



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2024/45

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 25. Februar 2025

Das Verwaltungsgericht hat eine gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde abgewiesen (VGE 2025/95 vom 11.06.2026).

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.** _____
Beschwerdeführer

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt D. _____

und

Herrn **E.** _____
Beschwerdegegner 1

Frau **F.** _____
Beschwerdegegnerin 2

beide vertreten durch Herrn Rechtsanwalt AK. _____

sowie

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

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Reichenbach im Kandertal vom 23. Februar 2024 (Baugesuch Nr. 151325; Neubau Wohnhaus)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerschaft reichte am 6. April 2023 bei der Gemeinde Reichenbach im Kandertal ein Baugesuch ein für den Neubau eines Wohnhauses (Rundholz) mit angebautem Carport auf ihrer Parzelle Reichenbach im Kandertal Grundbuchblatt Nr. I. _____ (J. _____ strasse, 3723 Kiental).¹ Die Parzelle liegt im Baufeld 1 der Überbauungsordnung «"Rossi" – Kiental» (nachfolgend nur noch UeO Rossi). Gegen das Bauvorhaben erhob unter

¹ Pag. 12 der Vorakten

anderem der Beschwerdeführer Einsprache.² Am 19. Oktober 2023 reichte die Beschwerdegegnerschaft eine Projektänderung ein, mit welcher sie auf den angebauten Carport verzichtete.³ Mit Entscheid vom 23. Februar 2024 erteilte die Gemeinde der Beschwerdegegnerschaft die Baubewilligung.

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 28. März 2024 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Er beantragt die Aufhebung des Bauentscheids vom 23. Februar 2024 und die Erteilung des Bauabschlags. Eventualiter sei die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet⁴, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Die Gemeinde beantragt in ihrer Beschwerdeantwort vom 6. Mai 2024 sinngemäss die Abweisung der Beschwerde. Die Beschwerdegegnerschaft beantragt in ihrer Beschwerdeantwort vom 6. Mai 2024 die Abweisung der Beschwerde, soweit auf diese überhaupt einzutreten sei.

Mit Verfügung vom 21. Juni 2024 bat das Rechtsamt 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 habe und wie der Stand der Aktualisierung der Überbauungsordnung sei. Hinsichtlich der Unterschreitung des Grenzabstandes gegenüber der südwestlich an die Bauparzelle angrenzenden Parzelle Nr. A._____ durch den geplanten Balkon bat das Rechtsamt die Gemeinde, das Formular «Näherbaurechtserteilung» im Original einzureichen und erteilte der Beschwerdegegnerschaft Gelegenheit, die fehlende unterschriftliche Zustimmung einer der Miteigentümerschaften der Parzelle Nr. A._____ nachzureichen. Betreffend den umstrittenen, auf der Bauparzelle bestehenden Laubbaum erhielt die Beschwerdegegnerschaft Gelegenheit, einen angepassten Plan Grundriss EG-Umgebung einzureichen. Ausserdem wurde die Gemeinde gebeten, dazu Stellung zu nehmen, ob es sich bei dem auf der Bauparzelle bestehenden Laubbaum um den gemäss dem Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften geschützten Laubbaum im Baufeld 1 handeln könnte. Auch wurde die Gemeinde gebeten, aktuelle Fotos der Bauparzelle einzureichen. In Zusammenhang mit der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge auf der zentralen Parkieranlage 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 erhielt die Beschwerdegegnerschaft Gelegenheit, einen Situationsplan einzureichen, auf dem der Gebäudeabstand zum Gebäude auf der Parzelle Nr. A._____ vermassst sowie die Lage des Baufeldes 1 und der Verlauf der Waldbaulinie im Südosten der Bauparzelle eingezeichnet sind.

Die Gemeinde reichte daraufhin am 12. Juli 2024 eine Stellungnahme ein. Die Beschwerdegegnerschaft nahm mit Eingabe vom 23. August 2024 Stellung und reichte eine Projektänderung (Reduktion der Balkontiefe) ein. Das Rechtsamt erteilte den Verfahrensbeteiligten mit Verfügung vom 17. September 2024 Gelegenheit, sich zur Projektänderung zu äussern. Ausserdem bat das Rechtsamt die Gemeinde erneut um Informationen hinsichtlich der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge innerhalb der UeO Rossi. Die Gemeinde äusserte sich mit Eingabe vom 24. Oktober 2024 dazu. Der Beschwerdeführer nahm am 30. Oktober 2024 Stellung zur Projektänderung und

² Pag. 30 der Vorakten

³ Pag. 26 ff. und 38 der Vorakten

⁴ 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)

beantragte, dieser sei der Bauabschlag zu erteilen, soweit darauf einzutreten sei. Eventualiter sei die Sache zur Weiterbehandlung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Die Parteien erhielten anschliessend Gelegenheit, Schlussbemerkungen sowie ihre Kostennoten einzureichen. Die Gemeinde reichte am 10. Dezember 2024 Schlussbemerkungen ein. Der Beschwerdeführer reichte am 16. Dezember 2024 Schlussbemerkungen sowie seine Kostennote ein. Die Schlussbemerkungen und die Kostennote der Beschwerdegegnerschaft datieren vom 6. Januar 2025.

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 BauG⁵ 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). Der Beschwerdeführer, dessen Einsprache abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Entscheid beschwert und daher grundsätzlich zur Beschwerdeführung legitimiert.

b) Die Beschwerdegegnerschaft bringt vor, der Beschwerdeführer anerkenne, dass er mit seiner Beschwerde die Gemeinde zur Revision der UeO Rossi zu bewegen versuche und sich seine Beschwerde im Grundsatz nicht gegen das Bauvorhaben richte. Es sei fraglich, ob der Beschwerdeführer überhaupt über ein hinreichendes Rechtsschutzinteresse verfüge. Er rüge die angebliche Nichteinhaltung der Überbauungsvorschriften im Rahmen der Errichtung mehrerer Bauten in der Vergangenheit und die vermeintlich ungenügende Erschliessung im Perimeter der UeO. Er rüge ausschliesslich allgemeine öffentliche Interessen und sei nicht stärker als beliebige Dritte vom Bauvorhaben betroffen. Im Übrigen habe der Ausgang des Beschwerdeverfahrens keine praktischen Auswirkungen auf die tatsächliche und rechtliche Situation des Beschwerdeführers. Der Beschwerdeführer verfüge über kein aktuelles, schutzwürdiges Interesse am Bauabschlag (kein praktischer Nutzen). Das Bauvorhaben beeinträchtige ihn weder in der Nutzung seiner Liegenschaft (J. _____ strasse [...]) noch belaste es die bestehende Erschliessung merklich. Es sei von Amtes wegen zu prüfen, ob allenfalls von einer rechtsmissbräuchlichen Beschwerdeführung auszugehen resp. ob auf die Beschwerde überhaupt einzutreten sei.

Der Beschwerdeführer erklärt, er lebe in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bauprojekt. Er sei aufgrund dieser örtlichen Nähe direkt in seinen schutzwürdigen Interessen vom Bauvorhaben betroffen. Der Neubau habe negative Auswirkungen auf ihn. Zu rechnen sei insbesondere mit unzulässiger Mehrnutzung der bestehenden Erschliessungsstrasse, mit Baulärm und Bauverkehr sowie einer Verletzung der architektonischen Gestaltung. Er habe ein aktuelles und praktisches Interesse an der Beschwerde.

c) Die Beschwerdebefugnis muss im Entscheidzeitpunkt (noch) gegeben sein. Das bedingt ein aktuelles Rechtsschutzinteresse, sodass ein Erfolg der Beschwerde der beschwerdeführenden

⁵ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

Partei einen praktischen Nutzen bringen würde.⁶ Einsprecherinnen und Einsprecher sind nur zur Beschwerde befugt, wenn sie rechtzeitig und befugtermassen Einsprache erhoben haben.⁷ Gemäss Art. 35 Abs. 2 Bst. a BauG sind Personen, welche 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.⁸ 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.⁹ 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.¹⁰ Nachbarinnen und Nachbarn sind beispielsweise die Eigentümerinnen und Eigentümer von Nachbargrundstücken.¹¹ 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.¹² 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.¹³

d) Der Beschwerdeführer ist gemäss Grundbucheintrag Miteigentümer der Parzelle Nr. B._____. Diese liegt nördlich der Bauparzelle. Zwischen den beiden Parzellen befinden sich die J._____strasse (Parzelle Nr. H._____) sowie die Parzellen Nrn. K._____ und L._____. Da die Parzellen Nrn. K._____ und L._____ derzeit noch unbebaut sind, besteht zwischen der Parzelle Nr. B._____ und der Bauparzelle eine Sichtverbindung. Zudem beläuft sich die Luftliniendistanz zwischen den beiden Parzellen auf weniger als 100 m.¹⁴ In seiner Einsprache vom 29. Juni 2023 rügte der Beschwerdeführer unter anderem die architektonische Gestaltung, die Erschliessung (Mehrverkehr, höheres Unfallrisiko, Zugänglichkeit für Rettungsfahrzeuge), den ursprünglich geplanten Carport sowie den Baulärm.¹⁵ Eine Gutheissung der Einspracherügen hätte den Bauabschlag zur Folge gehabt, womit dem Beschwerdeführer ein praktischer Nutzen entstanden wäre. Er hat daher befugtermassen Einsprache erhoben, was von der Beschwerdegegnerschaft denn auch nicht bestritten wird. Der Beschwerdeführer hat zudem auch

⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 40-41 N. 4a

⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 40-41 N. 4b

⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 35-35c N. 16

⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 35-35c N. 16a drittes Lemma

¹⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 35-35c N. 17 mit Hinweisen auf die Rechtsprechung

¹¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 35-35c N. 17 Bst. a

¹² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 35-35c N. 17 Bst. b

¹³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 35-35c N. 17a zweites Lemma

¹⁴ Gemessen im Geoportal des Kantons Bern (abrufbar unter www.agi.dij.be.ch [Rubrik Geoportal])

¹⁵ Pag. 30 der Vorakten

ein aktuelles und praktisches Interesse an einem Beschwerdeentscheid. Er rügt Punkte, die ihn als Nachbarn tatsächlich und unmittelbar betreffen. So insbesondere die Verkehrssicherheit der Erschliessung und die zentrale Parkieranlage. Ferner hat der Beschwerdeführer derzeit noch eine direkte Sichtverbindung auf die Bauparzelle, weshalb er auch von der gerügten Gestaltung betroffen ist. Soweit der Beschwerdeführer die ungenügende Erschliessung und die Gestaltung rügt, 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» führt der Beschwerdeführer in seiner 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 «J. Anpassung der UeO Rossi» fasst der Beschwerdeführer 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. Es ist nicht ersichtlich, welchen praktischen Nutzen der Beschwerdeführer aus diesen Vorbringen für sich herleiten will. Auf diese allgemeinen Hinweise kann mangels Beschwer nicht eingetreten werden.

2. Projektänderung, Verfahrensgegenstand

a) Die Beschwerdegegnerin reichte mit Stellungnahme vom 23. August 2024 eine Projektänderung ein (datiert 31. Juli 2024). Sie erklärt, sie reduziere damit die Balkontiefe um 0.80 m von 4.05 m auf 3.25 m, womit kein Näherbaurecht der Eigentümerschaft der Parzelle Nr. A. _____ mehr erforderlich sei.

b) Gemäss Art. 43 BewD¹⁶ 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.¹⁷ 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.¹⁸

¹⁶ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

¹⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 32-32d N. 12a

¹⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 32-32d N. 13c

c) Das Rechtsamt der BVD nahm die Pläne vom 31. Juli 2024 mit Verfügung vom 17. September 2024 als Projektänderung im Sinne von Art. 43 Abs. 3 BewD entgegen. Die Projektänderung wurde den Verfahrensbeteiligten zur Stellungnahme zugestellt. Es blieb in der Folge zu Recht unbestritten, dass das Bauvorhaben trotz den Anpassungen in seinen Grundzügen gleich geblieben ist und als Projektänderung behandelt werden kann.

Die Beschwerdegegnerschaft verkleinert im Vergleich zum am 23. Februar 2024 bewilligten Projekt lediglich die Tiefe des Balkons. Anstatt wie ursprünglich geplant 4.05 m tief soll der Balkon neu nur noch 3.25 m tief werden. Dadurch ändert sich das Erscheinungsbild des Balkons an der Süd-Ost-Fassade und der Nord-West-Fassade nur geringfügig. Die übrigen äusseren Masse und die Lage des Bauvorhabens werden nicht verändert.¹⁹ Dementsprechend bewegen sich die Änderungen bei der Balkontiefe im Rahmen einer zulässigen Projektänderung. Die Projektänderung führt auch nicht dazu, dass Dritte neu oder zusätzlich betroffen sind. Das ist insbesondere mit Blick auf die Eigentümerschaft der Parzelle Nr. A. _____ nicht der Fall. Durch die Reduktion der Balkontiefe vergrössert sich der Abstand zu ihrer Parzelle Nr. A. _____. Ebenso wenig sind öffentliche Interessen zusätzlich betroffen. Folglich ist weder eine Publikation der Projektänderung vom 31. Juli 2024 noch eine Anhörung der Eigentümerschaft der Parzelle Nr. A. _____ erforderlich. Die Projektänderungspläne vom 31. Juli 2024 haben die mit Entscheid vom 23. Februar 2024 bewilligten Pläne ersetzt.

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 6. April 2023,²⁰ womit die Änderung der UeO Rossi vom 15. Dezember 2022 grundsätzlich anwendbares Recht darstellt. Da die Änderung jedoch nur die Parzelle Nr. M. _____ im Westen des UeO-Perimeters betrifft, ist sie für das im Osten des UeO-Perimeters geplante Bauvorhaben nicht relevant.

¹⁹ Vgl. Situationsplan vom 24. Oktober 2023, Plan Grundrisse (Baugesuch) vom 20. Oktober 2023, Plan Fassaden / Schnitt A vom 20. Oktober 2023 und Plan Grundriss EG – Umgebung vom 20. Oktober 2023 (je bewilligt am 23. Februar 2024) sowie Situationsplan vom 31. Juli 2024; Plan Grundriss EG – Umgebung vom 31. Juli 2024, Plan Grundrisse (Baugesuch) vom 31. Juli 2024 und Plan Fassaden / Schnitt A vom 31. Juli 2024

²⁰ Vgl. pag. 12 der Vorakten

4. Ästhetik

a) Die Beschwerdegegnerschaft gestaltet sämtliche Fassaden mit Rundhölzern.²¹ Art. 10 der Überbauungsvorschriften (nachfolgend nur noch UeV) schreibt eine «zeitgemässe Holzkonstruktion» vor. Es ist umstritten, ob die Verwendung von Rundhölzern dieser Vorgabe entspricht.

b) Der Beschwerdeführer bringt vor, die Holzkonstruktion müsse gemäss Anhang 2 der UeO Rossi im Chalet-Stil erstellt werden. Für die architektonische Gestaltung und das Ortsbild im Gebiet der UeO Rossi sei der Chalet-Stil prägend. Darunter sei ein rustikales, aus Brettschichtholz errichtetes Haus zu verstehen, das vor allem für seine Verbindung zum alpinen Flair bekannt sei. Diese Holzhäuser seien durch Merkmale wie steile Dächer und breite Dachvorsprünge charakterisiert. Das Bauvorhaben nehme zu wenig Rücksicht auf die örtlichen Verhältnisse. Der Neubau aus Rundholz sei ein typisches Blockhaus. Es handle sich nicht um eine zeitgemässe Holzkonstruktion im Sinne von Art. 10 UeV. Gerade weil eine UeO bestehe, sei bezüglich der Einheitlichkeit der Gebäude und deren architektonischer Gestaltung eine besonders genaue und umfassende Prüfung vorzunehmen. Der Umstand, dass in der Vergangenheit Neubauten mit abweichender Gestaltung bewilligt worden seien, dürfe hierbei nicht ins Gewicht fallen.

c) Die Beschwerdegegnerin entgegnet, Art. 10 UeV schreibe keinen historisierenden Chalet-Stil resp. keine rustikale Konstruktion aus Brettschichtholz vor. Der Begriff «Chalet» werde lediglich auf einer Skizze im Anhang der UeO Rossi erwähnt. Auf der Skizze sei aber keine Konstruktion aus Brettschichtholz dargestellt. In der Architekturliteratur werde die Chaletbauweise nicht als Brettschichtholzkonstruktion definiert. Insbesondere im historischen Lexikon der Schweiz werde der Chalet-Stil mit einer Lithografie aus dem Jahr 1844 eines Chalets aus Rundholz dargestellt. Rundholzbauten seien im Kandertal bzw. im Verwaltungskreis Frutigen-Niedersimmental und insbesondere auch in der Gemeinde Reichenbach im Kandertal sowohl bei Alt- als auch bei Neubauten ortsüblich (vgl. die Fotodokumentation in der Beschwerdeantwortbeilage 9).

d) Die Gemeinde erwog in E. 3.4.2 des angefochtenen Entscheids, die Materialisierung (Rundholzbau) entspreche den Vorgaben von Art. 10 UeV. Dies umso mehr, als sich das Gebäude auch hinsichtlich der Form in die Struktur der vorbestehenden Gebäude in der Nachbarschaft einordne. Dieser Beurteilung stünden auch die in den UeV abgebildeten Gebäude nicht entgegen. Es handle sich nicht um eine Gestaltungsvorlage, sondern um Veranschaulichungen verschiedener Messweisen wie beispielsweise der Gebäudehöhe.

In ihren Schlussbemerkungen vom 10. Dezember 2024 führt die Gemeinde aus, das Bauvorhaben nehme in genügendem Mass Rücksicht auf die in der UeO Rossi geforderte architektonische Gestaltung. Es werde kein Chalet-Stil gefordert, sondern eine zeitgemässe Holzkonstruktion.

e) 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.²² Darüber hinaus kann in Überbauungsordnungen für bestimmte Teile des Gemeindegebietes insbesondere die Gestaltung von Bauten und Baugrup-

²¹ Plan Fassaden / Schnitt A vom 31. Juli 2024

²² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 4 und 13; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen

pen im Einzelnen und in Abweichung von der Grundordnung geregelt werden (vgl. Art. 88 Abs. 1 Bst. d BauG).²³

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.²⁴

Weiter enthält Anhang 2 der UeV zwei Skizzen mit folgender Überschrift:

«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.

Im Übrigen gelten, soweit dies die Überbauungsvorschriften nicht anders regeln, das Baureglement (vgl. Art. 2 UeV). Das Baureglement (BauR) der Einwohnergemeinde Reichenbach im Kanderthal vom Dezember 2006, zuletzt genehmigt vom AGR am 6. Februar 2015, 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 Dimensionen 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. 12 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.

[...]

f) Dem Wortlaut von Art. 10 UeV lässt sich nicht entnehmen, was mit einer «zeitgemässen Holzkonstruktion» gemeint ist. Der Begriff «Holzkonstruktion» kann im allgemeinen Sprachgebrauch auf verschiedene Arten von Holzfassaden bezogen werden. So zum Beispiel auf Brett-schichtholz- oder Rundholzkonstruktionen, wobei die einzelnen Holzbalken horizontal oder vertikal an der Fassade angebracht werden können. Die Verwendung des Zusatzes «zeitgemäss» deutet darauf hin, dass nicht ein bestimmter, historischer Stil von Holzkonstruktion verlangt wird, sondern auch modernere Varianten zulässig sind. Aus dem Wortlaut von Art. 10 UeV lässt sich

²³ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band II, 5. Aufl., Bern 2024, Art. 88/89 N. 15

²⁴ 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

somit nicht darauf schliessen, dass mit einer «zeitgemässen Holzkonstruktion» nur ein Chalet mit Brettschichtholz gemeint ist. Etwas anderes folgt auch nicht aus dem Titel von Anhang 2 der UeV, der den Begriff «Chalet-Typ» ausdrücklich in Anführungszeichen setzt. Wie die Gemeinde im angefochtenen Entscheid zutreffend erwogen hat, betrifft Anhang 2 der UeV zudem nicht die Gestaltung, sondern die Messweise. Die zweite Skizze im Anhang 2 der UeV zeigt zwar die Seitenansicht eines Gebäudes. Da die Fassaden jedoch als weisse Flächen dargestellt sind, lassen sich keine Hinweise zur Gestaltung 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 Brettschichtholz gemeint ist. Art. 11 Abs. 3 BauR lässt, wenn auch nur in bestimmten Teilen des Gemeindegebietes, «moderne, spezielle Bauformen» zu. Ausserdem definiert Art. 13 Abs. 1 BauR nicht weiter, was unter einer «Holzkonstruktion» zu verstehen ist. Dazu liefern im Übrigen auch weder die Materialien zur UeO Rossi noch zum BauR 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. So sind beispielsweise im Bauinventar des Kantons Bern mehrere Gebäude mit Holzfassaden im Blockbau erfasst.²⁵ Auch innerhalb der UeO Rossi sind Holzfassaden vorherrschend.²⁶ Die Holzfassaden sind unterschiedlich gestaltet. Das Gebäude auf der Parzelle Nr. B. _____ (J. _____ strasse [...]) weist eine Holzfassade mit horizontalen Balken auf, wobei das Balkongeländer mit vertikalen Holzelementen gestaltet ist.²⁷ Das Nebengebäude auf der Parzelle Nr. N. _____ (J. _____ strasse [...]) ist mit vertikalen Holzbalken gestaltet.²⁸ Ferner finden sich im übrigen Gemeindegebiet nicht nur Holzfassaden mit flachen, vertikalen Holzbalken, sondern auch solche mit Rundhölzern.²⁹ 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 eine einheitliche Materialisierung aus Holz und damit natürliche, ländliche Optik sicherzustellen. Für die Erreichung dieses Ziels ist aber keine bestimmte Holzkonstruktion vorausgesetzt. Die Holzoptik kann nicht nur durch Brettschichtholz, sondern auch durch Rundholz erzielt werden. Soweit eine gute Gesamtwirkung erzielt wird, dürfte es auch keine Rolle spielen, ob die Holzfassaden horizontal oder vertikal gestaltet sind. Mit Blick auf den Sinn und Zweck von Art. 10 UeV wird somit nicht zwingend eine Holzkonstruktion aus Brettschichtholz verlangt. Möglich ist auch eine Rundholzkonstruktion. Damit ebenso wenig vorausgesetzt wird ein «Chalet-Stil». Ohnehin scheint in der Architekturliteratur – wie die Beschwerdegegnerschaft zutreffend ausführt – keine einheitliche Definition desselben zu bestehen. So wird das Chalet beispielsweise als eine «aus Holz gebaute Schweizer Senn- oder Berghütte, heute jedes Landhaus, das im Schweizer Stil erbaut ist»³⁰ beschrieben. Es wird aber auch festgehalten, dass eine Vielfalt an Konstruktionen aus Holzbalken besteht und beispielsweise nicht nur eine (vollständige) Fertigung aus Holz, sondern auch eine Holzverschalung darunter fallen.³¹ Zum Chaletstil zählen je nach Definition auch der Fachwerkbau oder Blockhausbau.³² Nach dem Gesagten ist nicht zu beanstanden, dass die Gemeinde Art. 10 UeV dahingehend ausgelegt hat, dass nicht nur ein Brettschichtholzbau, sondern auch ein Rundholzbau eine «zeitgemässe Holzkonstruktion» sein kann.

²⁵ 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)

²⁶ Vgl. die Fotos in den Beschwerdebeilagen 8, 9 und 20 sowie in den Beschwerdeantwortbeilagen 4, 12, 13a und 13b

²⁷ Beschwerdeantwortbeilagen 4, 12 und 13a

²⁸ Beschwerdeantwortbeilage 13b

²⁹ Vgl. die Fotodokumentation in der Beschwerdeantwortbeilage 9

³⁰ Vgl. die Beschwerdeantwortbeilage 5

³¹ Vgl. die Beschwerdeantwortbeilagen 6 und 7

³² Vgl. die Beschwerdeantwortbeilage 8

g) Das geplante Wohnhaus soll vollständig aus Rundhölzern mit der Farbe «weiss/Holz natur» erstellt werden.³³ Sämtliche Fassaden verfügen damit über eine zeitgemässe Holzkonstruktion im Sinne von Art. 10 UeV und die bezweckte ländliche, natürliche Holzoptik wird erreicht. Zudem sollen die Fassaden einheitlich gestaltet werden. Die Rundholzbalken im Ober- und Dachgeschoss sind an jeder Fassade horizontal orientiert. Nur im Erdgeschoss an den Südwest- und Südostfassaden sind sie vertikal angebracht. Ferner ist auch der Balkon an der Südwestfassade aus Rundhölzern vorgesehen.³⁴ Das Wohnhaus ist damit 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.³⁵ Im Übrigen sind Rundholzbauten bzw. Blockhäuser innerhalb des Gemeindegebietes ortsüblich.³⁶ 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 des Beschwerdeführers erweist sich als unbegründet. Von einem Augenschein auf der Bauparzelle sowie auf der J. _____ strasse wären keine neuen Erkenntnisse zu erwarten gewesen. Der entsprechende Beweisantrag der Beschwerdegegnerschaft wird abgewiesen.

5. 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 BauV³⁷). 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.³⁸

³³ Vgl. den Plan Fassaden / Schnitt A vom 31. Juli 2024 sowie die Angaben zur Materialisierung im Baugesuch (pag. 12 der Vorakten)

³⁴ Vgl. den Plan Fassaden / Schnitt A vom 31. Juli 2024

³⁵ Vgl. die Projektänderungspläne vom 31. Juli 2024 sowie z.B. die Luftbildaufnahme in der Beschwerdeantwortbeilage 16k

³⁶ Vgl. die Fotodokumentation in der Beschwerdeantwortbeilage 9

³⁷ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

³⁸ 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.³⁹ 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.⁴⁰ 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).⁴¹

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 der heutigen Parzelle Nr. O._____ ist die bestehende J._____strasse im Überbauungsplan sowie im Richtplan 2 als Erschliessungsstrasse vorgesehen. Zwischen der zentralen Parkieranlage und der heutigen Parzelle Nr. P._____ ist nur noch eine 3 m breite Bau- und Notzufahrt vorgesehen. Ab dieser Bau- und Notzufahrt sind für die Erschliessung der Wohnbauten auf dem Baufeld 1 lediglich Fusswege vorgesehen. Anders als der Beschwerdeführer vorbringt, ist auf dem Überbauungsplan und dem Richtplan 2 keine Bau- und Notzufahrt bzw. Umfahrungsstrasse 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. Q._____). Innerhalb der UeO Rossi verläuft die J._____strasse auf der Parzelle Nr. H._____ zunächst in Ost-West-Richtung bis zur zentralen Parkieranlage und biegt anschliessend im Bereich der Parzellen Nrn. R._____ und B._____ in Richtung Süden ab und führt unter anderem bis zu der nordöstlich an die Bauparzelle angrenzenden Parzelle Nr. P._____ weiter. Gemäss Situationsplan vom 31. Juli 2024 soll die J._____strasse

³⁹ BVR 2019 S. 151 E. 4.4.3

⁴⁰ 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

⁴¹ VGE 2020/269 vom 20. Dezember 2021 E. 7.6.2

ab dort auf der Parzelle Nr. H. _____ entlang der nördlichen Grenze der Parzelle Nr. P. _____ bis zur Bauparzelle weitergeführt werden. Dieser letzte Teilabschnitt bis zur Bauparzelle ist derzeit noch nicht erstellt⁴² und bildet auch nicht Gegenstand der Projektpläne vom 31. Juli 2024 bzw. des Baugesuchs, das sich nur auf die Parzelle Nr. I. _____ bezieht.⁴³

e) Auf der Bauparzelle ist kein Autoabstellplatz vorgesehen (siehe hierzu sogleich die nachfolgende Erwägung 8). Die Beschwerdegegnerschaft wird ihr Fahrzeug auf der zentralen Parkieranlage auf der Parzelle Nr. H. _____ parken.⁴⁴ Ab der zentralen Parkieranlage kann die Beschwerdegegnerschaft ihre Bauparzelle ohne Weiteres, wie gemäss UeO Rossi vorgesehen, zu Fuss erreichen. Zwischen der zentralen Parkieranlage und der Bauparzelle bzw. der Nachbarparzelle Nr. P. _____ kommt es auf der bestehenden Bau- und Notzufahrt aufgrund des Bauvorhabens somit zu keiner Mehrbelastung durch Motorfahrzeuge. Das gilt auch, soweit die Beschwerdegegnerschaft ausnahmsweise die Bau- und Notzufahrt zum Zwecke des Güterschlages oder für Bau- und Unterhaltsarbeiten nutzen sollte. Ob wie vom Beschwerdeführer 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 3 m breit. Aus der Beschwerdebeilage 10 geht hervor, dass Personenwagen bis zur Parzelle Nr. P. _____ gelangen können. Es kann deshalb ohne Weiteres davon ausgegangen werden, dass auch Rettungsfahrzeuge die Bau- und Notzufahrt bis zur Nachbarparzelle Nr. P. _____ passieren und damit genügend nahe an die Bauparzelle gelangen können, auch wenn die J. _____ strasse oberhalb der zentralen Parkieranlage steil ist. Damit ist die Bauparzelle strassenmässig genügend erschlossen.

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. K. _____). Einzig auf der Parzelle Nr. H. _____ befinden sich unterhalb der zentralen Parkieranlage noch keine Wohnbauten. Auch auf den Baufeldern 2 und 3 sind bereits einige Bauten realisiert worden.⁴⁵ Da es sich um ein weitgehend überbautes Gebiet handelt, müssen – anders als der Beschwerdeführer vorbringt – mögliche künftige Bauprojekte nicht in die Beurteilung einbezogen werden. Wie die Beschwerdegegnerschaft überzeugend ausführt, wird es auf der J. _____ strasse unterhalb der zentralen Parkieranlage – wenn überhaupt – nur zu einer minimalen Mehrbelastung aufgrund des Bauvorhabens kommen. Die Beschwerdegegnerschaft hat sich einen Parkplatz in der zentralen Parkieranlage reserviert. Wie die Beschwerdegegnerschaft 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 7).

Auch wenn die J. _____ strasse, wie vom Beschwerdeführer vorgebracht, wegen der schmalen Strassenbreite und der Steigung gegebenenfalls nur in gemässigtem Tempo befahren werden

⁴² Vgl. Beschwerdebeilage 10, Beschwerdeantwortbeilage 16k, Fotos in der Beilage zur Stellungnahme der Gemeinde vom 12. Juli 2024

⁴³ Vgl. pag. 12 der Vorakten

⁴⁴ Vgl. Beschwerdeantwortbeilage 29

⁴⁵ Vgl. zum Ganzen die Beschwerdeantwortbeilage 11

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. S. _____, wo eine Ausweichmöglichkeit zu bestehen scheint, relativ gerade und damit gut überblickbar.⁴⁶ Zudem ist im Bereich der zentralen Parkieranlage genügend Platz für Wendemanöver vorhanden.⁴⁷ 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 4, 12, 13a und 13b hervor, dass die J. _____ strasse von kleineren Lastwagen und Personenwagen 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 dem Beschwerdeführer 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.

g) Schliesslich erweist sich die Erschliessung auch für den Baustellenverkehr als genügend. Die J. _____ strasse ist – auch im Bereich der Bau- und Notzufahrt – für kleinere Lastwagen passierbar.⁴⁸ Dem Beschwerdeführer kann nicht gefolgt werden, dass der Baustellenverkehr zu einer übermässigen Belastung der J. _____ strasse führen würde und die Erschliessung deshalb nicht mehr gewährleistet sein sollte. Eine vorübergehende Mehrbelastung aufgrund von Bauarbeiten ist hinzunehmen und führt nicht zu einer erheblichen oder unzumutbaren Einschränkung der Anwohnerinnen und Anwohner in ihrem Alltag. Soweit der Beschwerdeführer befürchtet, dass aufgrund der knappen Parkierungsmöglichkeiten davon auszugehen sei, dass die Fahrzeuge der Bauarbeiter und die Baumaschinen teilweise auf den benachbarten Parzellen parkiert würden, handelt es sich um eine zivilrechtliche und damit nicht im vorliegenden Verfahren zu klärende Angelegenheit. Ebenso wenig steht seine Befürchtung, dass die Bauarbeiter auf der J. _____ strasse parkieren und diese blockieren könnten, einer Bewilligung des Bauvorhabens entgegen. Gemäss Art. 21 Abs. 1 BauG sind Bauten und Anlagen so zu erstellen, dass weder Personen noch Sachen gefährdet werden. Damit geht einher, dass die J. _____ strasse als Erschliessungsstrasse sowie als Bau- und Notzufahrt nicht durch parkierte Autos versperrt werden darf. Sollte dies der Fall sein, hat die Gemeinde die Möglichkeit, baupolizeilich einzugreifen. Es ist ferner weder dargetan noch ersichtlich, dass die Verkehrssicherheit durch den Baustellenverkehr beeinträchtigt wäre. Ohnehin kann der Baustellenverkehr mit geeigneten Hilfsmitteln (Ampelsystem, Hilfspersonen, zeitliche Planung der Zu- und Wegfahrten) so organisiert werden, dass die Verkehrssicherheit jederzeit gewährleistet ist. Schliesslich offengelassen werden kann die Frage des Beschwerdeführers, ob ein Transport der Bäume für das Blockhaus via J. _____ strasse überhaupt möglich sei (steile, schmale Strasse sowie scharfe Rechtskurve vor der J. _____ strasse [...]). Sollte ein Transport der Baumstämme auf der J. _____ strasse aufgrund der Steigung und der Kurven nicht möglich sein, kann notfalls auf Helikopterflüge zurückgegriffen werden.

h) Insgesamt erweist sich das Bauvorhaben damit als genügend erschlossen. Von einem Augenschein auf der Bauparzelle sowie auf der J. _____ strasse wären keine neuen Erkenntnisse

⁴⁶ Vgl. das Orthofoto in der Beschwerdebeilage 12

⁴⁷ Vgl. die Beschwerdeantwortbeilage 15

⁴⁸ Vgl. z.B. Beschwerdeantwortbeilage 13a

zu erwarten gewesen. Der entsprechende Beweisantrag der Beschwerdegegnerschaft wird abgewiesen.

6. 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 Motorfahrräder 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 Parzelle Nr. H._____ 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. T._____ bzw. im Süden der heutigen Parzelle Nr. V._____. Weder der Überbauungsplan noch der Richtplan enthalten Angaben zur Anzahl vorgesehener Autoabstellplätze in dieser zusätzlichen Einstellhalle.

c) Im Osten der Parzelle Nr. H._____ befanden sich bis anhin zwei – teilweise mit Kies, teilweise mit Asphalt – befestigte, ungedeckte Parkplatzflächen.⁴⁹ Gemäss Geoportal des Kantons Bern soll der östliche Teil der Parzelle Nr. H._____ mit den befestigten Parkplatzflächen nun neu in die Parzelle Nr. W._____ (westlich) und in die Baurechtsparzelle Nr. X._____ (östlich) aufgeteilt werden.⁵⁰

⁴⁹ Vgl. die Fotos in der Beschwerdebeilage 8

⁵⁰ Vgl. auch die Beschwerdebeilage 22

Am 10. April 2024 wurde bei der Gemeinde für die neue Parzelle Nr. W. _____ (damals noch bezeichnet als Parzelle Nr. H. _____) ein Baugesuch für eine «Zentrale Parkierung mit Garagenboxen und überdachten Abstellplätzen» eingereicht. Aus dem Plan Baueingabe vom 9. April 2024 folgt, dass 24 Autoabstellplätze erstellt werden sollen. 12 als Gargenboxen und 12 überdacht (carportähnlich).⁵¹ Aus den Angaben der Gemeinde in ihrer Stellungnahme vom 12. Juli 2024 sowie vom 24. Oktober 2024 lässt sich schliessen, dass das Baugesuch mittlerweile rechtskräftig bewilligt worden ist. Aus den Fotos in der Beschwerdebeilage 20 geht ausserdem hervor, dass mit den Bauarbeiten begonnen wurde. Der Beweisantrag des Beschwerdeführers in seiner Stellungnahme vom 20. September 2024, wonach die Gemeinde die Rechtskraft des entsprechenden Bauentscheids zu bescheinigen habe, ist dementsprechend obsolet geworden. Das Einholen einer Rechtskraftbescheinigung bei der Gemeinde erübrigt sich. Ferner ist auch der Editionsantrag der Beschwerdegegnerschaft hinsichtlich der Auflageakten betreffend das Bauvorhaben für die zentrale Parkierung auf der Parzelle Nr. W. _____ abzuweisen. Mit der Beschwerdeantwortbeilage 15 hat die Beschwerdegegnerschaft einen Auszug aus den Auflagekaten eingereicht (Kopie des Baugesuchs vom 10. April 2024, des Situationsplanes [undatiert] sowie des Grundriss-, Ansichts- und Schnittplanes vom 9. April 2024). Diese Unterlagen genügen für die Beurteilung der zentralen Parkieranlage.

Die neuen gedeckten 24 Abstellplätze sind entgegen den Vorbringen des Beschwerdeführers als (bestehende) Parkplätze der zentralen Parkieranlage der UeO Rossi zu zählen. So kann dem Beschwerdeführer nicht gefolgt werden, inwiefern der Standort der 24 Abstellplätze auf der Parzelle Nr. W. _____ der UeO Rossi widersprechen sollte. Sie befinden sich im Bereich der auf dem Überbauungsplan und dem Richtplan vorgesehenen zentralen Parkierungsanlage bzw. der «Einstellhalle I». Anders als der Beschwerdeführer erklärt, sollen auch die 12 Abstellplätze auf den Garagendächern gedeckt werden (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. W. _____ ausgegangen werden.

Die befestigte, ungedeckte Parkplatzfläche auf der Baurechtsparzelle Nr. X. _____ 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. H. _____ befänden sich insgesamt 25 Abstellplätze, die sich auf die Parzellen Nrn. H. _____ und W. _____ aufteilten. Die neuen 24 projektierten Abstellplätze [gemäss Baugesuch vom 10. April 2024] würden die 15 bestehenden Abstellplätze auf der Parzelle Nr. W. _____ ersetzen. Bei vorher insgesamt 25 Abstellplätzen, davon 15 auf der Parzelle Nr. W. _____, folgt, dass sich auf der Parzelle Nr. X. _____ nach wie vor 10 Abstellplätze befinden müssen. Die Angaben der Gemeinden sind – anders als der Beschwerdeführer vorbringt – somit nachvollziehbar und erscheinen plausibel. Die befestigte Fläche auf der Baurechtsparzelle Nr. X. _____ 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 10, auf der mehrere Autos ersichtlich sind, abschätzen. Der Beschwerdeführer bringt zutreffend vor, dass es sich bei diesen 10 Abstellplätzen um ungedeckte Parkplätze auf einer Kiesfläche handelt.⁵² Soweit er aber geltend macht, dass die 10 ungedeckten Parkplätze nicht als bestehende Parkplätze der zentralen Parkieranlage

⁵¹ Beschwerdeantwortbeilage 15

⁵² Vgl. Beschwerdebeilage 8

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

Insgesamt bestehen auf der zentralen Parkieranlage in der UeO Rossi 34 Autoabstellplätze. Dass – wie vom Beschwerdeführer 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 im Westen auf der Parzelle Nr. H._____ und/oder auf der Baurechtsparzelle Nr. X._____ bei Bedarf noch weitere Parkplätze errichtet werden können. Ferner ändern auch die Vorbringen des Beschwerdeführers 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 des Beschwerdeführers 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. K._____ (J._____strasse [...]) und der Parzelle Nr. Y._____ (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 [...] (MFH ⁵³ mit 4 Wohneinheiten):	2-8	Abstellplätze
- J._____strasse [...] (EFH ⁵⁴ 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. K._____ (J._____strasse 32) und der Parzelle Nr. Y._____ (J._____strasse 21 und 23) mindestens 27 Abstellplätze erforderlich. Für das Bauvorhaben, welches eine 1-Zimmer- sowie eine 5-Zimmerwohnung vorsieht,⁵⁵ ist mindestens ein Abstellplatz vorausgesetzt (vgl. Art. 51 Abs. 1 Bst. b BauV). Das auf der Parzelle Nr. L._____ geplante Bauvorhaben (Gegenstand des derzeit hängigen Beschwerdeverfahrens RA Nr. 110/2024/41) umfasst zwei Wohnungen (Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung)⁵⁶ und bedarf somit ebenfalls mindestens eines Abstellplatzes (vgl. Art. 51 Abs. 1 Bst. b BauV). Soweit die Baubewilligungen erteilt werden können, 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 der Beschwerdeführer geltend macht, bestehen folglich aktuell und insbesondere für das Bauvorhaben genügend Parkplätze auf der zentralen Parkieranlage. Ebenso wenig kann ihm gefolgt werden, dass der Überbauungsplan und die Überbauungsvorschriften hinsichtlich der Parkierung den heutigen respektive zukünftigen Gegebenheiten nicht entsprechen sollte. 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 wer-

⁵³ Mehrfamilienhaus

⁵⁴ Einfamilienhaus

⁵⁵ Vgl. die Angaben im Baugesuch auf pag. 12 der Vorakten sowie den Plan Grundrisse (Baugesuch) vom 31. Juli 2024

⁵⁶ Vgl. die Beschwerdebeilage 7

den, ob die offenbar bei einzelnen Wohneinheiten bestehenden Carports⁵⁷ 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.⁵⁸

Das Vorbringen des Beschwerdeführers, die Eigentümerverhältnisse und allfälligen vertraglichen Nutzungsrechte der betroffenen Grundstücke seien nicht bekannt, erweist sich als unbegründet. Die Parzelle Nr. H._____ befindet sich gemäss Grundbuch im Alleineigentum des Z._____. Die Baurechtsparzelle Nr. X._____ befindet sich je zu $\frac{1}{4}$ im Miteigentum des Z._____, der AA._____, von AB._____ sowie von der einfachen Gesellschaft AC._____.⁵⁹ Die neue Parzelle Nr. W._____ ist derzeit noch nicht im Grundbuch erfasst. Wie der Beschwerdeführer zutreffend ausführt, sind hinsichtlich der zentralen Parkieranlage keine Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen. Auch enthalten weder das BauR noch das Parkplatzreglement der Einwohnergemeinde Reichenbach vom 7. Juni 2018 eine Grundlage für die abweichende Regelung der Sicherstellung. Dennoch kann davon ausgegangen werden, dass für die Beschwerdegegnerschaft ein Parkplatz innerhalb der zentralen Parkieranlage genügend sicher gestellt ist. Mit Schreiben vom 28. November 2024 hat der Z._____ die Reservation eines Autoabstellplatzes in der zentralen Parkieranlage Rossi für die Beschwerdegegnerschaft bestätigt. Weiter führt der Z._____ in dem Schreiben aus, aufgrund der Erweiterung der zentralen Parkieranlage Rossi würden per 1. Juli 2025 alle Mietverträge für Autoabstellplätze neu verhandelt. Die Lage der Autoabstellplätze und der Mietzins würden zu gegebenem Zeitpunkt bekannt gegeben. Ein Mietvertrag für die Beschwerdegegnerschaft werde nach der Fertigstellung ihres Bauvorhabens auf der Parzelle Nr. I._____ für den Zeitpunkt des Wohnortswechsels abgeschlossen.⁶⁰ Der Z._____ ist Alleineigentümer der Parzelle Nr. H._____ und Miteigentümer der Baurechtsparzelle Nr. X._____. Die Reservationsbestätigung ist dementsprechend plausibel. Zudem stellt die UeO Rossi genügend sicher, dass die Parzelle Nr. H._____, die Baurechtsparzelle Nr. X._____ und die neue Parzelle Nr. W._____ als zentrale Parkieranlage für die Bewohnerinnen und Bewohner innerhalb der UeO Rossi dienen müssen. Gemäss Überbauungsplan und Richtplan sind die Parzelle Nr. H._____, die Baurechtsparzelle Nr. X._____ und die neue Parzelle Nr. W._____ 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. Dem Beschwerdeführer kann deshalb nicht zugestimmt werden, dass die auf der neuen Parzelle Nr. W._____ im Bau befindlichen 24 gedeckten Abstellplätze nur für die Eigentümerschaften der Parzelle Nr. Y._____ vorgesehen sein sollen. Dagegen spricht weiter auch, dass für die sechs Wohneinheiten auf der Parzelle Nr. Y._____ ⁶¹ 24 Abstellplätze überdimensioniert wären (vgl. Art. 51 Abs. 1 Bst. c BauV). Dass der Bau offenbar von den Eigentümerschaften der Parzelle Nr. Y._____ realisiert wird, ist deshalb nicht entscheidend. Soweit der Beschwerdeführer in seiner Stellungnahme vom 30. Oktober 2024 sinngemäss beantragt, die Beschwerdegegnerschaft oder die Gemeinde habe

⁵⁷ Vgl. die Stellungnahme und Tabelle der Gemeinde vom 24. Oktober 2024 sowie das Foto in der Beschwerdebeilage 9

⁵⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 16-18 N. 24 mit Hinweis auf die Rechtsprechung

⁵⁹ Vgl. Beschwerdebeilage 21

⁶⁰ Beschwerdeantwortbeilage 29

⁶¹ Vgl. die Tabelle in der Beilage zur Stellungnahme der Beschwerde vom 24. Oktober 2024

Klarheit zu schaffen, wo und wie genau die zentrale Parkierungsanlage gebaut werde, braucht dem nach dem Gesagten nicht weiter nachgekommen zu werden.

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. AD._____ an der U._____strasse im Dorfzentrum von Kiental vorgesehen. Die Gehdistanz zwischen der Bauparzelle und den Winterabstellplätzen beträgt ca. acht Minuten.⁶² Dass wie vom Beschwerdeführer vorgebracht aufgrund der Gehdistanz nicht mehr von einer zentralen Parkierungsanlage 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. Dem Beschwerdeführer 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 des Beschwerdeführers hinsichtlich der Parkierung als unbegründet. Von der durch die Beschwerdegegnerschaft beantragten Parteibefragung und dem Augenschein auf der Bauparzelle sowie auf der J._____strasse wären keine neuen Erkenntnisse hinsichtlich der zentralen Parkierungsanlage zu erwarten gewesen. Der Beweisantrag wird abgewiesen.

7. Vorplatz

a) Ursprünglich plante die Beschwerdegegnerschaft die Errichtung eines Carports mit zwei Autoabstellplätzen an der Nordwestfassade des Wohnhauses.⁶³ Mit der Projektänderung vom 24. Oktober 2023 im Baubewilligungsverfahren hat die Beschwerdegegnerschaft auf den Carport verzichtet. Anstelle des Carports sah sie an der Nordwestfassade des Wohnhauses neu einen «Vorplatz» aus Kies/Mergel vor.⁶⁴ Daran hat sich mit der am 23. August 2024 im vorliegenden Beschwerdeverfahren eingereichten Projektänderung, die lediglich den Balkon an der Südwestfassade betrifft, nichts geändert.⁶⁵

b) Der Beschwerdeführer erklärt in seiner Stellungnahme vom 30. Oktober 2024, der Vorplatz solle aufgrund seiner Lage und der direkt anschliessenden Erschliessungsstrasse offensichtlich als Parkplatz dienen. Gemäss Überbauungsordnung seien keine Autoabstellplätze ausserhalb der im Überbauungsplan eingezeichneten Fläche zulässig. Der Projektänderung sei auch aus diesem Grund der Bauabschlag zu erteilen. Im Falle der Baubewilligung sei die Verwendung als Parkplatz mittels Auflage zu verbieten.

⁶² Vgl. Beschwerdebeilage 11

⁶³ Vgl. den Situationsplan vom 23. Mai 2023 sowie den Plan Grundrisse (Baugesuch) vom 30. Mai 2023

⁶⁴ Vgl. den Situationsplan vom 24. Oktober 2023, den Plan Grundrisse (Baugesuch) vom 20. Oktober 2023 sowie den Plan Grundriss EG – Umgebung vom 20. Oktober 2023

⁶⁵ Vgl. den Situationsplan vom 31. Juli 2024, den Plan Grundrisse (Baugesuch) vom 31. Juli 2024 sowie den Plan Grundrisse EG – Umgebung vom 31. Juli 2024

c) Gemäss Art. 25 VRPG⁶⁶ dürfen die Parteien solange neue Tatsachen und Beweismittel in das Verfahren einbringen, als weder verfügt noch entschieden noch mit prozessleitender Verfügung das Beweisverfahren förmlich geschlossen worden ist. Art. 33 Abs. 3 VRPG bestimmt aber, dass bei fristgebundenen Eingaben Antrag und Begründung innert der Frist eingereicht sein müssen. Gemäss verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung ist es im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht unstatthaft, in einer späteren Eingabe (zweiter Schriftenwechsel, Replik, Schlussbemerkungen) noch Anträge und Rügen (Sachvorbringen) einzubringen, die bereits innert der Rechtsmittelfrist hätten eingebracht werden können. Neue rechtliche Argumentationen dürfen zwar grundsätzlich ohne Einschränkung vorgetragen werden (vgl. Art. 20a VRPG). Das Verwaltungsgericht hält jedoch fest, eine vernünftige Grenze setze das Gebot von Treu und Glauben. Was aufgrund nachlässiger Prozessführung oder zwecks Verschleppung des Prozesses verspätet in das Verfahren eingebracht werde, dürfe ausser Acht gelassen werden.⁶⁷

Die verwaltungsgerichtliche Praxis kann auch auf das Beschwerdeverfahren vor der BVD übertragen werden. Beschwerden gegen Bauentscheide sind fristgebunden (Art. 40 Abs. 1 BauG). Art. 40 Abs. 1 Satz 3 BauG hält ausdrücklich fest, dass die Beschwerde das Rechtsbegehren und die Begründung enthalten muss. Im Einzelnen kann es schwierig sein abzugrenzen, welche nach Ablauf der Beschwerdefrist eingebrachten Argumente im Verfahren vor der BVD noch zu hören sind. Da in einer Verwaltungsgerichtsbeschwerde aber Rügen vorgebracht werden können, die in der Beschwerde vor der BVD noch nicht enthalten waren,⁶⁸ kann es aus prozessökonomischen Gründen angezeigt sein, im Verfahren vor der BVD auch solche Rügen zu prüfen, die nach Ablauf der Beschwerdefrist noch eingebracht werden. Dies gilt jedenfalls insofern, als nicht das Gebot von Treu und Glauben eine Grenze setzt.

d) Es ist fraglich, ob auf die Rüge des Beschwerdeführers hinsichtlich des Vorplatzes überhaupt noch einzutreten ist oder ob diese verspätet erfolgte. Wie vorangehend aufgezeigt, hat die Beschwerdegegnerschaft bereits im Baubewilligungsverfahren an der Nordwestfassade anstelle des Carports mit zwei Abstellplätzen einen Vorplatz aus Kies/Mergel geplant. Der Beschwerdeführer hätte seine Rüge hinsichtlich des Vorplatzes ohne Weiteres bereits in seiner Beschwerde vorbringen können. Ob auf die Rüge eingetreten werden kann, muss jedoch nicht beantwortet werden, da sich die Rüge ohnehin als unbegründet erweisen würde. Gemäss Art. 11 UeV sind Zufahrten und Parkierung ausschliesslich auf die im Überbauungsplan festgelegten Flächen beschränkt. Der Bau von Garagen und Abstellplätzen oberhalb der zentralen Parkieranlage ist nicht gestattet. Zwar grenzt der Vorplatz an der Nordwestfassade des Wohnhauses unmittelbar an die (derzeit noch nicht erstellte) Zufahrt und ist mit einer Breite von ca. 7.5 m und einer Tiefe von ca. 7 m grosszügig gestaltet. Zudem ist der Vorplatz mit Kies/Mergel befestigt.⁶⁹ Dies stellt aber weder einen Grund für den Bauabschlag noch für eine Auflage dar. Auf den Projektänderungsplänen vom 31. Juli 2024 ist die Fläche als «Vorplatz» und nicht als Parkplatz deklariert. Dementsprechend wird im Falle einer Bewilligung der Projektänderung der «Vorplatz» nicht als Abstellplatz für Motorfahrzeuge, sondern eben nur als «Vorplatz» bewilligt. Sofern die Beschwerdegegnerschaft den Vorplatz als Parkplatz für ihre Motorfahrzeuge nutzen sollte, kann die Gemeinde baupolizeilich dagegen vorgehen.

8. Kinderspielplatz

⁶⁶ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

⁶⁷ VGE 2020/94 vom 25. August 2021 E. 5.4; vgl. auch Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 33 N. 17

⁶⁸ Vgl. VGE 2020/199 vom 15. Juni 2021 E. 1.2

⁶⁹ Vgl. z. B. den Plan Grundrisse (Baugesuch) vom 31. Juli 2024

a) Der Beschwerdeführer erklärt 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 VRPG). 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.⁷⁰

Der Beschwerdeführer begründet seine Rüge, bis heute sei kein Kinderspielplatz erstellt worden, nicht weiter. Insbesondere konkretisiert er 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. H._____ bzw. der Baurechtsparzelle Nr. X._____ ein 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 Grundeigentümern obliegen. Dass die Eigentümern der Parzellen Nrn. H._____ und X._____ 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, welches zwei Wohnungen (davon eine Gästewohnung) umfasst, isoliert betrachtet gemäss Art. 15 Abs. 1 BauG i.V.m. Art. 43 Abs. 3 BauV auch keinen eigenen Kinderspielplatz auf der Bauparzelle selbst voraus.

9. Fällung von Bäumen

a) Auf der Bauparzelle befindet sich im Bereich der geplanten Terrasse und des Balkons an der Südwestfassade ein Laubbaum (gemäss Ausführungen der Parteien ein Kirschbaum).⁷¹ Die Beschwerdegegnerschaft plant, diesen Baum zu fällen.⁷² Es ist umstritten, ob der Baum gemäss den Überbauungsvorschriften und dem Überbauungsplan geschützt ist.

b) Der Beschwerdeführer macht geltend, es handle sich um einen mindestens 40 Jahre alten, geschützten Kirschbaum. Die Beschwerdegegnerschaft habe keinen Anspruch zur Fällung desselben. Das öffentliche Interesse am Erhalt des Baumes sei deutlich höher zu gewichten als die privaten Interessen der Beschwerdegegnerschaft (angeblich bessere Ausnutzung der Parzelle). Der Beschwerdegegnerschaft stehe eine unbebaute Parzelle von rund 1112 m² zur Verfügung. Eine Gestaltung der Parzelle ohne Fällung des geschützten Kirschbaumes sei problemlos möglich. Es liege kein wichtiger Grund für die Fällung vor.

⁷⁰ Michel Daum, a.a.O., Art. 32 N. 22 mit weiteren Hinweisen

⁷¹ Vgl. die Beschwerdeantwortbeilage 17 sowie die vier Fotos zur Stellungnahme der Gemeinde vom 12. Juli 2024

⁷² Vgl. den Plan Grundriss EG – Umgebung vom 31. Juli 2024

c) Die Beschwerdegegnerschaft macht demgegenüber geltend, beim bestehenden Kirschbaum auf der Bauparzelle handle es sich nicht um den gemäss Überbauungsplan zu erhaltenden Kirschbaum. Letzterer habe sich unmittelbar an der nördlichen Ecke des mittlerweile abgebrochenen Schopfes auf der Parzelle Nr. A. _____ befunden. Aus den historischen Luftbildern gehe hervor, dass 1985 nördlich des (abgebrochenen) Schopfs zwei Bäume vorhanden gewesen seien. Es sei lediglich der sich näher beim Schopf befindliche Kirschbaum im Überbauungsplan als zu erhaltender Baum eingezeichnet. Auf dem Luftbild von 1987 (d.h. vor 37 Jahren) sei der geschützte Kirschbaum an der nördlichen Ecke des Schopfes nicht mehr ersichtliche. Er sei spätestens 1987 gefällt worden. Anhand der weiteren Luftbilder der Folgejahre sei erstellt, dass sich an Stelle des ursprünglich geschützten Kirschbaumes heute ein Nebengebäude befinde (Parzelle Nr. A. _____). Eine aktuelle Fotografie des bestehenden Kirschbaumes zeige, dass dieser Mängel aufweise (hohe Wuchsform, hangseitige, sonnenabgewandte Neigung, schlecht ausgebildete Krone). Er sei im Schatten des 1987 gefällten, geschützten Kirschbaums gewachsen und nicht erhaltenswert.

Mit Projektänderung vom 23. August 2024 hat die Beschwerdegegnerschaft einen mit dem aktuellen Luftbild hinterlegten Situationsplan vom 31. Juli 2024 (Beschwerdeantwortbeilage 23) sowie einen mit dem Überbauungsplan hinterlegten Situationsplan vom 31. Juli 2024 (Beschwerdeantwortbeilage 25) eingereicht. Laut diesen Situationsplänen soll sich der gemäss Überbauungsplan geschützte Laubbaum auf der heutigen Nachbarparzelle Nr. A. _____ im Bereich der nördlichen Ecke des heutigen Gebäudes Nr. [...] befunden haben.

d) Die Gemeinde führte in E. 3.4.2 des angefochtenen Entscheids aus, die Parzellensituation sei heute wesentlich anders als beim Erlass der Überbauungsordnung. Daher stehe der umstrittene Kirschbaum zentral auf der Bauparzelle und verunmögliche ein sinnvolles Bebauen derselben. Es liege ein unverhältnismässiger Eingriff in die Eigentumsrechte der Bauherrschaft vor. Der Kirschbaum dürfe gefällt werden.

In ihrer Stellungnahme vom 12. Juli 2024 erklärt die Gemeinde, der geschützte Laubbaum bestehe ihrer Ansicht nach noch. Nach einem Augenschein vor Ort komme sie zum Schluss, dass es sich beim auf dem Foto der Beschwerdegegnerschaft zu sehenden Baum (Beschwerdeantwortbeilage 17) um den geschützten Baum handeln könnte. Zudem legte sie vier Fotos der Bauparzelle bei.

e) Die im Überbauungsplan bezeichneten Bäume und Hecken sind zu erhalten (vgl. Art. 8 Abs. 1 UeV). Auf dem Überbauungsplan ist ca. in der Mitte des Baufeldes 1, ungefähr 5 m nordöstlich von einem kleinen bestehenden Gebäude, ein gemäss Legende geschützter Laubbaum eingezeichnet. Der geschützte Laubbaum auf dem Baufeld 1 ist auf dem Überbauungsplan ausserdem deutlich südwestlich des Gebäudes an der J. _____ strasse [...] eingezeichnet. Dem Überbauungsplan lässt sich nicht entnehmen, um was für eine Gattung Laubbaum es sich handelt. Auch geht aus dem Überbauungsplan nicht hervor, auf welcher Parzelle der Laubbaum eingetragen ist. Das restliche Baufeld 1 war gemäss Überbauungsplan noch nicht bebaut. Nördlich und ausserhalb des Baufeldes 1 war das Gebäude an der J. _____ strasse [...] auf der Parzelle Nr. B. _____ bereits bestehend und auf dem Überbauungsplan eingezeichnet.⁷³

Aus den Luftbildaufnahmen und einem Vergleich mit dem Geoportal des Kantons Bern ergibt sich, dass das auf dem Überbauungsplan als bestehend eingetragene, kleine Gebäude ca. in der Mitte des Baufeldes 1 (von der Beschwerdegegnerschaft als «Schopf» bezeichnet) im Bereich des heutigen Gebäudes Nr. [...] auf der heutigen Parzelle Nr. A. _____ lag.⁷⁴ Gemäss dem mit dem

⁷³ Beschwerdebeilage 16a

⁷⁴ Beschwerdebeilagen 16a-16k

Luftbild hinterlegten Situationsplan vom 31. Juli 2024 befindet sich der auf der Bauparzelle bestehende Baum nahezu unmittelbar südlich des Gebäudes Nr. [...] bzw. der Parzelle Nr. B._____. Die Position des bestehenden Baumes auf der Bauparzelle entspricht somit nicht derjenigen des im Baufeld 1 geschützten Laubbaumes (weiter südwestlich des Gebäudes Nr. [...]). Bereits aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass es sich beim bestehenden Baum auf der Bauparzelle nicht um den geschützten Laubbaum handeln kann. Zudem ist davon auszugehen, dass der auf dem Baufeld 1 geschützte Laubbaum spätestens 1987 gefällt worden ist.

Auf der Luftbildaufnahme von 1985 sind das Gebäude an der J._____strasse [...] sowie im Bereich des Baufeldes 1 der Schopf zu sehen. An der nördlichen Ecke des Schopfes ist eine Bestockung zu erkennen. Ein Teil der Bestockung liegt deutlich südwestlich des Gebäudes Nr. [...]. Ein weiterer Teil befindet sich nahezu südlich unterhalb des Gebäudes Nr. [...]. Aufgrund der Ausdehnung der Bestockung erscheint plausibel, dass es sich um zwei oder mehrere Bäume sowie Hecken gehandelt haben könnte. Zu diesem Zeitpunkt befand sich ein Teil der Bestockung auf jeden Fall im Bereich des auf dem Überbauungsplan als geschützt eingezeichneten Laubbaumes.⁷⁵ Auf der Luftbildaufnahme von 1987 ist nur noch eine einzelne Bestockung nordöstlich des Schopfes ersichtlich. Die Mitte der Bestockung liegt in über 10 m Entfernung zum Schopf. Die Bestockung, die sich näher bei der nördlichen Gebäudeecke befand, ist nicht mehr erkennbar.⁷⁶ Wie erwähnt, ist der geschützte Laubbaum (bzw. dessen Mitte/Stamm) auf dem Überbauungsplan ca. 5 m nordöstlich des Schopfes eingezeichnet. Bei der auf dem Luftbild von 1987 (sowie den weiteren Luftbildern von 1993, 2004, 2005 und 2009) zu sehenden einzelnen Bestockung nordöstlich des Schopfstandortes kann es sich aufgrund der grösseren Distanz von 10 m nicht um den geschützten Laubbaum handeln.⁷⁷ Auf den Luftbildern von 2011, 2012, 2018 und 2021 scheint sich zudem auch diese einzelne Bestockung verkleinert zu haben und ist teilweise kaum erkennbar.⁷⁸ Zusammengefasst ergibt ein Vergleich des Überbauungsplanes, der Situationspläne vom 31. Juli 2024 und der historischen Luftbildaufnahmen, dass sich der im Baufeld 1 geschützte Laubbaum im Bereich der heutigen Parzelle Nr. A._____ befunden hat und spätestens 1987 gefällt worden ist. Der auf der Bauparzelle bestehende Baum ist somit nicht geschützt und kann von der Beschwerdegegnerschaft ohne Ausnahmegewilligung gefällt werden. Die Rüge des Beschwerdeführers ist unbegründet. Der Beweisantrag der Beschwerdegegnerschaft, hinsichtlich des umstrittenen Baumes eine Parteibefragung sowie einen Augenschein auf der Bauparzelle und der J._____strasse durchzuführen, wird abgewiesen. Davon wären keine neuen Erkenntnisse zu erwarten gewesen.

10. Waldabstand

a) In Zusammenhang mit dem Waldabstand bringt der Beschwerdeführer zunächst vor, die Beschwerdegegnerschaft habe Rücksprache mit dem Revierförster genommen. Beim Revierförster handle es sich gemäss den Angaben im Baugesuch und auf der Internetseite der Gemeinde um den Beschwerdegegner 1. Damit sei die Ausstandsregel gemäss Art. 9 Abs. 1 Bst. a VRPG verletzt. Die in den Gesuchsunterlagen festgehaltene Vorabklärung des Waldabstandes durch den Beschwerdegegner 1 als zuständiger Revierförster sei nichtig und aus den Akten zu weisen.

Die Beschwerdegegnerschaft verneint eine Verletzung der Ausstandsregeln. Die Baubewilligung stütze sich auf die baurechtliche Grundordnung und die Konsultation des zuständigen Amtes für Wald und Naturgefahren des Kantons Bern (AWN), Abteilung Walderhaltung Region Alpen.

⁷⁵ Beschwerdeantwortbeilage 16a

⁷⁶ Beschwerdeantwortbeilage 16b

⁷⁷ Beschwerdeantwortbeilagen 16c-16f

⁷⁸ Beschwerdeantwortbeilagen 16g, 16h, 16j und 16k

Die Gemeinde erklärt ebenfalls, die notwendigen Abklärungen seien bei der zuständigen kantonalen Stelle vorgenommen worden und nicht bei der Bauherrschaft.

b) Art. 9 VRPG regelt den Ausstand. Eine Person, die eine Verfügung oder einen Entscheid zu treffen oder vorzubereiten oder als Mitglied einer Behörde zu amten hat, tritt insbesondere dann in den Ausstand, wenn sie in der Sache ein persönliches Interesse hat (vgl. Art. 9 Abs. 1 Bst. a VRPG). Vorschriften über die Unvereinbarkeiten und den Ausstand nach dem Gemeindegesetz bleiben vorbehalten (vgl. Art. 9 Abs. 3 VRPG). Auch gemäss Art. 47 Abs. 1 GG⁷⁹ ist ausstandspflichtig, wer an einem Geschäft unmittelbar persönliche Interessen hat.

c) Im Baugesuch ist unter der Rubrik Wald aufgeführt, der Abstand sei durch E. _____ (Förster) vorabgeklärt worden.⁸⁰ Gemäss Internetauftritt der Gemeinde Reichenbach im Kandertal ist Herr E. _____ Revierförster bei [...].⁸¹ Der Beschwerdegegner 1 hat nicht bestritten, dass es sich hierbei um ihn selbst handelt. Als Bauherr hat er ein persönliches Interesse an der Baubewilligung. Dennoch liegt keine Verletzung der Ausstandsregeln vor. Die Gemeinde hat im Baubewilligungsverfahren beim AWN Auskünfte zum Waldabstand eingeholt, nicht aber beim Beschwerdegegner 1.⁸² In E. 2.3 des angefochtenen Entscheids verweist die Gemeinde zur Begründung auf die E-Mail vom 17. Mai 2023 der Abteilung Walderhaltung Region Alpen. Demgegenüber wird kein Bezug genommen auf eine «Vorabklärung» beim Beschwerdegegner 1. Eine solche Vorabklärung ist gar nicht aktenkundig, weshalb sie nicht aus den Akten gewiesen werden kann. Mangels Dokumentation ist der Hinweis im Baugesuch auf eine «Vorabklärung» wohl nur dahingehend zu verstehen, dass der Beschwerdegegner 1 den Waldabstand vor der Baueingabe (gestützt auf sein berufliches Wissen) für sich selbst als Privatperson beurteilt und in dem Sinne «vorabgeklärt» hat. Die Rüge des Beschwerdeführers ist unbegründet.

d) Gemäss Überbauungsplan verläuft entlang der südlichen/südöstlichen Grenze des Baufeldes 1 eine «Waldbaulinie/Dammbaulinie».

Der Beschwerdeführer bringt vor, auf den Plänen sei nicht erkennbar, ob der Waldabstand eingehalten sei. Der Waldabstand oder eine Waldbaulinie seien nicht korrekt vermassst. Es sei nicht überprüfbar und werde bestritten, dass sich das Bauvorhaben in die Flucht der bestehenden Gebäude auf den Parzellen Nrn. AE. _____, A. _____, P. _____ und AF. _____ einreihe. Ausserdem sei nicht relevant, ob die umliegenden Gebäude den Waldabstand oder Waldbaulinie einhielten. Es sei fraglich, ob die im Überbauungsplan eingetragene Waldbaulinie noch gelte. Die Gegebenheiten hätten sich geändert. Aus der Satellitenaufnahme in der Beschwerdebeilage 12 gehe hervor, dass der tatsächliche Waldrand im Bereich der Bauparzelle nicht (mehr) dem behördlich erfassten Waldrand entspreche. Gemäss den behördlichen Annahmen beginne der Wald erst auf der südöstlichen Seite der Wegparzelle Nr. AG. _____. Die Satellitenaufnahme sowie die Aufnahmen von Google Maps und Google Street-View (Beschwerdebeilagen 13 und 14) zeigten, dass sich der Waldrand bereits mehrere Meter innerhalb der Bauparzelle befinde. Der Waldabstand sei heute wesentlich geringer als in der UeO vorgesehen. Die rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für eine Baute in Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes von 30 m seien nicht gegeben.

e) Die Beschwerdegegnerschaft entgegnet, im Überbauungsplan/Richtplan 2 seien die massgebenden Wald- bzw. Dammbaulinien festgelegt und vermassst. Es handle sich nicht um reine

⁷⁹ Gemeindegesetz vom 16. März 1998 (GG; BSG 170.11)

⁸⁰ Pag. 12 der Vorakten

⁸¹ www.reichenbach.ch (Rubriken Forst < Über Uns); vgl. insbesondere auch den Ausdruck der Internetseite in der Beschwerdebeilage 16

⁸² Beschwerdeantwortbeilage 19; pag. 3 der Vorakten

Waldbaulinien, sondern auch um Dammbaulinien entlang dem Hochwasserschutzdamm zum Erlibach. Im Bereich der Bauparzelle sei eine Wald- bzw. Dammbaulinie mit einem Abstand von 25 m gemessen ab dem südöstlichen Fuss des Schutzdammes einzuhalten. Die massgebende Wald- bzw. Dammbaulinie verlaufe in der Flucht der bestehenden Gebäude auf den Parzellen Nrn. AE._____, A._____, P._____ und AF._____. Der Abstand werde mit rund 26 m im Bereich der Bauparzelle eingehalten. Die Wald- bzw. Dammbaulinie derogiere den gesetzlichen Waldabstand. Das Bauvorhaben erfordere keine Ausnahmegewilligung. Weiter schlage die Argumentation des Beschwerdeführers, wonach der tatsächliche Waldrand nicht mehr dem behördlich erfassten Waldrand entspreche, fehl. Die Bauparzelle grenze an den Hochwasserschutzdamm zum Erlibach. Auf dem Schutzdamm werde nie Wald entstehen können, ansonsten der Schutzzweck des Dammes vereitelt würde (Wurzelschäden etc.). Dies werde durch den aktuellen Stand der Waldfeststellung im Perimeter der UeO Rossi bestätigt, indem lediglich im nördlichen Bereich desselben neue Waldflächen ausgeschieden worden seien.

f) Die Gemeinde führt in E. 2.3 des angefochtenen Entscheids aus, die Waldbaulinie werde eingehalten. Das Bauvorhaben reihe sich in die Flucht der vorbestehenden Gebäude auf den Parzellen Nrn. AE._____, A._____, P._____ und AF._____ ein und weise keinen geringeren Abstand zum Wald auf. Eine Ausnahme zur Unterschreitung des Waldabstandes sei nicht notwendig.

g) Das Waldareal ist durch die Forstgesetzgebung umschrieben und geschützt (Art. 18 Abs. 3 RPG⁸³). Als Wald gelten Flächen, die mit Waldbäumen oder Waldsträuchern bestockt sind und Waldfunktionen erfüllen können (Art. 2 Abs. 1 WaG⁸⁴). Im Kanton Bern gilt eine Bestockung mit einer Fläche von mindestens 800 m², einer Breite von mindestens 12 m und einem Alter von mindestens 20 Jahren als Wald (Art. 3 Abs. 1 KWaG⁸⁵ i.V.m. Art. 2 Abs. 4 WaG und Art. 1 Abs. 1 WaV⁸⁶). Auch eine Bestockung, die in besonderem Masse Wohlfahrts- oder Schutzfunktionen erfüllt, ist Wald (Art. 2 Abs. 4 WaG, Art. 3 Abs. 2 KWaG).

Die Walddefinition gemäss Art. 2 Abs. 1 WaG entspricht einem sogenannt dynamischen Waldbegriff; Wald in diesem Sinne kann auch neu entstehen. Wer ein schutzwürdiges Interesse nachweist, kann eine Feststellung über die Waldqualität einer Fläche verlangen (Art. 10 Abs. 1 WaG). Eine Waldfeststellung erfolgt zudem beim Erlass und bei der Revision von Nutzungsplänen u.a. dann, wenn Bauzonen an den Wald grenzen oder in Zukunft grenzen sollen (Art. 10 Abs. 2 Bst. a WaG). Bei der Nutzungsplanung sind zuvor bereits erfolgte Waldfeststellungen verbindlich (Art. 1 Abs. 3 KWaV⁸⁷). Die im Rahmen der Nutzungsplanung erfassten oder aufzuhebenden Waldgrenzen werden in der Nutzungsplanung abgebildet (Art. 13 Abs. 1 WaG, Art. 2 Abs. 3 KWaV). Neue Bestockungen ausserhalb von Waldgrenzen, die im Nutzungsplanverfahren festgestellt worden sind, gelten nicht als Wald (vgl. Art. 13 Abs. 2 WaG). Aus Art. 13 Abs. 1 WaG folgt, dass sich bei der erstmaligen Abgrenzung von Wald und Bauzonen die Festlegung des Baugebiets in der Regel am bestehenden Wald zu orientieren hat und nicht umgekehrt. Mit der erfolgten Abgrenzung wird aber der dynamische Waldbegriff im entsprechenden Umfang durch eine statische Walddefinition ersetzt. Mit der parzellenscharfen, statischen Waldfeststellung sollen Koordinationsprobleme vermieden und Rechtssicherheit geschaffen werden. Bei einwachsender Bestockung innerhalb der Bauzone ist dann nicht mehr zu prüfen, ob diese Waldfunktionen erfüllen kann; vielmehr wird einer solchen Bestockung, auch wenn sie Waldfunktionen erfüllt, die Waldqualität von Gesetzes

⁸³ Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700)

⁸⁴ Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über den Wald (Waldgesetz, WaG; SR 921.0)

⁸⁵ Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (KWaG; BSG 921.11)

⁸⁶ Verordnung über den Wald vom 30. November 1992 (Waldverordnung, WaV; SR 921.01)

⁸⁷ Kantonale Waldverordnung vom 29. Oktober 1997 (KWaV; BSG 921.111)

wegen aberkannt. Damit sollen die unerwünschte Ausbreitung von Wald verhindert und die Überbaubarkeit von Bauzonenland sichergestellt werden.⁸⁸

Bauten und Anlagen in Waldesnähe sind nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen (Art. 17 Abs. 1 WaG). Die Kantone schreiben einen angemessenen Mindestabstand der Bauten und Anlagen vom Waldrand vor. Sie berücksichtigen dabei die Lage und die zu erwartende Höhe des Bestandes (Art. 17 Abs. 2 WaG). Aus wichtigen Gründen können die zuständigen Behörden die Unterschreitung des Mindestabstands unter Auflagen und Bedingungen bewilligen (Art. 17 Abs. 3 WaG). Gemäss Art. 25 Abs. 1 KWaG haben die in der KWaV bezeichneten Bauten und Anlagen einen Abstand zum Wald von mindestens 30 Meter einzuhalten (vgl. Art. 34 KWaV). Die zuständige Stelle der Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion kann beim Vorliegen besonderer Verhältnisse Ausnahmen bewilligen (Art. 26 Abs. 1 KWaG). Liegen besondere Verhältnisse vor, kann der Waldabstand in Überbauungsordnungen mit Zustimmung der zuständigen Stelle der Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion mittels Baulinien verkürzt werden (Art. 26 Abs. 2 KWaG). Die Waldbaulinien werden basierend auf der Waldfeststellung festgelegt.

Art. 34a Abs. 1 KWaV konkretisiert, dass für grössere, zusammenhängende Baugebiete die Gemeinden in Fällen von Art. 34a Abs. 2 KWaV in Überbauungsordnungen, im Baureglement oder im Zonenplan verkürzte Waldabstände in Form von Waldbaulinien vorsehen können. Waldbaulinien können festgelegt werden, wo Bauzonen an den Wald grenzen und rechtskräftig verfügte Waldgrenzen nach Art. 10 Abs. 2 WaG bestehen oder eine Waldgrenze entlang einer im Gelände sichtbaren Linie nahe der Bauzone verläuft (Art. 34a Abs. 2 KWaV). Ist die Waldbaulinie eingehalten, ist keine Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 26 Abs. 1 KWaG erforderlich, selbst wenn der Waldabstand von 30 m gemäss Art. 25 Abs. 1 KWaG dadurch unterschritten werden sollte.⁸⁹

h) Art. 25 Abs. 1 BauR wiederholt, dass wo der Waldabstand nicht durch Waldbaulinien festgelegt ist, dieser 30 m beträgt. Die Waldbaulinie ist zudem in Art. 14 UeV erwähnt. Gemäss Art. 14 Abs. 1 UeV bestimmen die Waldbaulinien die Abstände der Bauten zum Wald. Die Gemeinde hat im Überbauungsplan vom 19. September 1988 eine Wald- und Dammbaulinie festgelegt. Auch im Richtplan 2 vom 15. Oktober 1985 ist diese Wald- und Dammbaulinie eingezeichnet. Die Linie befindet sich in einem Abstand von 25 m zum auf der Parzelle Nr. AH._____ (ausserhalb des UeO-Perimeters) eingezeichneten Wald (vgl. den Überbauungsplan sowie den Richtplan 2). Zwischen dem UeO-Perimeter und der Parzelle Nr. AH._____ befindet sich zudem die Wegparzelle Nr. AG._____. Gemäss Hinweis auf dem Überbauungsplan erfolgte die Waldfeststellung am 22. Mai 1985 durch den Oberförster. Die Waldbaulinie ist älter als das 1997 in Kraft getretenen KWaG, weshalb sie ihre Rechtsgrundlage nicht im KWaG haben kann. Bereits das Gesetz vom 1. Juli 1973 über das Forstwesen sah allerdings einen Waldabstand von 30 m sowie die Möglichkeit zur Herabsetzung mittels Waldbaulinien (Waldabstandslinien) in Überbauungsplänen vor (vgl. Art. 15 Abs. 1 und 3 des Gesetzes vom 1. Juli 1973 über das Forstwesen).⁹⁰ Die Gemeinde hat den Waldabstand somit zulässigerweise reduziert. Für den einzuhaltenden Waldabstand ist die Wald- und Dammbaulinie gemäss Überbauungsplan vom 19. September 1988 massgebend. Daran ändert sich auch nichts, soweit sich der Wald mittlerweile auf den südöstlichen Bereich der Bauparzelle und die Wegparzelle Nr. AG._____ ausgedehnt haben sollte, der Waldabstand vom Baufeld 1 dadurch wesentlich geringer ist als auf dem Überbauungsplan festgelegt und auf der Wegparzelle Nr. AG._____ – wie vom Beschwerdeführer geltend gemacht – «höchstens

⁸⁸ BBI 1988 III 173 S. 195 f., BBI 2011 4397 S. 4418 f.; Urteil des Bundesgerichts 1A.8/2004 vom 17. Dezember 2004 E. 3

⁸⁹ Vgl. VGE 2020/224 vom 7. September 2022 E. 5.3

⁹⁰ Vgl. VGE 2020/224 vom 7. September 2022 E. 5.2

noch ein kaum begehbarer Trampelpfad durch den Wald» vorhanden sein sollte.⁹¹ Offen bleiben kann im Übrigen auch, ob auf dem Schutzdamm überhaupt Wald im Sinne von Art. 2 WaG entstehen kann. Wie vorangehend aufgezeigt, gilt im Bereich der Bauzonen eine statische Waldgrenze und Waldbaulinien werden ausgehend von der statischen Waldgrenze festgelegt. Auf dem Überbauungsplan vom 19. September 1988 ist der Wald auf der Parzelle Nr. AH. _____ erfasst, das heisst erst südlich der Wegparzelle Nr. AG. _____ beginnt der Wald. Auch im Zonenplan vom Oktober 2006 ist der Waldbereich erst auf der Parzelle Nr. AH. _____, die südlich der an den Perimeter der UeO Rossi angrenzenden Wegparzelle Nr. AG. _____ liegt, eingezeichnet.⁹² Der Zonenplan wurde am 29. Januar 2007 vom damaligen Amt für Wald des Kantons Bern, Walddrecht und Information, genehmigt. Ebenso ist auf der Fachkarte Waldinformation im Bereich der Bauparzelle und auf der angrenzenden Wegparzelle Nr. AG. _____ kein Wald erfasst. Erst auf der Parzelle Nr. AH. _____ ist südöstlich der Bauparzelle Jungwuchs (gelbe Fläche) sowie schwaches Stangenholz (hellgrüne Fläche) aufgeführt.⁹³ Die statische Waldgrenze beginnt somit ab der Parzelle Nr. AH. _____ südlich des Baufeldes 1. Auch das AWN, Abteilung Walderhaltung Region Alpen, bestätigte mit E-Mail vom 17. Mai 2023, dass der Waldabstand in der UeO Rossi mittels Waldabstandslinie festgelegt worden sei bzw. die Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes damit genehmigt worden sei. Die Waldabstandslinie sei rechtsgültig.⁹⁴ Es besteht damit kein Anlass, die Waldbaulinie gemäss Überbauungsplan vom 19. September 1988 nicht anzuwenden. In dem Sinne erweist sich auch das Vorbringen des Beschwerdeführers, dass die heutige Parzellierung nicht der Aufteilung gemäss Richtplan 2 entspreche und eine wesentlich geringere Bebauungsdichte und damit auch ein wesentlich grösserer Waldabstand vorgesehen gewesen sei, als unbegründet.

i) Aufgrund der mit dem angefochtenen Entscheid bewilligten Plänen ist nicht ohne Weiteres erkennbar, ob die Waldbaulinie eingehalten ist. Auf den Plänen Grundrisse (Baugesuch) und Grundrisse EG – Umgebung, je vom 20. Oktober 2023, ist entlang der südöstlichen Fassade eine rot gestrichelte Linie mit der Bezeichnung «Fassadenflucht Gebäude Nr. 38» ersichtlich. Auf dem Situationsplan vom 24. Oktober 2023 ist entlang der südöstlichen Fassade ebenfalls eine rot gestrichelte Linie eingezeichnet, wobei eine Angabe dazu fehlt. Da auf dem Situationsplan jedoch ein Abstand von 20.86 m und ein Abstand von 20.78 m je ausgehend von dieser rot gestrichelten Linie zur Parzelle Nr. AH. _____ eingezeichnet sind, lässt sich aufgrund eines Vergleichs mit dem Überbauungsplan herleiten, dass es sich um die Waldbaulinie handelt. Auf dem Situationsplan vom 31. Juli 2024 ist die rot gestrichelte Linie als Waldbaulinie beschriftet. Es bestehen keine konkreten Hinweise darauf, dass die Waldbaulinie gemäss Überbauungsplan nicht korrekt eingezeichnet wurde.⁹⁵ Somit lässt sich beurteilen, ob die Waldbaulinie eingehalten ist.

Gemäss dem Situationsplan vom 31. Juli 2024 hält das Wohnhaus die Waldbaulinie ein. Auch das AWN, Abteilung Walderhaltung Region Alpen, hat mit E-Mail vom 17. Mai 2023 bestätigt, dass das geplante Wohnhaus auf der Parzelle Nr. I. _____ gemäss den Plänen vom 27. März 2023 die Waldabstandslinie nicht überschreitet bzw. die südöstliche Fassade des geplanten Wohnhauses direkt an die Waldabstandslinie angrenze.⁹⁶ Im Vergleich zu den vom AWN beurteilten Projektplänen vom 27. März 2023 blieben der Grundriss und die Lage des Wohnhauses an der für die Waldbaulinie massgebenden Südostfassade in den Projektänderungsplänen vom 31. Juli 2024 unverändert. Da das Wohnhaus die Waldbaulinie einhält, ist keine Ausnahmegewilligung zur

⁹¹ Vgl. die Orthofotos in den Beschwerdebeilagen 12 und 13 sowie das Foto in der Beschwerdebeilage 14

⁹² Vgl. auch den Auszug aus dem RegioGIS Berner Oberland in der Beschwerdeantwortbeilage 20

⁹³ Die Fachkarte ist abrufbar im Geoportal des Kantons Bern ([Rubriken Bestandesinformationen < Entwicklungsstufen Wald]); vgl. auch die Beschwerdebeilage 12

⁹⁴ Pag. 3 der Vorakten sowie Beschwerdeantwortbeilage 19

⁹⁵ Vgl. insbesondere den mit dem Überbauungsplan hinterlegte Situationsplan vom 31. Juli 2024 (Beschwerdeantwortbeilage 25)

⁹⁶ Pag. 3 der Vorakten sowie Beschwerdeantwortbeilage 19

Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes von 30 m erforderlich. Ebenso wenig entscheidend und geprüft werden muss, ob das Bauvorhaben sich auf der gleichen Gebäudeflucht wie die bestehenden Gebäude auf den Nachbarparzellen Nrn. AE._____, A._____, P._____ und AF._____ einreicht.

j) Während das Wohnhaus die Waldbaulinie einhält, sind die befestigten Aussenflächen an der Südostfassade, die zwei neuen Blockmauern sowie die Treppe zum Garten innerhalb der Waldbaulinie geplant.⁹⁷ Diesbezüglich ist zu berücksichtigen, dass Art. 34 Abs. 1 KWaV Ausnahmen vom gesetzlichen Waldabstand festlegt. Das AWN hat zu diesen Ausnahmen im Dezember 2023 ein Merkblatt herausgegeben.⁹⁸ Gemäss diesem Merkblatt bedürfen Stützmauern, Schrägrampen und Terrainveränderungen zur Umgebungsgestaltung bis zu 100 m³ keiner walddrechtlichen Bewilligung, sofern ein Mindestabstand von 5 m zur Waldgrenze eingehalten wird. Diese Ausnahmen müssen auch beim Vorhandensein einer Waldbaulinie zugelassen werden. Andernfalls würden solche kleinen Vorhaben unterschiedlich behandelt, je nach dem, ob die ordentliche Waldgrenze von 30 m oder eine geringere Waldbaulinie einzuhalten ist. Die befestigten Aussenflächen an der Südostfassade, die zwei neuen Blockmauern sowie die Treppe zum Garten liegen zwar innerhalb der Waldbaulinie, sie sind allesamt aber deutlich weiter als 5 m von der Waldgrenze entfernt. Sie stellen somit keine Gefahr für die Wurzeln der Bäume dar und beeinträchtigen den Waldunterhalt nicht. Auch das AWN hat in seiner E-Mail vom 17. Mai 2023 diese Umgebungsgestaltungen innerhalb der Waldbaulinie nicht beanstandet.⁹⁹ Zusammengefasst ist das Bauvorhaben in walddrechtlicher Hinsicht nicht zu beanstanden. Schliesslich werden die in diesem Zusammenhang gestellten Beweisanträge der Beschwerdegegnerschaft auf die Durchführung eines Augenscheins, insbesondere auf der Wegparzelle Nr. AG._____, und einer Parteibefragung abgewiesen. Der Waldabstand konnte anhand der vorhandenen Akten beurteilt werden. Von einem Augenschein und einer Parteibefragung wären keine neuen Erkenntnisse zu erwarten gewesen.

11. Grosser Grenzabstand

a) Gemäss den mit dem angefochtenen Entscheid bewilligten Plänen sah die Beschwerdegegnerschaft im Obergeschoss an der Südwestfassade des Wohnhauses einen 10.2 m langen und 4.05 m tiefen Balkon vor.¹⁰⁰ Ab der Umfassungswand war zur Nachbarparzelle Nr. A._____ ein Grenzabstand von über 8.00 m ausgewiesen. Der Grenzabstand ab der Balkonbrüstung betrug 5.31 m.¹⁰¹ Dagegen brachte der Beschwerdeführer vor, der Balkon bedecke die gesamte Fassade. Der Grenzabstand sei gemäss Art. 27 Abs. 4 BauR von der äusseren Brüstung des Balkons und nicht von der Fassade (Umfassungswand) zu messen und Art. 30 Abs. 1 BauR komme nicht zur Anwendung. Soweit auf dieser Seite der grosse Grenzabstand von 8 m gelte, werde dieser mit 5.31 m deutlich unterschritten. Eine unterzeichnete schriftliche Zustimmung zu einem Näherbaurecht liege nicht vor.

b) Mit der Projektänderung vom 23. August 2024 reduzierte die Beschwerdegegnerschaft die Balkontiefe um 0.80 m von 4.05 m auf 3.25 m.¹⁰² Sie bringt in ihrer Stellungnahme vom 23. August

⁹⁷ Vgl. den Plan Grundriss EG – Umgebung vom 31. Juli 2024 sowie den Plan Fassaden / Schnitt A vom 31. Juli 2024

⁹⁸ Walddrechtlich bewilligungsfreie Bauten und Anlagen in Waldnähe / Merkblatt für Baubewilligungsbehörden vom Amt für Wald und Naturgefahren, Dezember 2023 (abrufbar unter www.weu.be.ch [Rubriken Themen < Umwelt und Klima < Wald < Bewilligungen < Informationen für Fachpersonen])

⁹⁹ Pag. 3 der Vorakten; vgl. auch den Plan Fassaden/Schnitt A vom 27. März 2023

¹⁰⁰ Plan Grundrisse (Baugesuch) vom 20. Oktober 2023

¹⁰¹ Situationsplan vom 24. Oktober 2023

¹⁰² Vgl. die Projektänderungspläne vom 31. Juli 2024

2024 vor, der grosse Grenzabstand von 8.00 m sei eingehalten. Ein Näherbaurecht sei nicht erforderlich.

Der Beschwerdeführer erklärt in seiner Stellungnahme vom 30. Oktober 2024, er nehme die Projektänderung zur Kenntnis. Die Einhaltung des Grenzabstandes sei von Amtes wegen zu prüfen.

In ihren Schlussbemerkungen vom 10. Dezember 2024 führt die Gemeinde aus, die Grenzabstände seien eingehalten.

c) 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 Parzellierungen sowie die Dichte und Abstände der eingezeichneten Neubauten innerhalb der Baufelder verbindlich sind. Die Ausnützungsziffer gemäss Art. 5 Abs. 1 UeV bezieht sich nicht auf ein bestimmtes Baufeld und gilt daher für die einzelne bzw. konkrete Bauparzelle. Art. 5 Abs. 1 UeV regelt zudem ausdrücklich, dass ein Gebäudeabstand von «mindestens 8.0 m» gilt, womit zugleich gesagt ist, dass auch grössere und damit vom Richtplan 2 abweichende Gebäude- und damit auch Grenzabstände gewählt werden dürfen. Die im Richtplan 2 eingetragenen Neubauten geben lediglich die Firstrichtung für den jeweiligen Bereich der Baufelder vor (vgl. Art. 6 Abs. 3 UeV). Anders als der Beschwerdeführer vorbringt, sieht der Richtplan 2 im Bereich der Bauparzelle somit keine bestimmte Parzellierung, Bebauungsdichte und damit einhergehend bestimmte Grenz- und Gebäudeabstände vor. Dass die heutige Parzellierung nicht (mehr) der Aufteilung gemäss Richtplan 2 entspricht, ist daher unbeachtlich. Nach dem Gesagten gilt für den Grenz- und den Gebäudeabstand das BauR (vgl. Art. 2 UeV; zum Gebäudeabstand siehe sogleich die nachfolgende Erwägung 13).

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; Mültenen), 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 gilt ein grosser Grenzabstand von 8 m (Art. 50 Abs. 1 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 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). Vorspringende, mindestens teilweise offene Bauteile wie Vortreppen, Balkone und Lauben jeder Art dürfen höchstens 2 m in den grossen Grenzabstand hineinragen (vgl. Art. 30 Abs. 1 BauR).

d) Unbestrittenermassen ist der grosse Grenzabstand vorliegend an der Südwestfassade des Bauvorhabens gegenüber der Nachbarparzelle Nr. A._____ einzuhalten. Der Balkon im Obergeschoss an der Südwestfassade ist mit einer Länge von 10.20 m nahezu gleich lang wie die Südwestfassade (11.00 m).¹⁰³ Gemäss Art. 27 Abs. 4 BauR massgebend ist aber, ob die Vorbauten «mehr als 50% einer Fassade bedecken». Art. 27 Abs. 4 BauR nimmt somit ausdrücklich auf die Fassadenfläche und nicht auf die Fassadenlänge Bezug. Der Balkon bedeckt weit weniger als

¹⁰³ Plan Grundrisse (Baugesuch) vom 31. Juli 2024

50% der Fläche der Südwestfassade und gilt damit als Vorbaute.¹⁰⁴ Gemäss Art. 27 Abs. 4 BauR ist der grosse Grenzabstand dementsprechend von der Umfassungswand zu messen. Ab der Umfassungswand ist der grosse Grenzabstand von 8 m an der Südwestfassade gemäss Situationsplan vom 31. Juli 2024 eingehalten. Ab der äusseren Brüstung des Balkons beträgt der Grenzabstand 6.02 m.¹⁰⁵ Damit ragt der Balkon weniger als 2 m in den grossen Grenzabstand von 8 m (vgl. Art. 30 Abs. 1 BauR). Zusammengefasst ist der grosse Grenzabstand eingehalten. Ein Näherbaurecht ist nicht erforderlich.

e) Soweit der Beschwerdeführer vorbringt, die dem angefochtenen Entscheid zugrunde liegenden Pläne seien fehlerhaft und unvollständig (so beispielsweise die Legende auf dem Plan «Nahverschattung»), die besonnte Längsseite lasse sich wegen der nicht eingezeichneten Himmelsrichtungen nicht ermitteln und Ziffer 2 Anhang C BauR sei nicht eingehalten (Eintragung des Grenzabstandes als Flächen bzw. Linien um den Grundriss des projektierten Gebäudes), kann ihm nicht gefolgt werden. Der undatierte und nicht unterzeichnete Plan «Nahverschattung»¹⁰⁶ wurde im Zusammenhang mit der Photovoltaik-Anlage auf der südöstlichen Dachfläche erstellt¹⁰⁷ und dürfte hauptsächlich dazu gedient haben, deren Leistung abzuschätzen. Hinsichtlich des Grenzabstandes ist nicht der Plan «Nahverschattung», sondern der Situationsplan massgebend (vgl. Art. 13 Bst. f BewD). Dementsprechend wurde der Plan «Nahverschattung» auch im Rubrum des angefochtenen Entscheids nicht aufgeführt. Weiter zeigt ein Vergleich mit dem Geportal des Kantons Bern, dass auf dem ursprünglich bewilligten Situationsplan vom 24. Oktober 2023 die Himmelsrichtung oben rechts mittels eines Pfeils korrekt ausgewiesen ist.¹⁰⁸ Aus dem Situationsplan vom 24. Oktober 2023 liess sich daher ohne Weiteres herauslesen, dass sich die besonnte Längsseite an der Südwestfassade befindet. Der Beschwerdeführer hat denn auch nicht konkret bestritten, dass der grosse Grenzabstand an der Südwestfassade einzuhalten ist. Sodann hält Ziff. 2 des Anhangs C zum BauR in Zusammenhang mit der Darstellung der Grenzabstände auf den Projektplänen Folgendes fest:

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.

Wie die Beschwerdegegnerschaft zutreffend erklärt, verlangt Ziff. 2 Anhang C BauR nicht, dass die Grenzabstände als Flächen um den Grundriss des projektierten Gebäudes herum eingetragen werden müssen. Aus der Formulierung «mit Vorteil» folgt vielmehr, dass es sich um eine blosser Empfehlung handelt. Folglich ist nicht zu beanstanden, dass auf dem Situationsplan vom 24. Oktober 2023¹⁰⁹ (sowie dem Situationsplan vom 31. Juli 2024) die Grenzabstände nicht – wie auf dem infolge der Projektänderung überholten Situationsplan in der Beschwerdeantwortbeilage 21 erfolgt – als Flächen bzw. als Linie um den Grundriss eingetragen sind. Die Grenzabstände lassen sich aus den Situationsplänen genügend herauslesen.

12. Gebäudeabstand

a) Der Beschwerdeführer machte hinsichtlich der mit dem angefochtenen Entscheid bewilligten Pläne geltend, in diesen sei der Gebäudeabstand, insbesondere gegenüber dem Gebäude auf

¹⁰⁴ Vgl. den Plan Fassaden / Schnitt A vom 31. Juli 2024

¹⁰⁵ Situationsplan vom 31. Juli 2024

¹⁰⁶ Beschwerdebeilage 17

¹⁰⁷ Vgl. den Plan Fassaden / Schnitt A vom 31. Juli 2024

¹⁰⁸ Vgl. auch die Beschwerdebeilage 18

¹⁰⁹ Vgl. auch die Beschwerdebeilage 18

der Parzelle Nr. A. _____ nicht vermasst. Gestützt auf die vorgelegten Pläne könne nicht davon ausgegangen werden, dass die Gebäudeabstände eingehalten seien.

Die Beschwerdegegnerschaft reichte mit der Beschwerdeantwortbeilage 21 einen angepassten Situationsplan ein und erklärte, daraus gehe hervor, dass der Gebäudeabstand gegenüber sämtlichen Nachbargebäuden eingehalten werde. Das gelte insbesondere hinsichtlich der Parzelle Nr. A. _____, zumal der grosse Grenzabstand 8.00 m betrage. Auch die Gebäudeabstandsvorschriften gemäss Art. 33 BauR seien respektiert. Mit Stellungnahme vom 23. August 2024 zur Projektänderung erklärte sie, der Gebäudeabstand zum Gebäude Nr. 26a auf der Parzelle Nr. A. _____ betrage 12.32 m. Damit sei der Gebäudeabstand eingehalten.

In ihren Schlussbemerkungen vom 10. Dezember 2024 führt die Gemeinde aus, sämtliche Gebäudeabstände seien eingehalten.

b) Der Situationsplan soll namentlich Aufschluss geben über die Abstände des Bauvorhabens von den benachbarten Gebäuden (vgl. Art. 13 Abs. 1 Bst. f BewD). Die Gebäudeabstände sind – gleich wie beispielsweise die Grenzabstände – auch dann auf dem Situationsplan einzutragen, wenn sie eingehalten sind. Sowohl auf dem ursprünglich bewilligten Situationsplan vom 24. Oktober 2023 sowie dem angepassten Situationsplan gemäss Beschwerdebeilage 21 war der Gebäudeabstand zwischen dem Bauvorhaben und dem Gebäude Nr. [...] auf der Nachbarparzelle Nr. A. _____ nicht vermasst. Insofern erweist sich die Rüge des Beschwerdeführers als begründet. Mit der Projektänderung vom 23. August 2024 hat die Beschwerdegegnerschaft einen neuen Situationsplan vom 31. Juli 2024 eingereicht. Auf diesem ist der Gebäudeabstand mit 12.32 m vermasst.

c) Gemäss Art. 5 Abs. 1 UeV gilt ein Gebäudeabstand von mindestens 8.0 m. Hinsichtlich der Messweise kann auf Art. 33 BauR zurückgegriffen werden (vgl. Art. 2 UeV). Demzufolge wird der Abstand zwischen zwei Gebäuden gleich wie der Grenzabstand gemessen (vgl. Art. 33 Abs. 1 BauR). Damit einhergehend sind allfällige Vorbauten wie Balkone und dergleichen nicht zu berücksichtigen, sofern sie nicht mehr als 50% der Fassade bedecken (vgl. Art. 27 Abs. 4 BauR).

Wie aufgezeigt, ist der Balkon im Obergeschoss auf der Südwestseite für den Grenzabstand nicht massgebend (vgl. Art. 27 Abs. 4 BauR). Der Gebäudeabstand von 8 m ist folglich zwischen den Umfassungsmauern des Bauvorhabens und denjenigen des Gebäudes Nr. [...] auf der Parzelle Nr. A. _____ einzuhalten. Auf dem Situationsplan vom 31. Juli 2024 ist der Gebäudeabstand korrekt eingezeichnet und mit 12.32 m bei Weitem eingehalten. Diesbezüglich erweist sich die Beschwerde als unbegründet.

13. Lärm- und Geruchsimissionen

a) Die Beschwerdegegnerschaft plant, das Blockhaus direkt auf der Bauparzelle abzubinden. Das heisst, das Rundholz soll auf der Bauparzelle zugeschnitten werden. Der Beschwerdeführer macht geltend, dadurch entstünden übermässige Lärmemissionen. Die Sägearbeiten würden erheblichen und anhaltenden Lärm sowie Gestank verursachen. Der Bauprozess ziehe sich dadurch in die Länge. Dies würde die Anwohner in ihrem Alltag während mehreren Monaten erheblich einschränken (Wohlbefinden, Schmutz). Eine solche Beeinträchtigung müsse nicht in Kauf genommen werden und sei unzumutbar.

b) Die Beschwerdegegnerschaft bringt vor, Bauarbeiten seien naturgemäss mit Lärmemissionen verbunden. Beim geplanten Gebäude in Holzbauweise entfielen die bei Bauten in Massivbauweise anfallenden, lärmintensiven Betonarbeiten (insb. Vibration des Betons) grösstenteils. Sie

seien verpflichtet, im Rahmen der Ausführung der Bauarbeiten die einschlägigen Bestimmungen von Art. 8a des Gemeindepolizeireglements zu beachten. Bauarbeiten würden in der Regel nur werktags im Zeitraum von ca. 07:00 Uhr bis 12:00 Uhr und zwischen 13:00 Uhr und ca. 18:00 Uhr ausgeführt. Das Bauvorhaben sei für die Nachbarn nicht mit aussergewöhnlichen Lärmemissionen verbunden. Zwischen der Parzelle des Beschwerdeführers und der Bauparzelle befänden sich zudem zwei Gebäude (J. _____ strasse [...] und [...]), die den Baulärm abschirmen würden. Ferner handle es sich bei der Ausführung von Bauarbeiten zivilrechtlich um eine rechtmässige Bewirtschaftung des Grundstücks (Art. 679a ZGB¹¹⁰). Der Nachbar könne bei vorübergehenden übermässigen und unvermeidlichen Nachteilen und einem auf selbige zurückzuführenden Schaden vom Grundeigentümer lediglich Schadenersatz verlangen.

c) Die Gemeinde hielt in E. 3.7.2 des angefochtenen Entscheids fest, die Sägearbeiten vor Ort hätten gewisse Lärmemissionen zur Folge. Diese stünden der Bewilligung jedoch nicht entgegen. Die Bauherrschaft sei verpflichtet, sich im Rahmen der Ausführungen der Bauarbeiten an die einschlägigen Vorschriften, insbesondere Art. 8a des Gemeindepolizeireglements, zu halten. Allfällige Verstösse dagegen seien zu gegebener Zeit zu ahnden und nicht «präventiv» im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

d) Bauten und Anlagen dürfen nicht zu Einwirkungen auf die Nachbarschaft führen, die der Zonenordnung widersprechen (Art. 24 Abs. 1 BauG). Unvermeidlicher Baulärm und weitere mit der Erstellung von Bauten und Anlagen verbundene Immissionen sind in Kauf zu nehmen. Ausnahmen gelten für Einwirkungen, die nach ihrer Art, Stärke oder Dauer aussergewöhnlich sind und zu einer beträchtlichen Schädigung von Nachbarn führen würden.¹¹¹ In diesem Zusammenhang zu beachten ist auch die vom Bundesamt für Umwelt (BAFU) gestützt auf Art. 6 LSV¹¹² erlassene Richtlinien über bauliche und betriebliche Massnahmen zur Begrenzung des Baulärms.¹¹³

e) Der Bau des Blockhauses und insbesondere die Sägearbeiten sind zwar mit gewissen Lärm- und allenfalls auch Geruchsimmissionen verbunden. Es handelt sich hierbei aber um unvermeidliche, mit dem Bau verbundene Immissionen, die grundsätzlich in Kauf zu nehmen sind. Es besteht kein Grund zur Annahme, dass mit rechtlich unzulässigen Immissionen zu rechnen wäre. Gemäss Art. 8a Abs. 1 des Gemeindepolizeireglements der Einwohnergemeinde Reichenbach im Kanderthal vom Juni 2008 (nachfolgend Gemeindepolizeireglement) darf zwischen 22.00 und 06.00 Uhr kein Lärm verursacht werden. Zwischen 12.00 und 13.00 Uhr ist die Mittagsruhe zu beachten (Art. 8a Abs. 2 Gemeindepolizeireglement). Auch laut Ziff. 3.1.4 der Baulärm-Richtlinie des BAFU sollen die Zeitabläufe während der lärmigen Bauphase den Erholungszeiten Rechnung tragen. Die Arbeitszeit soll auf die weniger empfindlichen Zeiten konzentriert werden, wobei die Arbeitszeit in der Regel von 7 bis 12 Uhr und von 13 bis 17 Uhr, ausnahmsweise bis 19 Uhr dauert.¹¹⁴ Wenn die Beschwerdegegnerschaft von Bauzeiten zwischen 07:00 Uhr bis 12:00 Uhr und zwischen 13:00 Uhr und ca. 18:00 Uhr ausgeht, erscheint dies plausibel. Es ist nicht zu erwarten, dass es ausserhalb dieser üblichen Bauarbeitszeiten, das heisst nachts oder an den Wochenenden, zu Immissionen im Zusammenhang mit den Bauarbeiten kommt. Das Ruhebedürfnis der benachbarten Anwohnerinnen und Anwohnern wird dadurch respektiert. Hinzu kommt, dass im Baugesuch von einer Dauer der Bauarbeiten von 8 Monaten ausgegangen wird.¹¹⁵ Das erscheint plausibel, zumal nur ein Einfamilienhaus mit einer kleinen Gästewohnung erstellt werden soll. Es ist deshalb

¹¹⁰ Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210)

¹¹¹ VGE 2021/64/66 vom 6. April 2022 E. 5.2

¹¹² Lärmschutz-Verordnung des Bundesrats vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41)

¹¹³ Baulärm-Richtlinie vom Bundesamt für Umwelt BAFU, Stand 2011 (abrufbar unter www.bafu.admin.ch [Rubriken Themen < Thema Lärm < Publikationen und Studien < Baulärm-Richtlinie])

¹¹⁴ Baulärm-Richtlinie vom Bundesamt für Umwelt BAFU, Stand 2011 (abrufbar unter www.bafu.admin.ch [Rubriken Themen < Thema Lärm < Publikationen und Studien < Baulärm-Richtlinie])

¹¹⁵ Vgl. pag. 12 der Vorakten

nicht anzunehmen, dass sich der Bauprozess übermässig in die Länge ziehen wird und es zu einer erheblichen Einschränkung der Anwohner in ihrem Alltag während mehreren Monaten kommt. Über einen allfälligen zivilrechtlichen Entschädigungsanspruch nach Art. 679a ZGB aufgrund von vorübergehenden, unvermeidlichen und übermässigen Immissionen ist nicht im vorliegenden Verfahren zu entscheiden. Die Rüge erweist sich als unbegründet.

14. Bauphasen

a) In seiner Stellungnahme vom 30. Oktober 2024 erklärt der Beschwerdeführer, die Reihenfolge der Bebauung (Bauphasen I/II/III) sei nicht eingehalten.

b) Soweit der Beschwerdeführer mit seinem Vorbringen die Bautätigkeiten auf den Baufeldern 2 und 3 rügen will, liegt dies ausserhalb des Streitgegenstandes und es ist nicht darauf einzutreten. Hinsichtlich des Baufeldes 1, auf dem das Bauvorhaben geplant ist, erscheint fraglich, ob die Rüge rechtzeitig erhoben worden ist und darauf eingetreten werden kann. Sollte darauf eingetreten werden könnte, erweise sie sich jedenfalls als unbegründet. Gemäss Art. 15 UeV hat innerhalb der einzelnen Sektoren (vgl. Anhang 3 UeV) die Überbauung etappenweise geordnet zu erfolgen. Es ist sicherzustellen, dass mit der Überbauung nächster Baufelder erst begonnen wird, wenn die vorangehenden bereits weitgehend überbaut sind. Gemäss Anhang 3 UeV befindet sich das Bau-
feld 1 in der ersten Etappe bzw. im ersten Sektor. Hinzu kommt, dass die Nachbarparzellen der Bauparzelle bereits bebaut sind (Nrn. Al. _____, A. _____ und P. _____) oder darauf Bauvorhaben projektiert sind (Nr. AJ. _____).¹¹⁶ Das Bauvorhaben hält damit den Etappenplan gemäss Art. 15 UeV ein.

15. Fazit und Kosten

a) Zusammengefasst ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Die Projektänderung vom 23. August 2024 kann bewilligt werden und der angefochtene Entscheid ist im Übrigen zu bestätigen.

b) 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 GebV¹¹⁷). Die Pauschalgebühr wird vorliegend festgesetzt auf CHF 2400.–.

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 rechtfertigten, 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.¹¹⁸

¹¹⁶ Vgl. den Situationsplan vom 31. Juli 2024

¹¹⁷ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

¹¹⁸ Vgl. Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 4

Der Beschwerdeführer obsiegt vorliegend nur insofern, als dass die Beschwerdegegnerschaft hinsichtlich des Balkons am 23. August 2024 eine Projektänderung eingereicht hat und diese mit vorliegendem Entscheid bewilligt wird. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen und die Beschwerdegegnerin obsiegt. Unter Berücksichtigung des jeweiligen Masses des Obsiegens bzw. Unterliegens gilt der Beschwerdeführer als zu einem Sechstel obsiegend. Die Beschwerdegegnerschaft gilt dementsprechend zu fünf Sechsteln als obsiegend. Dem nicht weiter begründeten Antrag des Beschwerdeführers, eventualiter sei auf das Erheben von Verfahrenskosten zu verzichten, kann nicht gefolgt werden. Es sind keine Umstände im Sinne von Art. 108 Abs. 1 VRPG ersichtlich, die es rechtfertigen würden, keine Verfahrenskosten zu erheben. Nach dem Gesagten werden dem Beschwerdeführer Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 2000.– auferlegt. Die Beschwerdegegnerschaft hat Verfahrenskosten von CHF 400.– zu tragen.

c) 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).

Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerschaft macht mit Kostennote vom 6. Januar 2025 Parteikosten von CHF 9305.25 geltend (Honorar CHF 8266.–, Auslagen CHF 342.–, Mehrwertsteuer CHF 697.25). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV¹¹⁹ 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 KAG¹²⁰). Im vorliegenden Fall ist der gebotene Zeitaufwand als knapp überdurchschnittlich zu werten, da mehrere Schriftenwechsel stattfanden. Angesichts der Baukosten gemäss Baugesuch von CHF 1.39 Mio. und den umstrittenen Rechtsfragen sind die Bedeutung der Streitsache und die Schwierigkeit des Prozesses insgesamt als durchschnittlich einzustufen. Daher erscheint ein Honorar von CHF 7240.– als angemessen. Das entspricht einem Ausschöpfungsgrad von 60%. Die ersatzfähigen Parteikosten des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerschaft betragen folglich CHF 8196.15 (Honorar CHF 7240.–, Auslagen CHF 342.–, Mehrwertsteuer CHF 614.15). Analog zur Verteilung der Verfahrenskosten hat der Beschwerdeführer der Beschwerdegegnerschaft fünf Sechstel der Parteikosten, ausmachend CHF 6830.10 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer), zu ersetzen.

Der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers macht mit Kostennote vom 16. Dezember 2024 Parteikosten von CHF 9324.89 geltend (Honorar CHF 8309.17, Auslagen CHF 317.– und Mehrwertsteuer CHF 698.72). Wie aufgezeigt, erscheint ein Honorar von CHF 7240.– als angemessen. Die ersatzfähigen Parteikosten des Rechtsvertreters des Beschwerdeführers belaufen sich damit auf CHF 8169.10 (Honorar CHF 7240.–, Auslagen CHF 317.– und Mehrwertsteuer CHF 612.10). Analog zur Verteilung der Verfahrenskosten hat die Beschwerdegegnerschaft dem Beschwerdeführer ein Sechstel der Parteikosten, ausmachend CHF 1361.50 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer), zu ersetzen.

¹¹⁹ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811)

¹²⁰ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11)

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.
2. Die Projektänderung vom 23. August 2024 wird bewilligt. Massgebend sind folgende Pläne (gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 26. August 2024):
 - Situationsplan vom 31. Juli 2024
 - Plan Grundriss EG – Umgebung vom 31. Juli 2024
 - Plan Grundrisse (Baugesuch) vom 31. Juli 2024
 - Plan Fassaden / Schnitt A vom 31. Juli 2024
3. Im Übrigen wird der angefochtene Entscheid der Gemeinde Reichenbach im Kandertal vom 23. Februar 2024 bestätigt.
4. Ein Plansatz der Projektänderung vom 23. August 2024 geht an die Beschwerdegegnerschaft und ein Plansatz geht an die Gemeinde Reichenbach im Kandertal.
- 5.1 Dem Beschwerdeführer werden Verfahrenskosten von CHF 2000.– zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
- 5.2 Der Beschwerdegegnerin und dem Beschwerdegegner werden Verfahrenskosten von CHF 400.– zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdegegnerin und der Beschwerdegegner haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
- 6.1 Der Beschwerdeführer hat der Beschwerdegegnerin und dem Beschwerdegegner Parteikosten im Betrag von CHF 6830.10 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.
- 6.2 Die Beschwerdegegnerin und der Beschwerdegegner haben dem Beschwerdeführer Parteikosten im Betrag von CHF 1361.50 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Die Beschwerdegegnerin und der Beschwerdegegner haften solidarisch für den gesamten Betrag.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt D._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt G._____, mit Beilage gemäss Dispositiv-Ziff. III.4, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Reichenbach, Gemeindeverwaltung, mit Beilage gemäss Dispositiv-Ziff. III.4, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

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.