

a) Der Beschwerdeführer macht geltend, die Erschliessung für den Neubau im Sinne von Art. 3 und 4 BauV<sup>10</sup> auf Parzelle Nr. F.\_\_\_\_\_ sei nicht rechtlich sichergestellt, da für die Erschliessungsstrasse kein definitiver Enteignungstitel für die Parzelle Nr. H.\_\_\_\_\_ vorliege. Die Gemeinde habe ein Verfahren zur Anpassung der Überbauungsordnung und zum Erwerb der notwendigen Rechte erst eingeleitet. Die Gemeinde könne nicht garantieren, dass die Erschliessungsstrasse bei Fertigstellung des Mehrfamilienhauses vollendet sein werde. Die Bauarbeiten am Mehrfamilienhaus seien daher gemäss Gesetz sofort einzustellen, bis die Erschliessung rechtlich und tatsächlich gesichert sei.

b) Weiter würden die Überbauungsordnung und die Bauverordnung klar vorsehen, dass die Fahrbahnbreite sich auf den Asphaltbelag beziehe, ohne Randsteine und Bankett. Seine Messungen würden belegen, dass die Breite des Asphaltbelags lediglich 2.8 m betrage. Die gesetzlich vorgeschriebene Mindestbreite von 3 m werde somit unterschritten, was nicht zulässig sei.

c) Zudem sei die Einhaltung des Grenzabstands nicht belegt. Die von der Gemeinde angeführten «Gerüstabnahmen» seien bereits älter und sagten über die aktuelle Situation und die Einhaltung der Grenzabstände nichts aus. Die Gemeinde argumentiere bezüglich der von ihm eingereichten Fotos der Grenzabstände, dass diese eventuell nicht von der Parzellengrenze aus vorgenommen worden seien. Gerade weil die Baupolizei diesen Punkt als strittig erkannt habe, wäre sie gemäss dem Beschwerdeführer rechtlich verpflichtet gewesen, eine unabhängige und amtliche Überprüfung des Grenzabstands vorzunehmen. Die Bauabschränkungen vor Ort seien von der Bauherrin vorgenommen worden. Es sei davon auszugehen, dass diese Abschränkungen den

<sup>7</sup> Vgl. BVR 2003 S. 433 E. 1.2, BVR 1993 S. 459 E. 3d

<sup>8</sup> Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 4

<sup>9</sup> Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 50 N. 3

<sup>10</sup> Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

tatsächlichen Parzellengrenzen entsprächen oder zumindest als Grundlage für die Bauausführung dienen. Wenn die Bauleitung und die Bauherrin selbst die Grenzpunkte für die Bauausführung festlegten, sei es nicht nachvollziehbar, weshalb die Gemeinde die Richtigkeit der Messungen des Beschwerdeführers in Zweifel ziehe, anstatt ihrer Pflicht zur unabhängigen Kontrolle nachzukommen.

Die K. \_\_\_\_\_ sei sowohl in der Planung der UeO als auch als Bau- und Projektleitung sowie als amtliche Vermesserin tätig. Eine unabhängige Sicht der Dinge sei dadurch kaum möglich, da ein allfälliger Rückbau potenzielle Schadenersatzansprüche gegen die involvierten Parteien auslösen könnte. Dies werfe erhebliche Zweifel an der Objektivität der bisherigen Messungen und Beurteilungen auf.

Ferner sei zu berücksichtigen, dass durch die zu hohen Schächte das Bankett wahrscheinlich steiler ausgeführt worden sei als geplant. Dadurch verschärfe sich die Problematik, da das Bankett und die unterirdischen Bauten (wie Foundation und Leitungen) ebenfalls den Grenzabstand einhalten müssten. Gemäss E-Mail des Bauverwalters seien die Messungen für die Grenzabstände bereits Anfang Juni 2025 vorgenommen, die Verfügung sei jedoch erst Ende September 2025 erlassen worden. In diesem Zeitraum hätten die Bauarbeiten erhebliche Fortschritte gemacht. Eine Verzögerung des Verfahrens dürfe nicht dazu führen, dass die Bauherrin durch Zeitgewinn vollendete Tatsachen schaffe und sich so ihrer Rückbaupflicht entziehe. Die Beurteilung der Rückbaupflicht müsse sich am Zeitpunkt der Einsprache orientieren, nicht an einem späteren, durch Verfahrensverzögerung herbeigeführten Baufortschritt. Ein unabhängiges Planungsbüro müsse daher beauftragt werden, um die tatsächlichen Grenzabstände und die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zu überprüfen.

d) Hinsichtlich der Höhe der Schächte und Terrainanpassungen macht der Beschwerdeführer geltend, die Aufschüttung führe, anders als die Gemeinde dies darstelle, zu einer steileren und damit ungünstigeren Zufahrt auf seiner Parzelle Nr. L. \_\_\_\_\_. Zudem sei festzuhalten, dass die Zufahrt zu seiner Parzelle Nr. L. \_\_\_\_\_ gar nicht Bestandteil der Überbauungsordnung sei und daher auch nicht Gegenstand der aktuellen Planung oder Bewilligung sein könne. Die Aufschüttung und die damit verbundenen baulichen Veränderungen seien daher auf das für die Überbauungsordnung genehmigte Mass zu beschränken und der ursprüngliche Zustand sei – soweit nicht ausdrücklich bewilligt – wiederherzustellen. Die Gemeinde sei verpflichtet, die Erschliessungsanlagen und Schächte gemäss den genehmigten Plänen auszuführen und nicht eigenmächtig zu verändern oder zu erweitern.

e) Mit der Sistierung des Baupolizeiverfahrens betreffend die Ausführung der Erschliessungsanlagen bestätigt die Gemeinde gemäss dem Beschwerdeführer selbst, dass die bestehende Überbauungsordnung in der aktuellen Form nicht umgesetzt werden könne. Eine Sistierung des Baupolizeiverfahrens müsse zwingend auch zu einem Nutzungsverbot der gesamten Infrastruktur der Überbauungsordnung führen. Andernfalls würden Fakten geschaffen, die später nicht mehr rechtskonform korrigiert werden könnten. Nach Art. 46 BauG und dem allgemeinen baupolizeilichen Legalitätsprinzip dürften Anlagen, deren Rechtmässigkeit und Übereinstimmung mit der Überbauungsordnung nicht gesichert sei, nicht in Betrieb genommen oder genutzt werden. Ein Nutzungsverbot sei daher zwingend, solange das Verfahren sistiert und die Rechtmässigkeit der Ausführung nicht abschliessend geklärt worden sei.

#### 4. Ausgangslage

a) In tatsächlicher Hinsicht gilt es vorliegend zwei Bauvorhaben zu unterscheiden, einerseits die Verlängerung des E. \_\_\_\_\_ wegs auf der Parzelle Nr. F. \_\_\_\_\_, andererseits den Neu-

bau eines Mehrfamilienhauses auf der Parzelle Nr. F.\_\_\_\_\_. Die Verlängerung des E.\_\_\_\_weges ist Gegenstand der Überbauungsordnung «Ergänzung Erschliessung E.\_\_\_\_\_», die vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 24. Juli 2019 genehmigt wurde und gleichzeitig die Baubewilligung beinhaltet. Der Neubau eines Mehrfamilienhauses wurde vom Regierungsstatthalteramt Seeland mit Gesamtbauentscheid vom 6. November 2020 bewilligt.

b) Die Verlängerung des E.\_\_\_\_weges wurde mit Ausnahme von Arbeiten im Bereich des ausstehenden Enteignungstitels auf der Parzelle Nr. H.\_\_\_\_\_ grundsätzlich bereits realisiert<sup>11</sup> und ist gemäss Aussage der Gemeinde für den vorgesehenen Zweck benützbar.<sup>12</sup> Es ist unbestritten, dass der verlängerte E.\_\_\_\_\_weg teilweise vom bewilligten Projekt abweicht. So wurden gewisse Schächte sowohl in der Lage als auch in der Höhe von den Plänen der UeO E.\_\_\_\_\_ abweichend erstellt. Angesprochen sein dürften die beiden Schächte auf der Parzelle Nr. N.\_\_\_\_\_ im Bereich des Normalprofils E (der Beschwerdeführer spricht von den beiden Schächten auf der Parzelle Nr. B.\_\_\_\_\_ beim Schnittpunkt E). Gemäss dem Plan «Vergleich UeB 2018 zu effektiv ausgeführten Arbeiten» vom 23. Juni 2025 beträgt die Abweichung bei einem dieser Deckel in der Lage 0.43 m und in der Höhe 0.45 m und beim anderen dieser Deckel in der Lage 0.50 m und in der Höhe 0.47 m.<sup>13</sup> Zudem hat sich gezeigt, dass im Landerwerbsplan zur Überbauungsordnung «Ergänzung Erschliessung E.\_\_\_\_\_» der zur vollständigen Umsetzung der geplanten Verlängerung des E.\_\_\_\_weges erforderliche dauernde Landerwerb auf der Parzelle Nr. H.\_\_\_\_\_ fehlt.<sup>14</sup>

Aus diesen Gründen erarbeitet die Gemeinde derzeit eine Anpassung der Überbauungsordnung «Ergänzung Erschliessung E.\_\_\_\_\_». Damit soll im südöstlichen Teil der Parzelle Nr. H.\_\_\_\_\_ insbesondere der Landerwerbsplan angepasst werden, um in diesem Bereich für die Erstellung des Banketts, des Randabschlusses und der Anpassung der Böschung, die gemäss Überbauungsordnung auf der Parzelle Nr. H.\_\_\_\_\_ liegen, einen definitiven Enteignungstitel zu erhalten. Zugleich plant die Gemeinde, auch die festgestellten Abweichungen bei der Ausführung der Erschliessungsanlagen in der Überbauungsordnung soweit nötig zu bereinigen und die Änderungen soweit nötig nachzutragen.<sup>15</sup>

c) Soweit der Beschwerdeführer geltend macht, die gesetzlich vorgeschriebene Mindestbreite von 3 m für die Fahrbahnbreite des verlängerten E.\_\_\_\_weges werde unterschritten, da die Breite des Asphaltbelags lediglich 2.8 m betrage und die Randsteine nicht mitgemessen werden dürften, kann ihm nicht gefolgt werden. Aus dem Überbauungsplan «Normalprofil A – A (Strasse)» ist klar ersichtlich, dass die Breite der Strasse 3 m betragen soll. Gemessen wird diese Breite inklusive ebenerdig verlegtem Pflasterstein als Abschluss auf beiden Seiten der Fahrbahn auf der Parzelle Nr. F.\_\_\_\_\_. Lediglich der zweite, nicht ebenerdig verlegte Pflasterstein auf der Parzelle Nr. H.\_\_\_\_\_ wird an die 3 m nicht angerechnet. Dieser Überbauungsplan wurde so genehmigt und bewilligt und ist folglich verbindlich. Dies würde selbst dann gelten, wenn diese Messweise der gesetzlichen Vorgabe widersprechen würde, da dies bereits gegen die Überbauungsordnung hätte vorgebracht werden können und müssen. Auf die beantragte Vermessung der Fahrbahnbreite durch ein unabhängiges Planungsbüro kann somit verzichtet werden, die Fahrbahnbreite wurde entsprechend dem genehmigten Überbauungsplan ausgeführt.<sup>16</sup> Dieser Beweisanspruch wird abgewiesen.

<sup>11</sup> Siehe Fotodokumentation vom 8. April 2025 (Vorakten Mappe 2 pag. 15 ff.) und Fotos in den Beschwerdebeilagen

<sup>12</sup> Siehe Verfügung vom 13. Juni 2025 Ziff. 2.3.3 und Verfügung vom 25. September 2025 Ziff. 2.2.2

<sup>13</sup> Siehe Beschwerdebeilage 7

<sup>14</sup> Siehe VGE 2024/82 vom 1. Juli 2024 in der Beschwerdebeilage 4

<sup>15</sup> Siehe Stellungnahme der Gemeinde Dotzigen vom 18. November 2025 S. 2 f.

<sup>16</sup> Vgl. Fotodokumentation vom 8. April 2025 (Vorakten Mappe 2 pag. 15 ff.)

d) Hinsichtlich des Neubaus des Mehrfamilienhauses auf der Parzelle Nr. F. \_\_\_\_\_ macht der Beschwerdeführer zunächst geltend, die Erschliessung im Sinne von Art. 3 und 4 BauV sei für diesen Neubau nicht rechtlich sichergestellt, da für die Erschliessungsstrasse kein definitiver Enteignungstitel für die Parzelle Nr. H. \_\_\_\_\_ vorliege. Zudem macht er hinsichtlich des Neubaus geltend, die Einhaltung des Grenzabstands sei nicht belegt. Dies ist nicht korrekt. Die K. \_\_\_\_\_ hat am 11. Dezember 2023 bzw. 15. Januar 2024 hinsichtlich des Neubaus des Mehrfamilienhauses eine Schnurgerüstabnahme vorgenommen.<sup>17</sup> Diese Schnurgerüstabnahme hat gezeigt, dass keine Abweichung von den bewilligten Plänen vorliegt. Insbesondere beträgt der Abstand zur Parzelle Nr. H. \_\_\_\_\_ 9.32 m, was dem vom Regierungsstatthalteramt Seeland am 6. November 2020 bewilligten Plan «Projekt Umgebung» entspricht, wo dieser Abstand mit «ca. 9.32» angegeben ist.<sup>18</sup>

Was der Beschwerdeführer dagegen vorbringt, vermag keine Zweifel an der Korrektheit dieser Feststellungen der Gemeinde zu wecken. Dies gilt insbesondere für die eigenen Abstandsmessungen des Beschwerdeführers. Aus den Fotos in der Beschwerdebeilage, die diese Messungen dokumentieren, geht hervor, dass diese Messungen nicht professionell vorgenommen wurden und dementsprechend keine exakten Ergebnisse geliefert haben können. Dies gilt umso mehr, als aus den Ausführungen des Beschwerdeführers zu schliessen ist, dass er zur Feststellung der Parzellengrenze auf die Bauabschränkungen abgestellt hat, was zwangsläufig eine gewisse Ungenauigkeit beinhaltet. Wenn der Beschwerdeführer somit eine Abweichung von 12 cm auf 932 cm bzw. 9 cm auf 942 cm bzw. 30 cm auf 1040 cm gemessen hat, so liegt die Abweichung im Bereich von wenigen Prozenten und damit innerhalb der Messungenauigkeit seiner Messungen.

Und auch die angebliche Befangenheit der K. \_\_\_\_\_ bei der Durchführung der offiziellen Messungen stellt die Korrektheit der Feststellungen der Gemeinde nicht in Frage. Allein der Umstand, dass die K. \_\_\_\_\_ gemäss Beschwerdeführer sowohl in der Planung der Überbauungsordnung als auch als Bau- und Projektleitung sowie als amtliche Vermesserin tätig war und ist, weckt keine Zweifel an der Objektivität der bisherigen Messungen. Bei der K. \_\_\_\_\_ («Vermessung, Geoinformatik, Bau, Umwelt») handelt es sich um ein seit langen Jahren tätiges Ingenieurunternehmen, dessen Kapital seine fachliche Kompetenz und Professionalität ist. Abgesehen davon, dass der Beschwerdeführer für seine Unterstellung, die K. \_\_\_\_\_ könnte aus Angst vor potenziellen Schadenersatzansprüchen manipulierte Messungen vornehmen, keinerlei Anhaltspunkte liefert, ist dies schon allein deshalb unglaubwürdig, weil eine solche Manipulation durch Nachmessungen leicht aufgedeckt werden könnte.

Somit gibt es entgegen der Darstellung des Beschwerdeführers keine Anhaltspunkte dafür, dass der Neubau nicht gemäss den bewilligten Plänen erstellt wird. Auf die beantragte Vermessung der Grenzabstände durch ein unabhängiges Planungsbüro kann verzichtet werden. Dieser Beweisanspruch wird abgewiesen.

e) In rechtlicher Hinsicht gilt es zwischen vorsorglichen Massnahmen gemäss Art. 46 Abs. 1 BauG und verfahrensabschliessenden Massnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands gemäss Art. 46 Abs. 2 BauG zu unterscheiden.

Als vorsorgliche Massnahmen sieht Art. 46 Abs. 1 BauG die Einstellung der Bauarbeiten (Baustopp) und das Benützungsverbot vor. Voraussetzung für beide vorsorgliche Massnahmen ist, dass ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Überschreitung einer Baubewilligung ausgeführt wird oder bei der Ausführung eines bewilligten Vorhabens Vorschriften missachtet werden.

<sup>17</sup> Siehe «Übergabeprotokoll Schnurgerüstabnahme» vom 11. Dezember 2023 und vom 15. Januar 2024 der K. \_\_\_\_\_ (Vorakten Mappe 2 pag. 44 und 46)

<sup>18</sup> Siehe Beilage zum Kurzbrief der Gemeinde Dotzigen vom 1. Dezember 2025

Ist diese Voraussetzung erfüllt, so ist grundsätzlich ein Baustopp zu verfügen. Demgegenüber ist ein Benützungsverbot nur dann zu erlassen, wenn es die Verhältnisse erfordern. Somit ist nicht jede bewilligungsbedürftige, aber (noch) nicht bewilligte Nutzung sofort zu untersagen. Die zuständige Behörde hat zu prüfen, ob eine solche Massnahme verhältnismässig wäre. Ein vorsorgliches Benützungsverbot ist in der Regel zu verfügen, wenn durch die Benützung die Sicherheit oder Gesundheit von Menschen oder Tieren gefährdet wird, die Umwelt durch Emissionen oder Immissionen unzulässig belastet wird, erhebliche Sachwerte gefährdet sind oder eine bösgläubige Bauherrschaft aus der Nutzung unrechtmässige Vorteile ziehen könnte.<sup>19</sup>

Auch die verfahrensabschliessenden Massnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands gemäss Art. 46 Abs. 2 BauG knüpfen daran an, dass ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Überschreitung einer Baubewilligung ausgeführt wird oder bei der Ausführung eines bewilligten Vorhabens Vorschriften missachtet werden. Die Wiederherstellungsverfügung wird aufgeschoben, wenn der Pflichtige ein Gesuch um nachträgliche Baubewilligung einreicht (vgl. Art. 46 Abs. 2 Bst. b BauG).

5. Verlängerung des E. \_\_\_\_\_ weg

a) Der Beschwerdeführer hat in seiner Baupolizeianzeige hinsichtlich der Verlängerung des E. \_\_\_\_\_ wegs eine Sperrung der Strasse verlangt. Im Beschwerdeverfahren hat er ein Nutzungsverbot für die gesamte Infrastruktur der Überbauungsordnung für die Dauer der Sistierung des Baupolizeiverfahrens betreffend der Überbauungsordnung beantragt. Damit dürfte ein vorsorgliches Benützungsverbot im Sinne von Art. 46 Abs. 1 BauG angesprochen sein. Zudem hat er einen Rückbau der Strasse bzw. eine Anpassung der Schächte auf Parzelle Nr. N. \_\_\_\_\_ verlangt. Damit dürfte eine Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands im Sinne von Art. 46 Abs. 2 BauG angesprochen sein. Die Gemeinde hat mit der angefochtenen Verfügung den Antrag um Sperrung und Rückbau der Erschliessungsstrasse (E. \_\_\_\_\_ weg) abgewiesen; im Übrigen hat sie das Baupolizeiverfahren «betreffend die Ausführung der Erschliessungsanlagen UeO E. \_\_\_\_\_» sistiert. Damit zeigt sich der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde nicht einverstanden.

b) Zwar weicht der verlängerte E. \_\_\_\_\_ weg unstrittig teilweise vom bewilligten Projekt ab (siehe vorne Erwägung 4.b). Insofern ist die Voraussetzung für ein Benützungsverbot und für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands erfüllt. Die weitere Voraussetzung für ein Benützungsverbot, nämlich dass die Verhältnisse ein solches erfordern, ist jedoch nicht gegeben. Mit der von der Gemeinde eingeleiteten Anpassung der Überbauungsordnung dürfte sich der heutige Zustand legalisieren lassen. Durch die Benützung des verlängerten E. \_\_\_\_\_ wegs wird weder die Sicherheit oder Gesundheit von Menschen oder Tieren gefährdet noch die Umwelt durch Emissionen oder Immissionen unzulässig belastet noch sind erhebliche Sachwerte gefährdet noch zieht eine bösgläubige Bauherrschaft aus der Nutzung unrechtmässige Vorteile. Unter diesen Umständen wäre die Anordnung eines vorsorglichen Benützungsverbots unverhältnismässig, weshalb die Gemeinde zu Recht davon abgesehen hat. Es ist nicht ersichtlich, weshalb für die gesamte Infrastruktur der Überbauungsordnung für die Dauer der Sistierung des Baupolizeiverfahrens betreffend der Überbauungsordnung ein Nutzungsverbot angeordnet werden müsste.

c) Ebenso wenig besteht zurzeit Anlass zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Mit der von der Gemeinde eingeleiteten Anpassung der Überbauungsordnung dürfte sich der heutige Zustand legalisieren lassen, so dass es unverhältnismässig wäre, bereits jetzt eine Wiederherstellungsverfügung zu erlassen (vgl. Art. 46 Abs. 2 Bst. b BauG). Dementsprechend müssen

---

<sup>19</sup> Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 7

die Schächte auf der Parzelle Nr. N. \_\_\_\_\_ zurzeit nicht auf die bewilligte Höhe angepasst werden, erst recht steht ein Rückbau der Erschliessungsstrasse nicht zur Diskussion. Somit hat die Gemeinde in der angefochtenen Verfügung zu Recht auf eine Wiederherstellungsverfügung verzichtet, sondern das Baupolizeiverfahren betreffend die Ausführung der Erschliessungsanlagen sistiert. Damit ist eine spätere Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nicht ausgeschlossen, sollte sich der heutige Zustand nicht legalisieren lassen.

## 6. Neubau des Mehrfamilienhauses

a) Der Beschwerdeführer hat in seiner Baupolizeianzeige hinsichtlich des Neubaus des Mehrfamilienhauses auf Parzelle Nr. F. \_\_\_\_\_ die Anordnung eines vorsorglichen sofortigen Baustopps verlangt. Damit ist die Einstellung der Bauarbeiten im Sinne von Art. 46 Abs. 1 BauG angesprochen. Zudem hat er einen Rückbau des Mehrfamilienhauses gefordert. Damit ist eine Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands im Sinne von Art. 46 Abs. 2 BauG angesprochen.

b) Den Baustopp hat der Beschwerdeführer einerseits bis zur vollständigen und rechtlich gesicherten Erschliessung gefordert. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens war auch die genügende Erschliessung zu prüfen (vgl. Art. 3 ff. BauV). Diese Prüfung ist hier aber abgeschlossen, die Beschwerdegegnerin ist im Besitz einer rechtskräftigen Baubewilligung vom 6. November 2020 für das Mehrfamilienhaus. Damit liegt keine formelle Rechtswidrigkeit vor, die Voraussetzung für eine vorsorgliche Massnahme gemäss Art. 46 Abs. 1 BauG ist. Im Übrigen ist die neue Erschliessungsstrasse grundsätzlich bereits realisiert und für den vorgesehenen Zweck benützbar, die Fahrbahnbreite entspricht dem bewilligten Projekt (siehe vorne Erwägung 4.c). Somit ist das Mehrfamilienhaus ohnehin genügend erschlossen.

Andererseits begründet der Beschwerdeführer den Baustopp mit der Nichteinhaltung der Grenzabstände. Dabei gilt es zunächst klarzustellen, dass die Prüfung der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände ebenfalls im Baubewilligungsverfahren erfolgt. Ist das Baubewilligungsverfahren abgeschlossen und die Baubewilligung erteilt, ist nicht mehr die Einhaltung dieser Grenzabstände zu prüfen, sondern nur noch, ob das Bauvorhaben entsprechend der Baubewilligung gebaut wird. Dass hier davon ausgegangen werden kann, dass das Mehrfamilienhaus entsprechend den bewilligten Plänen und damit mit den bewilligten Abständen gebaut wird, wurde bereits ausgeführt (siehe vorne Erwägung 4.d).

Die Voraussetzungen für einen Baustopp für das Mehrfamilienhaus sind somit nicht gegeben, weshalb die Gemeinde zu Recht davon abgesehen hat. Analoges gilt für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands – da hinsichtlich des Mehrfamilienhauses kein unrechtmässiger Zustand vorliegt, hat die Gemeinde zu Recht keine Wiederherstellung angeordnet.

## 7. Kosten

a) Demzufolge erweist sich die Beschwerde als unbegründet und sie ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Die angefochtenen Verfügung wird bestätigt.

Soweit der Beschwerdeführer mit seiner Beschwerde auch im Beschwerdeverfahren vorsorgliche Massnahmen beantragen wollte, ist dieser Antrag durch den vorliegenden Entscheid in der Hauptsache gegenstandslos geworden und als erledigt vom Geschäftsverzeichnis abzuschreiben (Art. 39 Abs. 1 VRPG).

b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens gilt der Beschwerdeführer als unterliegende Partei und er hat daher die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Die oberinstanzlichen Verfahrenskosten bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird eine Pauschalgebühr von CHF 200.– bis CHF 4000.– erhoben (Art. 19 Abs. 1 i.V.m. Art. 4 Abs. 2 GebV<sup>20</sup>). In Anwendung dieser Bestimmungen wird die Pauschale auf CHF 1500.– festgelegt.

c) Da keine der Parteien anwaltlich vertreten war, sind keine Parteikosten im Sinne des Gesetzes entstanden (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Somit werden keine solchen gesprochen.

### **III. Entscheid**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Die Verfügung der Gemeinde Dotzigen vom 25. Oktober 2025 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 1500.– 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 C.\_\_\_\_\_, eingeschrieben
- D.\_\_\_\_\_, eingeschrieben
- Baupolizeibehörde der Gemeinde Dotzigen, eingeschrieben

### **Bau- und Verkehrsdirektion**

Der Direktor

Christoph Neuhaus  
Regierungspräsident

### **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 Ver-

---

<sup>20</sup> Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

waltungsgerichtsbeschwerde, 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.