

Verwaltungsgericht des Kantons Bern

Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 11. Juni 2026

Verwaltungsrichter Daum, Abteilungspräsident
Verwaltungsrichterin Marti, Verwaltungsrichterin Steinmann
Gerichtsschreiberin Schaller

A. _____
vertreten durch Rechtsanwalt ...
Beschwerdeführer

gegen

B. _____ und C. _____
vertreten durch Rechtsanwalt ...
Beschwerdegegnerschaft

und

Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
Rechtsamt, Reiterstrasse 11, 3013 Bern

sowie

Einwohnergemeinde Reichenbach im Kandertal
Baubewilligungsbehörde, Gemeindeverwaltung, Bahnhofstrasse 30,
3713 Reichenbach im Kandertal



betreffend Baubewilligung; Neubau eines Wohnhauses (Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern vom 25. Februar 2025;
BVD 110/2024/45)

Prozessgeschichte:

A.

B._____ und C._____ sind Eigentümer und Eigentümerin des im Perimeter der Überbauungsordnung (ÜO) «Rossi – Kiental» vom 22. Mai 1986 (nachfolgend: ÜO Rossi) liegenden Grundstücks Reichenbach im Kandertal Gbbl. Nr. 1_____. Am 6. April 2023 reichten sie bei der Einwohnergemeinde (EG) Reichenbach im Kandertal ein Baugesuch für den Neubau eines Wohnhauses (Rundholz) mit angebautem Carport ein. Dagegen erhob unter anderen A._____ Einsprache. Am 19. Oktober 2023 reichten B._____ und C._____ eine Projektänderung ein, mit der sie auf die Erstellung eines Carports verzichteten. A._____ hielt an seiner Einsprache fest. Die EG Reichenbach im Kandertal bewilligte das Bauvorhaben mit Gesamtentscheid vom 23. Februar 2024 und wies die Einsprachen ab.

B.

Dagegen erhob A._____ am 28. März 2024 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD). Am 23. August 2024 reichten B._____ und C._____ eine Projektänderung bezüglich der Balkentiefe ein. Mit Entscheid vom 25. Februar 2025 wies die BVD die Beschwerde ab, soweit sie darauf eintrat, bewilligte die Projektänderung und bestätigte im Übrigen den Entscheid der EG Reichenbach im Kandertal vom 23. Februar 2024.

C.

Gegen diesen Entscheid hat A._____ am 28. März 2025 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Er beantragt, der Entscheid der BVD sei aufzuheben und das Baugesuch vom 23. Mai 2023 sei nicht zu bewilligen (Bauabschlag); eventuell sei die Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

B._____ und C._____ beantragen mit Beschwerdeantwort vom 1. Mai 2025, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit auf diese einzutreten sei. Die BVD schliesst mit Vernehmlassung vom 24. April 2025 ebenfalls auf Abweisung der Beschwerde.

Auf Aufforderung der Instruktionsrichterin haben B._____ und C._____ am 2. Dezember 2025 Unterlagen zum Bestand und Umfang einer Hecke auf der Bauparzelle eingereicht. A._____ und die EG Reichenbach im Kandertal haben sich am 16. bzw. 17. Januar 2026 dazu geäussert, die BVD hat mit Eingabe vom 18. Dezember 2025 auf eine Stellungnahme verzichtet. B._____ und C._____ haben sich hierauf am 10. Februar sowie 27. März 2026 und A._____ am 12. März 2026 nochmals geäussert.

Erwägungen:

1.

1.1 Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung der Beschwerde als letzte kantonale Instanz gemäss Art. 74 Abs. 1 i.V.m. Art. 76 und 77 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21) zuständig. Der Beschwerdeführer hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, ist als Miteigentümer eines Grundstücks, das in einer Distanz von weniger als 100 m Luftlinie zum Baugrundstück sowie an der gleichen Erschliessungsstrasse liegt, durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Än-

derung (Art. 79 Abs. 1 VRPG; vgl. auch Art. 40 Abs. 5 i.V.m. Abs. 2 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]). Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

1.2 Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 Bst. a und b VRPG).

2.

Die ÜO Rossi regelt die Überbauung eines oberhalb von Kiental westlich des Erlibachs gelegenen Gebiets. Sie besteht aus einem Überbauungsplan, einem Richtplan, einem Situationsplan Winterabstellplätze sowie den Überbauungsvorschriften (im Folgenden: ÜV; act. 7A1-5). Es sind drei Sektoren mit Baufeldern ausgeschieden, wobei in der Mitte des ÜO-Perimeters eine sektorübergreifende Fläche in der Landwirtschaftszone verbleibt (vgl. Überbauungsplan sowie Anhang 3 ÜV). Weiter sind u.a. die Erschliessungsanlagen festgelegt, namentlich Baubereiche für eine zentrale Parkieranlage im Sektor 1 (vgl. Überbauungsplan, Art. 3 und 11 ÜV). Die Bauparzelle befindet sich ebenfalls in diesem Sektor neben dem Damm entlang des Erlibachs. Geplant ist ein talseitig ausgerichtetes, aus Rundhölzern gebautes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (sog. Blockhaus; vgl. bewilligte Pläne, Vorakten BVD 3A pag. 136 f. Beilagen 24, 26-28).

3.

Der Beschwerdeführer bestreitet erstmals vor Verwaltungsgericht die Zonenkonformität des Bauvorhabens.

3.1 Er macht geltend, gemäss Art. 49 Bst. b des Baureglements der EG Reichenbach im Kandertal vom 29. Mai 2006 (BauR; einsehbar unter: <www.reichenbach.ch>, Rubriken «Gemeinde/Politik und Verwaltung/Verwaltung/Reglemente, Verordnungen und Dokumente») liege das Gebiet der ÜO Rossi in einer Ferienhauszone mit Überbauungsplan und Sonderbauvorschriften, und auch nach Art. 4 ÜV sei die Rossi-Allmend eine Ferien-

hauszone, d.h. vornehmlich für den Bau von Ferien- und Wochenendhäusern bestimmt. Bereits jetzt würden allerdings fast alle auf der Rossiallmen bestehende Gebäude als Erstwohnungen genutzt, und mit der Umsetzung des strittigen Bauvorhabens käme eine weitere Erstwohnungsnutzung hinzu. Damit werde die ÜO Rossi ihres Sinnes entleert; statt einer Ferienhauszone werde sie faktisch zu einer reinen Wohnzone (Beschwerde Rz. 28 ff. S. 7).

3.2 Dieser Argumentation kann nicht gefolgt werden. Zwar ist die Rossiallmen nach Art. 4 ÜV eine Ferienhauszone (Abs. 1); der Sektor 1, in dem sich die Bauparzelle befindet (vgl. vorne E. 2), ist aber der einheimischen Bevölkerung zu möglichst günstigen Bedingungen zum Bau von Wohnhäusern zur Verfügung zu stellen (Abs. 2). Im Mitbericht zur ÜO Rossi wird dazu ausgeführt, dass die Entwicklungsmöglichkeiten für den Wohnungsbau der einheimischen Bevölkerung in der Dorfzone von Kiental stark eingeschränkt seien, weil die freien Flächen innerhalb des Siedlungsgebiets landwirtschaftlich genutzt würden. Um dem Bedürfnis der Bevölkerung nach zusätzlichem Wohnraum nachzukommen und der Abwanderung entgegenzuwirken, sollten deshalb innerhalb der Ferienhauszone Rossiallmen auch Wohnbauten für die einheimische Bevölkerung ermöglicht werden (Mitbericht ÜO Rossi S. 2, act. 9A). Die Wohnnutzung durch einheimische Bevölkerung im Sektor 1 der ÜO Rossi widerspricht der vorgesehenen Nutzungsart somit nicht, wie die Beschwerdegegnerschaft und die Vorinstanz zu Recht ausführen (Beschwerdeantwort S. 4, act. 4; Vernehmlassung S. 1, act. 3). Das Bauvorhaben erweist sich als zonenkonform. Es besteht daher kein Anlass, bei der EG Reichenbach im Kandertal weitere Informationen zur Anzahl und zum Anteil an Ferienwohnungen auf der Rossiallmen einzuholen (Beschwerde Rz. 34 S. 8). Der entsprechende Beweisantrag wird abgewiesen.

4.

Weiter bestreitet der Beschwerdeführer, dass das geplante Blockhaus den massgeblichen Gestaltungsvorschriften entspricht.

4.1 Gemäss Art. 9 Abs. 1 BauG dürfen Bauten und Anlagen Landschaften sowie Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen. Bei dieser Vor-

schrift handelt es sich um die «ästhetische Generalklausel» im Sinn eines allgemeinen Beeinträchtigungsverbots (BVR 2025 S. 281 E. 4.1.1, 2009 S. 328 E. 5.2; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I/II, 5. Aufl. 2020/2024, Art. 9/10 N. 13 f.). Die Gemeinden sind befugt, eigene Ästhetikvorschriften zu erlassen (Art. 9 Abs. 3 und Art. 69 Abs. 2 Bst. c und f BauG; Art. 12 Abs. 4 der Bauverordnung vom 6. März 1985 [BauV; BSG 721.1]; BVR 2007 S. 58 E. 4.2). Solche Vorschriften müssen aber, um eine selbständige Bedeutung zu haben, konkreter gefasst sein als die kantonalen und dürfen Letztere nicht nur allgemein anders umschreiben (BVR 2025 S. 281 E. 4.1.1, 2021 S. 150 [VGE 2019/414/427 vom 15.12.2020] nicht publ. E. 5.1 mit Hinweisen). Die EG Reichenbach im Kandertal hat in Art. 10 ÜV eine solche spezifische Gestaltungsvorschrift erlassen.

Art. 10 Architektonische 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.

Gemäss Art. 2 ÜV gilt zudem das BauR, soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes regeln. Die Gemeinde hat die Baugestaltung in Art. 11 ff. BauR geregelt. Nach der allgemeinen Gestaltungsvorschrift in Art. 11 BauR sind Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht (Abs. 1). Bei der Beurteilung, ob eine gute Gesamtwirkung entsteht, ist besonders auf Standort, Stellung, Form und Dimension eines Gebäudes einzugehen (Abs. 2). Die Art. 12 ff. BauR regeln Einzelheiten zu Gebäudeproportionen, Fassadengestaltung, Gebäudestellung und Firstrichtung sowie Dachform, -aufbauten und Bedachungsmaterial von Hauptgebäuden. Die Gemeinde hat damit auch im BauR von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, eigene Gestaltungsvorschriften zu erlassen, die über die ästhetische Generalklausel von Art. 9 Abs. 1 BauG hinausgehen und damit eigenständige Bedeutung haben.

4.2 Der Beschwerdeführer ist der Auffassung, das geplante Blockhaus widerspreche Art. 10 ÜV, welcher Gebäude des «Chalet-Typs» vorschreibe, und erziele deshalb auch keine gute Gesamtwirkung mit der bestehenden Umgebung.

4.2.1 Wie die Vorinstanz zutreffend ausgeführt hat, handelt es sich bei der Wendung «zeitgemässe Holzkonstruktion» in Art. 10 ÜV um einen unbestimmten kommunalen Gesetzesbegriff, bei dessen Auslegung der Gemeinde ein gewisser Beurteilungsspielraum zukommt (angefochtener Entscheid E. 4e S. 8; BVR 2025 S. 281 E. 4.1.2, 2009 S. 328 E. 5.3; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 Nr. 4 ff.). Es ist deshalb vorab Sache der Gemeinde zu bestimmen, wie sie eine eigene Vorschrift verstanden haben will. Gemäss Gemeinde ist das geplante, vollständig aus Holz gebaute Blockhaus eine nach Art. 10 ÜV zeitgemässe Holzkonstruktion. Bei den im Anhang 2 ÜV abgebildeten Gebäuden handle es sich nicht um eine Gestaltungsvorgabe, sondern um Veranschaulichungen verschiedener Messweisen wie beispielsweise der Gebäudehöhe (Gesamtentscheid vom 23.2.2024, Vorakten Gemeinde 3B act. 1). Die Vorinstanz hat diesen Befund nach einer umfassenden und sorgfältigen Auslegung des Begriffs «zeitgemässe Holzkonstruktion» bestätigt: Dem Wortlaut lasse sich nicht entnehmen, was mit einer «zeitgemässen Holzkonstruktion» gemeint sei. Im allgemeinen Sprachgebrauch könne der Begriff «Holzkonstruktion» auf verschiedene Arten von Holzfassaden bezogen werden (Brettschichtholz- oder Rundholzkonstruktionen, horizontal oder vertikal angebrachte Holzbalken). Der Zusatz «zeitgemäss» deute jedenfalls darauf hin, dass nicht ein bestimmter, historischer Stil verlangt werde. Aus dem Wortlaut lasse sich somit nicht darauf schliessen, dass nur ein Chalet mit Brettschichtholz gemeint sei. Nichts anderes ergebe sich aus dem Titel von Anhang 2 ÜV, welcher den Begriff «Chalet-Typ» ausdrücklich in Anführungszeichen setze und nicht die Gestaltung, sondern die Messweise betreffe. Die zweite Skizze zeige zwar die Seitenansicht eines Gebäudes, die Fassaden seien jedoch als weisse Flächen dargestellt; Hinweise zur Gestaltung liessen sich daraus nicht entnehmen. Die Materialien zur ÜO Rossi würden ebenfalls keine Informationen zur Gestaltung von «zeitgemässen Holzkonstruktionen» enthalten. Beim Sinn und Zweck von Art. 10 ÜV sei zu beachten, dass die ÜO Rossi auf allen Seiten von Landwirtschaftszone umgeben und auch innerhalb der ÜO ein Gebiet der Landwirtschaftszone zugeordnet sei. In der Landwirtschaftszone westlich der ÜO, in der ÜO selber und im übrigen Gemeindegebiet gebe es Gebäude mit unterschiedlichen Holzfassaden, darunter auch solche mit Rundhölzern. Innerhalb und rund um das ÜO-Gebiet seien Holzfassaden vorherrschend. Der Sinn und Zweck von Art. 10 ÜV dürfte deshalb darin bestehen,

dieser Umgebung Rechnung zu tragen und bei den (talabwärts ausgerichteten) Hauptfassaden eine einheitliche Materialisierung aus Holz und damit eine natürliche, ländliche Optik sicherzustellen. Für die Erreichung dieses Ziels sei keine bestimmte Holzkonstruktion vorausgesetzt; die Holzoptik könne nicht nur durch Brettschichtholz, sondern auch durch Rundholz erzielt werden. Abgesehen davon, dass in der Architekturliteratur keine einheitliche Definition des «Chalet-Stils» bestehe, erfordere Art. 10 ÜV folglich keinen solchen. Insgesamt sei deshalb nicht zu beanstanden, dass die Gemeinde Art. 10 ÜV dahingehend ausgelegt habe, dass nicht nur ein Brettschichtholzbau, sondern auch ein Rundholzbau eine «zeitgemässe Holzkonstruktion» sein könne (angefochtener Entscheid E. 4f).

4.2.2 Gemäss dem Beschwerdeführer verkennt die Vorinstanz, dass es sich bei der ÜO Rossi um eine Ferienhauszone handelt. Somit verfolge die ÜO primär einen touristischen Zweck und es solle den Touristinnen und Touristen eine einheitliche architektonische Gestaltung der Gebäude präsentiert werden. Diese beabsichtigte Gestaltung werde im Anhang 2 ÜV als «Chalet-Typ» umschrieben (Beschwerde Rz. 37 S. 8). – Diese Argumentation überzeugt nicht. Wie die Vorinstanz zutreffend festgehalten hat, lässt sich aus dem Begriff «zeitgemässe Holzkonstruktion» nicht herauslesen, dass ausschliesslich Bauten mit Brettschichtholzfassaden zulässig wären. Vielmehr deutet schon der Zusatz «zeitgemäss» darauf hin, dass verschiedene Arten von Holzfassaden möglich sind und Änderungen im Baustil über die Jahre berücksichtigt werden können. Hätte die Gemeinde eine bestimmte, vom Beschwerdeführer als Chalet-Stil bezeichnete Holzbauweise gewollt, hätte sie das entsprechend regeln können. Wie sich aus dem Mitbericht zur ÜO Rossi ergibt, war es ihr ein Anliegen, dass die Überbauung einen einheitlichen Charakter aufweist, weil es sich um ein landschaftlich empfindliches Gebiet handelt und die Überbauung von der gegenüberliegenden Talseite aus gut einsehbar ist. Deshalb hat die Gemeinde die Vorschriften für die Materialwahl der Fassaden verfeinert und insbesondere geregelt, welche Teile mindestens in Holz auszuführen sind (Mitbericht der ÜO Rossi S. 3 und 8, act. 9A); einen über eine «zeitgemässe Holzkonstruktion» hinausgehenden besonderen Baustil hat sie aber nicht vorgeschrieben. Warum ein Blockhaus keine zeitgemässe Holzkonstruktion sein sollte, erläutert der Beschwerdeführer nicht und ist auch nicht ersichtlich. An diesem Ergebnis

ändert Anhang 2 ÜV nichts: Wie die Gemeinde und die Vorinstanz zutreffend ausführen, handelt es sich dabei nicht um eine (präzisierende) Gestaltungsvorgabe, sondern um die Veranschaulichung einer Messweise. Konkret illustrieren die Skizzen in Anhang 2 ÜV die Massvorgaben für Sockelgeschosse, die bei der Gebäudehöhe und der Geschosszahl nicht angerechnet werden. Art. 5 Abs. 3 ÜV, der die entsprechenden Masse regelt, verweist denn auch ausdrücklich auf Anhang 2 ÜV. Soweit der Beschwerdeführer meint, mit der Ausscheidung einer Ferienhauszone werde generell der Bau des von ihm bevorzugten Chalet-Typs angestrebt, kann ihm ebenfalls nicht gefolgt werden, sind für die Gestaltung doch nicht die Zonenvorschriften massgebend. Auch soweit er geltend macht, die von der Bauherrschaft dokumentierten Blockhäuser (Beschwerdeantwortbeilage 9, Vorakten BVD 3A pag. 94 ff.) seien nicht beachtlich, weil sie nicht in einer Ferienhauszone lägen und es sich grösstenteils nicht einmal um Wohnhäuser in besiedeltem Gebiet der Gemeinde handle, ändert dies nichts daran, dass das geplante Blockhaus Art. 10 ÜV entspricht. Es ist somit nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz die Auslegung der Gemeinde, eine «zeitgemässe Holzkonstruktion» könne auch ein Rundholzbau mit horizontalen Balken sein, als rechtlich haltbar beurteilt hat.

4.2.3 Zur Einordnung nach Art. 11 BauR hat die Vorinstanz erwogen, das Wohnhaus solle vollständig aus Rundhölzern mit der Farbe «weiss/Holz natur» mit einheitlichen Fassaden und damit als architektonische Einheit gebaut werden. Es orientiere sich hinsichtlich seiner Stellung im Hang sowie seiner Form an den bestehenden Gebäuden auf den Nachbarparzellen. Rundholzbauten bzw. Blockhäuser seien innerhalb des Gemeindegebiets zudem ortsüblich. Folglich erziele das Bauvorhaben eine gute Gesamtwirkung mit der bestehenden Umgebung (angefochtener Entscheid E. 4g). – Der Beschwerdeführer begründet nicht, inwiefern diese Beurteilung nicht zutreffen sollte; solches ist auch nicht ersichtlich.

4.3 Die Vorinstanz hat im Weiteren das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers nicht verletzt, wenn sie sich für die Beurteilung der Ästhetikfragen auf die Akten gestützt und auf einen Augenschein verzichtet hat (Beschwerde Rz. 43 S. 9). Wie sie zutreffend ausführt, wären von einem Augenschein keine neuen entscheidwesentlichen Erkenntnisse zu erwarten gewe-

sen (angefochtener Entscheid E. 4g). Aus dem gleichen Grund ist auch der im verwaltungsgerichtlichen Verfahren beantragte Augenschein entbehrlich. Der entsprechende Beweisantrag wird abgewiesen (zur antizipierten Beweiswürdigung statt vieler BGE 144 II 427 E. 3.1.3; BVR 2021 S. 285 E. 3.3.2).

5.

Der Beschwerdeführer rügt weiter eine ungenügende strassenmässige Erschliessung des Bauvorhabens.

5.1 Bauvorhaben dürfen nur bewilligt werden, wenn sichergestellt ist, dass das Baugrundstück spätestens zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus oder der Anlage genügend erschlossen sein wird (Art. 7 Abs. 1 BauG; Art. 22 Abs. 2 Bst. b des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700]). Eine genügende strassenmässige Erschliessung setzt voraus, dass die Zufahrtsstrasse hinreichend nahe an Bauten und Anlagen heranzführt und diese für Feuerwehr und Sanität gut erreichbar sind (Art. 7 Abs. 2 Bst. a BauG). Nach Art. 7 Abs. 3 BauG müssen die Erschliessungsanlagen zudem den Beanspruchungen gewachsen sein, die sich aus der Nutzung des Baugrundstücks und der weiteren Grundstücke ergeben können, denen sie nach der Planung zu dienen bestimmt sind. Gemäss Art. 8 Abs. 2 Bst. a BauG i.V.m. Art. 5 BauV genügen bestehende Strassen für Bauvorhaben in einem weitgehend überbauten Gebiet oder ausserhalb der Bauzone, wenn die insgesamt zu erwartende Mehrbelastung verhältnismässig gering ist und Verkehrssicherheit und Brandbekämpfung gewährleistet sind (Bst. a). Obwohl sie die auch aus Gründen der Sicherheit aufgestellten Anforderungen für neue Anlagen – etwa die geforderte Breite oder die maximale Steigung – nicht erfüllen, müssen bestehende Strassen in diesen Fällen grundsätzlich nicht ausgebaut werden. Werden die Normen für neue Anlagen nicht massiv unter- bzw. überschritten, gilt die Verkehrssicherheit vielmehr vermutungsweise als gewährleistet (zum Ganzen VGE 2021/383 vom 13.7.2023 E. 6.1, 2013/371 vom 4.3.2014 E. 5.1 mit Hinweisen [bzgl. Erschliessung bestätigt durch BGer 1C_191/2014 vom 2.10.2014]). Massgebend sind die konkreten örtli-

chen und baulichen Verhältnisse (insb. bisherige Nutzung, Fahrbahnbreite; BVR 2019 S. 151 E. 4.4.3 mit Hinweisen).

5.2 Vom Dorf Kiental gelangt man über die Rossistrasse in das am Hang liegende Gebiet der ÜO Rossi. Die interne Erschliessung ist nach Art. 3 ÜV Gegenstand des Überbauungsplans und der Sonderbauvorschriften. Gemäss Art. 11 ÜV sind Zufahrten und Parkierung ausschliesslich auf die im Überbauungsplan festgelegten Flächen beschränkt; die übrige Erschliessung ist als Bau- und Notzufahrt, Walderschliessung und als Fussgängerbereiche auszugestalten und der Bau von Garagen und Abstellplätzen oberhalb der zentralen Parkierungsanlage ist nicht gestattet. Dementsprechend ist die Rossistrasse bis zur zentralen Parkierungsanlage als Erschliessungsstrasse im Überbauungsplan eingezeichnet und ab da als 3 m breite Bau- und Notzufahrt (act. 7A2). Gemäss Situationsplan vom 31. Juli 2024 ist die Hauszufahrt der Bauparzelle ab diesem oberen Teil der Rossistrasse auf der Parzelle Nr. 2 _____ entlang der nördlichen Grenze der Nachbarparzelle Nr. 3 _____ geplant (Beschwerdeantwortbeilage 23, Vorakten BVD 3A pag. 138). Aus dem Kaufvertrag für die Bauparzelle vom 1. April 2022 geht hervor, dass sich der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 2 _____ verpflichtet hat, diese Zufahrt auf seine Kosten zu erstellen (Beschwerdeantwort Ziff. 27 S. 8 und Beilage 4 Ziff. 9, act. 4A). Er hat im Übrigen auch das Baugesuch mitunterzeichnet (Vorakten Gemeinde 3B act. 12; Vernehmlassung der BVD S. 2, act. 3). Es trifft folglich nicht zu, dass die Gestaltung der Hauszufahrt unklar oder diese rechtlich nicht sichergestellt ist (Beschwerde Rz. 61 S. 13). Im Übrigen scheint diese mittlerweile erstellt zu sein (vgl. Luftbild, einsehbar unter: <www.google.com/maps>).

5.3 Die Vorinstanz hat erwogen, auf der Bauparzelle sei kein Autoabstellplatz geplant; die Beschwerdegegnerschaft werde ihr Fahrzeug bei der zentralen Parkierungsanlage abstellen und von dort problemlos zu Fuss zu ihrem Grundstück gelangen. Zwischen der zentralen Parkierungsanlage und dem Baugrundstück komme es auf der bestehenden Bau- und Notzufahrt somit zu keiner Mehrbelastung durch Motorfahrzeuge. Obwohl die Rossistrasse oberhalb der zentralen Parkierungsanlage steil sei, könnten Personenwagen bei einer Fahrbahnbreite von 3 m bis zur Nachbarparzelle Nr. 3 _____ fahren und folglich auch Rettungsfahrzeuge und kleine Last-

wagen für den Baustellenverkehr genügend nahe an die Bauparzelle gelangen. Auch die bestehende Erschliessung bis zur zentralen Parkierungsanlage erweise sich als genügend. Das Baufeld 1 der ÜO Rossi sei grösstenteils bebaut oder es seien Bauvorhaben geplant; lediglich auf der Parzelle Nr. 2 _____ befänden sich unterhalb der zentralen Parkierungsanlage noch keine Wohnbauten. Auch auf den Baufeldern 2 und 3 seien bereits einige Bauten realisiert worden. Damit handle es sich bei der ÜO Rossi um ein weitgehend überbautes Gebiet und müssten mögliche künftige Bauprojekte nicht in die Beurteilung einbezogen werden. Bis zur Parkierungsanlage habe das Bauvorhaben auf der Rossistrasse eine höchstens minimale Mehrbelastung zur Folge: Die Beschwerdegegnerschaft habe bloss einen Parkplatz in der zentralen Parkierungsanlage reserviert, weshalb mit sehr wenigen Fahrten pro Tag zu rechnen sei, hauptsächlich zum bzw. vom Arbeitsplatz. Auch im Winter sei nicht von einer Mehrbelastung unterhalb der Parkierungsanlage auszugehen: Den Anwohnerinnen und Anwohnern stünden Winterparkplätze im Dorf zur Verfügung. Es sei daher mit weniger oder gar keinem Verkehr zu rechnen. Weiter sei trotz der schmalen Strassenbreite und der Steigung auf der Rossistrasse bis zur zentralen Parkierungsanlage nicht von einer Gefährdung der Verkehrssicherheit gesprochen werden: Zwischen der zentralen Parkierungsanlage und der Parzelle Nr. 4 _____, wo eine Ausweichmöglichkeit zu bestehen scheine, verlaufe die Rossistrasse relativ gerade und sei gut überblickbar. Im Bereich der Parkierungsanlage sei genügend Platz für Wendemanöver vorhanden; es sei deshalb nicht mit gefährlichen Kreuzungen zwischen ankommenden und abfahrenden Fahrzeugen zu rechnen. Die Steilheit sei für Motorfahrzeuge bis zur zentralen Parkierungsanlage unproblematisch; Personenwagen und kleinere Lastwagen könnten diesen Strassenabschnitt ohne weiteres befahren (angefochtener Entscheid E. 5e und f).

5.4 Zunächst bestreitet der Beschwerdeführer, dass von einem weitgehend überbauten Gebiet auszugehen ist, da in der ÜO Rossi weiterhin freies Bauland vorhanden sei. Das Baufeld 1 sei lediglich teilweise überbaut und es seien weitere überbaubare Baufelder vorgesehen. Das Gebiet liege zudem ausserhalb des Siedlungskerns von Kiental und sei umgeben von Landwirtschaftszone und Wald, was in eine gesamthafte Betrachtung miteinzubeziehen sei (Beschwerde Rz. 54 S. 11 f.). – Ob eine weitgehende Überbau-

ung besteht, ist entgegen dem Beschwerdeführer ausschliesslich mit Blick auf die Bauzonen zu entscheiden (vgl. BGE 132 II 218 E. 4.1 betreffend Nichteinzonung); eine Gesamtbetrachtung mit umgebenden Zonen oder Wald ist für Fragen der Erschliessung nicht angezeigt. Die im unteren Teil über die Rossistrasse erschlossene Bauzone ist vollständig überbaut; dort ist kein Mehrverkehr aufgrund von Nutzungsreserven zu erwarten. Nebst einzelnen Bauten in der Landwirtschaftszone erschliesst der obere Teil der Rossistrasse ausschliesslich das Gebiet der ÜO Rossi. Im Baufeld 1 ist nebst dem Baugrundstück nur das Grundstück Nr. 2 _____ noch nicht überbaut; gemäss Richtplan zur ÜO sind drei Neubauten möglich. Das Bauvorhaben auf der Parzelle Nr. 9 _____ ist mittlerweile realisiert, einschliesslich der Zufahrt zum Baugrundstück (vgl. Luftbild, einsehbar unter: <www.google.com/maps>). Gemäss Art. 15 ÜV ist sicherzustellen, dass mit der Überbauung nächster Baufelder erst begonnen wird, wenn die vorangehenden bereits weitgehend überbaut sind. Mit der Überbauung der in der Ferienhauszone liegenden Baufelder 2 und 3 ist begonnen worden; noch nicht überbaut sind vor allem die nördlichsten Teile der beiden Baufelder. Dort fehlen auch die internen Erschliessungsanlagen noch weitgehend. Das Bauvorhaben liegt im Baufeld 1, das als erste Etappe überbaut werden soll (Sektor 1, vgl. Anhang 3 ÜV) und weitgehend überbaut ist. Ob und wie die Überbauung in den anderen Baufeldern vorangeht, in denen noch Nutzungsreserven bestehen, ist ungewiss. Es ist deshalb nicht zu beanstanden, dass die Gemeinde und die Vorinstanz von einem weitgehend überbauten Gebiet ausgegangen sind. Soweit der Beschwerdeführer auf die Praxis des Verwaltungsgerichts verweist, wonach bei der Prüfung der Erschliessungssituation in einem Baubewilligungsverfahren grundsätzlich das gesamte (hypothetische) Verdichtungspotenzial gemäss geltender Zonenordnung miteinzubeziehen sei, trifft das zwar zu. Nach dieser Rechtsprechung ist das Verweigern einer Baubewilligung aber nur zulässig, wenn die Erschliessung künftiger Bauten aufgrund des Bauvorhabens kaum mehr oder nur mit grössten Schwierigkeiten möglich ist (VGE 2017/317 vom 7.12.2018 E. 4.3.3). Ein solcher Fall liegt hier nicht vor.

5.5 Weiter bringt der Beschwerdeführer vor, die Rossistrasse «funktioniere» weder für die aktuellen Gegebenheiten noch für die zu erwartende (Bau-)Entwicklung als Erschliessungsstrasse; sie überschreite die kantonal

geforderte maximale Steigung von 12 % um weitere 12 %, sei «im Quartier des geplanten Neubaus tendenziell schmal» und könne deshalb nur als Einbahn in gemässigtem Tempo befahren werden. Kreuzen oder Wenden sei nur schwer möglich; ein Wendeplatz sei in der ÜO Rossi zwar vorgesehen, bis heute aber nicht realisiert worden. Wo die von der Vorinstanz erwähnte Ausweichmöglichkeit auf der Parzelle Nr. 4 _____ bestehen solle, sei nicht ersichtlich. Falls damit eine private Einfahrt gemeint sei, könne diese zudem jederzeit verstellt sein. Somit sei die Strecke ohne Möglichkeit zum Kreuzen zu lang, namentlich im Winter. Wenn viel Schnee liege, sei die Rossstrasse zudem überhaupt nicht befahrbar, was namentlich im Notfall für Feuerwehr und Ambulanz ein Problem darstelle. Unter Berücksichtigung der fortschreitenden Überbauung in der ÜO Rossi sei folglich von einer Mehrbelastung der Erschliessung auszugehen, die nicht gefahrlos zu bewältigen sei (Beschwerde Rz. 56 ff. S. 12 f.). – Die Vorinstanz hat zutreffend darauf hingewiesen, dass die Beschwerdegegnerschaft ihr Fahrzeug nicht auf der Bauparzelle, sondern in der zentralen Parkierungsanlage abstellen wird (vgl. auch hinten E. 6). Der Strassenabschnitt zwischen der zentralen Parkierungsanlage und dem Baugrundstück dient nur als Bau- und Notzufahrt, wofür die Breite von 3 m ausreichend ist. Die Strasse ist hier zwar steil; es gibt aber keine Hinweise darauf, dass Personenwagen, kleine Lastwagen und Rettungsfahrzeuge – mit entsprechender Ausrüstung auch im Winter – die Steigung nicht bewältigen könnten. Zu Fuss ist die Bauparzelle von der zentralen Parkierungsanlage aus ohne Probleme zu erreichen. Auf diesem Abschnitt der Rossstrasse kommt es durch das Bauvorhaben somit zu keiner Mehrbelastung durch Motorfahrzeuge. Soweit Anwohnerinnen und Anwohner diesen Teil der Rossstrasse als Zufahrt nutzen und ihre Fahrzeuge bei ihren Häusern abstellen, widerspricht das Art. 11 ÜV. Wie die Vorinstanz zutreffend ausgeführt hat, ist dies gegebenenfalls baupolizeilich zu ahnden, für die hier zu beantwortenden Fragen aber nicht relevant; auch erübrigt es sich, die Baubewilligung mit einer entsprechenden Auflage zu ergänzen (Beschwerde Rz. 86 ff. S. 20). Ebenfalls nicht weiter einzugehen ist auf den angeblich fehlenden Wendeplatz, zumal das Wenden auf dem zentralen Parkplatz ohne weiteres möglich ist. Ob die Rossstrasse als bestehende Erschliessungsanlage nach Art. 5 Abs. 1 Bst. a BauV genügt, ist somit nur auf dem Abschnitt vom Ortskern Kiental bis zur zentralen Parkierungsanlage zu prüfen. Dieser ist ca. 220 m lang, ebenfalls verhältnismässig steil, aber über-

sichtlich. Zum Kreuzen ist die Strasse zwar zu schmal, es bestehen aber an mehreren Stellen Ausweichmöglichkeiten; namentlich bei der Zufahrt zu den Parzellen Nrn. 4 _____ und 5 _____ und 6 _____, wo die Strasse etwas breiter ist (vgl. Zonenplan; Google Maps, einsehbar unter: <www.google.com/maps>). Die dazwischen liegenden Strassenabschnitte sind gut einsehbar, so dass entgegenkommende Fahrzeuge frühzeitig erkannt werden können. In Berggebieten sind schmale oder steile Strassen nicht selten, sie führen nicht automatisch zu einer Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit (VGE 2010/301 vom 19.10.2010 E. 3.3 [bestätigt durch BGer 1C_532/2010 vom 29.3.2011 E. 2.5.2]; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 7/8 N. 10). Das Bauvorhaben wird wenige Fahrten pro Tag und damit offensichtlich höchstens eine minimale Mehrbelastung dieses Abschnitts der Rossistrasse zur Folge haben. Sollte die Rossistrasse bei extremen Schneeverhältnissen im Winter nicht befahrbar sein, stehen im Dorf Winterparkplätze zur Verfügung (Art. 3 ÜV sowie Situationsplan Winterabstellplätze, act. 7A4; vgl. auch Mitbericht ÜO S. 2, act. 9A). Was schliesslich den Einsatz von Rettungsfahrzeugen im Winter angeht, weist die Beschwerdegegnerschaft zutreffend darauf hin, dass medizinische Notfalleinsätze in ländlichen Gebieten ohnehin oft mit Helikopterflügen erfolgen, was insbesondere bei schwierigen Strassenverhältnissen im Winter der Fall sein dürfte (Beschwerdeantwort Ziff. 23 S. 7, act. 4). Die Notzufahrt für die Feuerwehr wurde im Fachbericht vom 15. Juni 2023 nicht beanstandet (Vorakten Gemeinde 3B act. 7). Zudem ist davon auszugehen, dass das Gemeindegebiet von Reichenbach im Kandertal eine Vielzahl von steilen Erschliessungsstrassen aufweist und die örtliche Feuerwehr für einen Wintereinsatz über die erforderliche Erfahrung und Ausrüstung verfügt. Die Erschliessung des Bauvorhabens über die Rossistrasse ist also auch im Winter als ausreichend zu beurteilen. Das Fazit der Vorinstanz, es sei insgesamt nicht von einer Gefährdung der Verkehrssicherheit auszugehen, ist somit nicht zu beanstanden.

6.

Weiter bestreitet der Beschwerdeführer, dass in der zentralen Parkieranlage genügend Abstellplätze für Motorfahrzeuge bestehen und dass einer davon für die Beschwerdegegnerschaft sichergestellt ist.

6.1 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 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). Die ÜO Rossi enthält entsprechende Vorschriften: Nach Art. 3 und 4 Abs. 1 ÜV sind offene und gedeckte Parkieranlagen als Gemeinschaftsanlage zu erstellen, und Art. 11 ÜV bestimmt, dass die Parkierung ausschliesslich auf die im Überbauungsplan festgelegten Flächen beschränkt ist; der Bau von Garagen und Abstellplätzen oberhalb der zentralen Parkieranlage ist nicht gestattet (vgl. auch vorne E. 5.2).

6.2 Gemäss Überbauungsplan sind zwei Baubereiche für eine zentrale Parkieranlage im Westen des ÜO-Perimeters vorgesehen. Diese sind auch im Richtplan zur ÜO dargestellt: im unteren Bereich (auf der mittlerweile von der Parzelle Nr. 2_____ abparzellierten Parzelle Nr. 7_____) eine «Einstellhalle I» inkl. Abstellplätze auf deren Dach und im oberen Bereich (auf der neuen Baurechtsparzelle Nr. 8_____) eine «Einstellhalle II» (Richtplan «Rossi» Schnitt «Parkierung», act. 7A3). Wie die Vorinstanz zutreffend ausgeführt hat, wurden auf der neuen Parzelle Nr. 7_____ unterdessen 12 Garagenboxen mit 12 gedeckten Abstellplätzen auf deren Dach rechtskräftig bewilligt und die entsprechenden Bauarbeiten begonnen (angefochtener Entscheid E. 6c; Plan Zentrale Parkierung «Uf der Rossi», Beschwerdeantwortbeilage 15, Vorakten BVD 3A hinter pag. 123; Stellungnahme des Beschwerdeführers zur Projektänderung vom 30.10.2024, Vorakten BVD 3A pag. 156 ff.). Zudem bestehen auf der befestigten Fläche auf der Baurechtsparzelle Nr. 8_____ derzeit 10 weitere Parkplätze, so dass insgesamt 34 Auto-abstellplätze vorhanden sind, was unbestritten ist. Mit der Vorinstanz ist weiter davon auszugehen, dass dieses Angebot für die gemäss Liste der Gemeinde bereits gebauten und zusätzlich auf den Parzellen Nrn. 9_____ und 10_____ geplanten Wohneinheiten sowie das Bauvorhaben der Beschwerdegegnerschaft und das weitere

Bauvorhaben auf der Parzelle Nr. 11 _____ genügt, beträgt der Mindestbedarf doch unbestritten insgesamt 29 Abstellplätze (Art. 16 f. BauG, Art. 49 ff. BauV; angefochtener Entscheid E. 6d und e). Wie bereits die Vorinstanz zutreffend ausgeführt hat, regelt die ÜO nicht verbindlich, wie die Abstellflächen auszugestalten sind. Es ist deshalb nicht ersichtlich, warum die bestehende befestigte Fläche nicht genügen sollte, zumal eine Überdachung möglich bleibt. Entgegen dem Beschwerdeführer hat die Vorinstanz nicht übersehen, dass gemäss Überbauungsplan nebst der zentralen Parkierungsanlage eine Einstellhalle vorgesehen ist (vgl. angefochtener Entscheid E. 6b a.E.). Sie hat dies sowie die angeblich in der zentralen Parkierungsanlage vorgesehene Anzahl von 45 Abstellplätze allerdings als unbeachtlich bezeichnet. Denn abgesehen davon, dass die ÜO Rossi keine konkrete Anzahl Parkplätze vorschreibe, müssten nicht bereits Parkplätze für möglicherweise in Zukunft geplante Häuser gebaut werden (angefochtener Entscheid E. 6e). Nach den zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz ist vielmehr entscheidend, ob auf den in der ÜO vorgesehenen Flächen genügend Parkplätze vorhanden sind, um den Bedarf der vorhandenen und konkret geplanten Wohneinheiten zu decken. Das ist nach dem Ausgeführten der Fall.

6.3 Soweit der Beschwerdeführer geltend macht, die Benutzung der zentralen Parkierungsanlage sei für die Beschwerdegegnerschaft nicht ausreichend privatrechtlich abgesichert, ist Folgendes festzuhalten: Abstellplätze auf fremdem Boden sind in der Regel grundbuchlich, das heisst mittels Dienstbarkeitsvertrag, sicherzustellen (Art. 49 Abs. 3 Satz 1 BauV). Die Gemeinden können die Sicherstellung abweichend regeln (Art. 49 Abs. 3 Satz 2 BauV). Die EG Reichenbach im Kandertal hat die Flächen für die zentrale Parkierungsanlage in der ÜO Rossi grundeigentümerverbindlich festgelegt (Überbauungsplan act. 7A2; Art. 3 ÜV; vgl. vorne E. 6.1); diese müssen den Bewohnerinnen und Bewohnern zum Abstellen ihrer Autos zur Verfügung gestellt werden. Der Eigentümer verschiedener Miteigentumsanteile an der neuen Parzelle Nr. 7 _____ sowie Miteigentümer der Baurechtsparzelle Nr. 8 _____ haben der Beschwerdegegnerschaft die Reservation eines Autoabstellplatzes schriftlich bestätigt und einen Mietvertrag bzw. einen Kaufvertrag in Aussicht gestellt (Schreiben vom 28.11.2024, Vorakten BVD 3A pag. 179; Schreiben vom 16.4.2025, act. 4A Beilage 7; Schreiben vom 15.11.2025, act. 12A Beilage 13; angefochtener Entscheid E. 6f;

vgl. Beschwerdeantwort Ziff. 36 S. 10, Ziff. 40 S. 11, act. 4). Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers ist der Abstellplatz der Beschwerdegegnerschaft daher ausreichend sichergestellt.

7.

Der Beschwerdeführer macht weiter geltend, der auf der Bauparzelle stehende Kirschbaum sei geschützt und dürfe nicht gefällt werden.

7.1 Gemäss Art. 8 Abs. 1 ÜV sind die im Überbauungsplan bezeichneten Bäume und Hecken zu erhalten. Im Baufeld 1 ist im Bereich der Bauparzelle ein solcher geschützter Laubbaum eingezeichnet (vgl. Überbauungsplan, act. 7A2). Die Vorinstanz ist gestützt auf Luftbilder aus den Jahren 1985 bis 2021 sowie einen mit dem aktuellen Luftbild und einen mit dem Überbauungsplan hinterlegten Situationsplan zum Schluss gekommen, dass sich der geschützte Laubbaum im Bereich des heute auf der Parzelle Nr. 12_____ stehenden Gebäudes Nr. ... befand, wo früher ein Schopf stand, und dass dieser Baum spätestens 1987 gefällt wurde; der Baum, der heute auf der Bauparzelle stehe, sei folglich nicht geschützt und dürfe ohne Ausnahmegewilligung gefällt werden.

7.2 Die Vorinstanz hat sich detailliert mit den Standorten der früher und aktuell dokumentierten Bepflanzungen befasst und ihre Überlegungen ausführlich und gut nachvollziehbar dargelegt (angefochtener Entscheid E. 9e). Der Beschwerdeführer wiederholt lediglich seinen Standpunkt, wonach es sich beim zu fällenden Baum um den gemäss Überbauungsplan geschützten Baum bzw. eine Ersatzpflanzung handle und das öffentliche Interesse am Erhalt des mindestens 40 Jahre alten Baumes deutlich höher zu gewichten sei als das private Interesse der Beschwerdegegnerschaft an einer optimalen Ausnützung ihres Grundstücks (Beschwerde Rz. 92 ff. S. 21 f.). Damit gelingt es ihm nicht, die überzeugende Argumentation der Vorinstanz in Zweifel zu ziehen. Dass es sich beim Baum, der gefällt werden soll, nicht um den im Überbauungsplan eingezeichneten Baum handelt, ergibt sich sowohl aus dem Situationsplan, auf dem der Überbauungsplan und der aktuelle Grundbuchplan übereinandergelegt wurden (Situationsplan vom 31.7.2024,

Beschwerdeantwortbeilage 3 act. 4A), als auch aus den aktenskundigen Luftbildern, aus denen hervorgeht, dass der geschützte Baum (nahe bei einem damals anstelle des heute bestehenden Gebäudes Nr. ... Schopfs) im Jahr 1985 noch vorhanden war, spätestens 1987 aber nicht mehr (Beilage 16a und 16b zur Beschwerdeantwort vor der BVD, Vorakten BVD 3A pag. 108). Die Ausführungen der Vorinstanz sind daher nicht zu beanstanden. Inwiefern es sich beim zu fällenden Baum um eine (geschützte) Ersatzpflanzung handeln soll, legt der Beschwerdeführer nicht dar und ist auch nicht ersichtlich. Steht der fragliche Baum folglich nicht unter Schutz, besteht auch kein Anlass für eine Interessenabwägung. Bei dieser Ausgangslage durfte die Vorinstanz auf einen Augenschein verzichten, ohne das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers zu verletzen (Beschwerde Rz. 97 S. 22). Auch im Verfahren vor Verwaltungsgericht sind vom beantragten Augenschein keine neuen entscheidungswesentlichen Erkenntnisse zu erwarten, weshalb der entsprechende Beweisantrag abgewiesen wird (zur antizipierten Beweiswürdigung vorn E. 4.3).

8.

Neu macht der Beschwerdeführer vor Verwaltungsgericht geltend, neben dem Hochwasserschutzdamm zum Erlibach befinde sich auf dem Baugrundstück eine geschützte Hecke, zu der das Bauvorhaben den Bauabstand nicht einhalte.

8.1 Gemäss Art. 8 Abs. 1 ÜV sind die im Überbauungsplan bezeichneten Bäume und Hecken zu erhalten; die Hecken sind zu pflegen und wo möglich zu ergänzen. Im Überbauungsplan ist an der Böschung des Damms im Bereich der Bauparzelle eine solche Hecke eingezeichnet. Hecken sind im Übrigen gestützt auf Art. 27 des Naturschutzgesetzes vom 15. September 1992 (NSchG; BSG 426.11) generell und umfassend in ihrem Bestand geschützt, ohne dass sie hierfür vorgängig zwingend als schutzwürdige Hecken bezeichnet werden müssten; ihre Beseitigung erfordert eine Ausnahmebewilligung (BVR 2002 S. 400 E. 2d; VGE 2018/263 vom 7.11.2019 E. 3.4). Da die ÜO Rossi den Bauabstand zu Hecken nicht regelt, ist Art. 25 Abs. 2 BauR massgebend (vgl. Art. 2 ÜV). Danach beträgt der Bauabstand zu Hecken,

Feld- und Ufergehölzen mindestens 3 m, gemessen ab der mittleren Ausdehnung der Bäume und Sträucher. Das BauR enthält keine weiteren Informationen zur Bestimmung der «mittleren Ausdehnung» von solchen Gehölzen. Demgegenüber sieht die Arbeitshilfe zum Schutz und Unterhalt von Hecken, Feld- und Ufergehölzen der Abteilung Naturförderung (ANF) vom Juli 2023 (nachfolgend: Heckenrichtlinie) vor, dass ab der Aussenseite der (äussersten) Stöcke ein Krautsaum von 2 bzw. 3 m zur Fläche der Hecke zählt und der Bauabstand ab dort zu messen ist (Ziff. 2.1 Heckenrichtlinie, einsehbar unter: <www.weu.be.ch>, Rubriken «Themen», «Umwelt & Klima», «Biodiversität», «Planen und Bauen»).

8.2 Weder der Beschwerdeführer noch die Beschwerdegegnerschaft messen den Bauabstand ab «mittlerer Ausdehnung» der Hecke nach Art. 25 Abs. 2 BauR bzw. ab den äussersten Stöcken plus Krautsaum nach der Heckenrichtlinie. Vielmehr beziehen sich beide auf eine unterschiedlich eruierte maximale Ausdehnung der Heckenkronen: Gemäss Beschwerdeführer liegt der «äussere Rand der Hecke» im hier interessierenden Bereich 7,5 m von der Parzellengrenze entfernt, gemäss Beschwerdegegnerschaft ragt die Hecke hingegen 6,64 m in die Parzelle hinein (Stellungnahme des Beschwerdeführers vom 16.1.2026 Rz. 7 S. 3, act. 17; act. 12A Beilage 12; act. 20 Beilage 14 f.). Auf den Luftbildern aus dem Geoportal des Kantons Bern, auf die sich beide Parteien beziehen, lässt sich die Ausdehnung der Heckenkronen wegen des erheblichen Schattenwurfs der Hecke auf die Bauparzelle allerdings ohnehin nicht feststellen. Präziser und mit der Darstellung der Beschwerdegegnerschaft übereinstimmend ist insoweit das Oberflächenmodell des Bundesamts für Landestopografie (vgl. Plan «Grundriss EG – Umgebung» vom 21.11.2025, act. 12A Beilage 12; Ausschnitt Oberflächenmodell Swisstopo vom 21.11.2025, act. 20A Beilage 15). Darauf lässt sich erkennen, dass die Beschwerdegegnerschaft vom Parzellenrand bis zum äussersten Rand der weiss dargestellten Oberfläche gemessen hat, welche offensichtlich die Hecke (ohne Schattenwurf) abbildet und sich von der anschliessenden, grau dargestellten Wiese unterscheidet. Gestützt auf diese Grundlage kann davon ausgegangen werden, dass die Hecke, wie von der Beschwerdegegnerschaft ausgeführt, an der breitesten Stelle vom Parzellenrand aus gemessen 6,64 m in die Bauparzelle ragt. Damit beträgt der Abstand der Hecke zur Mauer 4,51 m und zur Treppe 5,21 m. Obwohl die

(maximale) Ausdehnung der Kronen wie erwähnt auch nach der Heckenrichtlinie nicht massgebend und die bestockte Breite nicht bekannt ist, kann auf weitere Abklärungen verzichtet werden: Auf den Fotos in den Akten lässt sich ohne Weiters erkennen, dass die Hecke keine Bäume enthält (Beilage 10 zur Stellungnahme vom 2.12.2025, act. 12A; Beilagen 16a-c zur Stellungnahme vom 27.3.2026, act. 25A). Gemäss der Heckenrichtlinie ist in diesem Fall ein Krautsaum von 2 m Bestandteil der Hecke (Ziff. 2.1). Der Krautsaum ist aber wie dargelegt nicht ab dem Rand der Heckenkronen zu messen, sondern ab der äussersten Bestockung. Die äussersten verholzten Stöcke dürften mindestens einen halben Meter näher an der Parzellengrenze liegen als die von oben betrachtete maximale Ausdehnung der Kronen (vgl. Fotos, act. 12A Beilage 10). Der Abstand der Heckenkronen zur Blockmauer beträgt wie erwähnt 4,51 m und zur Treppe 5,21 m und liegt damit 1,51 m bzw. 2,21 m über dem erforderlichen Bauabstand von 3 m. Beträgt der Abstand zwischen Kronenrand und Stock mindestens 0,5 m, ist damit auch dem Krautsaum gemäss Heckenrichtlinie Rechnung getragen.

8.3 Bei dieser Ausgangslage ist ein Fachbericht der ANF entbehrlich. Die örtlichen Gegebenheiten ergeben sich ausreichend aus den Akten, womit auch ein Augenschein keine zusätzlichen Erkenntnisse verspricht. Die entsprechenden Beweisanträge werden abgewiesen (Beschwerde Rz. 103 S. 23; Stellungnahmen des Beschwerdeführers vom 16.1.2026 S. 4 und 12.3.2026 S. 3, act. 17 und 22).

9.

Weiter macht der Beschwerdeführer geltend, der Waldabstand sei nicht eingehalten.

9.1 Nach seiner Auffassung ist die Verbindlichkeit der im Jahr 1985 in der ÜO Rossi eingetragenen Waldbaulinien mit Blick auf das übergeordnete kantonale Recht in Frage zu stellen, da sich die Gegebenheiten geändert hätten. Gemäss Satellitenaufnahmen aus dem Geoportal des Kantons Bern und aus Google Maps entspreche der tatsächliche Waldrand im Bereich der Bauparcelle nicht (mehr) dem behördlich erfassten Waldrand. Die Einschätzung der

Vorinstanz, wonach der Waldabstand hier statisch zu verstehen sei, werde bestritten. Die «rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für eine Baute in Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstands von 30 m» seien nicht erfüllt (Beschwerde Rz. 112 S. 24).

9.1.1 Wie bereits die BVD zutreffend dargelegt hat, gilt nach der Waldgesetzgebung zwar grundsätzlich ein dynamischer Waldbegriff (Art. 2 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über den Wald [Waldgesetz, WaG; SR 921.0]). Waldgrenzen können sich folglich verändern, etwa indem der Wald sich ausbreitet. Grenzen Bauzonen an Wald, kann einer solchen Entwicklung aber beim Erlass oder der Revision von Nutzungsplänen mit einer Waldfeststellung begegnet werden (Art. 10 Abs. 2 Bst. a WaG). Neue Bestockungen ausserhalb von Waldgrenzen, die im Nutzungsplanverfahren festgestellt worden sind, gelten nicht als Wald (Art. 13 Abs. 2 WaG); der dynamische Waldbegriff wird durch eine statische Walddefinition ersetzt. Weiter hat die Vorinstanz zutreffend festgehalten, dass der gesetzliche Abstand von 30 m, den Bauten und Anlagen vom Wald grundsätzlich einzuhalten haben, namentlich in Überbauungsordnungen mittels Waldbaulinien verkürzt werden kann, wenn rechtskräftig verfügte Waldgrenzen nach Art. 10 Abs. 2 WaG bestehen (Art. 25 Abs. 1 und Art. 26 Abs. 1 und 2 des Kantonalen Waldgesetzes vom 5. Mai 1997 [KWaG; BSG 921.11]; Art. 34a Abs. 2 der Kantonalen Waldverordnung vom 29. Oktober 1997 [KWaV; BSG 921.111]). Ist eine Waldbaulinie eingehalten, ist keine Ausnahmegewilligung im Sinn von Art. 26 Abs. 1 KWaG notwendig, selbst wenn der Waldabstand von 30 m nach Art. 25 Abs. 1 KWaG unterschritten wird (angefochtener Entscheid E. 10g). Art. 25 Abs. 1 BauR trägt dieser Rechtslage Rechnung. Auch danach beträgt der Waldabstand für Bauten und Anlagen 30 m, wo er nicht durch Waldbaulinien festgelegt ist.

9.1.2 Wie die BVD weiter zutreffend ausgeführt hat, gibt es im Überbauungsplan einen Hinweis auf eine Waldfeststellung des Oberförsters vom 22. Mai 1985 (angefochtener Entscheid E. 10h). Inwiefern diese nicht zu einer statischen Waldgrenze geführt haben sollte, begründet der Beschwerdeführer nicht und ist auch nicht ersichtlich. Es ist folglich nicht von Belang, wenn sich der Wald faktisch über die Parzelle Nr. 13_____ auf der anderen Seite des Hochwasserschutzdamms in Richtung ÜO-Perimeter

ausgedehnt hat; rechtlich handelt es sich dabei nicht um Wald (Art. 13 Abs. 2 WaG). Weiter hat die Gemeinde eine Wald- und Dammbaulinie festgelegt, die im Abstand von 25 m zur Waldgrenze gemäss Waldfeststellung verläuft (Überbauungsplan und Art. 14 Abs. 1 ÜV). Damit hat sie entgegen dem Beschwerdeführer die rechtliche Voraussetzung für das Unterschreiten des gesetzlichen Waldabstands geschaffen.

9.2 Der Beschwerdeführer macht weiter geltend, insbesondere auf dem unscharfen bzw. unleserlichen Situationsplan vom 31. Juli 2024 (Beschwerdeantwortbeilage 25, Vorakten BVD 3A pag. 139) sei nicht ohne Weiteres erkennbar, dass die Waldbaulinie eingehalten sei (Beschwerde Rz. 109 f. S. 24). Damit vermag er die Erwägungen der Vorinstanz zum Verlauf und Einhalten der Waldbaulinie nicht in Frage zu stellen (angefochtener Entscheid E. 10i). Die BVD hat dargelegt, insbesondere auf dem Situationsplan vom 31. Juli 2024 mit dem Überbauungsplan im Hintergrund sei entlang der südöstlichen Fassade eine rot gestrichelte Linie eingezeichnet und als Waldbaulinie beschriftet. Die Linie entspreche der ebenfalls rot gestrichelten Linie auf den Grundrissplänen zum Baugesuch vom 20. Oktober 2023, welche ihrerseits mit «Fassadenflucht Gebäude Nr. ...» beschriftet sei. Auf dem Situationsplan vom 24. Oktober 2023 habe eine Beschriftung zwar gefehlt. Da dort Abstände von der gestrichelten Linie zur Parzelle Nr. 13 _____ eingezeichnet seien, ergebe sich bei einem Vergleich mit dem Überbauungsplan aber auch daraus, dass es sich um die Waldbaulinie handle. Dass das Vorhaben diese einhalte, habe auch das Amt für Wald und Naturgefahren des Kantons Bern (AWN) mit E-Mail vom 17. Mai 2023 bestätigt. Mit der Projektänderung vom 27. März 2023 seien der Grundriss und die Lage des Wohnhauses an der für die Waldbaulinie massgebenden Südostfassade nicht verändert worden (angefochtener Entscheid E. 10i). – Damit hat die Vorinstanz gut nachvollziehbar aufgezeigt, dass das Bauvorhaben die Waldbaulinie einhält. Dass der Überbauungsplan auf dem vom Beschwerdeführer erwähnten Situationsplan vom 31. Juli 2024 etwas unscharf hinterlegt ist, ändert daran nichts. Zudem hat die Beschwerdegegnerschaft neben diesem Situationsplan mit dem Überbauungsplan im Hintergrund (Beschwerdeantwortbeilage 25, Vorakten BVD 3A pag. 139) gleichzeitig einen weiteren Situationsplan vom 31. Juli 2024 eingereicht, bei dem das Luftbild aus dem Regiogis hinterlegt ist (Beschwerdeantwortbeilage 23, Vorakten BVD 3A

pag. 138). Darauf ist die Waldbaulinie ebenfalls rot gestrichelt, beschriftet und scharf zu erkennen. Die Plangrundlagen waren mithin aussagekräftig; auf sie durfte abgestellt werden.

9.3 Soweit der Beschwerdeführer geltend macht, der Beschwerdegegner habe die zuständige Person beim AWN beeinflusst, weshalb der entsprechende Amtsbericht unbeachtlich sei, kann ihm ebenfalls nicht gefolgt werden. Wie die Vorinstanz bereits ausgeführt hat, ist unbestritten, dass der Beschwerdegegner, der selber Förster ist, sich vor Einreichen des Baugesuchs beim AWN nach der Waldgrenze bzw. dem einzuhaltenden Waldabstand erkundigt und diese «Vorabklärung» im Baugesuch erwähnt hat (E-Mail vom 17.5.2023, Vorakten Gemeinde 3B act. 3; Baugesuch S. 15, Vorakten Gemeinde 3B act. 12; angefochtener Entscheid E. 10e). Es gibt aber keinerlei Anhaltspunkte für eine unzulässige Einflussnahme, die sich in angeblich unhaltbaren Aussagen des AWN spiegeln soll: Für seine Stellungnahme zum Baugesuch verfügte das AWN über die ursprünglichen Baugesuchspläne vom 27. März 2023. Auf diesen ist die Waldbaulinie zwar nicht als solche eingezeichnet, aber die Fassadenflucht des nordöstlichen Nachbargebäudes auf der Parzelle Nr. 3_____ (Haus Nr. ...; vgl. Situationsplan sowie Pläne «Grundrisse» und «Grundriss EG – Umgebung», Vorakten Gemeinde 3B act. 22, 23 und 25). Das AWN stellte fest, dass das Wohnhaus auf der gleichen Gebäudeflucht wie die bestehenden Häuser auf den Nachbarparzellen Nrn. 3_____ und 12_____ geplant sei und die Waldbaulinie nicht überschreite (E-Mail vom 17. 5.2023, Vorakten Gemeinde 3B act. 3). Es ging folglich davon aus, dass die in den Plänen eingezeichnete «Fassadenflucht Gebäude Nr. ...» mit der Waldbaulinie übereinstimmt. Warum es dem AWN nicht hätte möglich sein sollen, den Verlauf der Waldbaulinie auf der Bauparzelle «nach damaligem Kenntnisstand» festzustellen und zu prüfen, ob diese eingehalten ist, ist nicht nachvollziehbar. Die Südost-Fassade des Neubaus grenzt entgegen den Ausführungen des AWN zwar nicht direkt an die Waldbaulinie; entscheidend ist aber der Befund, dass der Neubau die Baulinie nicht überschreitet. Es bestand und besteht daher kein Grund, die Stellungnahme des AWN nicht zu beachten.

9.4 Auch soweit der Beschwerdeführer vorbringt, für die Einhaltung der Waldbaulinie sei nicht die Südostfassade des Hauses, sondern die näher am

Wald gelegene Treppe bzw. Blockmauer im Garten massgebend (Beschwerde Rz. 113 S. 25), kann ihm nicht gefolgt werden (angefochtener Entscheid E. 10j): Art. 34 Abs. 1 KWaV sieht für einzelne baubewilligungspflichtige Vorhaben Ausnahmen vom gesetzlichen Waldabstand vor. Im Merkblatt «Waldrechtlich bewilligungsfreie Bauten und Anlagen in Waldnähe» vom Dezember 2023 (nachfolgend: Merkblatt; einsehbar unter: <www.weu.be.ch>, Rubriken «Themen/Umwelt & Klima», «Wald», «Bewilligungen», «Informationen für Fachpersonen») listet das AWN weitere geringfügige Bauvorhaben in Waldnähe auf, die in sinngemässer Anwendung von Art. 34 Abs. 1 KWaV keine waldrechtliche Bewilligung erfordern. Dazu zählen namentlich nach Art. 6 des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1) grundsätzlich bewilligungsfreie Vorhaben, die den Wald betreffen und deshalb einer Baubewilligung bedürfen, sofern das entsprechende Schutzinteresse betroffen ist (Art. 7 Abs. 2 BewD). Keiner Bewilligung bedürfen Vorhaben im Umkehrschluss, wenn sie keine wesentlichen Auswirkungen auf die Erhaltung des Waldes, die Waldfunktionen sowie -bewirtschaftung haben. Um solche bewilligungsfreien Vorhaben in Waldnähe handelt es sich namentlich bei Stützmauern, Schrägrampen und Terrainveränderungen zur Umgebungsgestaltung bis zu 100 m³ Inhalt; sie müssen lediglich einen Abstand von 5 m zur Waldgrenze einhalten (vgl. Merkblatt S. 4). Wie die Vorinstanz zutreffend ausgeführt hat, müssen diese Ausnahmen auch gelten, wenn nicht der gesetzliche Waldabstand, sondern eine Waldbaulinie zu beachten ist. Dass die Treppe und die Stützmauer einen Abstand von deutlich mehr als 5 m zur Waldgrenze einhalten, ist zu Recht unbestritten. Dementsprechend hat auch das AWN die Umgebungsgestaltung innerhalb der Waldbaulinie nicht beanstandet und dem Vorhaben zugestimmt (vgl. E-Mail vom 17.5.2023, Vorakten Gemeinde 3B act. 3).

9.5 Nach dem Gesagten hat die Vorinstanz auch bezüglich Waldabstand das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers nicht verletzt, wenn sie auf einen Augenschein verzichtet hat (Beschwerde Rz. 114 S. 25). Die entscheiderelevanten Informationen ergeben sich aus den Akten und von einem Augenschein waren keine neuen Erkenntnisse zu erwarten. Auch im verwaltungsgerichtlichen Verfahren ist ein Augenschein deshalb entbehrlich,

der entsprechende Beweisantrag wird abgewiesen (zur antizipierten Beweiswürdigung vorne E. 4.3).

10.

Auch die übrigen Rügen des Beschwerdeführers erweisen sich als unbegründet:

10.1 Wie vor der Vorinstanz macht er geltend, das Zuschneiden der Rundhölzer auf der Bauparzelle werde übermässige Lärm- und Geruchsimmissionen zur Folge haben und den Bauprozess in die Länge ziehen. Die Bauarbeiten würden sodann die Rossstrasse übermässig belasten und die Erschliessungssituation verschlechtern (Beschwerde Rz. 116 ff. S. 25 f.). Die Vorinstanz hat sich mit diesen Einwänden ausführlich auseinandergesetzt. Sie hat dargelegt, dass unvermeidlicher Baulärm und weitere mit der Erstellung von Bauten und Anlagen verbundene Immissionen in Kauf zu nehmen seien und hier kein Grund zu Annahme bestehe, dass mit rechtlich unzulässigen, d.h. nach Art, Stärke oder Dauer aussergewöhnlichen Immissionen zu rechnen sei (angefochtener Entscheid E. 13d und e). Hinzunehmen sei auch eine vorübergehende Mehrbelastung der Rossstrasse durch die Bauarbeiten, diese führe nicht zu einer erheblichen oder unzumutbaren Einschränkung für Anwohnerinnen und Anwohner in ihrem Alltag (angefochtener Entscheid E. 5g). – Der Beschwerdeführer begnügt sich damit, seine Einwände zu wiederholen, ohne sich mit den Erwägungen der Vorinstanz auseinanderzusetzen und darzulegen, inwiefern diese nicht zutreffen sollten. Solches ist auch nicht ersichtlich, so dass darauf verwiesen werden kann.

10.2 Neu rügt der Beschwerdeführer vor Verwaltungsgericht weiter, die geplanten Terrainveränderungen seien nicht auf ein Minimum beschränkt und deshalb unzulässig (Beschwerde Rz. 123 ff. S. 27). – Gemäss Art. 9 Abs. 4 ÜV haben sich Terrainveränderungen, Abgrabungen und Aufschüttungen auf ein Minimum zu beschränken; der Charakter des Terrains soll mit Ausnahme der Terrassen und der Gärten erhalten bleiben. Aus dem Mitbericht zur ÜO geht hervor, dass wegen der exponierten Lage des ÜO-Gebiets auch die Umgebungsgestaltung (Stützmauern, Böschungen, Einfriedungen

Bepflanzungen usw.) erhöhte Anforderungen zu erfüllen hat und ein weitgehendes Belassen des natürlichen Geländeverlaufs anzustreben ist (Mitbericht S. 3, act. 9A). Bei Bauten am Hang sind Terrainveränderungen inkl. Stützmauern und Böschungen unvermeidlich. Dass diese hier über das zulässige Minimum hinausgehen, ist weder konkret dargetan noch ersichtlich. Auch mit Blick auf die umliegend realisierten Bauvorhaben ist nicht erkennbar, inwiefern hier besonders umfassende Terrainveränderungen geplant wären. Art. 9 Abs. 4 ÜV lässt Terrassen und Gärten zudem ausdrücklich zu; folglich sind Terrainveränderungen auch für diesen Zweck zulässig. Sinngemäss macht der Beschwerdeführer zwar geltend, es könne nicht auf die Pläne abgestellt werden, da der Terrainverlauf sich darin nicht zweifelsfrei festlegen lasse und nicht den tatsächlichen Verhältnissen entspreche. Er begründet aber auch diese Behauptungen nicht näher, und es sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, die diese stützen könnten. Die Beschwerdegegenschaft hat zudem die Massaufnahme eingereicht, die als Grundlage für die Pläne diene und den dargestellten Terrainverlauf zusätzlich plausibilisiert (Beilage 8 zur Beschwerdeantwort, act. 4A). Unter diesen Umständen erübrigt sich sowohl, ein Gutachten zum Terrainverlauf einzuholen, als auch einen Augenschein durchzuführen (Beschwerde Rz. 125 S. 27); die entsprechenden Beweisanträge werden abgewiesen.

10.3 Ebenfalls erstmals vor Verwaltungsgericht rügt der Beschwerdeführer, dass die Vorschriften betreffend Dachgestaltung nicht eingehalten seien. Zum einen betrage die Dachneigung nur 20 % und zum andern sei der First des Hauptdachs nicht senkrecht zu den Höhenkurven des Hangs gestellt (Beschwerde Rz. 128 ff. S. 28). – Art. 6 Abs. 1 ÜV schreibt vor, dass im Perimeter der ÜO nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30 % und 50 % zulässig sind. Die Vorinstanz weist in ihrer Vernehmlassung zutreffend darauf hin, dass das Bauvorhaben eine Dachneigung von 20° und nicht 20 % aufweist (Vernehmlassung vom 24.4.2025, act. 3; Plan «Fassaden/Schnitt» A, Vorakten BVD 3A hinter pag. 139). 20° entsprechen ca. 36 % Dachneigung, weshalb die Vorschrift offensichtlich eingehalten ist. Nach Art. 6 Abs. 3 ÜV ist der First des Hauptdachs senkrecht zu den Höhenkurven zu stellen, wobei der Gemeinderat in speziellen Fällen geringfügige Abweichungen gestatten kann; er hat sich dabei am Gestaltungsrichtplan zu orientieren. Die geplante Firstrichtung weicht nur wenig vom Richtplan ab und entspricht der

für die weiter unten liegenden Häuser vorgesehenen Firstrichtung (vgl. Richtplan mit Legende «neue Gebäude, Firstrichtung», act. 7A3). Vor allem aber orientiert sie sich an den bestehenden Nachbargebäuden und ist damit nicht zu beanstanden.

11.

11.1 Zusammenfassend ergibt sich, dass der angefochtene Entscheid der Rechtskontrolle standhält. Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen.

11.2 Bei diesem Verfahrensausgang hat der unterliegende Beschwerdeführer die Verfahrenskosten zu tragen und der Beschwerdegegnerschaft zudem die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 1 und 3 i.V.m. Art. 104 VRPG). Gemäss Art. 41 Abs. 1 des Kantonalen Anwaltsgesetzes vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11) i.V.m. Art. 11 Abs. 1 der Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811) beträgt das Honorar in Beschwerdeverfahren Fr. 400.-- bis 11'800.-- pro Instanz. Innerhalb dieses Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand, der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG). Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerschaft macht mit Kostennote vom 27. März 2026 für das verwaltungsgerichtliche Verfahren ein Honorar von Fr. 8'608.-- (zuzüglich Auslagen und MWSt) geltend (act. 25B). Dies erscheint mit Blick auf die obgenannten Kriterien überhöht: Der gebotene Zeitaufwand ist zwar aufgrund des Instruktionsbedarfs als leicht überdurchschnittlich einzustufen; der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerschaft war aber bereits mit der Sache vertraut. Die Bedeutung der Streitsache und die Schwierigkeit der sich stellenden Rechtsfragen sind zudem höchstens durchschnittlich. Insgesamt erweist sich deshalb ein Honorar von pauschal Fr. 7'500.-- (inkl. Auslagen und MWSt) als angemessen.

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 3'500.--, werden dem Beschwerdeführer auferlegt und dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe entnommen.
3. Der Beschwerdeführer hat der Beschwerdegegnerschaft die Parteikosten für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf Fr. 7'500.-- (inkl. Auslagen und MWSt), zu ersetzen.
4. Zu eröffnen:
 - Beschwerdeführer
 - Beschwerdegegnerschaft
 - Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
 - Einwohnergemeinde Reichenbach im Kandertal
 - Bundesamt für Umwelt

Der Abteilungspräsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Rechtsmittelbelehrung

Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Eröffnung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gemäss Art. 39 ff., 82 ff. und 90 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) geführt werden.