Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
1A.256/2004 /gij

Urteil vom 31. August 2005
I. Öffentlichrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Féraud, Präsident,
Bundesrichter Aemisegger, Aeschlimann,
Reeb, Fonjallaz,
Gerichtsschreiberin Schilling.

Parteien
Bundesamt für Raumentwicklung, 3003 Bern,
Beschwerdeführer,

gegen

Weggenossenschaft Wispile-West, p.A. Dr. Bernard Hostettler, Präsident, und Arnold Burri, Vizepräsident, Beschwerdegegnerin, vertreten durch Fürsprecher Michael Ueltschi,

Einwohnergemeinde Saanen, 3792 Saanen, vertreten durch Fürsprecher Ulrich Keusen und Fürsprecherin Kathrin Lanz,
Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern, Rechtsamt, Reiterstrasse 11, 3011 Bern,
Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Verwaltungsrechtliche Abteilung, Speichergasse 12, 3011 Bern,

weitere Verfahrensbeteiligte:
1. A._____,
2. B._____,
3. C._____,
4. D._____,
5. E._____AG,
alle vertreten durch Rechtsanwalt Rudolf Schaller,

- Ehepaar F._____,
- G._____,
beide vertreten durch Fürsprecher Gerhard Schnidrig,

Gegenstand
Erschliessungsstrasse ab Wispilestrasse bis Liegenschaft "Zückerli" (Bau- und Ausnahmebewilligung),

Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern, Verwaltungsrechtliche Abteilung, vom 1. Oktober 2004.

Sachverhalt:
A.
Die Weggenossenschaft Wispile-West reichte im September 2000 ein Baugesuch für die Erstellung eines befahrbaren Privatweges in Gstaad ein, welcher drei ganzjährig bewohnte Liegenschaften und zwei Ferienhäuser erschliessen soll, die alle in der Landwirtschaftszone liegen und zurzeit nur über einen Pfad erreichbar sind. Ausserdem soll die von der Wispilestrasse abzweigende und über rund 500 m bis zur Liegenschaft "Zückerli"

führende Strasse eine bessere landwirtschaftliche Bewirtschaftung ermöglichen.
Gegen das Bauvorhaben gingen verschiedene Einsprachen von Nachbarn ein. Der Regierungsstatthalter von Saanen wies diese mit Gesamtentscheid vom 3. März 2002 ab und erteilte für das inzwischen leicht modifizierte Projekt (Reduktion der Wegbreite auf 2,6 m) gestützt auf die Ausnahmebewilligung des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung die Baubewilligung samt Nebenbewilligungen. Die Bewilligung wurde unter anderem mit den Auflagen erteilt, dass im Bereich der Landwirtschaftszone kein Belag eingebaut werden dürfe und mit dem Einstreuen einer standortgerechten Saatmischung die rasche Begrünung des Weges sichergestellt werde. Ausserdem wurde die Gesuchstellerin zu einer Ersatzanpflanzung für die Beseitigung von zwei Feldgehölzen verpflichtet.
Gegen die Baubewilligung des Regierungsstatthalters von Saanen erhoben die Einsprecher Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern. Diese hiess die Beschwerden am 29. Oktober 2003 gut, hob den Entscheid des Regierungsstatthalters auf und erteilte dem Baugesuch den Bauabschlag. Die Direktion kam zum Schluss, der geplante Weg sei in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform und könne gemäss Art. 24 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes mangels Standortgebundenheit nicht bewilligt werden. Es könne daher offen bleiben, ob das Vorhaben überhaupt durch Baubewilligung genehmigt werden könnte oder ob es nicht eher der Planungspflicht unterliege.
Die Weggenossenschaft Wispile-West wandte sich hierauf an das Verwaltungsgericht des Kantons Bern.
B.
Das Verwaltungsgericht des Kantons Bern fällte nach Durchführung einer Instruktionsverhandlung mit Augenschein am 1. Oktober 2004 seinen Entscheid. Es hiess die Beschwerde der Weggenossenschaft gut, hob den Entscheid der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern vom 29. Oktober 2003 auf und bestätigte den Gesamtbauentscheid des Regierungsstatthalters von Saanen vom 3. März 2003.
Das Gericht erwog im Wesentlichen, der geplante, nicht dem Gemeingebrauch zu widmende und nicht zum Basiserschliessungsnetz gehörende Privatweg unterliege weder nach kantonalem noch nach eidgenössischem Recht der Planungspflicht. Da der Weg nicht nur der Erschliessung landwirtschaftlicher Grundstücke, sondern auch von Liegenschaften mit reiner Wohnnutzung diene, könne er nicht als zonenkonform betrachtet werden; er bedürfe daher einer Ausnahmebewilligung gemäss Art. 24 des Raumplanungsgesetzes. Die Standortgebundenheit sei insofern zu bejahen, als die zu erschliessenden Grundstücke in der Landwirtschaftszone lägen und die Zufahrt daher zwangsläufig durch diese führen müsse. Die fraglichen Häuser seien rechtmässig erstellt worden und entweder zonenkonform oder bestandesgeschützt. Es gehe hier somit nicht darum, eine auf dem Weg der Ausnahmebewilligung bewilligte Erweiterung vorbestehender Anlagen nachträglich zu erschliessen, sondern um eine den heutigen Anforderungen genügende Erschliessung rechtmässig errichteter und bestandesgeschützter Bauten. Die gewählte Linienführung sei, wie sich aus einer Expertise ergebe, anderen Varianten vorzuziehen. Dem Projekt stünden keine überwiegenden Interessen entgegen. Für den Bau der Strasse
sprächen die privaten Anliegen der Grundeigentümer und die polizeilich motivierten Interessen an einer genügenden Erschliessung wie auch das öffentliche Interesse daran, dass die als erhaltenswert eingestufte Liegenschaft (Linderheimwesen) weiterhin bewohnbar bleibe und unterhalten werde. Gegen das Projekt sprächen der Landbedarf und die Interessen der am Verfahren beteiligten Nachbarn. Letztere fielen nicht schwer ins Gewicht, da der Weg kaum in Erscheinung treten werde und der voraussichtliche Mehrverkehr von täglich 6 Fahrten (12 Fahrten während der Ferienzeit) nicht als störend eingestuft werden könne. Dem Projekt stünden auch keine wesentlichen Natur- und Landschaftsschutzinteressen entgegen. Insbesondere liege von den zwei zu entfernenden Feldgehölzen nur das eine, kleinere, in der Landwirtschaftszone und könne diesem keine besondere ökologische Bedeutung zugemessen werden. Dem Vorhaben sei somit in Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheides eine Ausnahmebewilligung gemäss Art. 24 RPG zu erteilen.
C.
Gegen das Urteil des Verwaltungsgerichtes des Kantons Bern vom 1. Oktober 2004 hat unter anderem das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Das Bundesamt stellt Antrag auf Aufhebung des angefochtenen Entscheides und Abweisung des Bau- und Ausnahmegesuches für die Erstellung der Erschliessungsstrasse. Eventuell sei die Sache zu neuem Entscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen.
Die Weggenossenschaft Wispile-West und die Einwohnergemeinde Saanen verlangen die Abweisung der Beschwerde, soweit auf diese einzutreten sei. Die Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern ersucht um Gutheissung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde. Nach Auffassung des Verwaltungsgerichts des Kantons

Bern ist die Beschwerde abzuweisen. Die ihrerseits Beschwerde führenden Nachbarn haben keine förmlichen Anträge gestellt.
D.
Einige der verfahrensbeteiligten Nachbarn haben um Durchführung eines zweiten Schriftenwechsels oder allenfalls einer mündlichen Verhandlung ersucht. Diese verfahrensrechtlichen Anträge sind mit Instruktionsverfügung vom 27. April 2005 einstweilen abgewiesen worden.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:
1.
Gegen Entscheide letzter kantonaler Instanzen über Bewilligungen im Sinne von Art. 24-24d des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde zulässig (Art. 34 Abs. 1 RPG). Das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) ist nach Art. 103 lit. c OG und Art. 48 Abs. 4 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) zur Beschwerdeführung berechtigt. Auf das frist- und formgerecht eingereichte Rechtsmittel ist daher einzutreten.
2.
Einige Verfahrensbeteiligte haben um Durchführung eines zusätzlichen Schriftenwechsels ersucht. Ein zweiter Schriftenwechsel findet jedoch nach Art. 110 Abs. 4 OG nur ausnahmsweise statt und drängt sich hier nicht auf.
3.
Im angefochtenen Entscheid legt das Verwaltungsgericht zunächst im Einzelnen dar, weshalb für die umstrittene private Zufahrtsstrasse weder nach kantonalem noch nach eidgenössischem Recht eine Planungspflicht bestehe. Es weist vorab darauf hin, dass die Pflicht zur Erstellung eines Strassen- oder Überbauungsplanes gemäss Art. 14 Abs. 1 des kantonalen Gesetzes vom 2. Februar 1964 über Bau und Unterhalt der Strassen (SBG; BSG 732.11) für Privatstrassen, die - wie hier - nicht dem Gemeingebrauch gewidmet werden sollen, nicht gilt (vgl. Art. 1 Abs. 1 SBG). Weiter wird festgestellt, dass Überbauungsordnungen gemäss Art. 88 Abs. 1 lit. a und b des bernischen Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) zwar das übliche Mittel zur Realisierung der von den Gemeinden zu errichtenden Erschliessungsanlagen oder sonstigen öffentlichen Anlagen sind, eine Erschliessungspflicht der Gemeinde aber nur für die Bauzone sowie die im Richtplan bezeichneten Erholungsgebiete und auch nur für Basiserschliessungsanlagen besteht (Art. 19 Abs. 2 RPG, Art. 106 und 116 ff. BauG). Detailerschliessungsanlagen könnten hingegen jedenfalls dann, wenn sich die beteiligten Eigentümer einigen können, auf dem Wege der Baubewilligung bewilligt werden. Ausserhalb der
Bauzone seien Erschliessungsanlagen von vornherein nicht von der Gemeinde, sondern von den Bauherrn, die sie benötigen, zu planen und zu erstellen. Im Übrigen könnten landwirtschaftliche Erschliessungsstrassen auf dem Wege der Bodenverbesserung bzw. der Landumlegung beschlossen werden, doch müsste ein solches genehmigungspflichtiges Unternehmen im (überwiegenden) öffentlichen Interesse liegen (vgl. Art. 1 und 10 des kantonalen Gesetzes vom 16. Juni 1997 über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen; BSG 913.3); diese Voraussetzung sei hier nicht erfüllt. Das kantonale Recht enthalte demnach keine Bestimmung, nach welcher die fragliche Strasse planungspflichtig wäre.
In der Folge hat das Verwaltungsgericht die Frage untersucht, ob die dargestellte kantonale Rechtslage mit dem Bundesrecht vereinbar sei. Gemäss der bundesrechtlichen Planungspflicht und den Planungsgrundsätzen (Art. 1-3 und Art. 14 ff. RPG) dürften für Bauten und Anlagen, die ihrer Natur und ihrer Bedeutung nach nur in einem Planungsverfahren angemessen erfasst werden könnten, keine Bau- bzw. Ausnahmebewilligungen erteilt werden. Dies treffe nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung namentlich auf nicht zonenkonforme Anlagen zu, die derart gewichtige Auswirkungen auf die Nachbarschaft, die bestehende Nutzungsordnung und die Umwelt hätten, dass ihre Bewilligung faktisch einer Änderung der Zonenordnung gleichkäme. Ob für ein bestimmtes Vorhaben eine Planungspflicht bestehe, sei allerdings nicht immer leicht zu beantworten. Es bestehe ein Grenzbereich mit einem Ermessensspielraum, in welchem sowohl das Verfahren der Nutzungsplanung als auch jenes gemäss Art. 24 RPG zulässig sei. Hinsichtlich der Erstellung und Änderung von Strassen habe das Bundesgericht die Planungspflicht insbesondere für die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegenden Autobahnen und Hauptstrassen bejaht, dagegen für Erschliessungs- oder Güterstrassen
ausserhalb der Bauzonen verschiedentlich untersucht, ob die Voraussetzungen nach Art. 24 RPG erfüllt seien (BGE 114 Ib 268 E. 3, 118 Ib 497 E. 3a, 117 Ib 42 E. 3b S. 48 und weitere nicht publizierte Urteile). Damit habe es die grundsätzliche Zulässigkeit des Bau- bzw. Ausnahmebewilligungsverfahrens für solche Strassen

vorausgesetzt. Was den hier umstrittenen Weg betreffe, so sei dessen Länge von rund 500 m (wovon rund 470 m in der Landwirtschaftszone) zwar nicht unbeträchtlich. Da er jedoch als Privatstrasse und Sackgasse einzig der Erschliessung von fünf bewohnten Liegenschaften diene, werde sich der Verkehr auf wenige tägliche Fahrten beschränken und die Nachbarschaft nicht wesentlich beeinträchtigen. Ohne Revision der Zonenplanung (und der Erschliessungsordnung) sei es auch ausgeschlossen, dass infolge des Strassenbaus zusätzliche Häuser erstellt würden. Die landwirtschaftliche Nutzung des erschlossenen Gebietes werde durch den Weg erleichtert, aber nicht grundsätzlich beeinflusst oder geändert. Insgesamt habe die Erschliessungsstrasse höchstens vernachlässigbare Auswirkungen auf die Umwelt und die bestehende Nutzungsordnung. Die kantonale Regelung, die für den Bau einer solchen Strasse das Baubewilligungsverfahren zulasse,
verstosse demnach nicht gegen die bundesrechtliche Planungspflicht.
Die Beschwerdeführerin kritisiert diese Erwägungen an sich nicht, weist aber "im Sinne eines Ausblicks" darauf hin, welche Möglichkeiten die Nutzungsplanung bieten könne, wenn die Anwendung von Art. 24c RPG daran scheitere, dass eine neue Erschliessungsstrasse mehreren altrechtlichen Bauten diene. Insbesondere könnte durch Ausscheidung einer reinen Erhaltungszone eine planerische Lösung getroffen werden, die sinngemäss die Anforderungen von Art. 24c RPG einhalte. Es dürfte aber insgesamt nicht ein höheres Mass an Veränderungen zugelassen werden, als wenn jede Baute einzeln beurteilt würde. Allerdings erscheine als zweifelhaft, ob im Falle der Weggenossenschaft Wispile-West genügend Erweiterungspotential vorhanden sei, um - eingebracht in eine reine Erhaltungszone - die Erstellung einer Erschliessungsstrasse zu ermöglichen.
Mit diesen Bemerkungen lässt sich die Feststellung des Verwaltungsgerichts, dass das vorliegende Wegprojekt nicht planungspflichtig sei, nicht widerlegen. Der Umstand, dass das Bauvorhaben allenfalls auch auf dem Wege der Planung hätte genehmigt werden können, schliesst gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung, die vom Verwaltungsgericht richtig wiedergegeben wird, nicht aus, dass der umstrittene Zufahrtsweg in einem Bau- bzw. Ausnahmebewilligungsverfahren bewilligt werden kann. Der angefochtene Entscheid ist insoweit, als er die Durchführung eines Bewilligungs- oder Ausnahmebewilligungsverfahren als zulässig bezeichnet, nicht zu beanstanden.
4.
Das Verwaltungsgericht hat die Zonenkonformität des Strassenbauvorhabens verneint, während die Einwohnergemeinde Saanen und die Weggenossenschaft Wispile-West im bundesgerichtlichen Verfahren daran festhalten, dass der Zufahrtsweg in erster Linie der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und daher der bestimmungsgemässen Nutzung des zu erschliessenden Gebietes diene.
4.1 Der projektierte Weg erschliesst auf dem ersten nördlichen Abschnitt zunächst die im Jahre 1936 mit einem Einfamilienhaus überbaute Parzelle Nr. 2934 sowie das landwirtschaftlich genutzte Nachbargrundstück Nr. 3224, auf dem eine Scheune steht. Er führt weiter zum im 17. Jahrhundert erbauten, als erhaltenswert inventarisierten Linderheimwesen mit Stall und Scheune. Von diesem Heimwesen wurden im Jahre 1956 die Parzellen Nrn. 3917 und 3918 abgetrennt und mit zwei Chalets überbaut. Schliesslich erreicht der Weg das sog. Zückerli (Parzelle Nr. 2306), ein vermutlich aus dem 18. Jahrhundert stammendes Bauernhaus mit einem Stall, in welchem heute Kleintiere gehalten werden. Sowohl das Linderheimwesen wie das Zückerli werden zurzeit von landwirtschaftsfremden Familien bewohnt, während der umliegende Boden von zwei Pächtern landwirtschaftlich genutzt wird. Diese bewirtschaften im Übrigen auch die Parzelle Nr. 3224 sowie weitere nicht überbaute, von der projektierten Strasse miterschlossene Flächen.
4.2 Nach den Darlegungen des Verwaltungsgerichts sind jene Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone zonenkonform, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung nötig sind. Dazu zählten ebenfalls die Anlagen, die der Erschliessung von landwirtschaftlichen Liegenschaften dienen, sei doch die ordnungsgemässe Erschliessung auch ausserhalb der Bauzone Bewilligungsvoraussetzung für eine Baute (Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG). Zonenkonform seien aber auch die Strassen und Wege, die zur zweck- und zeitgemässen Bewirtschaftung der unüberbauten, landwirtschaftlich genutzten Bodenflächen benötigt würden. Der hier umstrittene Weg erschliesse einerseits fünf Häuser mit nichtlandwirtschaftlicher Wohnnutzung, andererseits die von den beiden Pächtern bewirtschafteten Grundstücke und Scheunen. Die Zufahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Parzellen sei ohne die neue Strasse nicht gesichert, da der bestehende Fussweg nur auf einem Fuss- und Zügelrecht beruhe, dagegen kein Fahrrecht bestehe. Allerdings sei es für die heutigen Pächter - jedenfalls im Sommer und bei gutem Wetter - möglich, über eigenes Land oder den Boden Dritter das Pachtland zu erreichen. Die Zufahrtsstrasse würde die Bewirtschaftung indes erleichtern. Schliesslich hat das
Verwaltungsgericht in Würdigung aller Umstände festgestellt, dass der projektierte Weg wohl teilweise, aber

nicht überwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung diene und daher nicht als zonenkonform betrachtet werden könne.
Nach Auffassung der Einwohnergemeinde Saanen ist die neue Strasse für die Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Flächen, die viel grösser seien als der nicht landwirtschaftlich genutzte Boden, unentbehrlich; die derzeitige Lösung sei bloss ein Provisorium und hange von den Pachtverhältnissen ab. Die Weggenossenschaft Wispile-West weist darauf hin, dass die landwirtschaftliche Bewirtschaftung des fraglichen Gebietes nur eingeschränkt und unter erschwerten Bedingungen erfolgen könne. Die bestehenden Stallungen könnten heute nicht mehr bestimmungsgemäss genutzt werden, da der tägliche Abtransport der Milch ohne Wegverbindung nicht möglich sei. Die Landwirte, aber auch die Bewohner der ganzjährig genutzten Gebäude hätten Anspruch auf eine verkehrstechnisch angemessene Erschliessung.
4.3 Zur Zonenkonformität von Erschliessungsstrassen hat das Bundesgericht in erster Linie ausgeführt, eine im Nichtbaugebiet liegende Strasse entspreche dem Zweck der Nutzungszone nicht, wenn sie der Erschliessung von Parzellen in der Bauzone diene. Strassen, welche die Funktion hätten, Land in der Bauzone zu erschliessen, sollten grundsätzlich durch das Siedlungsgebiet führen und nicht Land im übrigen Gemeindegebiet bzw. in der Landwirtschaftszone beanspruchen (BGE 118 Ib 498; vgl. auch 1A.26/1989 vom 1. November 1989 E. 3b und 1A.165/1992 vom 18. November 1992 E. 2). Weiter sind die Anforderungen an die Zonenkonformität einer durch die Landwirtschaftszone führenden Erschliessungsstrasse gleich umschrieben worden wie für (landwirtschaftliche) Gebäude. Demnach sind auch Weganlagen nur zonenkonform, wenn sie hinsichtlich Standort und Ausgestaltung in einer unmittelbaren funktionellen Beziehung zum Landwirtschaftsbetrieb stehen bzw. falls sie in ihrer konkreten Ausgestaltung für eine zweckmässige Bewirtschaftung des Bodens am vorgesehenen Standort notwendig und nicht überdimensioniert sind (Entscheid 1A.63/1998 vom 3. September 1998 E. 2). Im Entscheid 1A.88/1999 vom 8. November 1999 hat das Bundesgericht die Zonenkonformität und
Standortgebundenheit einer Zufahrtsstrasse verneint, welche als Nebenanlage zu einem in Erweiterung stehenden, nicht zonenkonformen und nicht standortgebundenen (Fischzucht-)Betrieb zu betrachten sei. Über die Zonenkonformität einer Zufahrtsstrasse im Landwirtschaftsgebiet, die wie hier verschiedene Liegenschaften unterschiedlicher Natur erschliessen soll, hat sich das Bundesgericht noch nie geäussert.
4.4 Mit der projektierten Weganlage soll wie geschildert ein Gebiet erschlossen werden, in welchem die Bodenflächen fast ausschliesslich landwirtschaftlich bewirtschaftet, die Wohnbauten aber zurzeit nicht mehr von in der Landwirtschaft tätigen Personen genutzt werden. Die umstrittene Zufahrtsstrasse, die mehreren Grundstücken dient und nicht einer einzelnen Liegenschaft oder einem Einzelbetrieb zugeordnet werden kann, wäre nach bisheriger Rechtsprechung teils zonenkonform, teils zonenfremd. Das Verwaltungsgericht hat sich nach einer Gewichtung dieser Anteile für die Zonenfremdheit entschieden. Dieser Entscheidung ist zuzustimmen. Wie das Verwaltungsgericht zu Recht ausführt, wäre der Bau der Zufahrtsstrasse, für welchen Kosten in Höhe von nahezu Fr. 300'000.– aufgewendet werden müssen, allein aus Gründen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung wohl kaum in Aussicht genommen worden. Vielmehr soll damit in erster Linie eine ganzjährige Zufahrt zu den teils ständig bewohnten Häusern ermöglicht werden; diese dienen aber landwirtschaftsfremden Personen. Es ist daher mit der Vorinstanz davon auszugehen, dass der projektierte Weg nicht zonenkonform ist.
5.
Der Bau einer nicht zonenkonformen Zufahrtsstrasse kann nur bewilligt werden, wenn der Zweck der Anlage einen Standort ausserhalb der Bauzone erfordert (lit. a) und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (lit. b). Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung gilt eine Baute oder Anlage bloss dann als standortgebunden im Sinne von Art. 24 lit. a RPG, wenn sie aus technischen oder betriebswirtschaftlichen Gründen oder wegen der Bodenbeschaffenheit auf einen Standort ausserhalb der Bauzonen angewiesen ist. Dabei beurteilen sich die Voraussetzungen nach objektiven Massstäben, und es kann weder auf die subjektiven Vorstellungen und Wünsche des Einzelnen noch auf die persönliche Zweckmässigkeit oder Bequemlichkeit ankommen. Generell ist bei der Beurteilung der Voraussetzungen ein strenger Massstab anzulegen, um der Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken (vgl. BGE 129 II 63 E. 3.1 S. 68; 124 II 252 E. 4a S. 255, je mit weiteren Hinweisen).
Das Verwaltungsgericht hat die Standortgebundenheit der umstrittenen Zufahrtsstrasse deshalb bejaht, weil die zu erschliessenden Liegenschaften in der Landwirtschaftszone liegen; die Zufahrt müsse daher zwangsläufig durch die Landwirtschaftszone führen, wenn überhaupt eine Zufahrt geschaffen werden solle. Die Standortgebundenheit einer Erschliessungsanlage kann jedoch nicht ohne den Zweck, den sie erfüllen soll, beurteilt werden. Wie dargelegt, besteht der Zweck der fraglichen Erschliessungsstrasse in erster Linie darin, erstmals

eine Zufahrtsmöglichkeit zu den Wohnbauten in der Landwirtschaftszone ganzjährig zu gewährleisten. Diese Wohnbauten werden heute, wie ebenfalls schon ausgeführt, nicht (mehr) von Personen benutzt, die in der Landwirtschaft tätig sind. Die Häuser und der zu ihnen führende Fussweg geniessen lediglich Bestandesschutz. Aus der Bestandesgarantie kann aber kein Anspruch auf eine befahrbare Zufahrt bzw. - genereller gesagt - auf eine zeitgemässe Erschliessung abgeleitet werden. Eine solche Auslegung stünde im Widerspruch zu den Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes, das für die Änderung besitzstandgeschützter Bauten enge Grenzen setzt. Sie liefe der Absicht des Gesetzgebers zuwider, die bauliche Entwicklung
zonenwidrig gewordener Zustände im Interesse der Trennung des Siedlungsgebietes vom Kulturland wenn nicht vollständig zu untersagen, so doch stark einzuschränken. Das Bundesgericht hat es daher in seiner Rechtsprechung stets abgelehnt, die Standortgebundenheit mit der Zugehörigkeit zu einer bestimmten Baute zu rechtfertigen, welche selbst zonenfremd ist (vgl. BGE 115 Ib 295 E. 2c S. 298, 114 Ib 317 E. 4d, Urteil 1A.88/1999 vom 8. November 1999 E. 4c, je mit Hinweisen). Die Erwägungen des Verwaltungsgerichts sind somit unvereinbar mit dem Grundsatz, dass auch Erschliessungsanlagen grundsätzlich dem Gebot der Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet unterliegen. Da demnach die Standortgebundenheit der fraglichen Zufahrtsstrasse verneint werden muss, erübrigt sich die Prüfung, ob der Strasse im Sinne von Art. 24 lit. b RPG überwiegende Interessen entgegenstünden.

6.

Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist nach dem Gesagten gutzuheissen und das angefochtene Urteil aufzuheben.

Die Sache ist zur Neuregelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen des kantonalen Verfahrens - auch gegenüber den hier weiteren am Verfahren Beteiligten, die ihrerseits Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben haben - an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Die bundesgerichtlichen Kosten sind dem Ausgang des Verfahrens entsprechend der Weggenossenschaft Wispile-West aufzuerlegen. Parteientschädigungen sind im vorliegenden Verfahren nicht zuzusprechen (vgl. Art. 159 Abs. 2 OG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde wird gutgeheissen und das angefochtene Urteil des Verwaltungsgerichtes des Kantons Bern, Verwaltungsrechtliche Abteilung, vom 1. Oktober 2004 aufgehoben.

2.

Dem Baugesuch der Weggenossenschaft Wispile-West vom 19. September 2000 wird der Bauabschlag erteilt.

3.

Die Sache wird zur Neuverlegung der Prozess- und Parteikosten des kantonalen Verfahrens an die Vorinstanz zurückgewiesen.

4.

Die Gerichtsgebühr von Fr. 2'500.– wird der Weggenossenschaft Wispile-West auferlegt.

5.

Es wird keine Parteientschädigung ausgerichtet.

6.

Dieses Urteil wird den Parteien, der Einwohnergemeinde Saanen, der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion und dem Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Verwaltungsrechtliche Abteilung, sowie den weiteren Verfahrensbeteiligten schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 31. August 2005

Im Namen der I. öffentlichrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin: