



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2024/41

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

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer 1

Frau **D.**_____
Beschwerdeführerin 2

beide vertreten durch Herrn Rechtsanwalt E._____

und

Frau **F.**_____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt G._____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Reichenbach, Gemeindeverwaltung,
Bahnhofstrasse 30, 3713 Reichenbach im Kandertal

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Reichenbach im Kandertal vom 16. Februar 2024 (Baugesuch Nr. 113980; Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Saugebäude)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 1. Dezember 2022 bei der Gemeinde Reichenbach im Kandertal ein Baugesuch ein für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Anbau Schopf und Carport auf ihrer Parzelle Reichenbach im Kandertal Grundbuchblatt Nr. I._____ (J._____strasse [...], 3723 Kiental). Die Parzelle liegt im Perimeter der Überbauungsordnung «"Rossi" – Kiental» (nachfolgend nur noch UeO Rossi). Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen die Beschwerdeführenden Einsprache. Am 8. November 2023 reichte die Beschwerdegegnerin eine Projektänderung ein, mit der sie auf den Carport verzichtete. Mit Entscheidung vom 16. Februar 2024 erteilte die Gemeinde die Baubewilligung.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 19. März 2024 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Bauentscheids vom 16. Februar 2024 und die Erteilung des Bauabschlags. Eventualiter sei die Sache zur Neu Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Die Beschwerdegegnerin beantragt mit Beschwerdeantwort vom 24. April 2024, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit auf diese überhaupt einzutreten sei. Die Gemeinde beantragt mit Stellungnahme vom 25. April 2024 sinngemäss ebenfalls die Abweisung der Beschwerde.

Mit Verfügung vom 21. Juni 2024 zog das Rechtsamt Unterlagen zur zentralen Parkierung auf der Parzelle Nr. A._____ (B._____) bzw. der heutigen Parzelle Nr. H._____ aus dem Beschwerdeverfahren RA Nr. 110/2024/45 bei. Weiter bat es die Gemeinde, die aktuellen, d.h. vom Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) genehmigten Überbauungsvorschriften und den aktuellen Überbauungsplan zur UeO Rossi einzureichen. Zudem wurde die Gemeinde gebeten, allfällige noch nicht genehmigte Änderungen der UeO Rossi einzureichen und mitzuteilen, wann die öffentliche Auflage stattgefunden hat und wie der Stand der Aktualisierung der Überbauungsordnung ist. Hinsichtlich der von der Beschwerdegegnerin beantragten Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Strassenabstandes durch die Böschung im Süden der Bauparzelle erwog das Rechtsamt, aufgrund einer ersten summarischen Beurteilung erscheine fraglich, ob die Ausnahmegewilligung erteilt werden könne. Die Beschwerdegegnerin erhielt Gelegenheit, dazu Stellung zu nehmen und allenfalls eine Projektänderung einzureichen. Weiter erwog das Rechtsamt, anhand des Situationsplanes vom 7. bzw. 8. November 2023 könne nicht nachvollzogen werden, ob sich das Bauvorhaben innerhalb oder allenfalls (teilweise) ausserhalb des Baufeldes 3 befinde. Die Beschwerdegegnerin erhielt Gelegenheit, dazu Stellung zu nehmen und einen Situationsplan, auf dem das Baufeld 3 gemäss dem Überbauungsplan ersichtlich ist, einzureichen. In Zusammenhang mit der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge auf der zentralen Parkierungsanlage wurde die Gemeinde gebeten, den Stand des entsprechenden Baubewilligungsverfahrens mitzuteilen sowie, wie viele Wohneinheiten und (bewilligte) Autoabstellplätze innerhalb des Perimeters der UeO Rossi derzeit bestehen. Ferner erwog das Rechtsamt in Zusammenhang mit der geplanten Wärmepumpe mit Aussenaufstellung, bei Neubauten sei im Rahmen der umweltrechtlichen Vorsorge in der Regel eine Innenaufstellung verhältnismässig. Die Beschwerdegegnerin erhielt Gelegenheit, dazu Stellung zu nehmen und gegebenenfalls eine Projektänderung einzureichen.

Die Gemeinde reichte am 12. Juli 2024 eine Stellungnahme ein. Die Beschwerdegegnerin nahm am 26. August 2024 Stellung und reichte einen Eventualantrag (Projektänderung Hangsicherung mittels Stützmauer aus Beton anstatt Böschung) ein. Zudem reichte sie Pläne zur Lage des Bauvorhabens ein und erklärte, dieses komme geringfügig ausserhalb des Baufeldes 3 zu liegen. Diesbezüglich werde um eine Ausnahmegewilligung ersucht. Weiter reichte die Beschwerdegegnerin eine Projektänderung hinsichtlich der Wärmepumpe ein.

Mit Verfügung vom 17. September 2024 nahm das Rechtsamt die Projektänderung hinsichtlich der Wärmepumpe entgegen. Hinsichtlich der als Eventualantrag eingereichten Projektänderung (Hangsicherung mittels Stützmauer aus Beton) teilte es der Beschwerdegegnerin mit, Projektänderungen könnten nicht in Form eines Eventualbegehrens zum Gegenstand des Verfahrens gemacht werden. Das Rechtsamt erteilte der Beschwerdegegnerin deshalb Gelegenheit mitzuteilen, ob sie eine Projektänderung einreichen wolle oder nicht. Weiter bat es die Beschwerdegegnerin,

¹ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion (Organisationsverordnung BVD, OrV BVD; BSG 152.221.191)

einen aktuellen Lärmschutznachweis zur Wärmepumpe einzureichen. Ausserdem bat das Rechtsamt die Gemeinde erneut um Informationen hinsichtlich der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge innerhalb der UeO Rossi.

Die Beschwerdegegnerin teilte am 9. Oktober 2024 mit, sie reiche hinsichtlich der Hangsicherung eine Projektänderung ein. Zudem reichte sie einen Lärmschutznachweis vom 30. September 2024 für die Luft/Wasser-Wärmepumpe ein. Die Gemeinde äusserte sich mit Eingabe vom 24. Oktober 2024 zu der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge innerhalb der UeO Rossi.

Das Rechtsamt erwog mit Verfügung vom 22. November 2024, die Beschwerdegegnerin plane mit der Projektänderung vom 26. August 2024 eine Luft/Wasser-Wärmepumpe in Splitbauweise. Der Ventilator solle in der Ausseneinheit verbaut werden. Beim Bauvorhaben handle es sich um einen Neubau. Grundsätzlich sei eine reine Innenaufstellung der Luft/Wasser-Wärmepumpe daher verhältnismässig. Mit Blick auf den Plan Grundrisse vom 26. August 2024 sei nicht nachvollziehbar, inwiefern im Untergeschoss kein Platz für eine rein innenaufgestellte Luft/Wasser-Wärmepumpe vorhanden sein sollte. Es sei zudem anzunehmen, dass eine vollständige Innenaufstellung eine wesentliche Reduktion der Lärmemissionen zur Folge hätte. Die Beschwerdegegnerin erhielt Gelegenheit, eine Projektänderung sowie einen angepassten Lärmschutznachweis einzureichen.

Die Beschwerdegegnerin reichte am 13. Dezember 2024 eine weitere Projektänderung zur Wärmepumpe sowie einen aktualisierten Lärmschutznachweis vom 6. Dezember 2024 ein. Mit Verfügung vom 18. Dezember 2024 erteilte das Rechtsamt der Beschwerdegegnerin Gelegenheit, einen vollständigen und massstabsgetreuen Plansatz einzureichen. Dem kam die Beschwerdegegnerin mit Eingabe vom 13. Januar 2025 nach. Mit Verfügung vom 17. Januar 2025 erteilte das Rechtsamt den Beschwerdeführenden sowie der Gemeinde Gelegenheit zur Stellungnahme. Zudem wurde die Gemeinde beauftragt, die Projektänderung und das Ausnahmegesuch vom 26. August 2024 zu veröffentlichen. Die Gemeinde publizierte die Projektänderung am 25. Februar 2025 und am 4. März 2025.

Die Beschwerdeführenden reichten am 7. März 2025 eine Stellungnahme ein. Darin beantragen sie, der Projektänderung gemäss Schreiben der Beschwerdegegnerin vom 26. August 2024, 9. Oktober 2024, 13. Dezember 2024 und 13. Januar 2025 und Projektplänen vom 8. bzw. 13. Januar 2025 sei die Baubewilligung zu verweigern und der Bauabschlag zu erteilen, soweit darauf einzutreten sei. Eventualiter sei die Sache zur Weiterbehandlung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Zudem reichten die Beschwerdeführenden am 27. März 2025 eine Einsprache zur Projektänderung bei der Gemeinde ein. In der Sache beantragen sie, dem Baugesuch inkl. Projektänderung sei die Baubewilligung zu verweigern und der Bauabschlag zu erteilen, soweit darauf einzutreten sei. Weiter stellen sie den Verfahrensantrag, der Verfahrensablauf sei mittels einer neuen Verfügung festzulegen. Dies unter erneuter Auflage der Projektänderung sowie des Ausnahmegesuchs und unter unmissverständlicher Abgrenzung der Zuständigkeiten zwischen BVD und Gemeinde. Die Gemeinde bestätigte am 8. April 2025 gegenüber dem Rechtsamt der BVD, dass die Einsprache am 28. März 2025 und damit innerhalb der Einsprachefrist eingegangen sei.

Mit Verfügung vom 25. April 2025 stellte das Rechtsamt fest, dass in der Publikation vom 25. Februar 2025 und vom 4. März 2025 eine Erwähnung des Ausnahmegesuchs der Beschwerdegegnerin vom 26. August 2024 zum Bauen ausserhalb des Baufeldes fehle. Das Rechtsamt beauftragte die Gemeinde deshalb erneut, das Ausnahmegesuch zu veröffentlichen. Ausserdem erklärte das Rechtsamt, nach einer vorläufigen summarischen Beurteilung scheine die Stützmauer die gemäss Art. 9 der Überbauungsvorschriften (nachfolgend nur noch UeV) zulässige Höhe zu überschreiten. Die Beschwerdegegnerin erhielt Gelegenheit zur Stellungnahme. Ferner äusserte sich das Rechtsamt zum Verfahrensantrag in der Einsprache der Beschwerdeführenden vom 27. März 2025 und erklärte, die Gemeinde sei nur zur Publikation beauftragt worden. Inwiefern

der Verfahrensablauf oder die Abgrenzung der Zuständigkeiten unklar sein sollten, sei nicht ersichtlich. Soweit keine Rückweisung mittels Beschwerdeentscheid erfolge, sei die BVD für die materielle Beurteilung der Sache und damit einhergehend auch allfälliger Einsprachen, die aufgrund der Publikation während des Beschwerdeverfahrens erfolgen, zuständig.

Am 6. Juni 2025 reichte die Beschwerdegegnerin hinsichtlich der Stützmauer eine Projektänderung ein. Zudem reichte sie Unterlagen hinsichtlich der Parkplätze in der zentralen Parkierungsanlage ein. Mit Verfügung vom 18. Juni 2025 erhielten die Beschwerdeführenden und die Gemeinde Gelegenheit zur Stellungnahme. Zudem wurde die Gemeinde gebeten, die Projektänderung vom 6. Juni 2025 und das (zu diesem Zeitpunkt nach wie vor noch nicht publizierte) Ausnahmegesuch vom 26. August 2024 zu veröffentlichen. Die Publikation erfolgte am 8. und 15. Juli 2025. Die Beschwerdeführenden reichten am 15. Juli 2025 eine Einsprache zur Projektänderung bei der Gemeinde ein (Posteingang bei der Gemeinde am 16. Juli 2025). Darin beantragen sie, der Projektänderung gemäss Schreiben der Beschwerdegegnerin vom 6. Juni 2025 inkl. Projektplänen vom 20. Mai 2025 sei die Baubewilligung zu verweigern und der Bauabschlag zu erteilen, soweit darauf einzutreten sei. Eventualiter sei die Sache zur Weiterbehandlung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Zudem reichten die Beschwerdeführenden am 15. August 2025 eine Stellungnahme ein. Die Gemeinde äusserte sich am 21. August 2025 zu den Projektänderungsunterlagen.

Mit Verfügung vom 21. November 2025 erhielten die Beschwerdegegnerin und die Gemeinde Gelegenheit zur Stellungnahme, insbesondere zu den von den Beschwerdeführenden in Zusammenhang mit Art. 9 UeV (Stützmauern) aufgeworfenen Fragen. Die Beschwerdegegnerin reichte am 8. Januar 2026 eine Stellungnahme und weitere Unterlagen zur zentralen Parkierungsanlage ein. Die Gemeinde äusserte sich mit Eingabe vom 10. Februar 2026.

Die Parteien erhielten anschliessend Gelegenheit, Schlussbemerkungen sowie ihre Kostennoten einzureichen. Die Schlussbemerkungen und die Kostennote der Beschwerdegegnerin datieren vom 20. April 2026. Die Beschwerdeführenden reichten am 11. Mai 2026 Schlussbemerkungen sowie ihre Kostennote ein. Die Gemeinde reichte 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) Bauentscheide können nach Art. 40 BauG² innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden, deren Einsprache abgewiesen wurde, sind durch den vorinstanzlichen Entscheid beschwert und daher grundsätzlich zur Beschwerdeführung legitimiert.

b) Die Beschwerdegegnerin führt aus, die Beschwerdeführenden würden anerkennen, dass sie mit ihrer Beschwerde die Gemeinde zur Revision der Überbauungsordnung Rossi – mithin zur Einleitung entsprechender planungsrechtlicher Vorkehren – zu bewegen versuchten und sich ihre Beschwerde im Grundsatz nicht gegen das Bauvorhaben richte. Es sei fraglich, ob die Beschwer-

² Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

deführenden überhaupt über ein hinreichendes Rechtsschutzinteresse verfügten. Sie rügten die angebliche Nichteinhaltung der Überbauungsvorschriften im Rahmen der Errichtung mehrerer Bauten in der Vergangenheit und die vermeintlich ungenügende Erschliessung im Perimeter der UeO. Sie rügten ausschliesslich allgemeine öffentliche Interessen und seien nicht stärker als beliebige Dritte vom Bauvorhaben betroffen. Im Übrigen habe der Ausgang des Beschwerdeverfahrens keine praktischen Auswirkungen auf die tatsächliche und rechtliche Situation der Beschwerdeführenden. Die Beschwerdeführenden verfügten über kein aktuelles, schutzwürdiges Interesse am Bauabschlag (kein praktischer Nutzen). Das Bauvorhaben beeinträchtige die Beschwerdeführenden weder in der Nutzung ihrer Liegenschaft an der J. _____ strasse [...], 3723 Kiental, noch belaste es die bestehende Erschliessung merklich. Mangels hinreichendem Rechtsschutzinteresse sei von Amtes wegen zu prüfen, ob vorliegend allenfalls von einer rechtsmissbräuchlichen Beschwerdeführung auszugehen resp. ob auf die Beschwerde überhaupt einzutreten sei.

Die Beschwerdeführenden erklären in ihrer Beschwerde, sie würden an der J. _____ strasse [...] in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bauprojekt leben. Sie seien aufgrund der unmittelbaren örtlichen Nähe zum Bauvorhaben, das gegenüber bzw. unmittelbar vor ihrem Wohnhaus realisiert werden solle und mannigfaltige negative Auswirkungen auf sie habe, direkt in ihren schutzwürdigen Interessen betroffen. Es sei mit unzulässiger Mehrnutzung der bestehenden Erschliessungsstrasse des Wohnquartiers sowie einer Verletzung der architektonischen Gestaltung zu rechnen. Die Beschwerdeführenden hätten ein aktuelles und praktisches Interesse an der Beschwerde und seien zur Beschwerde legitimiert.

c) Die Beschwerdebefugnis muss im Entscheidzeitpunkt (noch) gegeben sein. Das bedingt ein aktuelles Rechtsschutzinteresse, sodass ein Erfolg der Beschwerde der beschwerdeführenden Partei einen praktischen Nutzen bringen würde.³ Einsprecherinnen und Einsprecher sind nur zur Beschwerde befugt, wenn sie rechtzeitig und befugtermassen Einsprache erhoben haben.⁴ Gemäss Art. 35 Abs. 2 Bst. a BauG sind Personen, die durch das Bauvorhaben unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind, zur Einsprache befugt. Diese Interessen können rechtlicher oder tatsächlicher Natur sein (wirtschaftliche, ideelle, materielle oder andere Interessen). Ein Rechtsschutzinteresse ist bereits gegeben, wenn die tatsächliche oder rechtliche Situation der Einsprecherin oder des Einsprechers durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst werden kann. Vorausgesetzt ist aber eine besondere Betroffenheit, eine besonders nahe Beziehung zur Streitsache. Die Einsprecherin oder der Einsprecher muss persönlich vom Bauvorhaben in höherem Masse als jedermann (beliebige Dritte oder die Allgemeinheit) berührt werden. Die Betroffenheit muss direkt (unmittelbar) sein und eine gewisse Intensität erreichen. Ein bloss allgemeines ideelles Interesse an der Sache (dass richtig entschieden wird) genügt nicht. Eine Gutheissung der Einsprache muss der einsprechenden Person einen praktischen Nutzen bringen, d.h. ihre tatsächliche oder rechtliche Situation beeinflussen können, indem das Bauvorhaben nicht oder nur nach Änderungen, die für die einsprechende Person vorteilhaft sind, realisiert werden können.⁵ Einsprachen, mit denen ausschliesslich allgemeine öffentliche Interessen, Interessen Dritter oder bloss mittelbare Interessen geltend gemacht werden, ohne dass glaubhaft dargetan wird, dass man selber unmittelbar und stärker als die Allgemeinheit betroffen ist, sind unzulässig.⁶ In einer besonders nahen Beziehung zur Streitsache stehen naturgemäss die Nachbarn des Baugrundstücks. Ihre Einsprachebefugnis ist in der Regel nicht problematisch. Nachbarn können insbesondere Einwände erheben, die sich auf Art und Grad der baulichen Nutzung des Nachbargrundstücks, auf die Gestaltung des Bauvorhabens und dessen Erschliessung beziehen.⁷ Nach-

³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 40-41 N. 4a

⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 40-41 N. 4b

⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 35-35c N. 16

⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 35-35c N. 16a drittes Lemma

⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 35-35c N. 17 mit Hinweisen auf die Rechtsprechung

barinnen und Nachbarn sind beispielsweise die Eigentümerinnen und Eigentümer von Nachbargrundstücken.⁸ Als Nachbargrundstücke gelten insbesondere anstossende Grundstücke sowie solche, die bloss durch einen Verkehrsträger vom Baugrundstück getrennt sind. Bei ästhetischen Einwänden muss zumindest eine Sichtverbindung vom Nachbargrundstück auf das Bauvorhaben bestehen.⁹ Die Nähe der Beziehung zum Streitgegenstand muss bei Bauprojekten insbesondere in räumlicher Beziehung gegeben sein. Nach der bundesgerichtlichen Praxis sind Nachbarn bis im Abstand von etwa 100 m in der Regel zur Beschwerde gegen Bauvorhaben legitimiert.¹⁰

d) Die Beschwerdeführenden sind gemäss Grundbucheintrag Miteigentümerin und Miteigentümer der Parzelle Nr. K._____, die – nur durch die J._____strasse (Parzelle Nr. A._____) getrennt – nördlich gegenüber der Bauparzelle liegt. In ihrer Einsprache vom 13. Februar 2023 rügten die Beschwerdeführenden das Unterschreiten des Strassenabstandes, die Fassadengestaltung, die Erschliessung (inkl. Zugänglichkeit für Rettungsfahrzeuge), die Abstellräume und die Befahrbarkeit des ursprünglich geplanten Carports.¹¹ Eine Gutheissung der Einspracherügen hätte den Bauabschlag zur Folge gehabt, womit den Beschwerdeführenden ein praktischer Nutzen entstanden wäre. Sie haben daher befugtermassen Einsprache erhoben, was von der Beschwerdegegnerin denn auch nicht bestritten wird. Die Beschwerdeführenden haben zudem auch ohne Weiteres ein aktuelles und praktisches Interesse an einer Beschwerdeentscheid. Sie rügen Punkte, die sie als Nachbarin und Nachbar tatsächlich und unmittelbar betreffen. So insbesondere die Verkehrssicherheit der Erschliessung und die zentrale Parkierungsanlage. Darüber hinaus haben die Beschwerdeführenden eine direkte Sichtverbindung auf die Bauparzelle, weshalb sie auch von der gerügten Gestaltung betroffen sind. Soweit die Beschwerdeführenden die Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Strassenabstandes, die Einhaltung der Grenzabstände, die Gestaltung und die ungenügende Erschliessung rügen, hätte eine Gutheissung der Beschwerde den Bauabschlag zur Folge. Nach dem Gesagten ist auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde – unter Vorbehalt der nachfolgenden Erwägungen – einzutreten.

e) Unter dem Titel «A. Vorbemerkungen» führen die Beschwerdeführenden in ihrer Beschwerde aus, es sei nicht nachvollziehbar und nicht akzeptabel, dass in der Vergangenheit bei mehreren Bauten im Gebiet der UeO Rossi die Überbauungsvorschriften nicht weiter berücksichtigt worden seien und dies nun weiterhin so geschehen solle. Unter dem Titel «G. Anpassung der UeO Rossi» fassen die Beschwerdeführenden zusammen, die UeO Rossi sei nach wie vor einzuhalten und es gehe nicht an, dass die Gemeinde die Überbauungsvorschriften umgehe und davon abweichende Bauvorhaben bewillige. Sollte die Gemeinde der Ansicht sein, dass die UeO Rossi nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten entspreche, müsse diese im ordentlichen planungsrechtlichen Verfahren angepasst werden. Es gehe nicht an, dass durch Nichtanwendung geltender UeO-Bestimmungen im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens diese UeO faktisch abgeändert werde.

Soweit die Beschwerdeführenden eine falsche Anwendung der UeO Rossi auf das vorliegende Bauvorhaben rügen, wird bei den einzelnen Themen darauf einzugehen sein. Die Anwendung der UeO Rossi auf frühere bzw. andere Bauvorhaben sowie die allfällige Anpassung der UeO Rossi sind vorliegend jedoch nicht Streitgegenstand. Ohnehin ist nicht ersichtlich, welchen praktischen Nutzen die Beschwerdeführenden aus diesen Vorbringen für sich herleiten wollen. Insofern kann nicht auf die Beschwerde eingetreten werden.

⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 35-35c N. 17 Bst. a

⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 35-35c N. 17 Bst. b

¹⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 35-35c N. 17a zweites Lemma

¹¹ Vgl. pag. 38 der Vorakten

2. Projektänderungen im Beschwerdeverfahren vor der BVD, Einsprachen

a) Gemäss Art. 43 BewD¹² 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). Ein Bauvorhaben ist in den Grundzügen verändert, wenn ein Hauptmerkmal wie Erschliessung, Standort, äussere Masse, Geschosszahl, Geschosseinteilung oder Zweckbestimmung wesentlich verändert wird oder wenn eine Mehrzahl geringer Änderungen dem Bau oder der Anlage eine gegenüber dem ursprünglichen Projekt veränderte Identität verleiht. Eine blosser Reduktion der Abmessungen, auch wenn sie beträchtlich ist, bedeutet in der Regel noch keine grundlegende Änderung. Dasselbe gilt für den blossen Verzicht auf einen Teil des Projekts.¹³ Erfolgt die Projektänderung im Beschwerdeverfahren, sind die Gemeinde, die Gegenpartei und die von der Projektänderung berührten Dritten anzuhören (Art. 43 Abs. 3 BewD). Gemäss dem im Beschwerdeverfahren sinngemäss anwendbaren Art. 43 Abs. 2 BewD kann die Beschwerdeinstanz das Verfahren ohne erneute Veröffentlichung fortsetzen bzw. die Änderung des bewilligten Projekts ohne neues Baugesuchsverfahren gestatten, wenn öffentliche oder wesentliche nachbarliche Interessen nicht zusätzlich betroffen sind. Das geänderte Projekt tritt an die Stelle des ursprünglichen Bauprojekts. Mit der Vorlage der Projektänderung gilt das ursprüngliche Gesuch im Umfang der Änderung als zurückgezogen.¹⁴

b) Die Beschwerdegegnerin reichte im Beschwerdeverfahren mehrere Projektänderungen ein. Vorliegend massgebend sind die folgenden Unterlagen:

- Plan 101 Kataster vom 23. Mai/6. Juni 2025
(mit Eingangsstempel der BVD vom 10. Juni 2025)
- Plan 102 Grundrisse vom 23. Mai/6. Juni 2025
(mit Eingangsstempel der BVD vom 10. Juni 2025)
- Plan 103 Schnitte Ansichten vom 23. Mai/6. Juni 2025
(mit Eingangsstempel der BVD vom 10. Juni 2025)
- Plan 105 Umgebung vom 23. Mai/6. Juni 2025
(mit Eingangsstempel der BVD vom 10. Juni 2025)
- Plan 121 Kanalisation vom 8./13. Januar 2025
(mit Eingangsstempel der BVD vom 14. Januar 2025)
- Visualisierungen Projektänderung Stützmauer, undatiert
(mit Eingangsstempel der BVD vom 10. Juni 2025)
- Lärmschutznachweis für Luft/Wasser-Wärmepumpe vom 6. Dezember 2024

Diese Unterlagen haben die mit Entscheid vom 16. Februar 2024 bewilligten Pläne ersetzt. Das Rechtsamt der BVD nahm die vorangehend aufgelisteten Unterlagen als Projektänderung im Sinne von Art. 43 Abs. 3 BewD entgegen, stellte diese den Verfahrensbeteiligten zu und erteilte ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme.

c) Es blieb zu Recht unbestritten, dass das Bauvorhaben trotz den Anpassungen in seinen Grundzügen gleichgeblieben ist und diese als Projektänderung behandelt werden können. Ursprünglich plante die Beschwerdegegnerin eine aussenaufgestellte Wärmepumpe neben dem Saunagebäude im Nordosten der Bauparzelle.¹⁵ Gemäss dem Plan 102 Grundrisse vom 23. Mai/6. Juni 2025 sieht die Beschwerdegegnerin mittlerweile eine innenaufgestellte Wärme-

¹² Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

¹³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 32-32d N. 12a

¹⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 32-32d N. 13c

¹⁵ Plan 101 Kataster vom 7./8. November 2023 (mit Bewilligungsstempel der Gemeinde vom 16. Februar 2024)

pumpe im Technikraum in der östlichen Ecke des Untergeschosses des geplanten Einfamilienhauses vor. Damit einhergehend soll an der Nordostfassade ein Lichtschacht für die Wärmepumpe erstellt werden. Gemäss den mit dem angefochtenen Bauentscheid bewilligten Projektplänen sah die Beschwerdegegnerin zwischen dem Sitzplatz im Untergeschoss an der Südwestfassade des Einfamilienhauses und der angrenzenden J. _____ strasse (Parzelle Nr. A. _____) eine Böschung vor.¹⁶ Neu plant die Beschwerdegegnerin unmittelbar angrenzend an den Sitzplatz im Untergeschoss auf einer Länge von 12.36 m eine 20 cm breite und 60 cm hohe Stützmauer aus Beton. Südlich angrenzend an die Stützmauer plant sie zudem eine schräg abfallende armierte TerraMur. Die TerraMur soll maximal 1.40 m hoch werden.¹⁷

Die von der Beschwerdegegnerin vorgenommenen Änderungen sind insgesamt geringfügig und bewegen sich im zulässigen Rahmen einer Projektänderung. Die äusseren Masse des Bauvorhabens werden durch die Verschiebung der Wärmepumpe vom ursprünglichen Aussenstandort neben dem Saunagebäude ins Innere des Einfamilienhauses nur sehr geringfügig verändert. Die Stützmauer aus Beton und die armierte TerraMur befinden sich im Bereich der ursprünglich vorgesehenen Böschung. Sie führen somit – wenn überhaupt – nur zu einer geringfügigen Änderung der äusseren Masse des Bauvorhabens. Im Übrigen werden der Standort, die Geschosshöhe, die Zweckbestimmung und die Erschliessung des Bauvorhabens durch das Verschieben der Wärmepumpe ins Innere des Gebäudes sowie dem Bau einer Stützmauer und einer TerraMur anstelle einer Böschung nicht verändert. Die Verschiebung der Wärmepumpe wurde am 25. Februar und am 4. März 2025 publiziert.¹⁸ Die Projektänderung vom 6. Juni 2025 hinsichtlich der Stützmauer und der TerraMur wurde am 8. und 15. Juli 2025 publiziert.¹⁹ Die von den Projektänderungen allenfalls berührten Dritten hatten somit Gelegenheit, sich zu äussern (vgl. Art. 43 Abs. 3 BewD). Gegen die Projektänderungen haben einzig die Beschwerdeführenden am 27. März 2025 und am 15. Juli 2025 form- und fristgerecht Einsprache erhoben.

d) Wie bereits eingangs erwähnt, stellen die Beschwerdeführenden in ihrer Einsprache vom 27. März 2025 einen Verfahrens Antrag, wonach der Verfahrensablauf mittels einer neuen Verfügung festzulegen sei. Dies unter erneuter Auflage der Projektänderung sowie des Ausnahmegesuchs und unter unmissverständlicher Abgrenzung der Zuständigkeiten zwischen BVD und Gemeinde. Das Rechtsamt hat sich mit Verfügung vom 25. April 2025 wie folgt zum Verfahrens Antrag der Beschwerdeführenden geäussert:

Erfolgt im Baubeschwerdeverfahren eine Projektänderung, sind die von der Projektänderung berührten Dritten anzuhören (vgl. Art. 43 Abs. 3 Satz 1 BewD). Dies kann mittels Publikation erfolgen. Ebenso kann sich im Baubeschwerdeverfahren die (nachträgliche) Publikation eines Ausnahmegesuches (vgl. Art. 26 Abs. 3 Bst. e und Art. 44 BewD) als notwendig erweisen. In diesen Fällen erteilt die BVD der Gemeinde den Auftrag zur Publikation. Soweit keine Rückweisung mittels Beschwerdeentscheid erfolgt, ist die BVD für die materielle Beurteilung der Sache und damit einhergehend auch allfälliger Einsprachen, die aufgrund der Publikation während des Beschwerdeverfahrens erfolgen, zuständig. Die Gemeinde wurde mit Verfügung vom 17. Januar 2025 sowie mit der vorangehenden Ziff. 2 klar nur zur Publikation beauftragt. Inwiefern der Verfahrensablauf oder die Abgrenzung der Zuständigkeiten unklar sein sollen, ist nicht ersichtlich.

Dazu haben sich die Beschwerdeführenden im weiteren Verlauf des Verfahrens nicht mehr geäussert. Insbesondere haben sie in ihrer Einsprache vom 15. Juli 2025 den Verfahrens Antrag nicht

¹⁶ Plan 103 Schnitte Ansichten vom 7./8. November 2023 und Plan 105 Umgebung vom 7./8. November 2023 (je mit Bewilligungsstempel der Gemeinde vom 16. Februar 2024)

¹⁷ Plan 101 Kataster vom 23. Mai/6. Juni 2025; Plan 103 Schnitte Ansichten vom 23. Mai/6. Juni 2025; Plan 105 Umgebung vom 23. Mai/6. Juni 2025 und Visualisierungen Projektänderung Stützmauer, undatiert (mit Eingangsstempel der BVD vom 10. Juni 2025)

¹⁸ Vgl. die Beilagen zur Stellungnahme der Gemeinde vom 8. April 2025

¹⁹ Vgl. die Beilagen zur Stellungnahme der Gemeinde vom 21. August 2025

mehr gestellt. Es ist deshalb davon auszugehen, dass der Verfahrensantrag gemäss der Einsprache der Beschwerdeführenden vom 27. März 2025 obsolet geworden ist.

3. Anwendbares Recht

a) Soweit das Bundesrecht nichts anderes bestimmt, sind Bauvorhaben nach dem zur Zeit der Einreichung des Baugesuchs geltenden Recht zu beurteilen (Art. 36 Abs. 1 BauG). Der Entscheid ist jedoch zurückzustellen, wenn das Bauvorhaben Nutzungsplänen widerspricht, die bei der Gesuchseinreichung öffentlich aufgelegt haben (vgl. Art. 36 Abs. 2 BauG). Baugesuche, die im Hinblick auf vorgesehene neue Vorschriften oder Pläne eingereicht werden, sind nach deren Genehmigung aufgrund dieser Vorschriften oder Pläne zu beurteilen, sofern die Baubewilligung nicht vorzeitig erteilt werden kann (Art. 36 Abs. 3 BauG).

b) Das Bauvorhaben befindet sich wie erwähnt innerhalb der UeO Rossi. Die ursprünglichen Überbauungsvorschriften, der Überbauungsplan, der Richtplan (je vom 15. Oktober 1985) und der Plan Situation Winterabstellplätze (vom 8. Oktober 1985) wurden von der damaligen Baudirektion des Kantons Bern am 19. Mai 1987 genehmigt. Die Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan wurden am 19. September 1988 geringfügig geändert (genehmigt von der damaligen Baudirektion des Kantons Bern am 21. März 1989). Eine weitere Änderung der UeO Rossi datiert vom 15. Dezember 2022 (genehmigt vom AGR am 21. Oktober 2024). Die öffentliche Auflage erfolgte vor Einreichung des Baugesuches am 1. Dezember 2022,²⁰ womit die Änderung der UeO Rossi vom 15. Dezember 2022 grundsätzlich anwendbares Recht darstellt. Da die Änderung jedoch nur die Parzelle Nr. AB. _____ im Westen des UeO-Perimeters betrifft, ist sie für das im Osten des UeO-Perimeters geplante Bauvorhaben nicht relevant.

4. Erschliessung

a) Zwischen den Verfahrensbeteiligten ist umstritten, ob die strassenmässige Erschliessung des Bauvorhabens genügend ist.

b) Bauvorhaben dürfen nur bewilligt werden, wenn sichergestellt ist, dass das Baugrundstück auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, genügend erschlossen sein wird (Art. 7 Abs. 1 BauG). Die Erschliessung ist genügend, wenn die Zufahrtsstrasse hinreichend nahe an Bauten und Anlagen heranzuführt und diese für Feuerwehr und Sanität gut erreichbar sind (Art. 7 Abs. 2 Bst. a BauG). Unter Zufahrt wird die Strassenverbindung zwischen dem Baugrundstück und dem allgemeinen Strassennetz verstanden. Sie umfasst die Hauszufahrt, den anschliessenden Strassenabschnitt, soweit darauf der Ziel- und Quellverkehr des erschlossenen Gebiets überwiegt, und dessen Anschluss an eine Strasse mit vorwiegendem Allgemeinverkehr (Art. 6 Abs. 1 BauV²¹). Die Fahrstrasse muss nicht bis zum Baugrundstück oder gar zu jedem einzelnen Gebäude reichen; vielmehr genügt es, wenn Benützer und Besucherinnen mit dem Motorfahrzeug (oder einem öffentlichen Verkehrsmittel) in hinreichende Nähe gelangen und von dort über einen Weg zum Gebäude oder zur Anlage gehen können. Die gute Erreichbarkeit für Feuerwehr und Sanität kann durch Offenhaltung der Anfahrt für Notfallfahrzeuge über eine verfestigte Piste gewährleistet werden.²²

²⁰ Vgl. pag. 11 der Vorakten

²¹ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

²² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 7/8 N. 15

Bereits bestehende Erschliessungsanlagen gelten unter den Voraussetzungen nach Art. 5 BauV als genügend, auch wenn sie nicht nach den Vorschriften von Art. 6 ff. BauV ausgestaltet sind.²³ In einem weitgehend überbauten Gebiet genügen bestehende Erschliessungsanlagen, wenn die insgesamt zu erwartende Mehrbelastung verhältnismässig gering ist und die Verkehrssicherheit und die Brandbekämpfung gewährleistet sind (Art. 5 Abs. 1 Bst. a BauV). Die zu erwartende Mehrbelastung beurteilt sich nach den geltenden Zonenvorschriften und im Verhältnis zum bestehenden Verkehrsaufkommen. Für die Beurteilung der Verhältnismässigkeit der insgesamt zu erwartenden Mehrbelastung ist entscheidend, ob der Mehrverkehr mit Blick auf die konkreten örtlichen und baulichen Verhältnisse (insbesondere bisherige Nutzung, Fahrbahnbreite, Länge und Übersichtlichkeit der Zufahrt) gering ist. Wesentlich sind auch die Benützungskategorien (PW, Lastwagen, Schulkinder usw.). Eine Verdoppelung des Verkehrsaufkommens bedeutet daher nicht automatisch, dass die Mehrbelastung nicht mehr verhältnismässig gering ist. Andernfalls dürften bei einem geringen gegenwärtigen Verkehrsaufkommen keine Neubauten oder Umbauten mit Mehrverkehr bewilligt werden, auch wenn die Zufahrt für den Mehrverkehr grundsätzlich geeignet ist. Die Frage, ob die Verkehrssicherheit auf einer bestehenden Erschliessungsstrasse gewährleistet ist, ist grundsätzlich aufgrund einer Würdigung der tatsächlichen Verhältnisse vor Ort zu beurteilen. Die Verkehrssicherheit ist nicht mehr gewährleistet, wenn die Normen für neue Anlagen massiv unter- bzw. überschritten werden.²⁴ Verlangt wird im Allgemeinen, dass die Zufahrt auch für schwächere Verkehrsteilnehmende (Kinder, Behinderte, Radfahrerinnen und Radfahrer usw.) keine Gefahr darstellt, nicht aber eine Idealerschliessung ohne jegliche Probleme (z.B. bei Rückwärtsmanövern).²⁵

c) Die UeO Rossi enthält ausdrücklich Bestimmungen zur Erschliessung (vgl. Art. 3 UeV). Zufahrten und Parkierung sind ausschliesslich auf die im Überbauungsplan festgelegten Flächen beschränkt. Die übrige Erschliessung ist als Bau- und Notzufahrt, Walderschliessung und als Fussgängerbereiche auszugestalten. Der Bau von Garagen und Abstellplätzen oberhalb der zentralen Parkieranlage ist nicht gestattet (Art. 11 UeV). Ab dem Beginn des UeO-Perimeters bis zur zentralen Parkieranlage auf den Parzellen Nrn. A._____ und H._____ ist die bestehende J._____strasse im Überbauungsplan sowie im Richtplan 2 als Erschliessungsstrasse vorgesehen. Zwischen der zentralen Parkieranlage und der Bauparzelle ist nur noch eine zwischen 2.3 und 3 m breite Bau- und Notzufahrt vorgesehen. Anders als die Beschwerdeführenden vorbringen, ist auf dem Überbauungsplan und dem Richtplan 2 keine Bau- und Notzufahrt bzw. Umfahungsstrasse über den Hochwasserschutzdamm zum Erlibach im Osten der UeO Rossi vorgesehen. Vielmehr soll die Erschliessung einzig über die J._____strasse erfolgen. Mit Beschluss der damaligen Baudirektion des Kantons Bern vom 19. Mai 1987 wurde die UeO Rossi und damit auch die vorgesehene Erschliessung genehmigt. Die Baudirektion erwog in ihrem Beschluss ausdrücklich, die zu steile interne Erschliessung [gemeint oberhalb der zentralen Parkierung] sei durch die zentrale Parkierung und einen Verzicht auf regelmässige Befahrung (Ausnahme Baustellenverkehr) gelöst worden.

d) Die UeO Rossi wird von Westen her über die bestehende J._____strasse erschlossen (Strassenparzelle Nr. L._____). Innerhalb der UeO Rossi verläuft die J._____strasse auf der Parzelle Nr. A._____ zunächst in Ost-West-Richtung bis zur zentralen Parkieranlage auf den Parzellen Nrn. A._____ und H._____. Unmittelbar vor der Bauparzelle teilt sich die J._____strasse. Ein Ast verläuft entlang der nördlichen Grenze der Bauparzelle in Richtung Osten weiter, der andere verläuft entlang der südwestlichen Grenze der Bauparzelle in Richtung

²³ BVR 2019 S. 151 E. 4.4.3

²⁴ BVR 2019 S. 151 E. 4.4.3; VGE 2021/117 vom 9. September 2022 E. 4.3.2 und 4.3.5; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 7/8 N. 10 Bst. a und b

²⁵ VGE 2020/269 vom 20. Dezember 2021 E. 7.6.2

Süden. Die Bauparzelle wird vom nördlichen Ast her mit einem ca. 1.20 m breiten Fussweg und mit einer ca. 7 m breiten Zufahrt erschlossen.²⁶

e) Auf der Bauparzelle ist kein Autoabstellplatz vorgesehen (siehe hierzu sogleich die nachfolgende Erwägung 5). Die Beschwerdegegnerin wird ihr Fahrzeug auf der zentralen Parkieranlage auf der Parzelle Nr. H. _____ parken.²⁷ Ab der zentralen Parkieranlage kann die Beschwerdegegnerin ihre Bauparzelle ohne Weiteres, wie gemäss UeO Rossi vorgesehen, zu Fuss erreichen. Zwischen der zentralen Parkieranlage und der Bauparzelle kommt es auf der bestehenden Bau- und Notzufahrt aufgrund des Bauvorhabens somit zu keiner Mehrbelastung durch Motorfahrzeuge. Das gilt auch, soweit die Beschwerdegegnerin ausnahmsweise die Bau- und Notzufahrt zum Zwecke des Güterumschlages oder für Bau- und Unterhaltsarbeiten nutzen sollte. Ob wie von den Beschwerdeführenden vorgebracht, die J. _____ strasse zwischen der zentralen Parkieranlage und den Häusern von den anderen Anwohnerinnen und Anwohnern als Zufahrt genutzt wird und dementsprechend Fahrzeuge direkt bei den Häusern parkiert werden, ist allenfalls eine baupolizeiliche Angelegenheit und für das vorliegende Verfahren nicht relevant. Gemäss Überbauungsplan ist die Bau- und Notzufahrt zwischen 2.3 und 3 m breit. Aus den Beschwerdebeilagen 10 und 11 geht hervor, dass Personenwagen bis zur Bauparzelle gelangen können. So sind auf diesen Beschwerdebeilagen Fahrzeuge im Bereich der Parzelle Nr. M. _____, die nördlich der Bauparzelle liegt, ersichtlich. Es kann deshalb ohne Weiteres davon ausgegangen werden, dass auch Rettungsfahrzeuge die Bau- und Notzufahrt bis zur Bauparzelle passieren und damit zur Bauparzelle gelangen können, auch wenn die J. _____ strasse oberhalb der zentralen Parkieranlage steil ist. Anders als die Beschwerdegegnerin behauptet, ist gemäss dem geltenden Überbauungsplan immer noch ein Wendeplatz in der (nord-)westlichen Ecke der Bauparzelle vorgesehen. Die von der Beschwerdegegnerin erwähnte Änderung der UeO Rossi aus dem Jahr 1988 betraf – wie die Beschwerdeführenden in ihrer Stellungnahme vom 7. März 2025 und in ihrer Einsprache vom 27. März 2025 zu Recht erklären – eine «Reduktion der Erschliessungsstrasse westlich des Baufeldes A auf einen Fussweg von 1.5 m Breite; Verzicht auf Wendeplatten». Aus dem der Änderung beigelegten Planausschnitt vom 18. Januar 1988 geht hervor, dass mit dieser Änderung im Vergleich zum Überbauungsplan vom 15. Oktober 1985 auf die Wendeplatten (nord-) westlich der Baufelder 3, 3a und 3b verzichtet wurde, nicht jedoch auf die Wendeplatte im Bereich der Bauparzelle. Es ist unbestritten, dass der im Bereich der Bauparzelle vorgesehene Wendeplatz (noch) nicht realisiert wurde. Dies steht dem Bauvorhaben der Beschwerdegegnerin jedoch nicht entgegen. Anders als die Beschwerdeführenden in ihren Schlussbemerkungen vom 11. Mai 2026 vorbringen, besteht auf dem nordwestlichen Ast der J. _____ strasse mit dem Vorplatz der Beschwerdegegnerin im Notfall durchaus eine Ausweichmöglichkeit.²⁸ Auf dem südwestlichen Ast entsteht, wie die Beschwerdegegnerin in ihrer Stellungnahme vom 8. Januar 2026 zutreffend ausführt, zwischen der begrünten TerraMur und der J. _____ strasse eine ebene Grünfläche, die ebenfalls für Kreuzungsmanöver befahren werden kann.²⁹ Wie die Beschwerdeführenden in ihren Schlussbemerkungen vom 11. Mai 2026 zwar sinngemäss zutreffend vorbringen, ist die Grünfläche nicht mit einer befestigten Ausweichstelle vergleichbar. Dennoch besteht in Notsituationen mit der ebenen Ausgestaltung der Grünfläche eine verfügbare und ohne Weiteres befahrbare Kreuzungsmöglichkeit. Zudem verhindert das Bauvorhaben nicht, anders als die Beschwerdeführenden in ihrer Stellungnahme vom 7. März 2025, in ihrer Einsprache vom 15. Juli 2025 und in ihrer Stellungnahme vom 15. August 2025 behaupten, dass künftig noch ein Wendeplatz im dafür gemäss Überbauungsplan vom 15. Oktober 1985 vorgesehenen Bereich gebaut werden könnte. Ein Vergleich der Beschwerdeantwortbeilage 14 mit dem Plan 101 Kataster vom 23. Mai/6. Juni 2025 sowie dem Plan 105 Umgebung vom 23. Mai/6. Juni 2025 zeigt auf,

²⁶ Vgl. den Plan 105 Umgebung vom 23. Mai/6. Juni 2025

²⁷ Vgl. die Beschwerdeantwortbeilage 31

²⁸ Vgl. den Plan 105 Umgebung vom 23. Mai/6. Juni 2025

²⁹ Vgl. den Plan 105 Umgebung vom 23. Mai/6. Juni 2025 (Beschwerdeantwortbeilage 28) sowie den Plan 103 Schnitte Ansichten vom 23. Mai/6. Juni 2025 (Beschwerdeantwortbeilage 27)

dass das Bauvorhaben den für den Wendepplatz vorgesehenen Bereich auf der Bauparzelle nicht tangiert. Die TerraMur und die Stützmauer aus Beton halten gegen Südwesten hin den Strassenabstand ein und ragen gegen Nordwesten nicht wesentlich in den für den Wendepplatz vorgesehenen Bereich hinein. Damit ist die Bauparzelle insgesamt strassenmässig genügend erschlossen und das Bauvorhaben steht dem Wendepplatz nicht entgegen.

f) Im Übrigen erweist sich auch die bestehende Erschliessung via J. _____ strasse bis zur zentralen Parkieranlage als genügend. Auch wenn es innerhalb des Gebiets der UeO Rossi noch freies Bauland gibt, handelt es sich entgegen der Behauptung des Beschwerdeführers um ein «weitgehend überbautes Gebiet» im Sinne von Art. 5 Abs. 1 Bst. a BauV. Das Baufeld 1 der UeO Rossi ist grösstenteils bebaut oder es sind Bauvorhaben geplant (z.B. auf der Parzelle Nr. O. _____). Einzig auf der Parzelle Nr. A. _____ befinden sich unterhalb der zentralen Parkieranlage noch keine Wohnbauten. Auch auf den Baufeldern 2 und 3 sind bereits einige Bauten realisiert worden.³⁰ Wie die Beschwerdegegnerin zutreffend darauf hinweist, sind innerhalb des Baufeldes 3 lediglich auf den Parzellen Nrn. W. _____, M. _____, S. _____ und I. _____ (Bauparzelle) noch keine Bauten realisiert worden. Da es sich um ein weitgehend überbautes Gebiet handelt, müssen – anders als die Beschwerdeführenden vorbringen – mögliche künftige Bauprojekte nicht in die Beurteilung einbezogen werden. Wie die Beschwerdegegnerin überzeugend ausführt, wird es auf der J. _____ strasse unterhalb der zentralen Parkieranlage – wenn überhaupt – nur zu einer minimalen Mehrbelastung aufgrund des Bauvorhabens kommen. Die Beschwerdegegnerin hat sich einen Parkplatz in der zentralen Parkieranlage reserviert (vgl. hierzu sogleich die nachfolgende Erwägung 5). Wie die Beschwerdegegnerin nachvollziehbar ausführt, ist hauptsächlich mit Fahrbewegungen zum/vom Arbeitsplatz zu rechnen. Bei einem Parkplatz handelt es sich um sehr wenige Fahrten pro Tag. Auch im Winter ist aufgrund des Bauvorhabens nicht von einer Mehrbelastung unterhalb der zentralen Parkieranlage oder einer Gefährdung der Verkehrssicherheit auszugehen. Soweit die J. _____ strasse nicht befahrbar sein sollte, stehen den Anwohnerinnen und Anwohnern Winterparkplätze im Dorf zur Verfügung (siehe hierzu sogleich die nachfolgende Erwägung 5).

Auch wenn die J. _____ strasse, wie von den Beschwerdeführenden vorgebracht, wegen der schmalen Strassenbreite und der Steigung gegebenenfalls nur in gemässigtem Tempo befahren werden kann und Kreuzungsmanöver nicht möglich sind, ist nicht von einer Gefährdung der Verkehrssicherheit auszugehen. Von der zentralen Parkieranlage verläuft die J. _____ strasse bis zur Parzelle Nr. N. _____, wo eine Ausweichmöglichkeit zu bestehen scheint, relativ gerade und damit gut überblickbar.³¹ Zudem ist im Bereich der zentralen Parkieranlage genügend Platz für Wendemanöver vorhanden.³² Es ist deshalb nicht mit gefährlichen Kreuzungen zwischen ankommenden und abfahrenden Fahrzeugen zu rechnen. Auch die Steilheit der Strasse ist für die Motorfahrzeuge bis zur zentralen Parkieranlage unproblematisch. So geht aus den Beschwerdeantwortbeilagen 6 und 8 hervor, dass die J. _____ strasse sogar von kleineren Lastwagen befahren werden kann. Im Übrigen hat die damalige Baudirektion in ihrem Beschluss vom 19. Mai 1987 hinsichtlich der Genehmigung der UeO Rossi ausdrücklich erwogen, dass die zu steile interne Erschliessung [gemeint oberhalb der zentralen Parkierung] durch die zentrale Parkierung und einen Verzicht auf regelmässige Befahrung (Ausnahme Baustellenverkehr) gelöst worden sei. Des Weiteren kann den Beschwerdeführenden auch nicht gefolgt werden, dass das Unfallrisiko insbesondere im Winter steigen sollte. Wie bereits erwähnt, stehen Winterparkplätze im Dorf zur Verfügung. Im Winter wird die J. _____ strasse somit deutlich weniger bis gar nicht mehr befahren. Schliesslich bestehen auch keine Hinweise darauf, dass die Brandbekämpfung nicht gewährleistet sein sollte. Damit sind die Voraussetzungen von Art. 5 Abs. 1 Bst. a BauV erfüllt.

³⁰ Vgl. zum Ganzen die Beschwerdeantwortbeilage 7

³¹ Vgl. das Orthofoto in der Beschwerdebeilage 12

³² Vgl. die Beschwerdebeilage 11

g) Insgesamt erweist sich das Bauvorhaben damit als genügend erschlossen. Von einem Augenschein auf der Bauparzelle sowie auf der J._____strasse und einer Parteibefragung wären keine neuen Erkenntnisse zu erwarten gewesen. Die entsprechenden Beweisanträge der Beschwerdegegnerin werden abgewiesen.

5. Zentrale Parkieranlage

a) Zwischen den Parteien ist umstritten, ob für das Bauvorhaben genügend Abstellplätze für Motorfahrzeuge bestehen.

b) Wird durch die Erstellung, die Erweiterung, den Umbau oder die Zweckänderung von Bauten und Anlagen ein Parkplatzbedarf verursacht, so ist dafür auf dem Grundstück oder in seiner Nähe eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorfahräder zu errichten (Art. 16 Abs. 1 BauG). Die Gemeinden können bestimmen, dass in Gebieten, die vom Fahrzeugverkehr zu entlasten oder freizuhalten sind, nur beschränkt oder keine privaten Parkierungsmöglichkeiten geschaffen werden dürfen oder dass diese ausserhalb des Gebietes angelegt werden können (Art. 18 Abs. 1 Bst. a BauG). Zudem können die Gemeinden auch bestimmen, dass die Abstellplätze für ein bestimmtes Gebiet als Gemeinschaftsanlage zu erstellen sind, wenn Gründe der Ortsplanung oder der Verkehrssicherheit es erfordern; die Gemeinschaftsanlagen sind, wenn nötig, in Überbauungsordnungen festzulegen (Art. 18 Bst. b BauG). Hinsichtlich der Abstellplätze für Motorfahrzeuge im Gebiet der UeO Rossi bestehen solche Gemeindevorschriften. Aus Art. 3 und 4 Abs. 1 UeV folgt, dass die Abstellplätze («offene und gedeckte Parkieranlagen») als Gemeinschaftsanlage zu erstellen sind. Art. 11 UeV bestimmt zudem, dass die Parkierung ausschliesslich auf die im Überbauungsplan festgelegten Flächen beschränkt ist. Der Bau von Garagen und Abstellplätzen oberhalb der zentralen Parkieranlage ist gemäss Art. 11 UeV nicht gestattet.

Auf dem Überbauungsplan sind nördlich des Baufeldes 1 im Bereich der heutigen Parzellen Nrn. H._____ und A._____ (bzw. der Baurechtsparzelle Nr. B._____) zwei Baubereiche für Garagen und Abstellplätze vorgesehen. Diese Baubereiche sind auch auf dem Richtplan 2 eingezeichnet. Auf dem Schnitt «Parkierung» auf dem Richtplan 2 sind zwei Einstellhallen dargestellt («Einstellhalle I» und «Einstellhalle II»). Auf dem Dach der «Einstellhalle I» sind ungedeckte Parkplätze abgebildet. Auf dem Dach der «Einstellhalle II» ist demgegenüber ein Kinderspielplatz vorgesehen. Dem Schnitt «Parkierung» lassen sich keine genauen Angaben zur vorgesehenen Anzahl Parkplätze in der Einstellhalle I, II und bei den ungedeckten Parkplätzen oberhalb der «Einstellhalle I» entnehmen. Auf dem Überbauungsplan und dem Richtplan sind im Bereich der «Einstellhalle I» und im Bereich der «Einstellhalle II» je ungefähr 15 Autoabstellplätze eingezeichnet. Damit sind im Bereich dieser «zentralen Parkieranlage» gemäss Überbauungsplan ca. 45 Autoabstellplätze vorgesehen. Zusätzlich ist gemäss dem Überbauungsplan und dem Richtplan südlich des Baufeldes 2 eine weitere Einstellhalle bzw. die «Erweiterung Einstellhalle» vorgesehen. Diese liegt ungefähr im Nordwesten der heutigen Parzelle Nr. Y._____ bzw. im Süden der heutigen Parzelle Nr. Z._____. Weder der Überbauungsplan noch der Richtplan enthalten Angaben zur Anzahl vorgesehener Autoabstellplätze in dieser zusätzlichen Einstellhalle.

c) Auf den heutigen Parzellen Nrn. H._____ und A._____ (inkl. Baurechtsparzelle Nr. B._____) befanden sich zu Beginn des vorliegenden Beschwerdeverfahrens insgesamt zwei – teilweise mit Kies, teilweise mit Asphalt – befestigte, ungedeckte Parkplatzzflächen.³³ Am 10. April 2024 wurde bei der Gemeinde für die heutige Parzelle Nr. H._____ (die damals noch

³³ Vgl. die Beschwerdebeilagen 9 und 11

Teil der Parzelle Nr. A. _____ war) ein Baugesuch für eine «Zentrale Parkierung mit Garagenboxen und überdachten Abstellplätzen» eingereicht. Aus dem Plan Baueingabe vom 9. April 2024 folgt, dass 24 Autoabstellplätze geplant wurden. 12 als Garagenboxen und 12 überdacht (carportähnlich).³⁴ Aus den Angaben der Gemeinde in ihrer Stellungnahme vom 12. Juli 2024 sowie vom 24. Oktober 2024 lässt sich schliessen, dass das Baugesuch rechtskräftig bewilligt wurde. Ausserdem ist aus dem Beschwerdeverfahren BVD RA Nr. 110/2024/45 bekannt, dass mit den Bauarbeiten begonnen wurde. Ob die 24 Autoabstellplätze mittlerweile fertig gebaut sind, ist zwar nicht bekannt, kann aber offen gelassen werden. Entgegen den nicht weiter begründeten Vorbringen der Beschwerdeführenden ist nicht davon auszugehen, dass die Bauarbeiten unvollendet bleiben werden. So wurde gemäss Grundbucheintrag die Parzelle Nr. H. _____ in 24 Miteigentumsanteile aufgeteilt und letztere wurden teilweise bereits verkauft. Die neuen gedeckten 24 Abstellplätze sind entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführenden deshalb als (bestehende) Parkplätze der zentralen Parkieranlage der UeO Rossi zu zählen. Der Standort der 24 Abstellplätze auf der Parzelle Nr. H. _____ befindet sich im Bereich der auf dem Überbauungsplan und dem Richtplan vorgesehenen zentralen Parkierungsanlage bzw. der «Einstellhalle I». Sämtliche Parkplätze sind überdeckt. 12 Abstellplätze sind als Garage ausgestaltet. Weitere 12 Abstellplätze auf den Garagendächern werden gedeckt (carportähnlich). Der Überbauungsplan, der Richtplan und die Überbauungsvorschriften stehen der Errichtung von Garagenboxen und carportähnlichen Abstellplätzen nicht entgegen. Zwar ist auf dem Überbauungsplan und dem Richtplan eine «Einstellhalle» genannt. Aus dem Schnitt auf dem Richtplan geht aber nicht hervor, dass es sich zwingend um eine «Einstellhalle» im eigentlichen Sinne handeln muss. Vielmehr kann der Schnitt auch dahingehend gedeutet werden, dass Garagenboxen und Carports möglich sind. Die Art der 24 neuen, gedeckten Abstellplätze ist somit nicht zu beanstanden. Es kann somit von 24 gedeckten Autoabstellplätzen im Bereich der zentralen Parkieranlage gemäss UeO Rossi auf der neuen Parzelle Nr. H. _____ ausgegangen werden.

Die befestigte, ungedeckte Parkplatzfläche auf der Parzelle Nr. A. _____ bzw. der Baurechtsparzelle Nr. B. _____ bietet gemäss Stellungnahmen der Gemeinde vom 12. Juli 2024 und vom 24. Oktober 2024 derzeit 10 Abstellplätze. So führte die Gemeinde aus, auf der Parzelle Nr. A. _____ befänden sich insgesamt 25 Abstellplätze, die sich auf die Parzellen Nrn. A. _____ und H. _____ aufteilten. Die neuen 24 projektierten Abstellplätze [gemäss Baugesuch vom 10. April 2024] würden die 15 bestehenden Abstellplätze auf der Parzelle Nr. H. _____ ersetzen. Bei vorher insgesamt 25 Abstellplätzen, davon 15 auf der Parzelle Nr. H. _____, folgt, dass sich auf der Parzelle Nr. B. _____ nach wie vor 10 Abstellplätze befinden müssen. Die Angaben der Gemeinde sind – anders als die Beschwerdeführenden vorbringen – somit nachvollziehbar und erscheinen plausibel. Die befestigte Fläche auf der Baurechtsparzelle Nr. B. _____ ist gemäss einer Messung im Geoportal des Kantons Bern ungefähr 27 m lang. Dass darauf 10 Autos Platz finden, lässt sich anhand der Satellitenaufnahme in der Beschwerdebeilage 11, auf der mehrere Autos ersichtlich sind, abschätzen. Die Beschwerdeführenden bringen zutreffend vor, dass es sich bei diesen 10 Abstellplätzen um ungedeckte Parkplätze auf einer Kiesfläche handelt.³⁵ Soweit sie aber geltend machen, dass die 10 ungedeckten Parkplätze nicht als bestehende Parkplätze der zentralen Parkieranlage gezählt werden können, ist ihnen nicht zu folgen. Auf dem Überbauungsplan und dem Richtplan sind – zwar im Bereich der «Einstellhalle I» – ausdrücklich eine Reihe ungedeckter Parkplätze vorgesehen. Die UeO Rossi lässt damit ungedeckte Parkplätze zu. Ob sich diese im Bereich der Einstellhalle I oder II befinden, erscheint grundsätzlich unbeachtlich. Die 10 ungedeckten Parkplätze könnten zudem künftig noch überdeckt werden. Im Übrigen enthalten der Überbauungsplan und der Richtplan keine Hinweise zur Materialisierung des Bodens der Baubereiche für Garagen und Abstellplätze.

³⁴ Vgl. die mit Verfügung vom 21. Juni 2024 beigezogene Beschwerdeantwortbeilage 15 aus dem Beschwerdeverfahren BVD RA Nr. 110/2024/45

³⁵ Vgl. Beschwerdebeilage 9

Folgedessen ist nicht zu beanstanden, dass die ungedeckten 10 Parkplätze sich derzeit auf einer Kiesfläche befinden. Deshalb kann von 10 ungedeckten Autoabstellplätzen im Bereich der zentralen Parkieranlage gemäss UeO Rossi auf der Baurechtsparzelle Nr. B._____ ausgegangen werden.

Insgesamt bestehen auf der zentralen Parkieranlage in der UeO Rossi 34 Autoabstellplätze. Dass – wie von den Beschwerdeführenden geltend gemacht – auf dem Überbauungsplan und dem Richtplan im Bereich der zentralen Parkieranlage 45 Abstellplätze vorgesehen sein sollen, ist unbeachtlich. Es kann zwar hergeleitet werden, dass im Bereich der zentralen Parkieranlage ungefähr 45 Parkplätze eingezeichnet sind. Die genaue Anzahl Parkplätze ist aber auf dem Überbauungsplan, dem Richtplan und in den Überbauungsvorschriften nicht genannt. Im Übrigen scheint nicht ausgeschlossen, dass auf der Parzelle Nr. A._____ bzw. der Baurechtsparzelle Nr. B._____ bei Bedarf noch weitere Parkplätze errichtet werden können. Ferner ändern auch die Vorbringen der Beschwerdeführenden zur zusätzlichen Einstellhalle im Norden des UeO Perimeters nichts daran, dass von 34 Autoabstellplätzen in der zentralen Parkieranlage ausgegangen werden kann. Ob bei der Bewilligung der Gebäude im Norden der UeO Rossi die auf dem Überbauungsplan und dem Richtplan eingetragene «Erweiterung Einstellhalle» hätte realisiert werden müssen oder nicht, ist vorliegend nicht Streitgegenstand. Ebenso muss nicht beurteilt werden, ob ursprünglich geplant war, die Liegenschaften im Nordteil der UeO Rossi mit der «Erweiterung Einstellhalle» und nicht über die zentrale Parkieranlage zu erschliessen. Selbst wenn dies der Fall sein sollte, «fehlen» diese Parkplätze entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführenden derzeit nicht. Vielmehr bestehen – wie nachfolgend sogleich aufzuzeigen ist – innerhalb der zentralen Parkieranlage aktuell genügend Parkplätze für die UeO Rossi und damit insbesondere auch für die Liegenschaften im Nordteil der UeO. Dass die Liegenschaften im Nordteil der UeO im Moment über die zentrale Parkieranlage erschlossen werden, steht dem Bauvorhaben der Beschwerdegegnerschaft deshalb nicht entgegen.

d) Die erforderliche Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge nach Art. 16 und 17 BauG wird in den Art. 49 ff. BauV konkretisiert. Die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge wird durch eine Bandbreite begrenzt; innerhalb dieser Bandbreite legt die gesuchstellende Partei die Anzahl fest (Art. 50 Abs. 1 BauV). Für das Wohnen beträgt die Bandbreite bei einer Wohnung ein bis vier Abstellplätze (Art. 51 Abs. 1 Bst. a BauV), bei zwei Wohnungen ein bis fünf Abstellplätze (Art. 51 Abs. 1 Bst. b BauV) und bei drei Wohnungen zwei bis sieben Abstellplätze (Art. 51 Abs. 1 Bst. c BauV). Ab vier Wohnungen beträgt die Bandbreite 0.5 bis 2 Abstellplätze pro Wohnung (Art. 51 Abs. 2 BauV).

e) Die der Stellungnahme der Gemeinde vom 24. Oktober 2024 beiliegende Tabelle enthält eine nachvollziehbare Auflistung der bestehenden Ein- und Mehrfamilienhäuser innerhalb der UeO Rossi. Genannt werden die Adressen sowie die Anzahl Wohneinheiten (Erfassung gemäss dem Eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregister [GWR]). Ein Vergleich mit dem Geoportal des Kantons Bern ergibt, dass die Gemeinde auf der Tabelle sämtliche bestehenden Wohngebäude innerhalb der UeO Rossi aufgeführt hat. Zusätzlich aufgeführt hat sie die im Geoportal derzeit noch als projektiert eingezeichneten Bauvorhaben auf der Parzelle Nr. O._____ (J._____strasse [...]) und der Parzelle Nr. P._____ (J._____strasse [...] und [...]). Die Verfahrensbeteiligten haben die genannte Anzahl der Wohneinheiten innerhalb der UeO Rossi nicht bestritten. Ausgehend von der Tabelle der Gemeinde ergeben sich gemäss Art. 49 ff. BauV folgende Bandbreiten für Abstellplätze für Motorfahrzeuge:

- J._____strasse [...] (MFH³⁶ mit 4 Wohneinheiten): 2-8 Abstellplätze

³⁶ Mehrfamilienhaus

- J. _____ strasse [...] (EFH ³⁷ mit 2 Wohneinheiten):	1-5	Abstellplätze
- J. _____ strasse [...] + [...] (MFH mit 6 Wohneinheiten):	3-12	Abstellplätze
- J. _____ strasse [...] (EFH mit 1 Wohneinheit):	1-4	Abstellplätze
- J. _____ strasse [...] (EFH mit 1 Wohneinheit):	1-4	Abstellplätze
- J. _____ strasse [...] (EFH mit 1 Wohneinheit):	1-4	Abstellplätze
- J. _____ strasse [...] (EFH mit 1 Wohneinheit):	1-4	Abstellplätze
- J. _____ strasse [...] (EFH mit 1 Wohneinheit):	1-4	Abstellplätze
- J. _____ strasse [...] (EFH mit 1 Wohneinheit):	1-4	Abstellplätze
- J. _____ strasse [...] (EFH mit 2 Wohneinheiten):	1-5	Abstellplätze
- J. _____ strasse [...] (EFH mit 1 Wohneinheit):	1-4	Abstellplätze
- J. _____ strasse [...] + [...] (EFH mit 1 Wohneinheit):	1-4	Abstellplätze
- J. _____ strasse [...] (EFH mit 1 Wohneinheit):	1-4	Abstellplätze
- J. _____ strasse [...] + [...] (EFH mit 1 Wohneinheit):	1-4	Abstellplätze
- J. _____ strasse [...] (EFH mit 1 Wohneinheit):	1-4	Abstellplätze
- J. _____ strasse [...] (EFH mit 1 Wohneinheit):	1-4	Abstellplätze
- J. _____ strasse [...] (MFH mit 3 Wohneinheiten):	2-7	Abstellplätze
- J. _____ strasse [...] + [...] (EFH mit 2 Wohneinheiten):	1-5	Abstellplätze
- J. _____ strasse [...] (EFH mit 1 Wohneinheit):	1-4	Abstellplätze
- J. _____ strasse [...] + [...] (MFH mit 2 Wohneinheiten):	1-5	Abstellplätze
- J. _____ strasse [...] (MFH mit 2 Wohneinheiten):	1-5	Abstellplätze
- J. _____ strasse [...] (MFH mit 3 Wohneinheiten):	2-7	Abstellplätze

Dementsprechend sind gemäss Art. 49 ff. BauV innerhalb der UeO Rossi für die bisher bestehenden Wohneinheiten sowie die projektierten Bauvorhaben auf der Parzelle Nr. O. _____ (J. _____ strasse [...]) und der Parzelle Nr. P. _____ (J. _____ strasse [...] und [...]) mindestens 27 Abstellplätze erforderlich. Für das Bauvorhaben, das eine 2-Zimmer- und eine 2.5-Zimmerwohnung vorsieht,³⁸ ist mindestens ein Abstellplatz vorausgesetzt (vgl. Art. 51 Abs. 1 Bst. b BauV). Das auf der Parzelle Nr. Q. _____ geplante Bauvorhaben (Gegenstand des Entscheids der BVD 110/2024/45 vom 25. Februar 2025, derzeit angefochten vor Verwaltungsgericht) umfasst eine 1-Zimmer- sowie eine 5-Zimmerwohnung³⁹ und bedarf somit ebenfalls mindestens eines Abstellplatzes (vgl. Art. 51 Abs. 1 Bst. b BauV). Soweit die Baubewilligung für das auf der Parzelle Nr. Q. _____ geplante Bauvorhaben vom Verwaltungsgericht bestätigt werden sollte und auch die Baubewilligung für das vorliegend umstrittene Bauvorhaben erteilt werden kann, ergibt sich innerhalb der UeO Rossi derzeit eine Mindestanzahl von 29 Abstellplätzen (vgl. Art. 49 ff. BauV). Wie vorangehend aufgezeigt, bestehen auf der zentralen Parkieranlage insgesamt 34 Plätze. Anders als die Beschwerdeführenden geltend machen, bestehen folglich aktuell und insbesondere für das Bauvorhaben genügend Parkplätze auf der zentralen Parkieranlage. Ebenso wenig kann ihnen gefolgt werden, dass der Überbauungsplan und die Überbauungsvorschriften hinsichtlich der Parkierung den heutigen respektive zukünftigen Gegebenheiten nicht entsprechen sollten. Eine (abstrakte) Prüfung der Parkplatzsituation hinsichtlich der künftig zu erwartenden Anwohnersituation ist im Übrigen weder notwendig noch möglich. Es ist unklar, wann allenfalls weitere Bauvorhaben realisiert werden sollen und welchen Parkplatzbedarf diese konkret verursachen. Es ist vielmehr in den konkreten Baubewilligungsverfahren zu prüfen, ob die zentrale Parkieranlage auch mit den jeweiligen Bauvorhaben nach wie vor genügend Parkplätze bietet oder nicht. Weil derzeit genügend Parkplätze innerhalb der zentralen Parkieranlage bestehen, muss auch nicht beurteilt werden, ob die offenbar bei einzelnen Wohneinheiten bestehenden Ca-

³⁷ Einfamilienhaus

³⁸ Plan 102 Grundrisse vom 23. Mai/6. Juni 2025

³⁹ Vgl. BVD 110/2024/45 vom 25. Februar 2025 E. 6.e

ports bzw. Parkplätze⁴⁰ trotz Art. 11 UeV zur vorhandenen Anzahl Parkplätze innerhalb der UeO Rossi hinzugezählt werden können oder nicht.

f) Abstellplätze auf fremden Boden sind in der Regel grundbuchlich, das heisst mittels Dienstbarkeitsvertrag, sicherzustellen (Art. 49 Abs. 3 Satz 1 BauV). Ein blosser Mietvertrag, auch wenn er im Grundbuch vorgemerkt ist, genügt nicht. Hingegen genügend ist Miteigentum. Zudem können die Gemeinden die Sicherstellung abweichend regeln (Art. 49 Abs. 3 Satz 2 BauV). Vorausgesetzt ist eine besondere Grundlage im Bau- oder Parkplatzreglement. Die genügende Sicherstellung ist Voraussetzung der Baubewilligung.⁴¹

Wie die Beschwerdeführenden zutreffend ausführen, sind zugunsten der Beschwerdegegnerin zwar keine Dienstbarkeiten hinsichtlich der zentralen Parkieranlage im Grundbuch eingetragen. Auch enthalten weder das BauR⁴² noch das Parkplatzreglement der Einwohnergemeinde Reichenbach vom 7. Juni 2018 eine Grundlage für die abweichende Regelung der Sicherstellung. Dennoch kann – entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführenden – davon ausgegangen werden, dass für das Bauvorhaben der Beschwerdegegnerin ein Parkplatz innerhalb der zentralen Parkieranlage genügend sichergestellt ist. Mit Schreiben vom 13. Mai 2025 hat der AA. _____ zunächst die Reservation von zwei Autoabstellplätzen in der zentralen Parkierungsanlage J. _____ für die Beschwerdegegnerin bestätigt.⁴³ Am 9. Dezember 2025 hat der AA. _____ bestätigt, dass der Beschwerdegegnerin ein dauerhafter Autoabstellplatz in der zentralen Parkierungsanlage zur Verfügung stehe. Reserviert sei der Parkplatz Nr. H. _____-[...].⁴⁴ Diese Reservationsbestätigung ist plausibel. Die Parzelle Nr. H. _____ ist wie bereits erwähnt in 24 Miteigentumsanteile aufgeteilt, was den 24 Autoabstellplätzen gemäss dem Baugesuch vom 10. April 2024 für eine «Zentrale Parkierung mit Garagenboxen und überdachten Abstellplätzen» entspricht. Derzeit befinden sich nur noch 14 Miteigentumsanteile (H. _____-[...], H. _____-[...], H. _____-[...], H. _____-[...], H. _____-[...], H. _____-[...], H. _____-[...], H. _____-[...], H. _____-[...], H. _____-[...], H. _____-[...] und H. _____-[...]) im Alleineigentum des AA. _____. Zudem ist bei zwei dieser Miteigentumsanteile (H. _____-[...] und H. _____-[...]) ein Grundbuchgeschäft «Kauf» hängig. Die Aufteilung der Parzelle Nr. H. _____ in 24 Miteigentumsanteile und die erfolgten sowie im Grundbuch als hängige Geschäfte eingetragenen Käufe belegen die Absicht des AA. _____, die Autoabstellplätze an die Anwohnerinnen und Anwohner innerhalb der UeO Rossi zu verkaufen. Zudem stellt die UeO Rossi genügend sicher, dass die Parzelle Nr. A. _____, die Baurechtsparzelle Nr. B. _____ und die Parzelle Nr. H. _____ als zentrale Parkieranlage für die Bewohnerinnen und Bewohner innerhalb der UeO Rossi dienen müssen. Gemäss Überbauungsplan und Richtplan sind die Parzelle Nr. A. _____, die Baurechtsparzelle Nr. B. _____ und die Parzelle Nr. H. _____ für die gemeinschaftliche Parkierung innerhalb der UeO Rossi vorgesehen. Gemäss Art. 11 UeV ist zudem der Bau von Garagen und Abstellplätzen oberhalb der zentralen Parkieranlage nicht gestattet. Damit folgt klar aus den Überbauungsvorschriften, dass die zentrale Parkieranlage allen Bewohnerinnen und Bewohnern innerhalb der UeO Rossi zur Verfügung stehen muss. Nach dem Gesagten ist ein Autoabstellplatz für das Bauvorhaben der Beschwerdegegnerin sichergestellt. Der Antrag der Gemeinde in ihrer Stellungnahme vom 10. Februar 2026, die Beschwerdegegnerin sei zu verpflichten, einen vollständigen und rechtlich sichergestellten Nach-

⁴⁰ Vgl. die Stellungnahme und Tabelle der Gemeinde vom 24. Oktober 2024 sowie das Foto in der Beschwerdebeilage 10

⁴¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 16-18 N. 24 mit Hinweis auf die Rechtsprechung

⁴² Baureglement (BauR) der Einwohnergemeinde Reichenbach im Kandertal vom Dezember 2006, zuletzt genehmigt vom AGR am 7. Februar 2025

⁴³ Beschwerdeantwortbeilage 30

⁴⁴ Beschwerdeantwortbeilage 31

weis über die erforderlichen Parkplätze zu erbringen, ist mit der Bestätigung der Parkplatzzuteilung in der zentralen Parkieranlage vom 9. Dezember 2025⁴⁵ obsolet geworden.

g) Bei Steigungen der Erschliessungsstrasse über 12% kann die zuständige Gemeindebehörde vom Bauherrn die Anlage eines Winterabstellplatzes verlangen (vgl. Art. 9 Abs. 1 und 2 BauV). Die UeO Rossi sieht ausserhalb des UeO Perimeters solche Winterabstellplätze vor (vgl. Art. 1 UeV). Gemäss dem Plan «Situation: Winterabstellplätze 3» vom 8. Oktober 1985 sind die Winterabstellplätze auf der heutigen Parzelle Nr. R._____ an der X._____strasse im Dorfzentrum von Kiental vorgesehen. Die Gehdistanz zwischen der Bauparzelle und den Winterabstellplätzen beträgt ca. acht Minuten.⁴⁶ Dass wie von den Beschwerdeführenden vorgebracht aufgrund der Gehdistanz nicht mehr von einer zentralen Parkieranlage die Rede sein könne und im Winter die Infrastruktur fehle, ist nicht nachvollziehbar. Wie soeben aufgezeigt, besteht innerhalb des UeO-Perimeters eine zentrale Parkieranlage. Weder die Überbauungsvorschriften (vgl. Art. 1 UeV sowie den Plan «Situation: Winterabstellplätze 3» vom 8. Oktober 1985) noch Art. 9 Abs. 2 BauV verlangen, dass die Winterparkplätze zentral bzw. innerhalb des UeO-Perimeters liegen müssen. Den Beschwerdeführenden kann auch nicht gefolgt werden, dass im Winter die Mehrbelastung der J._____strasse grösser sein soll. Soweit die J._____strasse im Winter wegen Eis oder Schnee nicht befahrbar sein sollte, ist gerade nicht mit einem grossen Mehrverkehr zu rechnen. In diesem Fall ist vielmehr davon auszugehen, dass die Bewohnerinnen und Bewohner die Winterabstellplätze im Dorf nutzen und nicht bis zur zentralen Parkieranlage fahren. Zusammengefasst erweisen sich die Rügen der Beschwerdeführenden hinsichtlich der Parkierung als unbegründet. Auch ihre Einsprachen vom 27. März 2025 und vom 15. Juli 2025 erweisen sich diesbezüglich als unbegründet. Von der durch die Beschwerdegegnerin beantragten Parteibefragung und dem Augenschein auf der Bauparzelle sowie auf der J._____strasse wären keine neuen Erkenntnisse hinsichtlich der zentralen Parkieranlage zu erwarten gewesen. Der Be-weisantrag wird abgewiesen.

6. Ausnahmewilligung für das Bauen ausserhalb des Baufeldes

a) Das geplante Einfamilienhaus liegt teilweise innerhalb und teilweise ausserhalb des Baufeldes 3. Ebenfalls ausserhalb des Baufeldes 3 liegen die Betonstützmauer und die TerraMur südwestlich des Sitzplatzes im Untergeschoss.⁴⁷

b) Gemäss Art. 4 Abs. 1 UeV sind innerhalb der Baufelder Wohn- und Nebenbauten zulässig, ausserhalb der Baufelder sind Anlagen der Umgebungsgestaltung zulässig. Wie die Beschwerdegegnerin in ihrer Stellungnahme vom 8. Januar 2026 zutreffend ausführt, sind die Baufelder gemäss Art. 4 Abs. 1 UeV lediglich für Wohn- und Nebenbauten massgebend. Ausserhalb der Baufelder sind Anlagen der Umgebungsgestaltung, wozu gemäss Art. 7 und 9 UeV insbesondere Stützmauern und Terrainveränderungen zu zählen sind, ausdrücklich zulässig. Anders als die Beschwerdeführenden in ihrer Einsprache vom 15. Juli 2025 und in ihrer Stellungnahme vom 15. August 2025 sinngemäss vorbringen, ist für die Betonstützmauer und die TerraMur südwestlich des Sitzplatzes im Untergeschoss keine Ausnahmewilligung für das Bauen ausserhalb des Baufeldes erforderlich. Demgegenüber erfordert das geplante Einfamilienhaus unbestrittenermassen eine Ausnahmewilligung für das Bauen ausserhalb des Baufeldes.

⁴⁵ Beschwerdeantwortbeilage 31

⁴⁶ Vgl. die Beschwerdebeilage 12

⁴⁷ Vgl. die Beschwerdeantwortbeilage 14

c) Die Beschwerdegegnerin hat am 26. August 2024 ein entsprechendes Ausnahmegesuch gestellt. Das Ausnahmegesuch wurde am 8. und 15. Juli 2025 publiziert.⁴⁸ In ihrem Ausnahmegesuch vom 26. August 2024 erklärt die Beschwerdegegnerin, die tatsächliche, heutige Bebauung innerhalb des Perimeters der UeO Rossi weiche vom Überbauungsplan von 1985 ab. Die J. _____ strasse sei weiter südwestlich gebaut worden als auf dem Überbauungsplan vorgesehen. Die Bauparzellen innerhalb des Perimeters der UeO seien ohne Berücksichtigung der Baufelder abparzelliert worden. Konkret lägen die Gebäude J. _____ strasse [...], [...], [...], [...] und [...] (teilweise) ausserhalb der Baufelder. Ihr Bauvorhaben komme nur geringfügig ausserhalb des Baufeldes 3 zu liegen. Eine Verschiebung des Einfamilienhauses in Richtung Norden sei aufgrund der einzuhaltenden Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände nicht möglich. Zudem wären diesfalls aufgrund des steil ansteigenden Terrains massive Terrainveränderungen erforderlich, was Art. 9 UeV widerspreche. Aufgrund ihrer nahezu dreieckigen Form könne die Bauparzelle nur am geplanten Standort des Bauvorhabens zweckmässig bebaut werden. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 96c BauG i.V.m. Art. 26 BauG seien erfüllt.

Die Beschwerdeführenden entgegnen in ihrer Stellungnahme vom 7. März 2025 und in ihrer Einsprache vom 27. März 2025, mehr als die Hälfte des Bauvorhabens komme ausserhalb des Baufeldes 3 zu liegen. Die Darstellung des Baufeldes mittels einer orange gestrichelten Linie auf dem Plan 101 Kataster sei falsch. Aufgrund der eklatanten Verletzung des Baufeldes sei kein Grund für eine Ausnahmegewilligung gegeben.

d) Laut Art. 26 BauG können Ausnahmen von einzelnen Bauvorschriften bewilligt werden, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen und wenn keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden. Ausnahmen dürfen überdies keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzen, es sei denn, die Beeinträchtigung könne durch Entschädigung vollwertig ausgeglichen werden. Diese Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein. Eine Ausnahmegewilligung soll die gesetzliche Regelung, die im Interesse der Rechtssicherheit sowie der Rechtsgleichheit die tatsächlichen Verhältnisse generalisierend erfasst, einzelfallgerecht verfeinern. Ausnahmegründe beziehen sich deshalb auf den Zweck, den Umfang oder die Gestaltung eines Bauvorhabens, wenn diese in den geltenden Vorschriften nicht genügend berücksichtigt sind. Sie müssen mit den Besonderheiten des Baugrundstücks oder des Bauvorhabens zusammenhängen. Unter Umständen können aber auch Besonderheiten, die sich aus den subjektiven Verhältnissen der bauwilligen Personen ergeben, eine Ausnahme begründen. Rein finanzielle Interessen, der Wunsch nach einer Ideallösung oder intensives Ausnützungsstreben rechtfertigen aber keine Ausnahmegewilligung. Es geht vielmehr darum, ausgesprochene Unbilligkeiten und Unzweckmässigkeiten zu vermeiden, die die strikte Anwendung der Vorschrift für die Bauwilligen zur Folge hätte. Schliesslich ist zu berücksichtigen, dass der Ausnahmegrund keine absolute Grösse ist. Ob ein Sachverhalt als Ausnahmegrund genügen kann, hängt von drei Komponenten ab: vom Interesse an der Ausnahme, von der Bedeutung der Vorschrift, von der abgewichen werden soll, und von Art und Mass der verlangten Abweichung.⁴⁹

e) Die orange gestrichelten Linien auf dem Plan 101 Kataster vom 23. Mai/6. Juni 2025 stellen nicht die Lage des Baufeldes 3 gemäss Überbauungsplan vom 15. Oktober 1985 dar. Vielmehr stellen sie dar, wie das Baufeld 3 im Bereich der Bauparzelle heute – ausgehend vom tatsächlich bestehenden Verlauf der J. _____ strasse und der mit dem Überbauungsplan vom 15. Oktober 1985 festgelegten Abstände des Baufeldes 3 zur J. _____ strasse von 2 m im Norden und 7.5 m im (Süd-) Westen – aussehen müsste. Massgebend für die Frage, ob sich das Bauvorhaben innerhalb des Baufeldes 3 befindet, ist jedoch nicht das vom bestehenden Verlauf der J. _____ strasse aus ermittelte, sinngemässe Baufeld 3. Vielmehr relevant ist die tatsächliche

⁴⁸ Vgl. die Beilage zur Stellungnahme der Gemeinde vom 21. August 2025

⁴⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 26-27 N. 4

Lage des Baufeldes 3 gemäss dem Überbauungsplan vom 15. Oktober 1985. Insofern ist den Beschwerdeführenden zuzustimmen, wenn sie erklären, die orange gestrichelte Linie auf dem Plan 101 Kataster vom 23. Mai/6. Juni 2025 stelle das Baufeld 3 falsch dar. Dennoch kann die Ausnahmegewilligung aufgrund der weiteren vorhandenen Akten genügend geprüft und beurteilt werden. So geht die tatsächliche Lage des Baufeldes 3 gemäss Überbauungsplan vom 15. Oktober 1985 und die Lage des Bauvorhabens aus der Beschwerdeantwortbeilage 14 plausibel und nachvollziehbar hervor.

f) Wie die Beschwerdegegnerin nachvollziehbar erklärt, ist eine Bebauung ihrer Parzelle nur am geplanten Standort auf der Bauparzelle möglich. Dies ist darauf zurückzuführen, dass der bestehende Verlauf der J._____strasse nicht demjenigen gemäss Überbauungsplan vom 15. Oktober 1985 entspricht und bei der Parzellierung innerhalb des Perimeters der UeO Rossi die Baufelder gemäss Überbauungsplan vom 15. Oktober 1985 nicht berücksichtigt wurden.⁵⁰ Nur der nordöstliche Teil der Bauparzelle liegt deshalb tatsächlich innerhalb des Baufeldes 3.⁵¹ Wie die Beschwerdegegnerin zutreffend erklärt, wäre ein Bauvorhaben im nordöstlichen Teil der Bauparzelle aufgrund der nahezu dreieckigen Form des Baufeldes und den einzuhaltenden Grenz- und Gebäudeabständen gegenüber den Nachbarparzellen Nrn. S._____ und T._____ nicht möglich. Hinzu kommt, dass das Terrain in diesem Teil der Bauparzelle in nordöstlicher Richtung relativ stark ansteigt.⁵² Bei einem Bauvorhaben im nordöstlichen Teil der Bauparzelle wären entsprechend Terrainveränderungen notwendig, die sich nicht nur auf ein Minimum beschränken würden (vgl. Art. 9 Abs. 4 UeV). Es liegen deshalb besondere Verhältnisse im Sinne von Art. 26 BauG vor. Zudem gilt es in diesem Zusammenhang insbesondere auch zu berücksichtigen, dass innerhalb der UeO Rossi mehrere Gebäude (teilweise) ausserhalb der Baufelder liegen (insbesondere J._____strasse [...], [...], [...], [...] und [...]).⁵³ Im Übrigen werden durch die Erteilung der Ausnahmegewilligung keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt. Das Einfamilienhaus hält den Strassenabstand gegenüber der J._____strasse ein (zum Stützbauwerk südlich des Sitzplatzes im Untergeschoss siehe sogleich die nachfolgende Erwägung 7).⁵⁴ Der gemäss Überbauungsplan in der (nord-)westlichen Ecke der Bauparzelle vorgesehene Wendeplatz kann, wie vorangehend aufgezeigt, nach wie vor erstellt werden. Zudem wurde bereits aufgezeigt, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Ferner ist auch nicht ersichtlich, dass durch die Ausnahmegewilligung wesentliche nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden. Wie nachfolgend aufzuzeigen ist, hält das Einfamilienhaus die Grenzabstände ein. Dementsprechend sind die Voraussetzungen für das Erteilen einer Ausnahmegewilligung erfüllt. Die Beschwerde und die Einsprachen der Beschwerdeführenden erweisen sich als unbegründet. Dispositiv-Ziff. 6.1 des angefochtenen Entscheids wird deshalb wie folgt ergänzt:

Die Ausnahmegewilligung für das Bauen ausserhalb des Baufeldes wird erteilt.

7. Strassenabstand

a) Wie bereits erwähnt, sah die Beschwerdegegnerin gemäss den mit dem angefochtenen Bauentscheid bewilligten Projektplänen zwischen dem Sitzplatz im Untergeschoss an der Südwestfassade des Einfamilienhauses und der angrenzenden J._____strasse (Parzelle

⁵⁰ Vgl. hierzu die Beschwerdeantwortbeilage 13

⁵¹ Vgl. die Beschwerdeantwortbeilage 14

⁵² Beschwerdebeilage 10; Beschwerdeantwortbeilagen 5 und 6; Beilagen zur Stellungnahme der Gemeinde vom 12. Juli 2024; vgl. insbesondere auch den auf dem Plan 103 Schnitte Ansichten vom 23. Mai/6. Juni 2025 und den Beschwerdeantwortbeilagen 29a und 29b dargestellten Verlauf des gewachsenen Terrains sowie die Höhenlinien auf dem Plan 105 Umgebung vom 23. Mai/6. Juni 2025

⁵³ Vgl. hierzu auch die Beschwerdeantwortbeilage 14

⁵⁴ Vgl. den Plan 101 Kataster vom 23. Mai/6. Juni 2025

Nr. A. _____) eine künstliche Böschung vor.⁵⁵ Die Böschung hätte vollständig innerhalb des Strassenabstandes von 3.60 m (vgl. Art. 2 UeV i.V.m. Art. 23 Abs. 1 BauR und Art. 80 Abs. 1 Bst. b SG⁵⁶) zu liegen kommen sollen.⁵⁷ Deshalb stellte die Beschwerdegegnerin am 7. Dezember 2022 ein Ausnahmegesuch für die Unterschreitung des Strassenabstandes durch die Böschung im Süden der Bauparzelle.⁵⁸ Die Gemeinde erteilte gemäss Dispositiv-Ziff. 6.1 Satz 2 des angefochtenen Entscheids die Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Strassenabstandes. Dagegen brachten die Beschwerdeführenden zusammengefasst vor, die Ausnahmegewilligung könne nicht erteilt werden.

b) Mit der Projektänderung vom 6. Juni 2025 sieht die Beschwerdegegnerin anstelle der Böschung eine Stützmauer und eine armierte TerraMur vor. Gemäss dem Plan 103 Schnitte Ansichten vom 23. Mai/6. Juni 2025 halten die Stützmauer und die armierte TerraMur einen Strassenabstand von 3.60 m ein. Eine Ausnahmegewilligung für das Unterschreiten des Strassenabstandes durch die Stützmauer und die TerraMur südlich des Sitzplatzes im Untergeschoss ist somit nicht mehr erforderlich. Folglich ist auch das entsprechende Ausnahmegesuch der Beschwerdegegnerin vom 7. Dezember 2022 nicht mehr notwendig. Es braucht vorliegend nicht weiter geprüft zu werden, ob das Ausnahmegesuch genügend begründet ist, ob besondere Verhältnisse im Sinne von Art. 81 Abs. 1 SG eine Ausnahmegewilligung rechtfertigen oder ob dadurch öffentliche oder wesentliche nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden. Insofern ist die Beschwerde mit der Projektänderung vom 6. Juni 2025 gegenstandslos geworden. Aus denselben Gründen erweist sich zudem die Einsprache der Beschwerdeführenden vom 15. Juli 2025 gegen die Projektänderung vom 6. Juni 2025 als unbegründet. Auf die in der Einsprache der Beschwerdeführenden vom 15. Juli 2025 und in ihrer Stellungnahme vom 15. August 2025 vorgebrachten Rügen in Zusammenhang mit der Unterschreitung des Strassenabstandes muss nicht weiter eingegangen werden.

c) Da die Erteilung einer Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Strassenabstandes nicht mehr erforderlich ist, wird Dispositiv-Ziff. 6.1 Satz 2 des angefochtenen Entscheids von Amtes wegen aufgehoben. Weil von den Beweisanträgen der Beschwerdegegnerin (Augenschein auf der Bauparzelle und auf der J. _____strasse sowie Parteibefragung) keine neuen Erkenntnisse zu erwarten sind, werden sie abgewiesen.

8. Stützmauer und TerraMur

a) Die Beschwerdegegnerin plant mit der Projektänderung vom 6. Juni 2025 unmittelbar angrenzend an den Sitzplatz im Untergeschoss eine Stützmauer aus Beton. Der vertikal sichtbare Teil der Betonstützmauer ist am höchsten Punkt, d.h. am nördlichen Ende der Stützmauer, 60 cm hoch. Der Betonstützmauer soll eine TerraMur vorgelagert werden. Zwischen der Betonstützmauer und der TerraMur besteht zunächst eine ebene, 60 cm breite Fläche. Anschliessend fällt die TerraMur schräg ab bis auf Höhe des gewachsenen Terrains. An ihrem höchsten Punkt, d.h. an deren nördlichen Ende, ist die TerraMur 1.40 m hoch.⁵⁹ Da die TerraMur in nördlicher Richtung

⁵⁵ Plan 103 Schnitte Ansichten vom 7./8. November 2023 und Plan 105 Umgebung vom 7./8. November 2023 (je mit Bewilligungsstempel der Gemeinde vom 16. Februar 2024)

⁵⁶ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)

⁵⁷ Plan 103 Schnitte Ansichten vom 7./8. November 2023 (mit Bewilligungsstempel der Gemeinde vom 16. Februar 2024)

⁵⁸ Vgl. pag. 12 der Vorakten

⁵⁹ Plan 101 Kataster vom 23. Mai/6. Juni 2025; Plan 103 Schnitte Ansichten vom 23. Mai/6. Juni 2025; Plan 105 Umgebung vom 23. Mai/6. Juni 2025 und Visualisierungen Projektänderung Stützmauer, undatiert (mit Eingangsstempel der BVD vom 10. Juni 2025)

etwas länger als die Betonstützmauer ist, sind die beiden Bauteile zusammen am nördlichsten gemeinsamen Punkt 1.85 m hoch.⁶⁰

b) Umstritten ist zunächst die Höhe der Betonstützmauer und der TerraMur. Gemäss Art. 9 Abs. 1 UeV dürfen Stützmauern höchstens eine Höhe von 1.4 m, im Steilhang (Hangneigung grösser als 50%) eine Höhe von 1.8 m aufweisen. Unbestrittenermassen liegt hier kein Steilhang vor, weshalb für Stützmauern eine Höhe von 1.4 m gilt. Aus Art. 9 Abs. 1 UeV geht jedoch nicht hervor, ob die Höhe lediglich für die vertikale Sichthöhe der einzelnen Bauteile eines Stützbauwerkes gilt oder ob die Höhe zwischen dem höchsten Punkt des Stützbauwerkes und dem massgebenden Terrain gemeint ist.

In ihrer Einsprache vom 15. Juli 2025 sowie in ihrer Stellungnahme vom 15. August 2025 bringen die Beschwerdeführenden unter Verweis auf den Entscheid der BVD 110/2022/108 vom 3. Februar 2023 vor, die TerraMur und die Betonstützmauer seien als ein (gesamtes) Stützbauwerk zu betrachten. Dementsprechend sei die für Stützmauern zulässige Höhe gemäss Art. 9 Abs. 1 UeV überschritten.

Die Beschwerdegegnerin erklärt demgegenüber in ihrer Stellungnahme vom 6. Juni 2025 sinngemäss, die Betonstützmauer und die vorgelagerte, begrünte TerraMur seien separat zu betrachten, weshalb die Vorgaben von Art. 9 UeV erfüllt würden.

Die Praxis der Gemeinde lässt – wie aus ihren Stellungnahmen vom 21. August 2025 und vom 10. Februar 2026 hervorgeht – Stützbauwerke zu, die zwischen ihrem höchsten Punkt und dem massgebenden Terrain höher als 1.4 m sind. Die Gemeinde scheint Art. 9 Abs. 1 UeV dahingehend auszulegen, als dass für die Höhe lediglich die vertikale Sichthöhe der einzelnen Bauteile massgebend ist. Mitunter scheint die Gemeinde bei der Anwendung von Art. 9 Abs. 1 UeV einen gestalterischen Ansatz zu verfolgen. Aufgrund der Gemeindeautonomie ist es vorab Sache der Gemeinde, wie sie ihre eigenen Rechtsnormen verstanden haben will. Ihr kommt demnach bei der Beurteilung der Frage, ob ein Vorhaben die kommunalen Bauvorschriften einhält, ein gewisser Beurteilungsspielraum zu. Die Auffassung der Gemeinde, wonach sich die Höhe gemäss Art. 9 Abs. 1 UeV lediglich auf die vertikale Sichthöhe der einzelnen Bauteile bezieht, ist rechtlich vertretbar und nicht zu beanstanden. Bereits aus Art. 9 Abs. 2 und Art. 9 Abs. 4 UeV ergibt sich, dass die Gemeinde mit Art. 9 UeV hauptsächlich gestalterische Ziele verfolgt. So werden ausdrücklich die «Einpassung ins Landschaftsbild» und der «Charakter des Terrains» erwähnt. Auch in der Regelbauzone scheint die Gemeinde die Stützmauern vor allem in gestalterischer Hinsicht zu reglementieren. Art. 18 Abs. 4 BauR bezieht sich in dem Sinne auf die «vertikale Sichthöhe von Stütz- und Gartenmauern». Nach dem Gesagten sind die TerraMur und die Betonstützmauer im Hinblick auf Art. 9 Abs. 1 UeV nicht zusammenzurechnen. Relevant ist vielmehr ihre jeweilige vertikale Sichthöhe. Wie aufgezeigt beträgt die vertikale Sichthöhe der Betonstützmauer am höchsten Punkt 60 cm und diejenige der TerraMur 1.40 m. Damit sind die Höhenvorgaben gemäss Art. 9 Abs. 1 UeV eingehalten.

c) Die Betonstützmauer ist gemäss den Projektplänen nicht begründ.⁶¹ Wie die Beschwerdeführenden in ihrer Einsprache vom 15. Juli 2025 sowie in ihrer Stellungnahme vom 15. August 2025 zu Recht darauf hinweisen, sind Stützmauern gemäss Art. 9 Abs. 3 UeV zu begründen. Eine Auflage zur Begründung der Betonstützmauer ist mit Blick auf Art. 9 Abs. 3 UeV ohne Weiteres geeignet und erforderlich. Zudem ist eine solche Auflage der Beschwerdegegnerin auch zumutbar. Sie hat sich in ihrer Stellungnahme vom 8. Januar 2026 mit einer entsprechenden Auflage einver-

⁶⁰ Plan 103 Schnitte Ansichten vom 23. Mai/6. Juni 2025 (insbesondere Westfassade und Südfassade); Plan 105 Umgebung vom 23. Mai/6. Juni 2025

⁶¹ Vgl. z.B. den Plan 103 Schnitte Ansichten vom 23. Mai/6. Juni 2025

standen erklärt. Dispositiv-Ziff. 6.1 des angefochtenen Entscheids wird deshalb mit folgender Auflage ergänzt:

Die Betonstützmauer südlich des Sitzplatzes im Untergeschoss an der Südwestfassade ist zu begrünen.

d) Zu prüfen bleibt, ob beim Sitzplatz im Untergeschoss aufgrund des direkt angrenzenden Stützbauwerkes eine Absturzsicherung angebracht werden muss. Gemäss den Projektplänen ist kein Geländer vorgesehen.⁶²

Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten, dass weder Personen noch Sachen gefährdet werden (Art. 21 Abs. 1 BauG; vgl. Art. 57 Abs. 1 BauV). Gemäss Art. 58 Abs. 1 BauV sind Treppen, Galerien, Balkone, Brüstungen und andere begehbare Flächen, soweit eine Absturzgefahr für Personen besteht, mit ausreichenden Geländern oder anderen genügenden Schutzvorrichtungen zu versehen (Art. 58 Abs. 1 BauV). Die Baugesetzgebung konkretisiert die Sicherheitsanforderungen nicht näher, sondern verweist in Art. 57 Abs. 2 BauV auf die Vorschriften und Richtlinien der Schweizerischen Unfallversicherungsanstalt SUVA. Die Normen und Empfehlungen der Fachverbände sind ergänzend zu beachten. Die Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) gehören auch dazu und geben den anerkannten Stand der Technik im betreffenden Zeitpunkt wieder.⁶³

Gemäss Ziff. 2.1.1 der SIA-Norm 358 «Geländer und Brüstungen» vom 3. Januar 2010 muss jede bei Normalbenutzung begehbare Fläche, bei der eine Gefährdung durch Absturz anzunehmen ist, durch ein Schutzelement gesichert sein. Als begehbar gilt jede Fläche, die für Personen zugänglich ist. Eine Gefährdung ist im Allgemeinen anzunehmen, wenn die Absturzhöhe mehr als 1.0 m beträgt. Als Absturzhöhe wird die am Rand der begehbaren Fläche gemessene Höhendifferenz zur angrenzenden tieferen Fläche verstanden (Ziff. 2.1.2 SIA-Norm 358). Gemäss der Skizze zu Ziff. 2.1.1 im Anhang A der SIA-Norm 358 massgebend ist die Höhendifferenz zwischen der begehbaren Fläche und dem senkrecht darunter liegenden tieferen Punkt. Ob die tiefer liegende Fläche anschliessend noch weiter abfällt, ist für die Bemessung der Absturzhöhe unbeachtlich. Etwas anderes folgt im Übrigen auch nicht aus der Fachdokumentation «Geländer und Brüstungen» der Beratungsstelle für Unfallverhütung (BFU) und der SUVA aus dem Jahr 2020.⁶⁴

Als begehbare Fläche gilt vorliegend der Aussensitzplatz im Untergeschoss bis zur Betonstützmauer. Die Höhendifferenz zwischen dem Aussensitzplatz bzw. der Betonstützmauer und der angrenzenden tieferen, ebenen Fläche beträgt 60 cm. Anders als die Beschwerdeführenden vorbringen, beträgt die Absturzhöhe nicht weit über 1.00 m. Bereits aus diesem Grund ist nicht von einer Gefährdung auszugehen. Hinzu kommt, dass die ebene Fläche zwischen der Betonstützmauer und der TerraMur 60 cm breit ist, gemäss den Angaben der Beschwerdegegnerin in ihrer Stellungnahme vom 8. Januar 2026 bepflanzt wird und die TerraMur erst anschliessend abfällt.⁶⁵ Auch deshalb ist nicht von einer Gefährdung auszugehen. Entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführenden in ihrer Einsprache vom 15. Juli 2025 sowie in ihrer Stellungnahme vom 15. August 2025 und entgegen den Ausführungen der Gemeinde in ihrer Stellungnahme vom 10. Februar 2026 ist beim Sitzplatz im Untergeschoss nicht zwingend eine Absturzsicherung notwendig.

e) Nach dem Gesagten erweist sich die Projektänderung vom 6. Juni 2025 hinsichtlich Betonstützmauer und TerraMur als bewilligungsfähig. Wie bereits in der vorangehenden Erwägung 6 erwähnt, ist keine Ausnahmegewilligung für das Bauen ausserhalb des Baufeldes erforderlich. Bei

⁶² Plan 103 Schnitte Ansichten vom 23. Mai/6. Juni 2025

⁶³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 21 N. 7

⁶⁴ Abrufbar unter www.bfu.ch (Rubriken Gebäude & Anlagen > Bauen für mehr Sicherheit > Ratgeber > Geländer und Brüstungen)

⁶⁵ Plan 103 Schnitte Ansichten vom 23. Mai/6. Juni 2025

der Betonstützmauer und der TerraMur handelt es sich um Anlagen der Umgebungsgestaltung, die ausserhalb der Baufelder zulässig sind (vgl. Art. 4 Abs. 1 UeV). Die Beweisanträge der Beschwerdegegnerin in Zusammenhang mit dem Stützbauwerk (Augenschein und Parteibefragung) werden abgewiesen. Davon sind keine neuen Erkenntnisse zu erwarten.

9. Grenzabstand

a) Die Beschwerdeführenden bringen vor, die Baupläne seien fehlerhaft und widersprüchlich. Sie dienen nicht als taugliche Grundlage zur Erteilung einer Baubewilligung. So sei beispielsweise die Legende der Pläne unvollständig, so dass einzelne Einzeichnungen nicht eindeutig eruiert werden könnten (vgl. z.B. blau schraffierte Linien in Bauplan «101 Kataster»). Des Weiteren seien im Bauplan «101 Kataster» zwei unterschiedliche Angaben betreffend Nordausrichtung eingezeichnet (einmal auf der linken Seite gerade nach oben, einmal auf der rechten Seite schräg nach oben links). Die in den Plänen ausgewiesenen Massstäbe seien offensichtlich falsch (vgl. Referenz «8 m» auf der rechten Seite des Plans «105 Umgebung», wobei die angegebene Länge «8 m» auf der linken Seite des Planes einer angegebenen Länge von ca. 4 m entspreche). Die Grenzabstände seien weder vollständig noch korrekt eingezeichnet. Nach Anhang C Ziffer 2 zum BauR seien die Grenzabstände als Flächen um den Grundriss des projektierten Gebäudes herum einzutragen. Ausserdem verlaufe die Linie des Grenzabstandes nicht parallel zur Gebädefassade, sondern parallel zu den Strassen und Parzellengrenzen (vgl. Art. 27 Abs. 4 BauR). Die Pläne wiesen auf keiner Längsseite einen grossen Grenzabstand aus. Es gehe deshalb nicht daraus hervor, wo die besonnte Längsseite berücksichtigt worden sei. Der Abstand von der südwestlichen Gebädefassade zur Grundstücksgrenze betrage nur 6.60 m bis maximal 7 m. Der grosse Grenzabstand würde unterschritten, soweit er auf dieser Seite zur Anwendung gelange. Es könne nicht überprüft werden, ob alle Grenzabstände eingehalten seien. Die Baupläne seien neu zu erstellen. In ihrer Stellungnahme vom 15. August 2025 bestreiten die Beschwerdeführenden nach wie vor, dass die Grenzabstände eingehalten sind.

b) Die Beschwerdegegnerin führt in ihrer Beschwerdeantwort aus, es werde nicht verlangt, dass die einzuhaltenden Grenzabstände auf den Plänen als Fläche um den Grundriss des projektierten Gebäudes herum eingetragen werden müssen. Es handle sich um eine blosse Empfehlung. Die Beschwerdeführenden seien trotz der vermeintlich fehlerhaften Pläne offensichtlich in der Lage, den entlang der westlich verlaufenden Gebädefassade eingehaltenen Grenzabstand von 6.60 bis 7.00 m festzustellen. Die Pläne seien daher nicht zu beanstanden. Der grosse Grenzabstand könne gemäss Art. 27 Abs. 3 BauR bei nicht eindeutig ermittelbarer besonnter Längsseite (insbesondere bei Ost-West-Orientierung der Längsseiten) durch die Baugesuchstellerin bestimmt werden. Die Beschwerdegegnerin habe sich dafür entschieden, dass der grosse Grenzabstand auf der Westseite des Gebäudes entlang dem gegen Süden verlaufenden Ast der J._____strasse gemessen werde. Da das Baugrundstück im Westen an die J._____strasse grenze, müsse auf dieser Seite lediglich der Strassenabstand eingehalten werden. Der Strassenabstand gehe dem grossen Grenzabstand vor. Das Bauvorhaben erfülle sämtliche Grenzabstandsvorschriften.

c) In ihrer Stellungnahme vom 25. April 2024 führt die Gemeinde aus, die besonnte Längsseite gemäss Art. 27 Abs. 3 BauR sei durch die Gebäudemasse des projektierten Bauvorhabens eindeutig talseitig definiert worden, denn die Längsseite betrage mehr als 10% der Gebäudebreite. Da der grosse Grenzabstand zur Strasse ausgelegt werde, sei «lediglich» der Strassenabstand von 3.60 m gemäss Art. 80 SG einzuhalten. Auf dem Katasterplan/Situationsplan sei der grosse Grenzabstand zwar nicht explizit bezeichnet, dieser sei jedoch durch die Vermassung der drei kleinen Grenzabstände unmissverständlich erkennbar. Die kleinen Grenzabstände seien rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen und somit korrekt vermassst worden. Gemäss Anhang C

Ziffer 2 BauR bestehe keine Pflicht, die Grenzabstände mittels Flächen einzutragen. Dass die Grenzabstände durch das projektierte Bauvorhaben eingehalten würden, sei anhand der eingezeichneten Grenzabstandslinien erkenn- und überprüfbar. Der Umgebungsplan/Situationsplan sei im Massstab 1:100 gezeichnet, jedoch sei ein Massstab von 1:200 angegeben. Es handle sich um einen offensichtlichen Verschieb, der keine Auswirkungen auf die Beurteilung des Bauvorhabens habe. Die Nordrichtung sei in den eingereichten Plänen bei der Legende nicht korrekt. Im Katasterplan 101 sei sie jedoch korrekt. Gemäss Art. 13 Abs. 1 Bst. c BewD müsse die Nordrichtung ausschliesslich im Situationsplan angegeben werden, bei den übrigen Projektplänen gebe es dazu keine Anforderungen.

d) Mit dem Baugesuch sind der Situationsplan (Art. 12 und 13 BewD), die Projektpläne (Art. 14 BewD) und die allenfalls erforderlichen weiteren Unterlagen (Art. 15 BewD) einzugeben (Art. 10 Abs. 3 BewD). Auf dem Situationsplan sind die nach Art. 13 BewD verlangten baupolizeilichen Angaben einzutragen. Diese sind durch die Verwendung einer besonderen Farbe deutlich von den von der Nachführungsgeometerin oder vom Nachführungsgeometer bescheinigten Eintragungen zu unterscheiden (Art. 12 Abs. 2 BewD). Der Situationsplan soll namentlich Aufschluss geben über den Massstab und die Nordrichtung (vgl. Art. 13 Abs. 1 Bst. c BewD) sowie in Zahlen die Abstände des Bauvorhabens von den Strassen, den Grenzen benachbarter Grundstücke und Gebäude (vgl. Art. 13 Abs. 1 Bst. f BewD).

Die UeV enthalten keine Bestimmungen zu den Grenzabständen. Im Richtplan 2 der UeO Rossi sind innerhalb der Baufelder Parzellierungen sowie Neubauten ersichtlich. Weder den Überbauungsvorschriften noch dem Richtplan 2 lässt sich aber entnehmen, dass die Abstände der eingezeichneten Neubauten innerhalb der Baufelder verbindlich sind. Die im Richtplan 2 eingetragenen Neubauten geben lediglich die Firstrichtung für den jeweiligen Bereich der Baufelder vor (vgl. Art. 6 Abs. 3 UeV). Der Richtplan 2 sieht im Bereich der Bauparzelle somit keine bestimmten Grenzabstände vor. Nach dem Gesagten gilt für den Grenzabstand das BauR (vgl. Art. 2 UeV).

Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 50 BauR festgesetzten Grenzabstände zu wahren (vgl. Art. 27 Abs. 1 BauR). Art. 50 Abs. 1 BauR nennt baupolizeiliche Masse bzw. Grenzabstände für die Wohn- und Gewerbezone (WG2), die Gewerbezone (G), die Dorfkernzone (K; Reichenbach; Mülmen), die Hotelzone Griesalp (HG) und die Landwirtschaftszone. Da die UeO Rossi hauptsächlich der Wohnnutzung dient (vgl. Art. 4 Abs. 1 und 2 UeV) ist auf die baupolizeilichen Masse für die WG2 zurückzugreifen. In der WG2 gelten ein kleiner Grenzabstand von 3 m und ein grosser Grenzabstand von 8 m (Art. 50 Abs. 1 BauR). Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseite und die beschattete Längsseite eines Gebäudes (vgl. Art. 27 Abs. 2 BauR). Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden (keine Seite mehr als 10% länger als die anderen und bei Ost-West-Orientierung der Längsseiten), bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung des grossen Grenzabstandes auf Antrag des Baugesuchstellers. Dabei darf der grosse Grenzabstand nicht im Norden liegen (Art. 27 Abs. 3 BauR). Der kleine Grenzabstand wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen und bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze. Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur Fassade gemessen. Nicht von der Umfassungswand, sondern von der äusseren Brüstung von Vorbauten wie Balkonen und dergleichen ist zu messen, falls diese Vorbauten mehr als 50% einer Fassade bedecken (Art. 27 Abs. 4 BauR). Für bewohnte An- und Nebenbauten, wie gedeckte Sitzplätze, Wintergärten und dergleichen, deren mittlere Gebäudehöhe 3 m und ihre Grundfläche 20 m² nicht übersteigt, genügt allseitig ein Grenzabstand von 2 m (Art. 29 Abs. 1 BauR). Die Messweise der Bauabstände vom öffentlichen Verkehrsraum und der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund richtet sich nach den grafischen Darstellungen im Anhang C (vgl. Art. 50 Abs. 2 BauR). Ziff. 2 Anhang C BauR wiederholt zunächst den Wortlaut von Art. 27 Abs. 4 BauR und erklärt

weiter, um festzustellen, ob ein Bauvorhaben die reglementarischen Grenzabstände einhält, werden die minimal erforderlichen Abstände mit Vorteil als Flächen um den Grundriss des projektierten Gebäudes herum eingetragen. Die reglementarischen Abstände sind eingehalten, wenn diese Flächen an keiner Stelle über die Parzellengrenze hinausgehen.

e) Die Beschwerdeführenden halten zwar zu Recht fest, dass auf dem Plan 101 Kataster vom 23. Mai/6. Juni 2025 (dieser Plan entspricht dem Situationsplan im Sinne von Art. 13 BewD) in der Legende nicht angegeben ist, was die blau schraffierten Linien darstellen. Dies ist jedoch nicht zu beanstanden. Die Bedeutung der blau schraffierten Linien ist auch ohne entsprechende Angabe klar. Die auf dem Plan 101 Kataster vom 23. Mai/6. Juni 2025 vermassten Abstände zwischen den blau schraffierten Linien und den Parzellengrenzen zeigen an, dass es sich um die Grenz- und Strassenabstände handelt. Damit ist Art. 13 Abs. 1 Bst. f BewD Genüge getan, wonach auf dem Situationsplan die Strassen- und Grenzabständen «in Zahlen» anzugeben sind. Eine Bezeichnung der blau schraffierten Linien in der Legende des Plans 101 Kataster vom 23. Mai/6. Juni 2025 ist darüber hinaus auch deshalb nicht erforderlich, weil diese Linien auf dem Plan 105 Umgebung vom 23. Mai/6. Juni 2025 ausdrücklich als «Strassenabstand» und als «Grenzabstand» bezeichnet sind. Wie die Beschwerdeführenden weiter zutreffend darauf hinweisen, enthält der Plan 101 Kataster vom 23. Mai/6. Juni 2025 zwei unterschiedliche Angaben betreffend Nordausrichtung. Im Bereich des Plans zeigt die Nordrichtung gerade nach oben, im Bereich der Angaben zu den Projektdaten nach oben links. Ein Vergleich des Plans 101 Kataster vom 23. Mai/6. Juni 2025 mit dem Geoportal des Kantons Bern zeigt, dass die Nordrichtung im Bereich des Plans korrekt ist. Was die Beschwerdeführenden aus ihrem Vorbringen zu ihren Gunsten ableiten wollen, ist nicht ersichtlich. Die Lage des Bauvorhabens (und damit auch die Nordrichtung) ist aufgrund der auf dem Plan 101 Kataster vom 23. Mai/6. Juni 2025 eingezeichneten Nachbarparzellen für die ortskundigen Beschwerdeführenden und die Gemeinde ohne Weiteres erkennbar. Es erübrigt sich deshalb, von der Beschwerdegegnerin eine Anpassung des Plans zu verlangen. Das gilt auch hinsichtlich des auf dem Plan 105 Umgebung vom 23. Mai/6. Juni 2025 falsch ausgewiesenen Massstabs von 1:200. Misst man die Angaben auf dem Plan mit einem Lineal nach, zeigt sich, dass ein Massstab von 1:100 verwendet wurde. So entspricht zum Beispiel der auf dem Plan mit 3.6 m vermasste Strassenabstand mit dem Lineal gemessen 3.6 cm. Wie die Gemeinde in ihrer Stellungnahme vom 25. April 2024 zutreffend darauf hinweist, handelt es sich um einen offensichtlichen Verschieb. Ferner sind die Grenzabstände entgegen dem Vorbringen der Beschwerdeführenden auf dem Plan 101 Kataster vom 23. Mai/6. Juni 2025 und dem Plan 105 Umgebung vom 23. Mai/6. Juni 2025 korrekt eingetragen. Die Grenzabstände müssen nicht zwingend als Flächen um den Grundriss des projektierten Gebäudes herum eingetragen werden. Soweit Ziff. 2 Anhang C BauR erklärt, die Abstände seien «mit Vorteil» als Flächen einzutragen, handelt es sich lediglich um eine Empfehlung. Im Übrigen ist auch nicht zu beanstanden, dass auf keiner Seite des Einfamilienhauses der grosse Grenzabstand ausgewiesen wird. Wie die Gemeinde in ihrer Stellungnahme vom 25. April 2024 zutreffend erklärt, kann die besonnte Längsseite eindeutig ermittelt werden. Die Südwestfassade ist mit einer Länge von 9.95 m mehr als 10% länger als die 7 m lange Nord- und die Südostfassade des Einfamilienhauses.⁶⁶ Zudem sind die Fenster der Hauptwohnräume hauptsächlich an der Südwestfassade geplant.⁶⁷ Der grosse Grenzabstand müsste somit grundsätzlich an der Südwestfassade des Einfamilienhauses eingehalten werden. Da die Bauparzelle im Südwesten jedoch an die J. _____ strasse grenzt, wird der grosse Grenzabstand von 8 m (vgl. Art. 50 Abs. 1 BauR) durch den (kleineren) Strassenabstand von 3.60 m (vgl. Art. 2 UeV i.V.m. Art. 23 Abs. 1 BauR und Art. 80 Abs. 1 Bst. b SG) ersetzt.⁶⁸ Entlang der nördlichen Parzellengrenze erscheint es sachgerecht, die Linie des Baufeldes 3 weiterzuziehen. Gemäss Überbauungsplan ist zwischen dem Baufeld 3 (d.h. für Gebäude) und dem nördlichen

⁶⁶ Vgl. den Plan 102 Grundrisse vom 23. Mai/6. Juni 2025

⁶⁷ Vgl. den Plan 102 Grundrisse vom 23. Mai/6. Juni 2025

⁶⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 12 N. 15

Ast der J. _____ strasse ein Abstand von 2 m sowie zwischen dem Baufeld 3 und dem südlichen Ast der J. _____ strasse ein Abstand von 7.50 m vorgesehen. Wie bereits erwähnt, wurde die J. _____ strasse anders gebaut, als auf dem Überbauungsplan vorgesehen und für das Wohnhaus kann unter anderem aus diesem Grund eine Ausnahmegewilligung für das Bauen ausserhalb des Baufeldes erteilt werden. Es ist daher sachgerecht hinsichtlich des Grenz- bzw. Strassenabstandes die Linie des Baufeldes 3 (für Gebäude) entlang der nördlichen Parzellengrenze in einem Abstand von 2 m zur J. _____ strasse sinngemäss weiterzuziehen. Andernfalls käme es zu widersprüchlichen Strassenabständen entlang der nördlichen Parzellengrenze. Innerhalb des Baufeldes 3 gemäss Überbauungsplan könnte im nördlichen Bereich der Bauparzelle ein Wohngebäude mit bis zu 2 m Abstand zur J. _____ strasse erstellt werden, demgegenüber müssten die Anlagen für die Umgebungsgestaltung ausserhalb des Baufeldes im südwestlichen Bereich der Bauparzelle einen grösseren Abstand von 3.60 m einhalten. Die sinngemäss weitergezogene Linie des Baufeldes 3 muss deshalb vorliegend dem Strassenabstand vorgehen. Dass die Strassenabstände bzw. die Linien des sinngemässen Baufeldes 3 auf dem Plan 101 Kataster vom 23. Mai/6. Juni 2025 parallel zum Fahrbahnrand eingezeichnet bzw. rechtwinklig dazu ausgemessen sind, ist somit nicht zu beanstanden. Zudem wurde bereits vorangehend aufgezeigt, dass die Strassenabstände eingehalten sind (vgl. Erwägung 7). Weiter ist auch nicht zu beanstanden, dass auf dem Plan 101 Kataster vom 23. Mai/6. Juni 2025 die kleinen Grenzabstände gegenüber den Nachbarparzellen im Osten und Südosten der Bauparzelle parallel zu den Parzellengrenzen eingezeichnet bzw. rechtwinklig dazu ausgemessen sind. Wie erwähnt ist der kleine Grenzabstand gemäss Art. 27 Abs. 4 Satz 1 BauR rechtwinklig zur Parzellengrenze zu messen. Den Beschwerdeführenden kann schliesslich auch nicht gefolgt werden, wenn sie vorbringen, die (kleinen) Grenzabstände seien nicht eingehalten. Das ca. 15 m² grosse und 2.50 m hohe Saunagebäude im Nordosten der Bauparzelle hält zu den Nachbarparzellen Nrn. S. _____ und T. _____ den Grenzabstand für bewohnte Nebenbauten von 2 m ein (vgl. Art. 29 Abs. 1 BauR).⁶⁹ Zudem hält das Einfamilienhaus den kleinen Grenzabstand von 3 m (vgl. Art. 50 Abs. 1 BauR) gegenüber diesen beiden Nachbarparzellen ein.⁷⁰

Nach dem Gesagten erweist sich die Rüge der Beschwerdeführenden insgesamt als unbegründet. Die Beweisanträge der Beschwerdegegnerin in Zusammenhang mit dem Grenzabstand (Augenschein und Parteibefragung) werden abgewiesen. Davon wären keine neuen Erkenntnisse zu erwarten gewesen.

10. Gestaltung

a) Die Beschwerdeführenden bringen vor, für die architektonische Gestaltung und das Ortsbild im Gebiet der UeO Rossi sei insbesondere der Chalet-Stil der Häuser prägend. Darunter sei ein rustikales, vorrangig aus Holz errichtetes Haus zu verstehen, das vor allem für seine Verbindung zum alpinen Flair bekannt sei. Diese Holzhäuser seien durch charakteristische Merkmale wie steile Dächer und breite Dachvorsprünge gekennzeichnet. Der Neubau nehme zu wenig Rücksicht auf die bestehenden örtlichen Verhältnisse und Bauten. Die Südfassade bestehe vorwiegend aus Glas (grosse und hohe Fensterfronten). Von einer Holzkonstruktion könne nicht mehr gesprochen werden. Der Neubau sei ein modernes Wohnhaus aus Beton und Glas mit lediglich einzelnen Holzakzenten. Erschwerend komme hinzu, dass die Beschwerdegegnerin eine auf Betonstützen stehende, überdimensionierte Balkonterrasse plane. Obschon das Balkongeländer aus Holz sei, fielen hauptsächlich der Betonvorbau und die hohen Betonstützen auf. Die Balkone der Nachbargebäude seien nicht auffällig und überdimensioniert. Zudem bestünden die Nachbargebäude grösstenteils aus Holz. Weil eine UeO bestehe, sei bezüglich der Einheitlichkeit der Gebäude und

⁶⁹ Vgl. den Plan 101 Kataster vom 23. Mai/6. Juni 2025 und den Plan 103 Schnitte Ansichten vom 23. Mai/6. Juni 2025

⁷⁰ Vgl. den Plan 101 Kataster vom 23. Mai/6. Juni 2025

deren architektonischer Gestaltung eine besonders genaue und umfassende Prüfung vorzunehmen. Dass in der Vergangenheit Neubauten mit abweichender Gestaltung bewilligt worden seien, dürfe nicht ins Gewicht fallen. Es sei in jedem Fall eine einzelfallgerechte Prüfung des Bauprojekts vorzunehmen. Der Neubau entspreche den Gestaltungsvorschriften der UeO nicht.

b) Die Beschwerdegegnerin macht geltend, Art. 10 UeV verlange nicht zwingend eine Holzkonstruktion. Vielmehr handle es sich um eine Vorschrift dispositiver Natur, zumal ansonsten beispielsweise das Gebäude J. _____ strasse [...], 3723 Kiental (Beschwerdeantwortbeilage 6), welches vollumfänglich in Massivbauweise erstellt worden sei, gar nie so hätte gebaut werden dürfen. Art. 10 UeV schreibe lediglich eine zeitgemässe Holzkonstruktion vor. Ein historisierender Chalet-Stil werde nicht verlangt. Sämtliche Fassaden mit Ausnahme des Sockelgeschosses würden in Holzbauweise erstellt. Die Beschwerdegegnerin schöpfe folglich den Spielraum gemäss Art. 10 UeV erst gar nicht vollständig aus. Auch der vorgesehene, aufgestützte Balkon sowie die dahinterliegenden raumhohen Fenster liefen Art. 10 UeV nicht zuwider, zumal die Norm explizit eine zeitgemässe Konstruktion verlange. Auch die den UeV beigelegten Typ-Skizzen würden weder die Fensterflächen noch die Materialisierung der Balkone näher definieren.

c) Die Gemeinde erwog in E. 3.3.2 des angefochtenen Entscheids, das Sockelgeschoss der Südfassade werde in Massivbauweise und das Obergeschoss in Holzbauweise erstellt. Diese Gestaltung sei ohne weiteres mit den Gestaltungsvorschriften von Art. 10 UeV zu vereinbaren. Kein Widerspruch zu den Gestaltungsvorgaben in Art. 10 UeV sei denn auch in den Fenstern der Südfassade und/oder dem aufgestützten Balkon zu erkennen. Im Gebiet der UeO fänden sich zahlreiche weitere Gebäude, welche über einen aufgestützten Balkon verfügten. Die Gestaltungsvorschriften stünden sodann einer Modernisierung bzw. einem «Schritthalten» mit der architektonischen Entwicklung, bspw. durch das Anbringen grösserer Fenster, nicht entgegen. So sehe Art. 10 UeV selbst eine zeitgemässe Konstruktion vor. Auch Art. 11 bis 13 BauR stünden dem Bauvorhaben nicht entgegen, soweit diese Bestimmungen innerhalb der UeO überhaupt Anwendung fänden. Das könne offen gelassen werden. Das Bauvorhaben erziele ohne weiteres eine gute Gesamtwirkung mit der bestehenden Umgebung.

d) Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Art. 9 Abs. 1 BauG). Diese Vorschrift stellt die «ästhetische Generalklausel» im Sinne eines allgemeinen Beeinträchtigungsverbots dar. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn ein Bauvorhaben einen Gegensatz zur bestehenden Überbauung schafft, der erheblich stört. Die Gemeinden dürfen eigene Ästhetikvorschriften erlassen, die über die kantonalen Vorschriften hinausgehen können. Derartige Vorschriften müssen, um selbständige Bedeutung zu erlangen, konkreter gefasst sein als die Anordnungen des kantonalen Rechts, sie dürfen Letztere nicht bloss allgemein anders formulieren.⁷¹ Für die UeO Rossi gilt mit Art. 10 UeV folgende Regelung zur architektonischen Gestaltung:

Die Anlage soll als architektonische Einheit gestaltet werden. Das Sockelgeschoss, die hangseitige Fassade und die weniger besonnte Seitenfassade (N, NW) können in Massivbauweise erstellt werden, die übrigen Fassaden in einer zeitgemässen Holzkonstruktion.

Diese Bestimmung geht weiter als Art. 9 Abs. 1 BauG; ihr kommt daher selbständige Bedeutung zu. Der Begriff «zeitgemässe Holzkonstruktion» stellt einen unbestimmten kommunalen Gesetzesbegriff dar, bei dessen Auslegung die kommunalen Behörden einen gewissen Beurteilungsspielraum haben.⁷² Weiter enthält Anhang 2 der UeV zwei Skizzen mit folgender Überschrift:

⁷¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 4 und 13; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen

⁷² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 4, 4a und 5; BVR 2009 S. 329 E. 5.3, 2006 S. 491 E. 6.3.1

«Chalet-Typ» mit terrassiertem Sitzplatz

Die erste Skizze zeigt ein Beispiel für einen Grundriss mit Gebäude, Sitzplatz/Balkon, Umgebung und Gemüsegarten. Die zweite Skizze zeigt die Seitenansicht eines Gebäudes, wobei verschiedene Masse eingezeichnet sind. Die Fassaden sind als weisse Flächen dargestellt. Die Materialisierung und die Fensterflächen sind auf der Skizze nicht ersichtlich. Auch hinsichtlich des Balkons lassen sich keine genauen Angaben zur Materialisierung, zur baulichen Konstruktion (insbesondere einer allfälligen Abstützung) und zur zulässigen Grösse entnehmen. Diese Ausführungen gelten auch für die Darstellung der Fassaden und der Balkone in der Skizze im Anhang 1 der UeV.

Im Übrigen gilt, soweit dies die Überbauungsvorschriften nicht anders regeln, das Baureglement (vgl. Art. 2 UeV). Das Baureglement (BauR) enthält insbesondere folgende Gestaltungsvorschriften:

Art. 11 (Baugestaltung allgemein)

¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Bei der Beurteilung, ob eine gute Gesamtwirkung entsteht, ist besonders auf Standort, Stellung, Form und Dimension eines Gebäudes einzugehen.

³ Moderne, spezielle Bauformen sind in den im Zonenplan bezeichneten Gebieten gestattet, wenn sie sich gut in die gebaute Umgebung einfügen.

Art. 13 (Fassadengestaltung)

¹ In der Wohn- und Gewerbezone und den Dorfkernzonen Reichenbach und Mülönen sowie den Ferienhauszonen sind in den Obergeschossen die Hauptfassade und mindestens 50% der anderen Fassaden in einer Holzkonstruktion oder Holzverkleidung auszuführen.

[...]

e) Dem Wortlaut von Art. 10 UeV lässt sich nicht entnehmen, was mit einer «zeitgemässen Holzkonstruktion» gemeint ist. Es ist insbesondere unklar, in welchem Mass grosse und raumhohe Fensterfronten zulässig sind. Ebenso ist unklar, inwiefern Balkone eine Konstruktion aus Beton (Betonboden und Betonstützen) aufweisen dürfen. Die Verwendung des Zusatzes «zeitgemäss» deutet darauf hin, dass nicht ein bestimmter, historischer Stil von Holzkonstruktion und Balkonen verlangt wird, sondern auch modernere Varianten zulässig sind. Aus dem Wortlaut von Art. 10 UeV lässt sich somit nicht darauf schliessen, dass mit einer «zeitgemässen Holzkonstruktion» nur ein Chalet mit kleineren bzw. nicht raumhohen Fenstern gemeint ist. Ebenso wenig kann darauf geschlossen werden, dass Balkone mit Betonkonstruktionen unzulässig sind. Etwas anderes folgt auch nicht aus dem Titel von Anhang 2 der UeV, der den Begriff «Chalet-Typ» ausdrücklich in Anführungszeichen setzt. Zudem betrifft Anhang 2 der UeV nicht die Gestaltung, sondern die Messweise. Die beiden Skizzen im Anhang 1 der UeV zeigen zwar die Frontansicht eines Gebäudes. Da die Fassaden jedoch als weisse Flächen dargestellt sind, lassen sich keine Hinweise zur Gestaltung der Fenster entnehmen. Zur Gestaltung des auf den Skizzen ersichtlichen, ebenfalls mit einer weissen Fläche dargestellten Balkons lässt sich auch nichts Genaues entnehmen. Auch aus Art. 11 und 13 BauR – die gelten, soweit die Überbauungsvorschriften dies nicht anders regeln (vgl. Art. 2 UeV) – folgt nicht, dass mit einer «zeitgemässen Holzkonstruktion» nur ein Chalet mit kleineren bzw. nicht raumhohen Fenstern gemeint ist und Balkone mit einer Konstruktion aus Beton unzulässig sind. Art. 11 Abs. 3 BauR lässt, wenn auch nur in bestimmten Teilen des Gemeindegebietes, «moderne, spezielle Bauformen» zu. Ausserdem lässt sich auch Art. 13 Abs. 1 BauR nicht entnehmen, dass bei einer «Holzkonstruktion» oder «Holzverkleidung» der Hauptfassade raumhohe Fenster und Balkone mit einer Betonkonstruktion ausgeschlossen sind. Die Materialien

zur UeO Rossi und zum BauR enthalten diesbezüglich keine Hinweise. Zu prüfen bleibt der Sinn und Zweck von Art. 10 UeV. Hierbei gilt zu berücksichtigen, dass die UeO Rossi auf allen Seiten von der Landwirtschaftszone umgeben ist. Zudem befindet sich auch innerhalb der UeO Rossi ein Gebiet, das der Landwirtschaftszone zugeordnet ist. Die Bauten in der Landwirtschaftszone westlich des UeO-Gebietes sind durch ihre Holzfassaden geprägt.⁷³ Auch innerhalb der UeO J. _____ sind Holzfassaden vorherrschend.⁷⁴ Die Gestaltung der Fenster an der Hauptfassade ist unterschiedlich. Zum Teil sind mehrere kleinere Fenster sehr dicht nebeneinandergesetzt, so zum Beispiel im Sockelgeschoss und im ersten Obergeschoss beim Gebäude auf der Parzelle Nr. K. _____ (J. _____ strasse [...]) oder im Obergeschoss beim Gebäude auf der Parzelle Nr. U. _____ (J. _____ strasse [...]).⁷⁵ Teilweise scheinen die Abstände zwischen den Fenstern aber auch grösser zu sein, wodurch der Holzanteil der Fassade grösser wird (so zum Beispiel im zweiten Obergeschoss beim Gebäude auf der Parzelle Nr. K. _____).⁷⁶ Die Balkone verlaufen im ersten Obergeschoss meist über die ganze Fassade und weisen ein Holzgeländer auf. Beim Gebäude auf der Parzelle Nr. K. _____ (J. _____ strasse [...]) ist der Balkon auf der Seite abgestützt. Zudem ist ersichtlich, dass der Balkonunterbau nicht aus Holz, sondern gleich wie das Sockelgeschoss in Massivbauweise erstellt wurde.⁷⁷ Innerhalb und rund um das UeO-Gebiet sind Holzfassaden vorherrschend. Sinn und Zweck von Art. 10 UeV dürfte deshalb darin bestehen, dieser Umgebung Rechnung zu tragen und innerhalb der UeO Rossi bei den (talabwärts ausgerichteten) Hauptfassaden und den Balkongeländern eine einheitliche Materialisierung aus Holz und damit eine natürliche, ländliche Optik sicherzustellen. Für die Erreichung dieses Ziels ist aber nicht vorausgesetzt, dass nur kleinere bzw. nicht raumhohe Fenster eingesetzt werden. Die Holzoptik kann auch bei grösseren, raumhohen Fenstern erreicht werden. Vorausgesetzt ist einzig, dass nicht die gesamte, talabwärts ausgerichtete Hauptfassade aus Glas besteht, sondern noch genügend Holzelemente vorhanden sind, die eine Holzkonstruktion erkennen lassen. Für die Sicherstellung der Holzoptik ist im Übrigen auch nicht vorausgesetzt, dass nur an der Fassade hängende Balkone aus einer Holzkonstruktion erstellt werden. Vielmehr kann die Holzoptik auch bei abgestützten bzw. massiv gebauten Balkonen erreicht werden, solange die Balkongeländer aus Holz sind. Mit Blick auf den Sinn und Zweck von Art. 10 UeV wird kein «Chalet-Stil» vorausgesetzt, sondern es können auch grosse, raumhohe Fenster und Balkone mit einer Betonkonstruktion zulässig sein. Nach dem Gesagten ist nicht zu beanstanden, dass die Gemeinde Art. 10 UeV dahingehend ausgelegt hat, dass auch ein Bau mit grossen, raumhohen Fenstern und einem abgestützten Balkon aus einer Betonkonstruktion noch eine «zeitgemässe Holzkonstruktion» sein kann.

f) Das Untergeschoss des Wohnhauses ist an allen vier Fassaden als Massivbau vorgesehen.⁷⁸ Das Untergeschoss entspricht dem Sockelgeschoss im Sinne von Art. 10 UeV. Die Massivbauweise ist deshalb ohne Weiteres zulässig. Die Westfassade im Erdgeschoss weist keine Öffnungen auf und besteht vollständig aus Holz. An der Ostfassade sind im Erdgeschoss drei kleinere Fenster vorgesehen. Abgesehen von den Fensteröffnungen besteht die Ostfassade zum grössten Teil aus Holz. Das gilt auch für die Nordfassade, die lediglich zwei Türöffnungen und eine Fensteröffnung aufweist.⁷⁹ Zwischen den Parteien ist zu Recht unbestritten, dass die West-, Ost- und Nordfassade als zeitgemässe Holzkonstruktion im Sinne von Art. 10 UeV gestaltet sind. Vielmehr umstritten ist die Gestaltung der Südfassade im Erdgeschoss. Die Südfassade

⁷³ Vgl. z.B. die Einträge im Bauinventar des Kantons Bern zu den Gebäuden an der J. _____ strasse [...], [...] und [...] (abrufbar unter www.kultur.bkd.be.ch [Rubriken Themen > Denkmalpflege > Baudenkmäler im Kanton Bern > Bauinventar > Bauinventar online])

⁷⁴ Vgl. das Foto in der Beschwerdebeilage 10 sowie die Fotos in der Beschwerdeantwortbeilage 5

⁷⁵ Vgl. das Foto in der Beschwerdebeilage 10

⁷⁶ Vgl. das Foto in der Beschwerdebeilage 10

⁷⁷ Vgl. das Foto in der Beschwerdebeilage 10 sowie das Foto in der Beschwerdeantwortbeilage 5

⁷⁸ Vgl. den Plan 103 Schnitte Ansichten vom 23. Mai/6. Juni 2025

⁷⁹ Vgl. zum Ganzen den Plan 103 Schnitte Ansichten vom 23. Mai/6. Juni 2025

weist im Erdgeschoss zwar drei raumhohe, grosse Fenster auf. Die Südfassade ist dennoch mit genügend Holzelementen ausgestaltet: zwischen den drei Fenstern, der Oberkante der Fenster und dem Dach sowie zwischen den Fenstern und den Gebäudeecken. Die Holzkonstruktion ist deutlich erkennbar.⁸⁰ Anders als die Beschwerdeführenden behaupten, besteht die Südfassade nicht nur aus Glas und Beton. Es handelt sich vielmehr um eine zeitgemässe Holzkonstruktion im Sinne von Art. 10 UeV. Auch der Balkon im Erdgeschoss ist nicht zu beanstanden. Die vier Betonstützen sind gleich wie das Untergeschoss in Massivbauweise ausgeführt. Sie sind symmetrisch angeordnet und gleich hoch wie das Untergeschoss. Sie erscheinen deshalb als Teil des Untergeschosses. Auch der Balkonunterbau in Massivbauweise kann optisch noch dem Untergeschoss zugeordnet werden. Gemäss den Visualisierungen (Beschwerdeantwortbeilagen 29a und 29b mit Eingangsstempel der BVD vom 10. Juni 2025) weisen die Balkonstützen, der Balkonunterbau und das Untergeschoss die gleiche Farbgebung auf. Anders als die Beschwerdeführenden behaupten, fallen die Betonstützen und der Balkonunterbau deshalb nicht negativ auf. Das Unter- bzw. Sockelgeschoss darf, wie aufgezeigt, in Massivbauweise erstellt werden. Das Balkongeländer im Erdgeschoss beanstanden die Beschwerdeführenden zu Recht nicht. Es ist als Holzgeländer ausgestaltet⁸¹ und entspricht damit dem Ortsbild innerhalb der UeO Rossi. Inwiefern der Balkon überdimensioniert sein soll, ist nicht ersichtlich und wird von den Beschwerdeführenden auch nicht weiter begründet. Der Balkon verläuft zwar über die gesamte Südfassade, dies ist wie aufgezeigt jedoch typisch für die Bauten innerhalb der UeO Rossi. Das Wohnhaus ist insgesamt als architektonische Einheit gestaltet. Darüber hinaus ist auch nicht ersichtlich, dass das Bauvorhaben zu wenig Rücksicht auf die bestehenden örtlichen Verhältnisse nimmt bzw. mit der bestehenden Umgebung keine gute Gesamtwirkung erzielen sollte. Das Bauvorhaben orientiert sich hinsichtlich seiner Stellung im Hang (Talausrichtung der Hauptfassade mit dem Balkon und der Firstrichtung) sowie der Form an den bestehenden Gebäuden auf den Nachbarparzellen.⁸² Folglich erzielt das Bauvorhaben eine gute Gesamtwirkung mit der bestehenden Umgebung. Es ist nicht zu beanstanden, dass die Gemeinde von einer Einordnung des Gebäudes hinsichtlich der Form und Struktur der vorbestehenden Gebäude in der Nachbarschaft ausgegangen ist. Zusammengefasst ist das Bauvorhaben in ästhetischer Hinsicht bewilligungsfähig. Die Rüge der Beschwerdeführenden erweisen sich als unbegründet. Von einem Augenschein auf der Bauparzelle sowie auf der J. _____ strasse und einer Parteibefragung wären keine neuen Erkenntnisse zu erwarten gewesen. Der entsprechende Beweisantrag der Beschwerdegegnerin wird abgewiesen.

11. Zonenkonformität

a) In ihrer Einsprache vom 27. März 2025 bringen die Beschwerdeführenden erstmals vor, das Bauvorhaben sei nicht zonenkonform, da es sich in einer Ferienhauszone befinde (Art. 49 Bst. b F2 BauR sowie Art. 4 UeV). Ferienhauszonen seien gemäss Art. 76 BauG für den Bau von Ferien- und Wochenendhäusern bestimmt. Zwar sei der Bau von Erstwohnungen bzw. die Umwandlung von Ferienwohnungen zu Erstwohnungen nicht ausgeschlossen und bedürfe keiner Ausnahmebewilligung. Die auf der V. _____ bestehenden Gebäude würden jedoch bereits praktisch ausschliesslich der Erstwohnungsnutzung dienen. Lediglich zwei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im Nordteil der UeO würden der Feriennutzung dienen. Da das Bauvorhaben ausschliesslich der Erstwohnungsnutzung diene, würde dadurch die UeO faktisch noch mehr zur reinen Wohnzone, was dem Sinn und Zweck der UeO zuwiderlaufe.

⁸⁰ Vgl. den Plan 103 Schnitte Ansichten vom 23. Mai/6. Juni 2025 sowie die Visualisierungen (Beschwerdeantwortbeilagen 29a und 29b mit Eingangsstempel der BVD vom 10. Juni 2025)

⁸¹ Vgl. dazu auch pag. 31 der Vorakten

⁸² Vgl. den Plan 101 Kataster vom 23. Mai/6. Juni 2025 sowie z.B. die Luftbildaufnahme in der Beschwerdeantwortbeilage 7

b) Es ist fraglich, ob auf die Rüge der Beschwerdeführenden überhaupt noch einzutreten ist oder ob diese verspätet erfolgte. Die Nutzungsart des Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung hat sich mit der Projektänderung vom 6. Juni 2025 im Vergleich zum mit dem angefochtenen Entscheid bewilligten Projekt nicht verändert. Die Beschwerdegegnerin hat bereits im vorinstanzlichen Verfahren mitgeteilt, dass sie das Einfamilienhaus als Erstwohnung nutzen wird.⁸³ Ob auf die Rüge eingetreten werden kann, muss jedoch nicht beantwortet werden, da sich diese ohnehin als unbegründet erweisen würde.

c) Gemäss Art. 4 Abs. 1 UeV und Art. 49 Bst. b F2 BauR ist die V. _____ eine Ferienhauszone. Der Sektor 1 ist der einheimischen Bevölkerung zu möglichst günstigen Bedingungen zum Bau von Wohnhäusern zur Verfügung zu stellen (Art. 4 Abs. 2 UeV). Dass Bauvorhaben der Beschwerdegegnerin befindet sich nicht im Sektor 1, sondern im Sektor 3 (vgl. den Anhang 3 zu den Überbauungsvorschriften). Zum Sektor 3 enthält Art. 4 UeV keine konkrete Regelung. Es ist aber nicht zu beanstanden, dass die Gemeinde Art. 4 UeV so auslegt, als dass Erstwohnungen auch im Sektor 3 zulässig sind. Ferienhauszonen sind zwar vornehmlich für den Bau von Ferien- und Wochenendhäusern bestimmt (vgl. Art. 76 Abs. 1 BauG). Der Bau von Erstwohnungen in Ferienhauszonen ist aber nicht ausgeschlossen.⁸⁴ Mit Blick auf das Erlassdatum der UeO Rossi vor weit über dreissig Jahren und den in den touristischen Gebieten im Berner Oberland mittlerweile verschärften Bedarf an Erstwohnungen für die einheimische Bevölkerung und die Angestellten von Tourismusbetrieben hat dies vorliegend umso mehr zu gelten. Art. 4 UeV ist deshalb dahingehend zu verstehen, als dass Erstwohnungen nicht nur im Sektor 1, sondern auch im Sektor 3 gebaut werden dürfen. Das Bauvorhaben der Beschwerdegegnerin ist somit zonenkonform. Die Einsprache der Beschwerdeführenden erweist sich auch in diesem Punkt als unbegründet.

12. Kinderspielplatz

a) Die Beschwerdeführenden erklären weiter, die UeO Rossi sehe einen Kinderspielplatz vor. Bis heute sei kein Kinderspielplatz erstellt worden.

b) Parteieingaben müssen unter anderem eine Begründung enthalten (vgl. Art. 32 Abs. 2 VRPG⁸⁵). An die Begründung einer Beschwerde werden praxisgemäss keine hohen Anforderungen gestellt. Es reicht aus, wenn aus einem Rechtsmittel ersichtlich ist, inwiefern und weshalb der angefochtene Entscheid beanstandet wird. Die Begründung muss sich wenigstens in minimaler Form mit dem angefochtenen Entscheid auseinandersetzen und sinngemäss darauf schliessen lassen, inwiefern dieser unrichtig sein soll.⁸⁶

Die Beschwerdeführenden begründen ihre Rüge, bis heute sei kein Kinderspielplatz erstellt worden, nicht weiter. Insbesondere konkretisieren sie den Zusammenhang zum Bauvorhaben bzw. zum angefochtenen Entscheid nicht. Es erscheint fraglich, ob in dieser Hinsicht überhaupt auf die Beschwerde eingetreten werden kann.

c) Soweit eingetreten werden könnte, erwiese sich die Rüge als unbegründet. Gegenstand des Überbauungsplanes und der Überbauungsvorschriften sind unter anderem die Flächen für gemeinschaftliche Bauten und Anlagen, wie zum Beispiel Spielplätze (vgl. Art. 3 und Art. 4 Abs. 1 UeV). Gemäss Überbauungsplan ist oberhalb bzw. östlich der zentralen Parkierungsanlage im Bereich der heutigen Parzelle Nr. A. _____ bzw. der Baurechtsparzelle Nr. B. _____ ein

⁸³ Vgl. z.B. pag. 56 der Vorakten

⁸⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band II, 5. Aufl., Bern 2024, Art. 76 N. 3 Bst. a

⁸⁵ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

⁸⁶ Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 32 N. 22 mit weiteren Hinweisen

Kinderspielplatz (Hartplatz) vorgesehen. Diese Parzellen sind im Eigentum von Drittpersonen. Soweit mit Blick auf den Überbauungsplan bzw. Art. 15 Abs. 2 BauG eine angemessene grössere Spielfläche vorzusehen wäre, würde die Erstellung den entsprechenden Grundeigentümerschaften obliegen. Dass die Eigentümerschaften der Parzellen Nrn. A. _____ und B. _____ bisher noch keine angemessene grössere Spielfläche realisiert haben, ist aber kein Bewilligungshindernis für das vorliegende Bauvorhaben. Die für den Kinderspielplatz vorgesehene Fläche befindet sich gemäss Überbauungsplan ausserhalb der Baufelder. Den Überbauungsvorschriften lässt sich nicht entnehmen, dass die Baufelder erst dann bebaut werden dürfen, wenn auch der gemeinschaftliche Kinderspielplatz erstellt ist (vgl. Art. 15 UeV). Im Übrigen setzt das Bauvorhaben, das eine 2-Zimmer- und eine 2.5-Zimmerwohnung umfasst, gemäss Art. 15 Abs. 1 BauG i.V.m. Art. 43 Abs. 3 BauV auch keinen eigenen Kinderspielplatz auf der Bauparzelle selbst voraus.

13. Wärmepumpe

a) Mit Projektänderung vom 13. Dezember 2024 hat die Beschwerdegegnerin die Luft/Wasser-Wärmepumpe des Typs «HSB, Dimplex, LI 12TU» vollständig in den Technikraum im Untergeschoss des Einfamilienhauses integriert (reine Innenaufstellung). Bei der fraglichen Luft-Wasser-Wärmepumpe handelt es sich um eine ortsfeste Anlage im Sinne von Art. 7 Abs. 7 USG⁸⁷ und Art. 2 Abs. 1 LSV⁸⁸. Ihr Betrieb verursacht Lärmemissionen, weshalb die bundesrechtlichen Bestimmungen über den Lärmschutz anwendbar sind. Bei der geplanten Wärmepumpe handelt es sich um eine Neuanlage im Sinne von Art. 47 Abs. 1 LSV. Für Neuanlagen gelten die Planungswerte (Art. 25 Abs. 1 USG, Art. 7 Abs. 1 Bst. b LSV). Gemäss Art. 7 Abs. 1 Bst. a LSV müssen die Lärmemissionen einer neuen ortsfesten Anlage nach den Anordnungen der Vollzugsbehörde so weit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist (vgl. hierzu auch Art. 11 Abs. 2 USG). Im Bereich des Lärmschutzes gelten die Voraussetzungen der Einhaltung der Planungswerte und der vorsorglichen Emissionsbegrenzung kumulativ. Auch wenn ein Projekt die Planungswerte einhält, bedeutet dies nicht ohne Weiteres, dass alle erforderlichen vorsorglichen Emissionsbegrenzungen getroffen worden sind. Vielmehr ist anhand der in Art. 11 Abs. 2 USG und Art. 7 Abs. 1 Bst. a LSV genannten Kriterien zu prüfen, ob das Vorsorgeprinzip weitergehende Beschränkungen erfordert. Bei Anlagen, welche die lärmschutzrechtlichen Planungswerte einhalten, kommen jedoch zusätzliche Massnahmen zum Lärmschutz im Sinne der Vorsorge gemäss der bisherigen bundesgerichtlichen Rechtsprechung nur in Betracht, wenn sich dadurch mit relativ geringem Aufwand eine wesentliche zusätzliche Reduktion der Emissionen erreichen lässt.⁸⁹

b) Für die Bauparzelle sowie die umliegenden Nachbarparzellen gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III (Art. 2 UeV i.V.m. Art. 50 Abs. 1 BauR). Gemäss Art. 40 Abs. 1 und Anhang 6 LSV, der unter anderem die Belastungsgrenzwerte für den Lärm von Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage regelt, gilt für die ES III ein Planungswert von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht. Mit Projektänderung vom 13. Dezember 2024 hat die Beschwerdegegnerin einen Lärmschutznachweis für Luft/Wasser-Wärmepumpen vom 6. Dezember 2024 eingereicht.⁹⁰ Aus diesem ergibt sich, dass die massgeblichen Planungswerte der ES III für den Tag von 60 dB(A) und die Nacht von 50 dB(A) am nächstgelegenen relevanten Immissionsort in 8 m Entfernung auf der Nachbarparzelle Nr. T. _____ (J. _____ strasse [...]) mit einem ausgewiesenen Beurteilungspegel L_r von 37.9 dB(A) tagsüber und 42.9 dB(A) nachts bereits deutlich eingehalten sind. Es ist weder dargetan noch ersichtlich, dass mit relativ geringem Aufwand eine wesentliche zusätzliche Reduktion der Emissionen erreicht werden könnte. Aufgrund der vollständigen Innenauf-

⁸⁷ Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (Umweltschutzgesetz, USG, SR 814.01)

⁸⁸ Lärmschutz-Verordnung des Bundesrats vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41)

⁸⁹ BGer 1C_83/2024 vom 21. März 2025 E. 3.3.1 m.w.H.

⁹⁰ Beschwerdeantwortbeilage 19

stellung der Wärmepumpe im Technikraum im Untergeschoss und der Lage (Platzierung) der Schächte werden bereits genügend Massnahmen zur Pegelreduktion ergriffen. Mit der vollständigen Innenaufstellung der Wärmepumpe wird dem Vorsorgeprinzip genügend Rechnung getragen. Die Wärmepumpe erweist sich damit als bewilligungsfähig.

14. Weitere Rügen (Gebäudeabstand, Ausnützungsziffer)

- a) In ihrer Stellungnahme vom 15. August 2025 erklären die Beschwerdeführenden, es sei von Amtes wegen zu prüfen und es werde vorsorglich bestritten, ob das Bauvorhaben die weiteren gesetzlichen Vorgaben (BauG, BauV, BauR, UeV) bezüglich weiterer relevanter Faktoren wie namentlich der Gebäudeabstände, der Ausnützungsziffer etc. einzuhalten vermöge.
- b) Die Beschwerdegegnerin entgegnet in ihrer Stellungnahme vom 8. Januar 2026, die pauschale Bestreitung sei unsubstantiiert. Es sei nicht darauf einzutreten.
- c) Reicht die Bauherrschaft im Baubeschwerdeverfahren eine Projektänderung ein (vgl. Art. 43 Abs. 1 BewD) und weist die BVD diese nicht zur Weiterbehandlung an die Vorinstanz zurück (vgl. Art. 43 Abs. 3 BewD), so hat die BVD von Amtes wegen zu prüfen, ob die Projektänderung den massgebenden Vorschriften entspricht. Hinsichtlich der von der Projektänderung nicht berührten Teile des Bauvorhabens besteht jedoch keine Pflicht zur umfassenden Prüfung. So gilt im Baubeschwerdeverfahren grundsätzlich das Rügeprinzip.⁹¹ Die Rügen sind innerhalb der Beschwerdefrist zu begründen (vgl. Art. 33 Abs. 3 VRPG). Soweit die Beschwerdeführenden in ihrer Stellungnahme vom 15. August 2025 die Gebäudeabstände und die Ausnützungsziffer erstmals rügen, sind ihre Vorbringen verspätet. Ausserdem sind ihre Vorbringen nicht genügend begründet, zumal sie die Einhaltung der Gebäudeabstände und der Ausnützungsziffer nur vorsorglich bestreiten. Es ist deshalb nicht darauf einzutreten.

15. Fazit und Kosten

- a) Nach dem Gesagten sind die Beschwerde vom 19. März 2024 und die Einsprachen der Beschwerdeführenden vom 27. März 2025 und vom 15. Juli 2025 abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Die Projektänderung der Beschwerdegegnerin kann gemäss den eingangs genannten massgebenden Unterlagen und unter der Auflage, dass die Betonstützmauer südlich des Sitzplatzes im Untergeschoss an der Südwestfassade begrünt wird, bewilligt werden. Zudem ist der angefochtene Bauentscheid mit der Ausnahmegewilligung für das Bauen ausserhalb des Baufeldes zu ergänzen. Die Erteilung der Ausnahmegewilligung für das Unterschreiten des Strassenabstandes ist infolge der Projektänderungen nicht mehr erforderlich. Der angefochtene Bauentscheid ist diesbezüglich von Amtes wegen anzupassen. Im Übrigen ist der angefochtene Bauentscheid zu bestätigen.
- b) Der Gemeinde Reichenbach sind durch die Publikationen vom 25. Februar und 4. März 2025 sowie vom 8. und 15. Juli 2025 Kosten von insgesamt CHF 1200.35 entstanden.⁹² Diese Kosten sind gesondert zu verlegen und von der Beschwerdegegnerin als Bauherrschaft zu tragen (vgl. Art. 52 Abs. 1 BewD). Das Inkasso erfolgt durch die Gemeinde Reichenbach.

⁹¹ Vgl. hierzu auch Michel Daum, a.a.O., Art. 20a N. 10

⁹² Vgl. die Rechnungen der W. _____ AG vom 4. März 2025 (Beilage zum Schreiben der Gemeinde Reichenbach vom 8. April 2025) und vom 16. Juli 2025 (Beilage zum Schreiben der Gemeinde Reichenbach vom 21. August 2025)

c) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren 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. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV⁹³). Die Pauschalgebühr wird vorliegend festgesetzt auf CHF 3000.–.

Gemäss Art. 108 Abs. 1 VRPG werden die Verfahrenskosten 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. Als unterliegend gilt, wer mit seinen Anträgen nicht durchdringt. Reicht die Bauherrschaft im Beschwerdeverfahren eine Projektänderung ein, um den Einwänden der Beschwerdeführenden Rechnung zu tragen, gilt sie insofern als unterliegend. Soweit die Begehren keiner Partei vollumfänglich gutgeheissen werden, unterliegen alle Parteien teilweise und ihre Kostenpflicht richtet sich grundsätzlich nach dem Mass des Unterliegens.⁹⁴

Die Beschwerdeführenden obsiegen vorliegend insofern, als dass die Beschwerdegegnerin eine Projektänderung hinsichtlich der Einhaltung des Strassenabstandes im (Süd-) Westen des geplanten Einfamilienhauses sowie ein Ausnahmegesuch zum Bauen ausserhalb des Baufeldes gestellt hat. Die Projektänderung betreffend die Verschiebung der Wärmepumpe erfolgte nicht, um den Einwänden der Beschwerdeführenden Rechnung zu tragen, sondern ist auf die summarischen Einschätzungen des Rechtsamts der BVD in den Verfügungen vom 21. Juni 2024 und 22. November 2024 zurückzuführen. Es rechtfertigt sich deshalb, der Beschwerdegegnerin einen Drittel der Verfahrenskosten, ausmachend CHF 1000.–, aufzuerlegen. Darüber hinaus gelten die Beschwerdeführenden als unterliegend. Die Beschwerdeführenden haben somit zwei Drittel der Verfahrenskosten, ausmachend CHF 2000.–, zu tragen.

d) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder WettSchlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV⁹⁵ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren CHF 400.– bis CHF 11 800.– pro Instanz. Innerhalb des Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand sowie der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG⁹⁶). Ein Zuschlag von bis zu 100 Prozent auf das Honorar wird gewährt bei Verfahren, die besonders viel Zeit und Arbeit beanspruchen, wie namentlich bei schwieriger und zeitraubender Sammlung oder Zusammenstellung des Beweismaterials, bei grossem Aktenmaterial oder umfangreichem Briefwechsel, wenn ein wesentlicher Teil des Aktenmaterials oder des Briefwechsels in einer anderen als der Gerichtssprache vorliegt, oder bei besonders komplexen tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnissen (Art. 16 i.V.m. Art. 9 PKV).

Mit Kostennote vom 20. April 2026 macht der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin Parteikosten in der Höhe von CHF 14 859.75 geltend (Honorar CHF 13 452.00, Auslagen CHF 294.30, Mehrwertsteuer CHF 1113.45). Zur Begründung des Honorars führt er aus, der Tarifrahmen gemäss Art. 11 Abs. 1 PKV i.V.m. Art. 41 Abs. 3 KAG werde zu 100% ausgeschöpft. Der gebotene Zeitaufwand sei überdurchschnittlich gewesen (umfangreiche Beschwerdeschrift, Totalopposition des Beschwerdeführers gegen das Bauvorhaben, zahlreiche Eingaben an BVD, zahlreiche Kor-

⁹³ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

⁹⁴ Vgl. Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 4

⁹⁵ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811)

⁹⁶ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11)

respondenzen und Abklärungen). Die Bedeutung der Sache und die Schwierigkeit des Prozesses seien überdurchschnittlich. Zusätzlich macht der Rechtsvertreter auf dem Honorar von CHF 11 800 (vgl. Art. 11 Abs. 1 PKV) einen Zuschlag von 14%, ausmachend CHF 1652.00, gemäss Art. 16 i.V.m. Art. 9 PKV geltend.

Das vorliegende Beschwerdeverfahren nahm zwar viel Zeit und Arbeit in Anspruch, da die Beschwerdeführenden zahlreiche Rügen erhoben, die Beschwerdegegnerin mehrere Projektänderungen einreichte und diese publiziert werden mussten. Dies vermag jedoch keinen Zuschlag im Sinne von Art. 9 PKV zu rechtfertigen. Vielmehr geht die Streitsache auch unter Berücksichtigung dieser Umstände weder in Schwierigkeit noch gebotenen Zeitaufwand über das hinaus, was mit dem Tarifrahmen von Art. 11 Abs. 1 PKV abgedeckt ist. Innerhalb dieses Rahmens ist der gebotene Zeitaufwand als überdurchschnittlich zu werten. Die Bedeutung der Streitsache und die Schwierigkeit des Prozesses sind dagegen als durchschnittlich einzustufen. Daher erscheint ein Honorar von CHF 8500.00 als angemessen. Die ersatzfähigen Parteikosten der Beschwerdegegnerin belaufen sich somit auf CHF 9506.60 (Honorar CHF 8500.00, Auslagen CHF 294.30 und Mehrwertsteuer von 8.1 %, ausmachend CHF 712.30). Analog zur Verteilung der Verfahrenskosten haben die Beschwerdeführenden der Beschwerdegegnerin zwei Drittel der Parteikosten, ausmachend CHF 6337.70, zu ersetzen.

Mit Kostennote vom 11. Mai 2026 macht der Rechtsvertreter der Beschwerdeführenden Parteikosten in der Höhe von CHF 19 554.53 geltend (Honorar CHF 17 891.67, Auslagen CHF 197.63, Mehrwertsteuer CHF 1465.23). Zur Begründung des Honorars führt er sinngemäss aus, der Tarifrahmen gemäss Art. 11 Abs. 1 PKV werde zu 100% ausgeschöpft. Der gebotene Zeitaufwand und die Bedeutung der Sache seien überdurchschnittlich, die Komplexität bzw. die Schwierigkeit des Prozesses sei durchschnittlich. Zusätzlich zum ordentlichen Maximalhonorar gemäss Art. 11 Abs. 1 PKV in der Höhe von CHF 11 800.00 macht der Rechtsvertreter der Beschwerdeführenden einen Zuschlag gemäss Art. 11 Abs. 2 PKV in der Höhe von CHF 6091.67 geltend. Wie soeben in Zusammenhang mit der Kostennote der Beschwerdegegnerin erwähnt, ist die vorliegende Streitsache mit dem Tarifrahmen von Art. 11 Abs. 1 PKV abgedeckt. Ein Zuschlag für die Wahrung bedeutender vermögensrechtlicher Interessen im Sinne von Art. 11 Abs. 2 PKV wird in Baustreitigkeiten in der Regel nicht gewährt.⁹⁷ Weshalb dies hier anders sein soll, ist vorliegend weder dargetan noch ersichtlich. Ein Zuschlag nach Art. 16 i.V.m. Art. 9 PKV wird vom Parteivertreter der Beschwerdeführenden nicht geltend gemacht und könnte mit Blick auf die vorangehenden Ausführungen ohnehin nicht gewährt werden. Wie bereits erwähnt, erscheint ein Honorar von CHF 8500.00 als angemessen. Die ersatzfähigen Parteikosten der Beschwerdeführenden belaufen sich somit auf CHF 9402.15 (Honorar CHF 8500.00, Auslagen CHF 197.63, Mehrwertsteuer von 8.1% ausmachend CHF 704.50). Analog zur Verteilung der Verfahrenskosten hat die Beschwerdegegnerin den Beschwerdeführenden einen Drittel der Parteikosten, ausmachend CHF 3134.05, zu ersetzen.

⁹⁷ BVR 2013 S. 443 E. 6.2

III. Entscheid

1. Die Beschwerde vom 19. März 2024 und die Einsprachen der Beschwerdeführenden vom 27. März 2025 und vom 15. Juli 2025 werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.
2. Die Projektänderung der Beschwerdegegnerin wird gemäss den folgenden Unterlagen bewilligt:
 - Plan 101 Kataster vom 23. Mai/6. Juni 2025
(mit Eingangsstempel der BVD vom 10. Juni 2025)
 - Plan 102 Grundrisse vom 23. Mai/6. Juni 2025
(mit Eingangsstempel der BVD vom 10. Juni 2025)
 - Plan 103 Schnitte Ansichten vom 23. Mai/6. Juni 2025
(mit Eingangsstempel der BVD vom 10. Juni 2025)
 - Plan 105 Umgebung vom 23. Mai/6. Juni 2025
(mit Eingangsstempel der BVD vom 10. Juni 2025)
 - Plan 121 Kanalisation vom 8./13. Januar 2025
(mit Eingangsstempel der BVD vom 14. Januar 2025)
 - Visualisierungen Projektänderung Stützmauer, undatiert
(mit Eingangsstempel der BVD vom 10. Juni 2025)
 - Lärmschutznachweis für Luft/Wasser-Wärmepumpe vom 6. Dezember 2024

- 3.1 Dispositiv-Ziff. 6.1 des Bauentscheids der Gemeinde Reichenbach im Kandertal vom 16. Februar 2024 wird wie folgt ergänzt:

Die Ausnahmegewilligung für das Bauen ausserhalb des Baufeldes wird erteilt.

- 3.2 Dispositiv-Ziff. 6.1 Satz 2 des Bauentscheids der Gemeinde Reichenbach im Kandertal vom 16. Februar 2024 wird von Amtes wegen aufgehoben.

- 3.3 Dispositiv-Ziff. 6.1 des Bauentscheids der Gemeinde Reichenbach im Kandertal vom 16. Februar 2024 wird mit folgender Auflage ergänzt:

Die Betonstützmauer südlich des Sitzplatzes im Untergeschoss an der Südwestfassade ist zu begrünen.

4. Im Übrigen wird der Bauentscheid der Gemeinde Reichenbach im Kandertal vom 16. Februar 2024 bestätigt.

5. Der Plan 121 Kanalisation vom 8./13. Januar 2025 (mit Eingangsstempel der BVD vom 14. Januar 2025) geht an die Gemeinde Reichenbach im Kandertal.

Im Übrigen wurden die Gemeinde Reichenbach im Kandertal und die Beschwerdeführenden im Verlaufe des Beschwerdeverfahrens bereits mit den gemäss Dispositiv-Ziff. III.2 hiervor bewilligten Projektänderungsunterlagen bedient.

Die Beschwerdegegnerin wird nach Rechtskraft des vorliegenden Entscheids einen Plansatz der gemäss Dispositiv-Ziff. III.2 bewilligten Projektänderungsunterlagen erhalten.

6. Die Publikationskosten von CHF 1200.35 für die Veröffentlichungen vom 25. Februar und 4. März 2025 sowie vom 8. und 15. Juli 2025 im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde

Reichenbach werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso ist die Gemeinde Reichenbach zuständig.

- 7.1 Den Beschwerdeführenden werden Verfahrenskosten von CHF 2000.– zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
- 7.2 Der Beschwerdegegnerin werden Verfahrenskosten von CHF 1000.– zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
- 8.1 Die Beschwerdeführenden haben der Beschwerdegegnerin Parteikosten im Betrag von CHF 6337.70 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag.
- 8.2 Die Beschwerdegegnerin hat den Beschwerdeführenden Parteikosten im Betrag von CHF 3134.05 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt E._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt G._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Reichenbach, Gemeindeverwaltung, mit Beilage gemäss Dispositiv-Ziff. III.5, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Die Direktorin

Evi Allemann
Regierungsrätin

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in 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.