

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2016/100

Bern, 21. März 2017

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **A.** _____
Beschwerdeführerin 1

Frau **B.** _____
Beschwerdeführerin 2

Herrn **C.** _____
Beschwerdeführer 3

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt D. _____

und

Herrn **E.** _____
Beschwerdegegner 1

Frau **F.** _____
Beschwerdegegnerin 2

sowie

Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli, Schloss 1, Postfach 276,
3800 Interlaken

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Leissigen, Gemeindeverwaltung,
Nythartweg 1, 3706 Leissigen

Amt für Wald (KAWA), Waldabteilung Alpen, Schlossgasse 6, 3752 Wimmis

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli vom 9. Juni
2016 (bbew 66/2015; Neubau Einfamilienhaus mit integrierter Doppelgarage)



I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdeführenden sind Eigentümer der Parzelle Leissigen Grundbuchblatt Nr. G._____ am I._____weg 36. Dieses Grundstück wurde in den späten 70-er Jahren mit einem Chalet überbaut. Auf der westlich davon gelegenen Parzelle Grundbuchblatt Nr. J._____ planen die Beschwerdegegner den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage. Dafür reichten sie am 12. Dezember 2014 bei der Gemeinde Leissigen ein Baugesuch ein. Das Projekt wurde im Februar 2015 publiziert. Die Parzelle liegt im Perimeter des Überbauungs- und Detailerschliessungsplans Nr. 1 mit Sonderbauvorschriften "Ferienhauszone K._____" vom 2. Juli 1975.

2. Gegen dieses Projekt erhoben unter anderen die Beschwerdeführenden Einsprache. Infolge der Einsprachen überarbeiteten die Beschwerdegegner das Vorhaben. Das geänderte Projekt wurde am 25. Juni 2015 und 2. Juli 2015 erneut publiziert. Dagegen erhoben wiederum die Beschwerdeführenden Einsprache. Auch der Berner Heimatschutz erhob dagegen vorsorglich Einsprache. Die Beschwerdegegner reichten am 16. Februar 2016 für ein abgeändertes Projekt ein neues Baugesuch sowie drei Ausnahmegesuche ein (Unterschreiten des Gebäude- und Waldabstands und Ausnahme von der Vorschrift über die Ausrichtung der Wohn- und Aufenthaltsräume).¹ Das geänderte Vorhaben und die Ausnahmen wurden am 3. und 10. März 2016 im Anzeiger von Interlaken publiziert.² Die Beschwerdeführenden hielten an ihrer Einsprache fest. Der Berner Heimatschutz verzichtete auf eine Einsprache und empfahl, das Vorhaben zu bewilligen. Mit Gesamtentscheid vom 9. Juni 2016 erteilte das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli für das neue Projekt die Bau- und drei Ausnahmegewilligungen.

3. Gegen diesen Entscheid erhoben die Beschwerdeführenden am 14. Juli 2016 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE). Sie beantragen die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 9. Juni 2016 und die Erteilung des Bauabschlags. Sie erheben zum einen diverse formelle Rügen (Verletzung des rechtlichen Gehörs, fehlerhafte Publikation und mangelhafte Baugesuchsunterlagen). Zum anderen bringen sie vor, das Vorhaben widerspreche zahlreichen baupolizeilichen Vorschriften

¹ Vgl. pag. 1 ff. der Vorakten des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli

² Vgl. pag. 32 der Vorakten des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli

(Nichteinhalten der Ausnahmenvoraussetzungen, ungenügende Erschliessung, Nichteinhalten der Gebäudehöhe, des Grenzabstands, des Strassenabstands und der Ästhetik- und Umgebungsgestaltungsvorschriften). Schliesslich befürchten sie eine übermässige Beschattung und eine unrechtmässige Umnutzung eines Raums im Untergeschoss.

4. Die Gemeinde Leissigen teilte mit, sie verzichte auf eine Stellungnahme zur Beschwerde. Das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli beantragte in seiner Stellungnahme vom 27. Juni 2016 die Abweisung der Beschwerde. Auch das Amt für Wald des Kantons Bern (KAWA) schloss in seiner Stellungnahme vom 28. August 2016 auf Abweisung der Beschwerde. Die Beschwerdegegner stuften die Argumente der Beschwerdeführenden in ihrer Stellungnahme vom 5. August 2016 als nicht stichhaltig ein. Sie bemerkten, die Beschwerde sei einzig darauf ausgerichtet, das geplante Vorhaben zeitlich zu verzögern. Sinngemäss verlangen sie damit die Abweisung der Beschwerde und die Bestätigung des Gesamtentscheids.

5. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet³, führte den Schriftenwechsel durch und edierte bei der Vorinstanz die Vorakten. Es holte zudem bei den Beschwerdegegnern die Projektpläne der Vorprojekte von Ende 2014 und Mitte 2015 ein. Danach führte es im Beisein der Parteien und einer Vertretung des Berner Heimatschutzes einen Augenschein mit Instruktionsverhandlung durch. Es holte beim Feuerwehrkommando der Einwohnergemeinde Leissigen ausserdem Stellungnahmen zur Brandbekämpfung am I. _____weg ein. Die Parteien erhielten Gelegenheit, sich zum Beweisergebnis zu äussern und Schlussbemerkungen einzureichen. Mit Eingabe vom 31. Januar 2017 reichten die Beschwerdegegner bezüglich der südlichen Stützmauer eine Projektänderung ein. Die Verfahrensbeteiligten erhielten Gelegenheit, sich zur Projektänderung zu äussern. Davon machten die Gemeinde Leissigen und die Beschwerdeführenden Gebrauch. Auf die vorhandenen Akten und auf das Ergebnis des Beweisverfahrens wird, soweit für den Entscheid relevant, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

³ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (OrV BVE; BSG 152.221.191)

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG⁴. Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist. Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG⁵ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchsteller, die Einsprecher im Rahmen ihrer Einsprachegründe und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG in Verbindung mit Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden, deren Einsprache abgewiesen wurde, sind durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten.

2. Anwendbares Recht

a) Die Bauparzelle Nr. J._____ liegt im Perimeter des Überbauungs- und Detailerschliessungsplans Nr. 1 mit Sonderbauvorschriften "Ferienhauszone K._____" vom 2. Juli 1975⁶. Es handelt sich um altrechtliche, kommunale Vorschriften und Pläne, die unter dem Baugesetz vom 7. Juni 1970 erlassen wurden. Diese Pläne mit Sonderbauvorschriften und Baulinien sind nach Art. 149 Abs. 1 BauG und Art. 311 GBR⁷ nach wie vor massgebend. Die Sonderbauvorschriften "K._____" (SBV) enthalten mit

⁴ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

⁵ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721)

⁶ Genehmigt von der Baudirektion des Kantons Bern am 2. Juni 1976

⁷ Gemeindebaureglement vom 28. Februar 2011, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 22. November 2011

Ausnahme einer Ausnützungsziffer keine baupolizeilichen Masse. Für die Beurteilung der Frage, ob die übrigen baupolizeilichen Masse, namentlich die Grenzabstände, der Gebäudeabstand oder die Gebäudehöhe, eingehalten sind, ist die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Leissigen heranzuziehen. Art. 2 SBV sieht ausdrücklich vor, dass das Baureglement und der Zonenplan der Gemeinde Leissigen gelten, wenn in den Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmt wird. Insbesondere verweist Art. 2 SBV auf die damals geltenden baupolizeilichen Vorschriften von Art. 24 aGBR (vgl. Gemeindebaureglement vom 30. November 1959 mit Änderungen und Ergänzungen vom 27. Oktober 1962 und 12. November 1976), die für nichtlandwirtschaftliche Bauten im übrigen Gemeindegebiet galten. Seit dem Erlass der SBV am 2. Juli 1975 wurde die baurechtliche Grundordnung und damit das Gemeindebaureglement der Gemeinde Leissigen zweimal revidiert (vgl. Gemeindebaureglement vom 13. Oktober 1983 und heute geltendes Gemeindebaureglement vom 28. Februar 2011). In der heute geltenden Fassung des GBR findet sich in Art. 241 Abs. 2 GBR eine vergleichbare Regelung. Diese bestimmt, dass für Wohnbauten im Nichtbaugebiet oder besser in der Landwirtschaftszone die baupolizeilichen Masse der Wohn- und Gewerbezone WG2b gelten. Daraus schloss die Gemeinde, dass für das strittige Vorhaben die Nutzungsmasse der Wohn- und Gewerbezone WG2b zur Anwendung gelangen.⁸ Die Vorinstanz und die Beschwerdeführenden gehen demgegenüber davon aus, dass sich das Vorhaben in einer reinen Wohnzone befindet und die baupolizeilichen Masse der Wohnzone zum Tragen kommen.

b) Aus den nachfolgenden Erwägungen folgt, dass das Vorhaben sowohl den baupolizeilichen Massen der Wohnzone wie auch jenen der Wohn- und Gewerbezone WG2b gemäss Art. 212 Abs. 1 GBR entspricht. Es kann daher die Frage, ob hier die baupolizeilichen Masse der Wohnzone oder jene der WG2b einschlägig sind, offengelassen werden.

3. Streitgegenstand / Projektänderung

a) Laut Art. 43 BewD⁹ können die Baugesuchsteller während der Hängigkeit eines Baubewilligungsverfahrens oder eines nachfolgenden Beschwerdeverfahrens vor der BVE

⁸ Vgl. pag. 97 f. der Vorakten des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli

⁹ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

eine Projektänderung einreichen, ohne dass deshalb ein neues Baubewilligungsverfahren eingeleitet werden muss. Erfolgt die Projektänderung im Beschwerdeverfahren, sind die Gemeinde, die Gegenpartei und die von der Projektänderung berührten Dritten anzuhören.

b) Die Beschwerdegegner reichten mit Eingaben vom 24. Oktober 2016 und 31. Januar 2017 bezüglich der Stützmauern auf der Südseite des geplanten Wohnhauses eine Projektänderung ein. Sie besteht aus folgenden Änderungen:

- Die Höhe der vorderen Stützmauer beträgt in der Flucht der Ostfassade neu 2 m (vorher ca. 1.20 m)
- Die Höhe der vorderen Stützmauer beträgt in der Flucht der Westfassade neu 2 m (vorher ca. 1.70 m)
- Die Höhe der vorderen Stützmauer beträgt im Schnitt y-y neu 2 m (vorher ca. 1.70 m)
- Die Höhe der hinteren Stützmauer beträgt in der Flucht der Ostfassade neu 2.40 m (vorher knapp 2.40 m)
- Die Höhe der hinteren Stützmauer beträgt in der Flucht der Westfassade neu 2.40 m (vorher ca. 2.80 m)
- Die Höhe der vorderen Stützmauer beträgt im Schnitt y-y neu 2.40 m (vorher ebenfalls 2.40 m)

c) Die Verfahrensbeteiligten erhielten mit Instruktionsverfügung vom 3. Februar 2016 Gelegenheit, sich zur Projektänderung zu äussern. Weitere Dritte waren von der Projektänderung nicht betroffen. Die Vorinstanz und das KAWA haben sich zur Projektänderung nicht vernehmen lassen. Mit Eingabe vom 17. Februar 2017 nahm die Gemeinde Leissigen zur Projektänderung Stellung. Sie hielt fest, die angepassten Stützmauern entsprächen grundsätzlich den kommunalen Vorschriften. Sie müssten aber zwingend begründet werden. Das sei im Bauentscheid mit einer Auflage zu berücksichtigen. Mit Eingabe vom 27. Februar 2017 hielten die Beschwerdeführenden zur Projektänderung fest, anhand der Pläne der Ost- und Westfassaden vom 31. Januar 2017 entstehe gegenüber der Parzelle Nr. H._____ ein schroff abfallender und unnatürlicher Geländeübergang. Zudem kritisierten sie, der Geländeverlauf sei in den Projektänderungsplänen unterschiedlich eingezeichnet worden. Im Übrigen halten sie an ihren Rechtsbegehren und Anträgen fest.

d) Die Projektanpassung wurde im Ergänzungsplan Nr. 38781 A (Schnitte entlang Fassade / Stützmauern Süd) vom 24. Oktober 2016 im Massstab 1:100 (abgestempelt vom Rechtsamt der BVE am 27. Oktober 2016), im Projektplan Nr. 38782 K (Grundrisse UG, EG, OG, DG, Schnitte x-x, y-y) vom 31. Januar 2017 im Massstab 1:100 und im Projektplan Nr. 38783 K (Fassaden Ost, West, Nord, Süd) vom 31. Januar 2017 (beide abgestempelt vom Rechtsamt der BVE am 2. Februar 2017) eingezeichnet.

e) Es ist unbestritten, dass es sich hier um eine Projektänderung im Sinn von Art. 43 BewD handelt: Das Projekt bleibt in den Grundzügen gleich. Wird in einem laufenden baurechtlichen Verfahren eine Projektänderung im Sinn von Art. 43 BewD eingereicht, tritt das geänderte Projekt nach ständiger Praxis des Verwaltungsgerichts an die Stelle des ursprünglichen Bauvorhabens.¹⁰ Das Beschwerdeverfahren ist, soweit sich die Beschwerde gegen das ursprüngliche Projekt wendet, gegenstandslos geworden. Verfahrensinhalt ist somit nur noch das Projekt gemäss der Projektänderung vom 24. Oktober 2016 und 31. Januar 2017. Ob die Projektänderung bewilligungsfähig ist, wird in der Erwägung 11 geprüft.

4. Gebäudeabstand

a) Die Vorinstanz erteilte für das Unterschreiten des Gebäudeabstands zum Gebäude auf der Parzelle Nr. G._____ der Beschwerdeführenden eine Ausnahmegewilligung. Die Beschwerdeführenden kritisieren, ein entsprechendes Ausnahmegesuch sei weder gestellt noch publiziert worden. Weiter bringen sie vor, auch die materiellen Voraussetzungen von Art. 26 BauG zur Erteilung einer Ausnahmegewilligung seien nicht erfüllt. Auch bestehe kein Spielraum für eine analoge Anwendung der Regelung in Anhang A144 Abs. 3 GBR. Die Beschwerdegegner stellen sich demgegenüber auf den Standpunkt, ein Ausnahmegesuch für das Unterschreiten des Gebäudeabstands sei aufgrund der Vorschrift in Anhang A144 Abs. 3 GBR nicht erforderlich.

b) Nachfolgend wird zuerst geprüft, ob überhaupt eine Ausnahmegewilligung nötig ist. Erst wenn dies der Fall ist, wird der Frage nachgegangen, ob die Vorinstanz die Ausnahmegewilligung für das Unterschreiten des Gebäudeabstands zu Recht erteilte.

¹⁰ Vgl. BVR 2012 S. 463, E. 2.2 mit weiteren Hinweisen

c) Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Gebäuden (vgl. Anhang A144 Abs. 1 GBR). Er entspricht gemäss Anhang A144 Abs. 2 GBR wenigstens der Summe der Grenzabstände. Die Summe der massgebenden Grenzabstände zwischen dem projektierten Einfamilienhaus der Beschwerdegegner und dem bestehenden Chalet der Beschwerdeführenden beträgt 8 m (zweimal kleiner Grenzabstand von 4 m für die Wohnzone bzw. die WG2b gemäss Art. 212 Abs. 1 GBR). Vorliegend hält die Ostfassade des projektierten Neubaus gegenüber der Grundstücksgrenze der Beschwerdeführenden (Parzelle Nr. G._____) den kleinen Grenzabstand von 4 m unbestritten ein. Das bestehende Chalet der Beschwerdeführenden auf Parzelle Nr. G._____ weist hingegen auf seiner Westfassade zur Parzellengrenze nur einen Abstand von 2.90 m auf. Der Gebäudeabstand zwischen dem projektierten und dem bestehenden Chalet der Beschwerdeführenden beträgt demzufolge nur 6.90 m. Der reglementarische Gebäudeabstand von 8 m ist somit nicht eingehalten. Es ist strittig, ob die Regelung von Anhang A144 Abs. 3 GBR zur Anwendung gelangt.

d) Die Regelung in Anhang A144 Abs. 3 GBR sieht vor, dass zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstands reduziert. Die Regelung bringt zum Ausdruck, dass gemäss dem Gleichbehandlungsprinzip baurechtswidrig gewordene Altbauten oder erlaubte Normabweichungen die gesetzlichen Baumöglichkeiten der Nachbarn nicht einschränken sollen.

e) Nach den Akten wurde das bestehende Chalet der Beschwerdeführenden am 5. Juni 1974 bewilligt, d.h. vor Inkrafttreten der heute geltenden baurechtlichen Grundordnung.¹¹ Nach dem zu diesem Zeitpunkt geltenden Recht befand sich die Parzelle Nr. G._____ im landwirtschaftlichen Gebiet (vgl. Zonenplan vom 31. August 1972). Für nichtlandwirtschaftliche Bauten galt ein kleiner Grenzabstand von 5 m (vgl. Art. 24 Abs. 6 Bst. b Gemeindebaureglement vom 1959 mit Änderungen und Ergänzungen vom 27. Oktober 1962 und 12. November 1976). Aus den damaligen Projektplänen geht hervor, dass das Chalet der Beschwerdeführenden den damals geltenden kleinen Grenzabstand

¹¹ Vgl. Baugesuchsakten zum Grundstück Nr. G._____ aus dem Jahr 1974 der Gemeinde Leissigen (gelbe Mappe)

von 5 m gegenüber der Parzelle Nr. J._____ unterschritt.¹² Für diese Unterschreitung besteht gemäss dem Grundstückdateninformationssystem des Kantons Bern (GRUDIS) kein Näherbaurecht als Dienstbarkeit, das die Parzelle Nr. J._____ der Beschwerdeführenden mit einer Rückweichepflicht bis zur Einhaltung des Gebäudeabstands belastet.¹³ Das machen die Beschwerdeführenden zu Recht auch nicht geltend. Die Beschwerdegegner sind somit weder gestützt auf ein obligatorisches noch gestützt auf ein dingliches Näherbaurecht verpflichtet, von der Parzellengrenze weiter als 4 m zurückzuweichen.¹⁴

f) Es steht fest, dass das Chalet der Beschwerdeführenden in den 70-er Jahren – in Abweichung zum geltenden Grenzabstand von 5 m – ohne Näherbaurecht zu nahe an die Parzellengrenze Nr. J._____ gebaut wurde. Aus den Akten geht zudem hervor, dass gemäss den Baubewilligungsakten aus dem Jahr 1974 für das Unterschreiten des Grenzabstands keine Ausnahmegewilligung erteilt wurde. Die Beschwerdeführenden leiten daraus ab, mangels Ausnahmegewilligung komme die Regelung von A144 Abs. 3 GBR nicht zur Anwendung. Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden. Diese Auslegung würde in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderlaufen. Entscheidend für die Anwendbarkeit der Regelung von A144 Abs. 3 GBR ist, dass für den Bau des Chalets in Abweichung zum damals und heute geltenden Grenzabstand die Bewilligung erteilt wurde. Dass die förmliche Ausnahmegewilligung für das Unterschreiten des Grenzabstands fehlt, ändert an der Anwendbarkeit der Regelung im Anhang A144 Abs. 3 GBR nichts. Anders zu entscheiden würde bedeuten, dass aufgrund eines formellen Fehlers den Beschwerdeführenden als Rechtsnachfolger eine bessere Rechtsposition zugebilligt würde, als dies bei einer rechtmässigen Vorgehensweise der Fall gewesen wäre. Dieses Ergebnis widerspräche offenkundig Sinn und Zweck der Regelung in A144 Abs. 3 GBR. Diese will die gesetzlichen Baumöglichkeiten des später bauenden Nachbarn nicht einschränken. Das deckt sich mit der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts:¹⁵ In einem ähnlich gelagerten Fall erwog es, wenn ein bestehendes Gebäude die Grenzabstandsvorschriften nicht einhalte, so könne dessen Eigentümer nicht verlangen, dass dafür der Nachbar einen grösseren Abstand einhalten müsse. Viel mehr hat

¹² Vgl. Situation- und Kanalisationsplan im Massstab 1:100 vom 21. Januar 1974 (Plan Nr. 7313/10) in den Baugesuchsakten zum Grundstück Nr. G._____ aus dem Jahr 1974 der Gemeinde Leissigen (gelbe Mappe)

¹³ Vgl. pag. 181 der Vorakten des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli

¹⁴ Vgl. dazu Urs Eymann, Das Näherbaurecht, in KPG-Bulletin 2 / 2015 S. 53 f.

¹⁵ VGE 21082 vom 5. März 2001

derjenige, der einen gesetzeswidrigen Zustand unterhält, die negativen Folgen, die sich daraus ergeben, selber zu tragen. Er kann nicht von Dritten verlangen, dass sie dafür auf ihnen zustehende Rechte verzichten.¹⁶ Demzufolge reduziert sich hier gestützt auf die Vorschrift von Anhang A144 Abs. 3 GBR der Gebäudeabstand zwischen dem projektierten Vorhaben und bestehenden Chalet auf 6.90 m (Gebäudeabstand von 8 m minus das Mass der Unterschreitung von 1.10 m).

g) Aus dem Gesagten ergibt sich, dass hier die Regelung von Anhang A144 Abs. 3 GBR anwendbar ist. Der Gebäudeabstand zwischen dem projektierten Neubau und dem bestehenden Chalet ist eingehalten. Eine Ausnahmegewilligung für das Unterschreiten des Gebäudeabstands ist nicht nötig. Die von der Vorinstanz für das Unterschreiten des Gebäudeabstands erteilte Ausnahmegewilligung wird aufgehoben (vgl. Ziff. 3.2.3 des Entscheiddispositivs). Auf die Kritik der Beschwerdeführenden zur Ausnahmegewilligung braucht nicht eingegangen zu werden. Der Gebäudeabstand zwischen dem projektierten Neubau und dem Chalet der Beschwerdeführenden beträgt 6.90 m. Dieser Abstand ist aus Sicht des Brandschutzes unproblematisch. Der Fachbericht Brandschutz vom 22. April 2016 verlangt gegenüber dem benachbarten Chalet Nr. 36 einen Mindestgebäudeabstand von 6 m, wenn die Aussenwände eine brennbare, äusserste Schicht aufweisen.¹⁷ Das deckt sich mit der Regelung in Ziffer 2.2 Abs. 3 der Brandschutzrichtlinie "15-15 Brandschutzabstände Tragwerke Brandabschnitte (Fassung vom 1. Januar 2017)".¹⁸ Das projektierte Wohnhaus hält diese Brandschutzauflage klar ein. Auch sind die Vorbringen der Beschwerdeführenden zu den wohnhygienischen Verhältnisse unbegründet, wie aus der Erwägung 13 hervorgeht. Die Beschwerde ist in diesem Punkt unbegründet.

5. Ausrichtung von Familienwohnungen

a) Nach Art. 64 Abs. 2 BauV¹⁹ dürfen in Familienwohnungen die hauptsächlichen Tages-Aufenthaltsräume (Wohnzimmer und Kinderspielraum) im Interesse grösstmöglicher Besonnung nicht nach Norden orientiert sein. Auf eine weitergehende Bestimmung wurde

¹⁶ VGE 21082 vom 5. März 2001, E. 2d

¹⁷ Vgl. pag. 110 f. der Vorakten des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli

¹⁸ Abrufbar unter www.praever.ch / Brandschutzvorschriften / Richtlinien / Brandschutzrichtlinien 2015 (letztmals besucht am 19. Januar 2017)

¹⁹ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

bewusst verzichtet, damit den Verhältnissen des Einzelfalls, wie der Beschattung durch Berge, Bäume, andere Gebäude, fehlende Freiheit in der Gebäudeorientierung oder Disposition der Räume, genügend Rechnung getragen werden kann.²⁰ Familienwohnungen im Sinn von Art. 64 Abs. 2 BauV sind alle Wohnungen mit drei oder mehr Zimmern (Art. 43 Abs. 3 zweiter Satz BauV). Das projektierte Einfamilienhaus weist über drei Zimmer auf; es handelt sich somit um eine Familienwohnung. Vorliegend sind das Wohnzimmer im Erdgeschoss und zwei Zimmer im Obergeschoss hauptsächlich gegen Nord gerichtet (vgl. Grundrisspläne Erdgeschoss und Obergeschoss im Mst. 1:100 vom 31. Januar 2017). Das ist nach Art. 64 Abs. 2 BauV grundsätzlich nicht erlaubt. Die Vorinstanz erteilte von dieser Vorschrift allerdings eine Ausnahmegewilligung. Sie sah die besonderen Verhältnisse besonders in der Topografie. Aus dem gleichen Grund befürwortete auch die Gemeinde die Ausnahmegewilligung (vgl. Ziff. 3 der Stellungnahme der Einwohnergemeinde vom 18. August 2015²¹). Die Vorinstanz bemerkte ausserdem, es entspreche der üblichen Praxis in der Gemeinde Leissigen, Ausnahmen von der Vorschrift von Art. 64 Abs. 2 BauV zu gewähren. Aufgrund der Lage am Südhang seien die meisten Liegenschaften in der Einwohnergemeinde Leissigen gegen den Thunersee, in Richtung Norden, ausgerichtet. Die Beschwerdeführenden bestreiten die Rechtmässigkeit der Ausnahmegewilligung.

b) Laut Art. 26 BauG können Ausnahmen von einzelnen Bauvorschriften bewilligt werden, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen und wenn keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden. Ausnahmen dürfen überdies keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzen, es sei denn, die Beeinträchtigung könne durch Entschädigung vollwertig ausgeglichen werden. Diese Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein. Eine Ausnahmegewilligung soll die gesetzliche Regelung, die im Interesse der Rechtssicherheit sowie der Rechtsgleichheit die tatsächlichen Verhältnisse generalisierend erfasst, einzelfallgerecht verfeinern. Es geht darum, ausgesprochene Unbilligkeiten und Unzweckmässigkeiten zu vermeiden, die die strikte Anwendung der Vorschrift für die Bauwilligen zur Folge hätte. Schliesslich ist zu berücksichtigen, dass der Ausnahmegrund keine absolute Grösse ist. Ob ein Sachverhalt als Ausnahmegrund genügen kann, hängt von drei Komponenten ab: Vom Interesse des Bauherrn an der Ausnahme, von der

²⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 21 N. 19 Bst. a

²¹ Vgl. pag. 97 der Vorakten des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli

Bedeutung der Vorschrift, von der abgewichen werden soll, und von Art und Mass der verlangten Abweichung.²²

c) Die Ausnahmegewilligung der Vorinstanz ist nicht zu beanstanden. Eine Gebäudeorientierung gegen Süden hangaufwärts, gegen Osten oder Westen macht hier wenig Sinn. Auf der Südseite befindet sich der steile und bewaldete Hang; das schränkt eine südseitige Besonnung des Neubaus stark ein. Ost- und westseitig befinden sich die Wohnbauten der Nachbargrundstücke. Der Normzweck von Art. 64 Abs. 2 BauV, d.h. eine grösstmögliche Besonnung, kann hier bei strikter Befolgung der Regelung nicht erreicht werden. Am Augenschein bestätigte sich zudem die Ausnahmepraxis der Vorinstanz. Die meisten Gebäude in der Umgebung des geplanten Vorhabens sind gegen Norden ausgerichtet, wo sich die Hauptwohnräume befinden.²³ Das Vorhaben ist an einem steilen und gegen Norden abfallenden Hang geplant. Das ist in Übereinstimmung mit der Praxis der Vorinstanz und der Gemeinde ein objektiver Grund, der ein Abweichen von Art. 64 Abs. 2 BauV rechtfertigt. Hinzu kommt, dass hier die Abweichung von Art. 64 Abs. 2 BauV nicht erheblich ist. Vorliegend werden die Zimmer 3.1 und 3.2 im Obergeschoss sowie das Wohnzimmer im Erdgeschoss zusätzlich von Westen oder Osten her belichtet. Das Wohnzimmer verfügt im Erdgeschoss ost- und westseitig über grosse Panoramafenster (vgl. Ost- und Westfassadenplan im Mst. 1:100 vom 31. Januar 2017). Auch die Zimmer 3.1 und 3.2 verfügen über je zwei Fenster, wovon ein Fenster in der Ostfassade geplant ist (vgl. Ostfassadenplan im Mst. 1:100 vom 31. Januar 2017). Einzig das Schlafzimmer im Obergeschoss ist ausschliesslich gegen Norden ausgerichtet (vgl. Zimmer 3.5 gemäss dem Grundrissplan Obergeschoss im Mst. 1:100 vom 31. Januar 2017). Dabei handelt es sich aber weder um ein Wohnzimmer noch um einen Kinderspielraum. Anzumerken ist schliesslich, dass hier die Ausnahme keine Auswirkungen auf die Gebäudedimension hat. Die Beschwerdeführenden sind somit von der Ausnahme nicht betroffen. Es ist denn auch nicht ersichtlich und wird von den Beschwerdeführenden auch nicht geltend gemacht, dass durch diese Ausnahmegewilligung nachbarrechtliche Interessen verletzt werden. Vielmehr lässt sich hier mit der Ausnahmegewilligung eine Unzweckmässigkeit vermeiden. Die Ausnahmegewilligung wurde zu Recht erteilt. Die Rüge ist unbegründet.

²² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 26-27 N. 4

²³ Vgl. Augenscheinprotokoll vom 13. Oktober 2016, S. 14 Votum Vorsitzender sowie Bild Nr. 14, 15 u. 18 der Fotodokumentation zum Augenscheinprotokoll vom 13. Oktober 2016

6. Unterschreitung des Waldabstands

a) Die Beschwerdeführenden bringen weiter vor, es fehle in den Gesuchsakten ein begründetes Ausnahmegesuch für die Unterschreitung des Waldabstands. Zudem werde weder im angefochtenen Entscheid noch in den Fachberichten des KAWA begründet, weshalb für das Unterschreiten des Waldabstands besondere Verhältnisse vorlägen. Schliesslich bemängeln sie, es fehle die Zustimmung der Waldeigentümerin. Die Beschwerdegegner verweisen auf die positiven Fachberichte des KAWA.

b) Nicht stichhaltig ist der Einwand der Beschwerdeführenden, in den Baugesuchsakten fehle ein begründetes Ausnahmegesuch. Die Beschwerdegegner führten im Formular 4.2 "Bauten nach Waldgesetz (KWaG)" vom 12. Februar 2016 aus, bei Einhaltung des gesetzlichen Waldabstands könne auf der Parzelle Nr. J. _____ kein Vorhaben realisiert werden.²⁴ Damit begründeten sie ausreichend, weshalb der gesetzliche Waldabstand unterschritten werden soll. Die Begründung der Beschwerdegegner ist auch nachvollziehbar: Eine vernünftige Bebauung der Parzelle wäre hier ohne Ausnahmegewilligung nicht möglich. Ca. drei Viertel der gesamten Fläche der unbebauten Bauparzelle Nr. J. _____ liegt innerhalb des Waldabstands.

c) Auch können die Beschwerdeführenden mit ihrer pauschalen Kritik, es fehle die Zustimmung der Waldeigentümerin, nichts zu ihren Gunsten ableiten. Das KAWA bemerkte dazu in seiner Stellungnahme vom 25. August 2016 zutreffend, es bestehe keine Vorschrift, dass die betroffenen Waldeigentümer einer Ausnahme zustimmen müssen. Art. 26 Abs. 3 KWaG²⁵ sieht lediglich vor, dass die Waldabteilung die Zustimmung zur Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstands davon abhängig machen kann, dass die Gemeinde mit den betroffenen Waldeigentümern eine dauernde Regelung für die Waldrandpflege trifft. Vorliegend erachtete das KAWA eine Regelung der Waldrandpflege nicht für notwendig. Es bestehen hier keine Anhaltspunkte und die Beschwerdeführenden bringen auch nichts vor, was die Fachmeinung des KAWA in Zweifel ziehen würde. Hinzu kommt, dass das KAWA in seiner Stellungnahme vom 25. August 2016 ausführte, dass die betroffene Waldeigentümerin, hier die Burgergemeinde Leissigen, die mündliche

²⁴ Vgl. pag. 122 der Vorakten des Regierungsstatthalteramtes Interlaken-Oberhasli

²⁵ Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (KWaG; BSG 921.11)

Zustimmung zur Ausnahme gegenüber den Beschwerdegegnern nach telefonischer Rückfrage bestätigte.

d) Nicht gefolgt werden kann schliesslich der Argumentation der Beschwerdeführenden, es werde weder im angefochtenen Entscheid noch in den Fachberichten des KAWA begründet, weshalb für das Unterschreiten des Waldabstands besondere Verhältnisse vorlägen. Gemäss der herrschenden Praxis der bernischen Forstbehörden, die sowohl durch das Verwaltungsgericht als auch durch das Bundesgericht bereits in etlichen Fällen gestützt worden ist, werden häufig weitgehende Ausnahmen vom Waldabstand gewährt. Die besonderen Verhältnisse, die eine Ausnahmegewilligung rechtfertigen, werden bereits darin gesehen, dass das konkrete Vorhaben weder den Zweck noch die Anliegen bedroht oder vereitelt, die mit der gesetzlichen Regelung des Waldabstandes verfolgt werden.²⁶ An die "besonderen Verhältnisse" gemäss Art. 26 Abs. 1 stellt das KAWA und seine Abteilungen seit jeher weniger strenge Anforderungen als die Verwaltungsjustizbehörden an die "besonderen Verhältnisse" gemäss Art. 26 BauG.

e) Im Baubewilligungsverfahren hat die zuständige Waldabteilung des KAWA das Bauvorhaben aus Sicht des Waldgesetzes geprüft. Im Schreiben vom 17. März 2016 hielt es fest, der Amtsbericht vom 14. Juli 2015 behalte nach wie vor seine Gültigkeit. Darin kam es zum Schluss, durch das projektierte Einfamilienhaus und die Blocksteinmauer entstehe keine übermässige zusätzliche Behinderung der Walderhaltung und -bewirtschaftung.²⁷ Es beantragte, die Bewilligung könne unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden. Die Vorinstanz schloss sich dieser Einschätzung an und erteilte die Ausnahmegewilligung. Mit dieser Beurteilung bejahten die Vorinstanz und das KAWA die besonderen Verhältnisse gemäss Art. 34 KWaV. Mit der Vorinstanz und dem KAWA ist hier davon auszugehen, dass das Bauvorhaben weder den Zweck noch die Anliegen bedroht oder vereitelt, die mit der gesetzlichen Regelung des Waldabstands verfolgt werden. Das Verwaltungsgericht anerkennt, dass die zuständigen Fachbehörden des Kantons die forstlichen Belange besser beurteilen können als das Gericht selbst. Es gesteht ihnen einen gewissen Beurteilungsspielraum zu.²⁸ Das KAWA hat hier den Spielraum, der ihm praxisgemäss zusteht, nicht überschritten. Vielmehr hat es die Waldabstände von 11 m zur

²⁶ Vgl. dazu: BVR 2003 S. 257 E. 10d, mit Hinweisen; VGE 20894 vom 5. Oktober 2000; VGE 21266 vom 21. September 2001; nicht publizierter BGE vom 10. April 2001; nicht publizierter BGE vom 4. Juli 1991; Stefan M. Jaissle, Der dynamische Waldbegriff und die Raumplanung, 1994, S. 240 ff.

²⁷ Vgl. pag. 121 der Vorakten der Regierungstatthalteramts Interlaken-Oberhasli

²⁸ VGE 20024/25/29 vom 17. Oktober 1997

Blocksteinmauer und 17 m zum geplanten Einfamilienhaus in differenzierter Weise unter Würdigung der Belange des Waldes, der speziellen Lage der Parzelle und der Ausrichtung des geplanten Einfamilienhauses als gerechtfertigt erachtet.

f) Die Ausnahme hat hier auch keine störenden Auswirkungen auf die Wohnqualität. Der bewohnte Teil des Einfamilienhauses weist gegenüber dem Wald einen Abstand von 17 m auf und die Wohn- und Essräume sind auf der vom Wald abgewandten Seite angelegt. Mit einer störenden Beschattung durch den Wald ist somit nicht zu rechnen. Die Bauparzelle wirkt auch nicht übernutzt. Unbegründet sind schliesslich die Vorbringen der Beschwerdeführenden zu den wohnhygienischen Verhältnissen, wie der Erwägung 13 entnommen werden kann. Ihre Argumentation, wonach sie mit der Ausnahme zusätzliche Feuchtigkeit auf ihrem Grundstück gewärtigen müssten, verfängt nicht. Weitere öffentliche Interessen, die einer Ausnahme entgegenstehen würden, sind nicht ersichtlich und werden von den Beschwerdeführenden auch nicht geltend gemacht. Letztlich fällt hier ins Gewicht, dass die Bauparzelle praktisch vollständig innerhalb des Waldabstandsbereichs von 30 m liegt. Das Einhalten dieses Waldabstands hätte zur Folge, dass die Bauparzelle kaum vernünftig überbaut werden könnte. Das KAWA und die Vorinstanz haben die besonderen Verhältnisse für eine Ausnahme vom gesetzlichen Waldabstand zu Recht bejaht. Die Rüge ist unbegründet.

7. Gebäudehöhe

a) Umstritten ist, ob die maximal zulässige Gebäudehöhe in der Nordfassade des geplanten Einfamilienhauses eingehalten ist.

Die Gemeinde Leissigen und die Vorinstanz sind der Ansicht, die Nordfassade sei gestaffelt. Das Hauptgebäude und das Sockelgeschoss seien daher gestützt auf die Vorschrift von Anhang A132 Abs. 2 GBR separat zu messen. Damit sei die reglementarische Gebäudehöhe von 7 m eingehalten.

b) Die Beschwerdeführenden bringen dagegen vor, es liege keine gestaffelte Bauweise im Sinn der Regelung von Anhang A132 Abs. 2 GBR vor. Beim vorspringenden Untergeschoss handle es sich nur um ein Sockelgeschoss, das mit dem darüber liegenden Erdgeschoss funktional verbunden sei. Die Gebäudehöhe sei ab dem Niveau des

abgegrabenen Terrains, d.h. inklusive des Sockelgeschosses, zu messen. In diesem Fall betrage die Gebäudehöhe in der Nordfassade ca. 11.80 m, womit die zulässige Gebäudehöhe von 7 m überschritten sei.

c) Das geplante Einfamilienhaus soll an einem gegen Norden abfallenden Hang realisiert werden. Es besteht aus einem Sockelgeschoss mit Doppelgarage, Keller und Technikraum. Auf dem Sockelgeschoss steht um ca. 2.50 m zurückversetzt das Hauptgebäude mit Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Nach Art. 2 SBV in Verbindung mit Art. 212 Abs. 1 GBR gilt eine maximale Gebäudehöhe von 6 m für die Wohnzone oder 6.50 m für die WG2b. Dazu kommt in der Nordfassade eine talseitige Mehrhöhe von 1 m (Art. 212 Abs. 4 GBR), was hier unbestritten ist. Wie die Gebäudehöhe zu messen ist, ergibt sich aus der Regelung in Anhang A132 GBR. Nach dieser Regelung wird die Gebäudehöhe bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, für jeden Gebäudeteil separat gemessen (Anhang A132 Abs. 2 GBR). Das Minimalmass für die Staffelung in der Höhe beträgt 1 m und für die Staffelung in der Situation 2 m (Art. 212 Abs. 5 Bst. d GBR).

d) Vorliegend springt das Sockelgeschoss gegenüber dem Erd-, Ober- und Dachgeschoss um 2.50 m vor. Die Einschätzung der Vorinstanz und der Gemeinde, wonach es sich hier um eine gestaffelte Bauweise im Sinn von A132 Abs. 2 GBR handelt, ist nicht zu beanstanden. Die Skizze zur Regelung im Anhang A132 Abs. 2 GBR entspricht exakt der vorliegenden Situation. Dabei verbietet die Vorschrift in Anhang A132 Abs. 2 GBR einen funktionalen Zusammenhang zwischen dem vorspringenden Gebäudeteil und dem rückversetzten Hauptbau nicht. Solches kann auch nicht aus der Skizze geschlossen werden. Die Gebäudehöhe des Sockelgeschosses ist demzufolge in der Nordfassade entsprechend der Skizze zur Regelung in Anhang A132 Abs. 2 GBR separat, d.h. unabhängig von der Fassade des Hauptbaus, zu messen. Diese beträgt, gemessen in der Mitte des Sockelgeschosses ab fertigem Terrain bis oberkant Brüstung, 4 m (vgl. Projektplan Fassaden, Nordfassade im Mst. 1:100 vom 31. Januar 2017). Die zulässige Gebäudehöhe, die 7 m für die Wohnzone bzw. 7.50 m für die WG2b beträgt, ist klar eingehalten. Auch der rückversetzte Gebäudeteil des Einfamilienhauses hält in der Nordfassade die reglementarische Gebäudehöhe ein; sie beträgt, gemessen in der Fassadenmitte von der Unterkante des Erdgeschosses bis zur Oberkante des Dachsparrens, 6.80 m (vgl. Projektplan Fassaden, Nordfassade im Mst. 1:100 vom 31. Januar 2017). Die Rüge der Beschwerdeführenden ist offensichtlich unbegründet.

8. Grenzabstand

a) Die Beschwerdeführenden bemängeln, die Vorinstanz sei auf die Einspracherüge betreffend den grossen Grenzabstand im angefochtenen Entscheid nicht eingegangen. Weiter kritisieren sie, der grosse Grenzabstand sei im Situationsplan nicht eingetragen. Auch sind sie der Ansicht, der grosse Grenzabstand sei entweder auf der West- oder Ostseite einzuhalten. Dies seien auch die Längsseiten, die am längsten besonnt würden. Das Vorhaben halte den grossen Grenzabstand auf der West- oder Ostseite nicht ein.

b) Nicht gefolgt werden kann der Kritik der Beschwerdeführenden, die Vorinstanz habe sich mit der Einspracherüge zum grossen Grenzabstand nicht befasst. Gemäss den Akten haben die Beschwerdeführenden diese Rüge in der Einsprache vom 4. April 2016 nicht vorgebracht.²⁹ Folglich konnte sich die Vorinstanz mit der Rüge gar nicht befassen. Nach Art. 40 Abs. 2 BauG können im Beschwerdeverfahren keine neuen Rügen, die kantonales oder kommunales Recht betreffen, vorgebracht werden (Art. 40 Abs. 2 BauG).³⁰ Dies ist hier der Fall. Auf die Rüge kann nicht eingetreten werden.

c) Selbst wenn auf die Rüge eingetreten werden könnte, wäre sie unbegründet. Nach der Regelung in Anhang A143 Abs. 1 GBR kann bei annähernd quadratischem Grundriss die Lage des grossen Grenzabstands durch die Baubewilligungsbehörde bestimmt werden. Diese Voraussetzung erfüllt das geplante Einfamilienhaus: Die Längsseiten betragen hier 10 m und die Schmalseiten 9.50 m (vgl. Situationsplan im Mst. 1:500 vom 26. Januar 2016). Es ist somit nicht zu beanstanden, dass die Gemeinde in der Stellungnahme vom 18. August 2015 den grossen Grenzabstand südseitig auf der schmälere Seite festlegte.³¹ Die Vorinstanz hat diese Einschätzung zu Recht nicht infrage gestellt. Der Abstand zur südlichen Nachbarparzelle Nr. L._____ beträgt vorliegend 18 m und ist im Situationsplan eingetragen (vgl. Situationsplan im Mst. 1:500 vom 26. Januar 2016). Der grosse Grenzabstand von 8 m ist somit offensichtlich eingehalten. Nicht stichhaltig ist die Argumentation der Beschwerdeführenden, im Obergeschoss befänden sich keine Wohn-

²⁹ Vgl. pag. 88 ff. der Vorakten des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli

³⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 40-41 N. 9a; VGE 2014/257 vom 21. Juli 2015 E. 3.2 mit weiteren Hinweisen

³¹ Vgl. pag. 98 der Vorakten des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli

und Arbeitsräume, die von Süden her besonnt werden könnten. Aus dem Projektplan Fassaden folgt das Gegenteil: Ihm kann entnommen werden, dass südseitig auch das Obergeschoss befenstert ist (vgl. Fassadenplan Süd im Mst. 1:100 vom 31. Januar 2017). Gemäss dem Projektplan Grundrisse befinden sich dort ein Zimmer und ein Bad mit Fenstern (vgl. Grundriss Obergeschoss im Mst. 1:100 vom 31. Januar 2016).

9. Strassenabstand

a) Umstritten ist weiter, ob das Vorhaben den Strassenabstand einhält. Die Beschwerdeführenden bringen vor, aus den Plänen könne herausgelesen werden, dass der Strassenabstand von der Garage und Terrasse zum tatsächlichen Strassenrand des I._____wegs nicht eingehalten sei. Zudem kritisieren sie, die Baubewilligungsbehörde habe ignoriert, dass auf den Grundstücken, über welche der I._____weg führe, Dienstbarkeiten eingetragen seien. Auf dem Baugrundstück würden Teile der Strasse als Vorplatz übernommen und den übrigen Berechtigten vorenthalten. Diese einseitige Änderung der dienstbarkeitsrechtlichen Verhältnisse sei widerrechtlich. Die Vorinstanz hielt im angefochtenen Entscheid fest, gestützt auf die eingereichten Pläne seien die Minimalabstände nach Anhang A147 GBR bei der Garage und der Terrasse eingehalten.

b) Anders als die Vorinstanz meint, ist hier die allgemeine Regelung von Art. 147 GBR nicht anwendbar. Die Gemeinde Leissigen hat für die Detailerschliessung des Gebiets K._____ eine Überbauungsordnung erlassen.³² Diese Überbauungsordnung, bestehend aus einem Überbauungsplan im Massstab 1:1'000 und Querprofilen 1 bis 23 im Massstab 1:100, gilt gestützt auf Art. 703 GBR nach wie vor. Im Überbauungsplan ist entlang des oberen I._____weg mit einer rot gestrichelten Linie die Baulinie eingezeichnet. Nach Art. 12 Abs. 4 in Verbindung mit Art. 90 Abs. 1 BauG gehen diese Baulinien der allgemeinen Strassenabstandsvorschrift des GBR vor. Vorliegend ist diese Baulinie im bewilligten Situationsplan und im bewilligten Umgebungsplan ebenfalls mit einer rot gestrichelten Linie dargestellt und mit "Strassenabstand 3.60" beschriftet.³³ Von einem willkürlich eingezeichneten Strassenrand kann somit keine Rede sein. Dem

³² Vgl. Überbauungsordnung für die Detailerschliessungsanlage Ferienhauszone K._____ vom 7. Juni 1989 bestehend aus Überbauungsplan im Mst. 1:1'000 und Querprofile 1 bis 23 im Mst. 1:100, genehmigt durch die Baudirektion am 25. September 1989

³³ Vgl. Situationsplan im Mst. 1:500 vom 26. Januar 2016 und Projektplan "Situation, Umgebung und Infrastruktur" im Mst. 1:100 vom 12. Februar 2016

Situations- und Umgebungsplan kann entnommen werden, dass das vorspringende Untergeschoss und die nordwestseitige Terrasse die Baulinie nicht überragen. Der Strassenabstand ist somit eingehalten. Aus der nachfolgenden Erwägung folgt zudem, dass der bestehende Ausweichplatz auf der Bauparzelle zum Strassenraum gehört und nicht als Vorplatz verwendet werden darf. Anzumerken ist schliesslich, dass es sich beim I. _____weg, der auch die Ausweichstelle umfasst, um eine öffentliche Strasse im Sinne von Art. 9 i.V.m. Art. 13 Abs. 2 SG³⁴ handelt. Er ist gestützt auf Art. 109 Abs. 2 BauG von Gesetzes wegen zu Eigentum und Unterhalt an die Gemeinde übergegangen. Soweit die Beschwerdeführenden eine Verletzung von Dienstbarkeitsrechten im Zusammenhang mit der Strassennutzung rügen, ist ihnen somit entgegenzuhalten, dass sich der I. _____weg im Eigentum der Gemeinde befindet. Dass die Strasse nicht abparzelliert ist und im Grundbuch immer noch private Grundeigentümer eingetragen sind, spielt keine Rolle.

10. Erschliessung

a) Die Beschwerdeführenden kritisieren, es könne nicht von einer genügenden Erschliessung gesprochen werden. Die Zufahrt zum geplanten Einfamilienhaus sei zu steil und widerspreche Art. 9 Abs. 2 BauV. Das Beweisverfahren habe ergeben, dass die Strassenbreite von 4.20 m deutlich unterschritten werde. Auch sei unklar, ob auf dem I. _____weg die Verkehrssicherheit und die Brandbekämpfung gewährleistet seien. Die Feuerwehr habe sich zur Frage, ob eine effiziente Brandbekämpfung zu jeder Jahreszeit gewährleistet sei, nicht geäussert.

b) Gemäss Art. 5 Bst. a BauV genügen bestehende Erschliessungsanlagen für Bauvorhaben in einem weitgehend überbauten Gebiet oder ausserhalb der Bauzone, wenn die insgesamt zu entartende Mehrbelastung verhältnismässig gering ist und die Verkehrssicherheit und Brandbekämpfung gewährleistet sind. Neue Erschliessungsanlagen müssen in Bezug auf die Fahrbahnbreite hingegen den Anforderungen von Art. 7 BauV genügen. Gemäss dieser Vorschrift soll die Fahrbahnbreite bei Strassen mit Gegenverkehr 4.20 m grundsätzlich nicht unterschreiten (Abs. 2). Wenn besondere Verhältnisse es erfordern, kann die Fahrbahnbreite auch für Strassen mit

³⁴ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)

Gegenverkehr bis auf 3 m herabgesetzt werden; ist die Strasse auf einer grösseren Strecke nicht überblickbar, so sind Ausweichstellen anzulegen (Abs. 3).

c) Eine bestehende Erschliessungsstrasse gilt unter den in Art. 5 BauV genannten Voraussetzungen auch als genügend, wenn sie die Anforderungen nicht erfüllt, die für neue Erschliessungsstrassen gelten (Art. 7 ff. BauV). Die Frage, ob die Verkehrssicherheit auf einer bestehenden Erschliessungsstrasse gewährleistet ist, ist somit nicht danach zu beurteilen, ob die für Neuanlagen geltenden Gesetzesvorschriften eingehalten sind, sondern ist aufgrund einer Würdigung der tatsächlichen Verhältnisse vor Ort zu beantworten.³⁵ Die gesetzlichen Bestimmungen für Neuanlagen können dabei insoweit berücksichtigt werden, als ein massives Abweichen davon vermuten lässt, dass die Verkehrssicherheit nicht mehr gewährleistet ist.³⁶

d) Das Baugrundstück Nr. J._____ soll durch den I._____weg erschlossen werden. Bei diesem handelt es sich unbestritten um eine bestehende Erschliessungsstrasse. Nach dem Überbauungsplan der Überbauungsordnung für die Detailerschliessungsanlage Ferienhauszone K._____ vom 7. Juni 1989 ist der untere Teil des I._____wegs als Basiserschliessungsstrasse konzipiert und im Grundbuch als separates Grundstück (Parzelle Nr. M._____) abparzelliert. Dieser Teil der Erschliessung ist hier nicht umstritten. Auf der Höhe des AF._____bachs geht der I._____weg in eine Detailerschliessungsstrasse über. Gegen diesen oberen Teil des I._____wegs richtet sich die Kritik der Beschwerdeführenden. Aus dem Zonenplan der Gemeinde Leissigen ergibt sich, dass das Bauvorhaben im weitgehend überbauten Gebiet im Sinn von Art. 5 Abs. 1 Bst. a BauV liegt. Nebst der Bauparzelle sind im Gebiet der Ferienhauszone K._____ nur noch die Parzellen Nr. N._____ und Nr. H._____ unbebaut.

e) Auf der Parzelle Nr. J._____ der Beschwerdegegner soll ein Einfamilienhaus gebaut werden. Die Parzelle wird über den oberen I._____weg erschlossen. Heute werden über diese Detailerschliessungsstrasse die Gebäude auf den Parzellen Nr. O._____, P._____, Q._____, R._____, S._____, T._____, U._____, V._____, W._____, X._____, Y._____, Z._____, AA._____, AB._____, AC._____, G._____ und AD._____ und damit 17

³⁵ VGE 2010/301 vom 19. Oktober 2010 E. 3.3; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 7/8 N. 10

³⁶ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 7/8 N. 10; VGE 2010/301 vom 19. Oktober 2010 E. 3.3

Wohnungen erschlossen. Dazu kommt eine neue Wohnung der Beschwerdegegner sowie eine neue Wohnung, die nach Auskunft des Vertreters des Regierungsstatthalteramts am Augenschein auf der Nachbarparzelle Nr. H._____ projiziert und bewilligt ist.³⁷ Überbaut werden könnte theoretisch auch die Parzelle Nr. N._____ am Ende des oberen I._____wegs. Der zu erwartende Mehrverkehr wird sich somit in erster Linie auf die Mehrfahrten beschränken, die durch die zwei neuen Wohnungen auf den Parzellen Nr. J._____ und Nr. H._____ entstehen. Zu berücksichtigen sind zudem allfällige Mehrfahrten zu einer Wohnung auf der Parzelle Nr. N._____. Gemessen an der bereits vorbestehenden Verkehrsbelastung stellt dies nach der Rechtsprechung eine verhältnismässig geringe Mehrbelastung dar.³⁸ Der Umstand, dass im Gebiet der Ferienhauszone K._____ nur zehn Wohnungen dauerhaft genutzt werden, verändert daran nichts.³⁹ Diese Tatsache spricht vielmehr dafür, dass hier insgesamt von einer geringen Verkehrsbelastung im Sinne von Art. 6 Abs. 3 BauG gesprochen werden kann (Zufahrt für nicht mehr als 20 Wohnungen oder verkehrsmässig gleichbedeutende Nutzung).

f) Das Strassenstück der Detailerschliessungsstrasse ist eine Sackgasse und ca. 330 m lang. Der erste Teil der Strasse verläuft (nach der Kurve beim AF._____bach) auf einer übersichtlichen, leicht steigenden Strecke von ca. 150 m, gerade. Danach folgt eine langgezogene Linkskurve. Nach der Kurve steigt die Strasse relativ stark an. Sie endet nach ca. 120 m auf einem Wendeplatz auf der Parzelle Nr. V._____. Infolge der Kurve im Mittelteil und der nicht ganz geraden Linienführung im obersten Streckenabschnitt ist die Detailerschliessungsstrasse nicht auf der ganzen Länge überblickbar. Auf den geraden Strecken-teilen beträgt die Fahrbahnbreite des I._____weg 3 m mit einem seitlichen Sicherheitszuschlag von mindestens 30 cm. Dies bestätigte die Messung vor Ort.⁴⁰ Vor der langgezogenen Kurve, in der Kurve selber sowie auf dem Vorplatz der Bauparzelle Nr. J._____, befinden sich jeweils Ausweichstellen zum Kreuzen. Dies ergibt sich auch aus dem Überbauungsplan im Massstab 1:1'000 vom 7. Juni 1989 der

³⁷ Vgl. Augenscheinprotokoll vom 13. Oktober 2016, S. 15 Votum AE._____

³⁸ VGE 2008/23460 vom 5. Januar 2010 E. 5.3.1; BVR 2004 S. 412 E. 4.3 mit weiteren Hinweisen

³⁹ Vgl. pag. 22 der Vorakten des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli

⁴⁰ Vgl. Augenscheinprotokoll vom 13. Oktober 2016, S. 5 und mit Bild Nr. 2

Überbauungsordnung. Über den oberen I. _____ weg führt ausserdem ein Wanderweg, der in der langgezogenen Linkskurve in den Oberdorfweg abzweigt.⁴¹

g) Zur Verkehrssicherheit kann Folgendes festgehalten werden: Der I. _____ weg ist für Motorfahrzeuge eine Sackgasse und wird wegen der fehlenden Durchgangsmöglichkeit praktisch nur von Anstössern der Wohnungen der Ferienhauszone K. _____ befahren. Die zu erwartende Mehrbelastung ist gering. Eine Fahrbahnbreite von 3 m genügt. Wo die Strecke nicht oder schlecht überblickbar ist, bestehen Ausweichstellen. Dies ermöglicht ein gefahrloses Kreuzen. Aus dem Projektplan "Situation, Umgebung, Infrastruktur" im Massstab 1:100 vom 12. Februar 2016 ergibt sich zwar, dass die bestehende Ausweichstelle auf der Bauparzelle Nr. J. _____ teilweise als Garagenvorplatz verwendet werden könnte. Damit die Funktion der Ausweichstelle nicht verunmöglicht wird und die Verkehrssicherheit gewährleistet bleibt, wird mit einer Auflage angeordnet, dass die Ausweichstelle auf der Bauparzelle Nr. J. _____ nicht zum Parkieren verwendet werden darf. Nicht unter die Auflage fällt hingegen z.B. das kurze Halten auf der Ausweichstelle zum Öffnen oder Schliessen des Garagentors. Damit ist sichergestellt, dass jederzeit ein gefahrloses Kreuzen an dieser Stelle möglich ist. Die Auflage ist gerechtfertigt: Die Ausweichstelle ist Bestandteil der Detailerschliessungsstrasse. Die Auflage steht zudem in einem engen sachlichen Zusammenhang mit dem Zweck der Regelung in Art. 5 Abs. 1 Bst. a BauV, welche die Gewährleistung der Verkehrssicherheit ausdrücklich verlangt. Die Auflage ist für die Beschwerdegegner zumutbar. Sie stellt zum einen das mildere Mittel als der Bauabschlag dar. Zum anderen sind die Auswirkungen der Auflage beschränkt. Betroffen ist lediglich der östliche Teil des Garagenvorplatzes, wie auf dem Projektplan "Situation, Umgebung, Infrastruktur" im Massstab 1:100 vom 12. Februar 2016 ersichtlich ist. Der westliche Teil des Vorplatzes wird von der Ausweichstelle nur am Rand überlagert. In diesem Bereich steht nach wie vor eine genügend grosse Fläche zur Verfügung, um kurzfristig mit Autos anzuhalten. Mit der Schaffung der Ausweichstellen erfüllt der obere I. _____ weg auch die gesetzlichen Kriterien für neue Erschliessungsanlagen. Danach darf die Fahrbahnbreite auf 3 m herabgesetzt werden, wenn – wie hier – die Verkehrsbelastung gering ist und Ausweichstellen bestehen (Art. 7 Abs. 3 BauV). Die Beschwerdeführenden stossen somit mit ihrer Kritik, der I. _____ weg unterschreite die gesetzliche Strassenbreite von 4.20 m für Erschliessungsanlagen deutlich, ins Leere. Der Umstand, dass der I. _____ weg teilweise schmaler ist als

⁴¹ Vgl. <http://www.be.ch> / Karten (Geoportal) / Geoportal / Karten / Sachplan Wanderrouennetz vom 22. August 2012, nachgeführt am 15. Januar 2016 (letztmals besucht am 24. Januar 2017)

4.20 m, hat vielmehr zur Folge, dass die Motorfahrzeuge gezwungen sind, langsamer zu fahren. Das wirkt sich positiv auf die Verkehrssicherheit aus. Fussgänger, wie beispielsweise Wanderer, sind weniger gefährdet als auf einer voll ausgebauten Strasse mit einer Breite von 4.20 m.

h) Unbegründet ist auch der Einwand, die Zufahrt zum geplanten Einfamilienhaus sei zu steil. Nach Art. 9 Abs. 1 BauV darf die Steigung von Erschliessungsstrassen in der Regel nur 12 Prozent betragen. Diese Bestimmungen finden auch auf private Hauszufahrten Anwendung.⁴² Wie in der Erwägung 10 f ausgeführt, liegen hier besondere Verhältnisse im Sinn von Art. 6 Abs. 3 BauV vor (geringes Verkehrsaufkommen und ungünstige topografische Verhältnisse). In diesen Fällen ist nach Art. 9 Abs. 2 BauV eine Steigung bis zu 15 Prozent zulässig. Aus den Projektplänen folgt, dass das Gefälle der Hauszufahrt zum geplanten Einfamilienhaus ab dem Fahrbahnrand des I. _____ wegs auf der Ostseite 4 Prozent und auf der Westseite 14 Prozent beträgt.⁴³ Dem Schnittplan kann ausserdem entnommen werden, dass das Gefälle ab Fahrbahnrand bis zum Eingang der Garagenöffnung jeweils gleichmässig verläuft. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden ist hier somit auch die Vorschrift von Art. 9 Abs. 2 BauV eingehalten. Die zuständige Gemeindebehörde hat darauf verzichtet, dass die Bauherrschaft einen Winterparkplatz anlegen muss (Art. 9 Abs. 2 letzter Satz BauV). Angesichts der Höhenlage von knapp 650 Meter über Meer wäre denn auch nicht ersichtlich, weshalb ein solcher erforderlich sein sollte.

i) Auch ist hier entgegen der Meinung der Beschwerdeführenden die Brandbekämpfung gewährleistet. Die BVE hat zur Frage der Brandbekämpfung zwei Stellungnahmen beim Feuerwehrkommando Leissigen-Därligen eingeholt. Die Gemeinde teilte mit Eingabe vom 26. September 2016 mit, gemäss Auskunft des Feuerwehrkommandanten sei die Zufahrt zum I. _____ weg mit den gemeindeeigenen Feuerwehrfahrzeugen problemlos möglich. Dazu legte sie zwei Fotos der Feuerwehrfahrzeuge bei. In der Stellungnahme vom 14. November 2016 äusserte sich das Feuerwehrkommando Leissigen-Därligen nochmals detailliert zur Frage des Löschschutzes. Es führte aus, eine Brandintervention sei auch ohne Tanklöschfahrzeug der Feuerwehr Bödeli möglich. Als Wasserbezugsorte stünden der Hydrant Nr. 33 (Parzelle Nr. AG. _____), der AF. _____ bach und der _____

⁴² Vgl. VGE 2007/22958 vom 12. Oktober 2007, E. 4.5

⁴³ Vgl. "Situation, Umgebung, Infrastruktur" im Mst. 1:100 vom 12. Februar 2016, Fassadenplan Ost im Mst. 1:100 vom 31. Januar 2017 und Schnittplan y-y im Mst. 1:100 vom 31. Januar 2017

AH. _____ bach zur Verfügung. Von diesen Orten aus könne mittels Motorspritzen des Typs 3 Löschwasser zur Brandbekämpfung eingesetzt werden. Daneben könne das Tanklöschfahrzeug der Feuerwehr Bödeli über den AI. _____ weg und AJ. _____ weg zum oberen I. _____ weg bis zur langgezogenen Kurve, d.h. bis zur Einmündung Oberdorfweg, gelangen.

Die Ausführungen der Gemeinde und des Feuerwehrkommandos sind plausibel: Die Gemeinde Leissigen hat nachgewiesen, dass sie den örtlichen Verhältnissen angepasste Spezialfahrzeuge hat, mit denen sie die Liegenschaften am oberen I. _____ weg problemlos erreichen kann. Damit ist auch die Erreichbarkeit der Bauparzelle für Sanitätsfahrzeuge des Rettungsdienstes der Spitäler AK. _____ AG gegeben. Vorliegend ist auch sichergestellt, dass Wasser für Löschzwecke zur Verfügung steht. So steht fest, dass zu jeder Jahreszeit vom Hydrant Nr. 33 aus Löschwasser zu den Liegenschaften am oberen I. _____ weg gepumpt werden kann. Auch kann das Tanklöschfahrzeug zu jeder Jahreszeit bis zur langgezogenen Kurve gelangen. Falls die Strasse schneebedeckt sein sollte, kann das Fahrzeug mit Schneeketten ausgerüstet werden. Daneben besteht die Möglichkeit, Löschwasser von den benachbarten Bächen zu beziehen, falls diese genügend Wasser führen. Anzumerken bleibt schliesslich, dass die ausreichende Löschwasserversorgung Sache der Gemeinde ist (Art. 21 FFG⁴⁴).

j) Zusammengefasst ergibt sich, dass der obere I. _____ weg unter Berücksichtigung der Auflage zur Ausweichstelle den Anforderungen an eine bestehende Erschliessung im Sinn von Art. 5 Abs. 1 Bst. a BauV genügt. Er erfüllt ebenfalls die Anforderungen an neue Erschliessungsstrassen (Art. 7 ff. BauV). Von einer ungenügenden Erschliessung kann unter diesen Umständen nicht mehr gesprochen werden. Aus dem Gesagten folgt, dass keine weiteren Beweismassnahmen nötig sind. Der Beweisantrag der Beschwerdeführenden, bei einer Feuerwehr mit Tanklöschfahrzeugen und beim Rettungsdienst der Spitäler AK. _____ AG Berichte einzuholen, wird abgewiesen. Die Anordnung der Auflage hat allerdings zur Folge, dass die Beschwerde teilweise gutzuheissen ist.

11. Bau- und Umgebungsgestaltung

⁴⁴ Feuerschutz- und Feuerwehrgesetz vom 20. Januar 1994 (FFG; BSG 871.11)

a) Die Beschwerdeführenden bemängeln die Bau- und Umgebungsgestaltung. Sie rügen besonders die Verletzung der allgemeinen Gestaltungsvorschriften von Art. 411 GBR (Gestaltungsgrundsatz) sowie die Verletzung der Umgebungsgestaltungsvorschriften von Art. 416 GBR. Weiter kritisieren sie, aufgrund fehlender Pläne sei nicht ersichtlich, wie hoch die Stützmauern entlang der Nachbarparzellen Nr. H._____ und Nr. G._____ gebaut würden. Sie beantragen den Beizug der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder.

b) Die Vorinstanz stellte bei der Beurteilung der Einordnung und der Gestaltung des Vorhabens auf die positive Einschätzung des Berner Heimatschutzes und der Gemeinde ab. Im Fachbericht vom 16. März 2016 führte der Vertreter des Berner Heimatschutzes aus, primär würden die Fassaden mit Holz verschalt. Der Neubau füge sich so in der Fernsicht besser in die von Chalets geprägte Ferienhauszone Bühl ein. Das verbreiterte Sockelgeschoss bewirke in der Nahaussicht, dass das Gebäude weniger hoch erscheine und besser in das Terrain eingebunden sei.

c) 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.⁴⁵ Nach Art. 411 Abs. 1 GBR sind Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass zusammen mit den bestehenden Bauten und deren Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Bei der Beurteilung, ob eine gute Gesamtwirkung entsteht, ist nach Abs. 2 von Art. 411 GBR insbesondere Folgendes zu berücksichtigen:

- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes;
- die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung;
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen;

⁴⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 4 und 13; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen

- die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung. [...]"

Zudem schreibt Art. 416 GBR in Bezug auf die Umgebungsgestaltung Folgendes vor:

"¹ Die Umgebungsgestaltung von Neubauten hat sich in das bestehende Orts-, Strassen- und Landschaftsbild einzufügen. Terrainveränderungen und Stützmauern sind so zu gestalten, dass die bestehende Umgebung nicht beeinträchtigt wird und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht. [...]"

³ Die vertikale Sichthöhe von Stütz- und Gartenmauern darf nicht mehr als 2.0 m betragen. Erfordern spezielle örtliche Verhältnisse höhere Mauern, sind sie vertikal mind. 1 m tief zu staffeln. Stütz- und Gartenmauern sind unauffällig in das Gelände einzufügen und ab einer sichtbaren Fläche von 10 m² zu begrünen.

⁴ Ungesicherte Böschungen dürfen eine Neigung von max. 2:3 aufweisen. [...]"

d) Diese kommunalen Ästhetiknormen gehen inhaltlich über die erwähnte kantonale Generalklausel hinaus, sie geniessen deshalb eigenständige Bedeutung. Die BVE übt bei der Auslegung von kommunalen unbestimmten Gesetzesbegriffen eine gewisse Zurückhaltung; die von der Vorinstanz und Gemeinde vertretene Auffassung muss rechtlich haltbar sein. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts ist die „gute Gesamtwirkung“ weder an geringen noch an besonders hohen architektonischen Qualitäten zu messen.⁴⁶ Das Erfordernis der „guten Gesamtwirkung“ bedeutet bei durchschnittlichen örtlichen Gegebenheiten nur, dass das Mittelmass der Umgebung nicht gestört werden darf und sich eine Neuüberbauung an den qualitativ hochwertigeren Bauten und Anlagen der Umgebung zu orientieren hat. Es entspricht zudem der ständigen bundes- und verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung, dass aufgrund einer ästhetischen Generalklausel zwar eine befriedigendere Gestaltung einer zonenkonformen Baute verlangt werden darf. Die Anwendung ästhetischer Generalklauseln darf jedoch nur ausnahmsweise dazu führen, dass eine nach der geltenden Zonenordnung zulässige Baute nicht bewilligt wird.⁴⁷

e) Am Augenschein führte der Vertreter des Berner Heimatschutzes aus, das Projekt bewege sich an der Grenze. Es sei schmaler als die bestehenden Bauten und erscheine daher höher. Dadurch wirke es automatisch etwas mächtiger. Das heisse aber nicht, dass

⁴⁶ BVR 1990 S. 241 E. 5a; VGE 22044 vom 19.8.2005 i.S. M. AG, E. 2.8, 21409 vom 11.11.2002 i.S. H., E. 4c

⁴⁷ Vgl. dazu BVR 2006 S. 491 E. 6.3.3 mit zahlreichen weiteren Hinweisen

das Gebäude zu gross sei. Zudem erklärte der Vertreter des Berner Heimatschutzes, er habe sich vom Architekten der Beschwerdegegner belehren lassen, dass die Terrassierung mit den Stützmauern sein müsse, was er infrage stelle. Unlogisch erachte er auch das Gegengefälle der südseitigen Terrasse. Die Beschwerdeführenden erachten den Berner Heimatschutz als Fachstelle als befangen, weil der Projektverfasser im Jahr 2014 in den Vorstand der Regionalgruppe Interlaken-Oberhasli des Berner Heimatschutzes gewählt wurde. Eine seriöse, objektive und unabhängige Beurteilung des Vorhabens durch den Berner Heimatschutz sei unter diesen Umständen nicht möglich. Auf die Beurteilung des Berner Heimatschutzes im Beschwerdeverfahren könne nicht abgestellt werden.

Die Beschwerdeführenden machen damit sinngemäss das Vorliegen von Ausstandsgründen geltend. Dieser Einwand ist jedoch verspätet und ausserdem unbegründet. Ausstandsgründe sind so früh wie möglich geltend zu machen; das Untätigbleiben bzw. die Einlassung auf das Verfahren gilt als Verzicht und führt grundsätzlich zum Verwirken des Anspruchs.⁴⁸ Die Befürchtungen mangelnder Unvoreingenommenheit müssen zudem aufgrund der konkreten Umstände als ernsthaft und begründet erscheinen, damit sich ein Ausstand als rechtmässig erweist. Die Frage der Ausstandspflicht stellt sich von vornherein ausschliesslich beim zuständigen Bauberater der Regionalgruppe Interlaken-Oberhasli des Berner Heimatschutzes. Dieser hielt bereits in der Eingabe vom 27. Juli 2015 zum Vorgängerprojekt von Mitte Juni 2015 fest, dass sich das geplante Einfamilienhaus in Massstab und Proportionen gerade noch ins Ortsbild einzupassen vermag. Störend wirke die verputzte Gebäudehülle. Der Berner Heimatschutz empfahl deshalb, die ganze Seefassade bis über die Fensterfront im Erdgeschoss in Holz zu verkleiden.⁴⁹ Dieses Projekt wurde nach den Akten von einem Baumeister der AL._____ AG verfasst.⁵⁰ Daran war der heutige Projektverfasser, Herr AM._____, nicht beteiligt. Er wurde von den Beschwerdegegnern erst später beauftragt. Dieser überarbeitete in der Folge das Projekt gemäss den Empfehlungen des Bauberaters des Berner Heimatschutzes. Massstab und Proportionen, insbesondere die seeseitige Gebäudehöhe, wurden im Vergleich zum Vorgängerprojekt vom Juni 2015 nicht verändert. Hinsichtlich der Thematik der Massstäblichkeit und Proportionen blieb die Beurteilung des Bauberaters des Berner Heimatschutzes immer dieselbe. Von einer Voreingenommenheit kann hier somit keine Rede sein. Die Kritik der Beschwerdeführenden ist unbegründet. Das

⁴⁸ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 9 N. 5

⁴⁹ Vgl. pag. 40 der Vorakten des Regierungstatthalteramts Interlaken-Oberhasli

⁵⁰ Vgl. Augenscheinprotokoll vom 13. Oktober 2016, S. 7 Votum AN._____

Gegenteil ist hier der Fall: Am Augenschein äusserte sich der Bauberater insbesondere zur Terrassierung mit den Stützmauern skeptisch. Dies spricht für eine unvoreingenommene und objektive Einschätzung. Ob diese Einschätzung begründet ist, ist Gegenstand der nachfolgenden Erwägungen.

f) Es ist zu prüfen, ob mit dem geplanten Bauvorhaben zusammen mit den bestehenden Bauten und deren Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Das Vorhaben soll im obersten Teil am westlichen Rand der Ferienhauszone K._____realisiert werden. Es befindet sich weder in einem Ortsbilschutzgebiet, noch liegt es in der Nähe eines denkmalgeschützten Gebäudes. Die Ferienhauszone liegt oberhalb des Dorfkerns von Leissigen an dem gegen Norden abfallenden Hang mit Aussicht auf den Thunersee. Die Überbauung K._____grenzt süd-, ost- und westseitig an Nichtbaugebiet. Nordseitig grenzt die Ferienhauszone an die Wohnzone W2b. Von der Ferne aus betrachtet wirkt die Bebauung kompakt, wobei die vorbestehende Siedlungsstruktur der Ferienhauszone nicht homogen ist. Zwar ist der obere Teil der Ferienhauszone weitgehend geprägt von neuen und älteren Bauten im Chaletstil.⁵¹ Im unteren Teil der Ferienhauszone sind jedoch auch Gebäude mit anderen Formen vertreten, namentlich die Liegenschaften I._____weg 1 und 22⁵². Diese Liegenschaften sind voluminös und weisen teilweise ortsfremde Fassadenelemente und -öffnungen auf, wie die Augenscheinfotos zeigen.⁵³ Am Augenschein führte der Vertreter des Berner Heimatschutzes aus, dass vor allem Holzbauten mit Satteldächern das Quartierbild prägen und die Häuser eine Firstrichtung gegen den See und massive Sockelgeschosse aufweisen.⁵⁴ Weiter führte er aus, im Quervergleich zu anderen Projekten weise das geplante Einfamilienhaus einen ähnlichen Massstab auf, komme aber etwas mächtiger daher. Durch das verbreiterte Sockelgeschoss erschiene das Gebäude jedoch weniger hoch und sei besser ins Terrain eingebunden. Auch die Fassadengestaltung mit der Holzverschalung passe gut in die Umgebung. Es seien die Punkte, die beim Vorgängerprojekt vom Juni 2015 kritisierten worden seien, verbessert worden.⁵⁵

⁵¹ Vgl. Bild Nr. 17, Nr. 18 und Nr. 19 der Fotodokumentation zum Augenscheinprotokoll vom 13. Oktober 2016

⁵² Vgl. Bild Nr. 15 der Fotodokumentation zum Augenscheinprotokoll vom 13. Oktober 2016

⁵³ Vgl. Bild Nr. 15 der Fotodokumentation zum Augenscheinprotokoll vom 13. Oktober 2016

⁵⁴ Vgl. Augenscheinprotokoll vom 13. Oktober 2016, S. 10 Votum AO._____; Bild Nr. 19 der Fotodokumentation zum Augenscheinprotokoll vom 13. Oktober 2016

⁵⁵ Vgl. Augenscheinprotokoll vom 13. Oktober 2016, S. 10 Votum AO._____

g) Vorliegend erweist sich die Würdigung des Vorhabens durch die Vorinstanz und des Berner Heimatschutzes gestützt auf die am Augenschein gewonnenen Eindrücke als plausibel und nachvollziehbar. Am Augenschein zeigte sich, dass das projektierte Einfamilienhaus für den Betrachter von den Standorten 2 bis 3 nur punktuell und von den Standorten 3 und 4 aus gar nicht einsehbar ist. Vom Standort 5 aus war die Bauparzelle zwar gut einsehbar.⁵⁶ Die Einsehbarkeit allein stellt aber noch keine Verletzung der Gestaltungsvorschriften dar. Diese Frage ist viel mehr unter Würdigung der tatsächlichen Verhältnisse vor Ort zu beantworten. Vorliegend orientiert sich das geplante Einfamilienhaus im gewählten Massstab, der Materialisierung, Firstrichtung, Dachform und dem Sockelgeschoss an der vorbestehenden Bebauung. Mit der vorgesehenen Ausrichtung gegen den See, dem schlichten Satteldach und der ortstypischen Fassadenstruktur mit Holzverschalung übernimmt es prägende Elemente der umliegenden Bebauung. Damit schafft es in Bezug auf die nähere und weitere Umgebung eine vertretbare und gute Lösung. So tragen die Beschwerdegegner der kommunalen Gestaltungsvorschrift von Art. 411 GBR genügend Rechnung. Das Vorhaben wirkt weder zu voluminös noch weist es ortsfremde Gebäudeproportionen auf. Es entspricht viel mehr den erlaubten Proportionen gemäss der Vorschrift von Art. 413 GBR. Art. 413 GBR schreibt vor, dass Gebäude mit Satteldächern die Firsthöhe, gemessen ab fertigem Terrain bis oberkant Firstbalken, nicht weniger als 40 Prozent und nicht mehr als 100 Prozent der giebelseitigen Fassadenbreite des Hauptgebäudes betragen darf. Die relevanten Masse können aus den Projektplänen gelesen werden:⁵⁷ Aufgrund der Staffelung beträgt hier die Firsthöhe 8.50 m; die Fassade ist giebelseitig 9.50 m breit. Damit liegt das Vorhaben klar innerhalb der zulässigen Proportionen.

Anders als die Beschwerdeführenden meinen, wird das Vorhaben nicht als viergeschossige Baute in mitten von hohen Mauern wahrgenommen. Am Augenschein stellt sich zwar heraus, dass das Vorhaben vom Standort 5 aus gut einsehbar ist. Von diesem Standort aus wird allerdings das Sockelgeschoss nicht voll einsehbar sein. Es wird von der Liegenschaft I. _____weg Nr. 23 sowie von der Hecke oberhalb der Liegenschaft I. _____weg Nr. 29 mehr als zur Hälfte verdeckt, wie die Bilder Nr. 16 und Nr. 17 der Fotodokumentation belegen.⁵⁸ Aus der Fernsicht wird somit in erster Linie die

⁵⁶ Vgl. Bilder Nr. 12, 14, 15, 16 der Fotodokumentation zum Augenscheinprotokoll vom 13. Oktober 2016

⁵⁷ Vgl. Nordfassadenplan im Mst. 1:100 vom 31. Januar 2017 sowie Grundrissplan Erdgeschoss im Mst. 1:100 vom 31. Januar 2017

⁵⁸ Vgl. Fotodokumentation zum Augenscheinprotokoll vom 13. Oktober 2016

Hauptbaute ohne Sockelgeschoss optisch in Erscheinung treten. Diese fügt sich, wie ausgeführt, gut ins umliegende Ortsbild der Ferienhauszone ein. Aus der Nahaussicht bewirkt das Sockelgeschoss, dass die geplante Baute optisch weniger hoch erscheint, da sie sorgfältig in den Hang integriert ist. So sind bergseitig nur noch zwei Geschosse sichtbar (vgl. Projektplan Südfassade im Mst. 1:100 vom 31. Januar 2017).

h) Zur Umgebungsgestaltung kann Folgendes festgehalten werden: Die Beschwerdegegner reichten zu den Stützmauern auf der Südseite des geplanten Wohnhauses mit Eingaben vom 24. Oktober 2016 und 31. Januar 2017 einen Ergänzungsplan und eine Projektänderung ein. Auf dem Ergänzungsplan sind die Übergänge zu den Nachbarparzellen Nr. G._____ und Nr. H._____ an drei verschiedenen Stellen dargestellt (vgl. Plan Schnitte entlang Fassade / Stützmauern Süd vom 24. Oktober 2016 im Mst. 1:100). Die Flügelmauern entlang der Nachbargrundstücke sind vermasst. Die Kritik der Beschwerdeführenden in der Stellungnahme zur Projektänderung vom 27. Februar 2017, es würden zu den Geländeübergängen keine Pläne und Masse offengelegt, ist offensichtlich unzutreffend. Der Ergänzungsplan vom 24. Oktober 2016 zeigt, dass die Geländeübergänge zur Parzelle der Beschwerdeführenden unproblematisch sind: Die Böschung entlang der östlichen Parzelle Nr. G._____ ist sehr flach und entspricht in etwa dem gewachsenen Terrain. Gegenüber der westlichen Parzellengrenze (Parzelle Nr. H._____) sind die Übergänge ebenfalls an drei Stellen dargestellt. Das erlaubte Böschungsverhältnis 2:3 gemäss Art. 416 Abs. 4 GBR ist dort ebenfalls eingehalten, wie sich aus dem Ergänzungsplan vom 24. Oktober 2016 ergibt. Auch stehen die Flügelmauern entlang der Nachbargrundstücke in Einklang mit der Umgebungsgestaltungsvorschrift von Art. 416 Abs. 3 GBR: Sie sind nirgends höher als 1.80 m und halten die zulässige Höhe von 2 m ein. Zwar ist die hintere Blocksteinmauer (südliche Stützmauer) teilweise über 2.40 m hoch. Den Projektänderungsplänen vom 31. Januar 2017 ist allerdings zu entnehmen, dass die Mauer mehr als einen 1 m tief gestaffelt ist, so wie das Art. 416 Abs. 3 GBR verlangt. (vgl. Schnitt y-y, und Fassadenpläne Ost und West). Damit entspricht auch die hintere Blocksteinmauer der Umgebungsgestaltungsvorschrift von Art. 416 Abs. 3 GBR.

Von einer gewaltigen Grube kann hier entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden nicht gesprochen werden. Im Vergleich zu den Vorprojekten aus den Jahren 2014 und 2015 ist das vorliegende Projekt deutlich besser ins Terrain eingepasst. Neu ist zudem die Terrassierung (Stufengarten). Dadurch konnten die Übergänge zu den

Nachbargrundstücken massiv verbessert werden. Damit erfüllt die hangseitige Umgebungsgestaltung südlich des geplanten Wohnhauses die Gestaltungsanforderung der Vorschrift von Art. 416 Abs. 1 GBR. Davon ist auch die Gemeinde in ihrer Stellungnahme vom 17. Februar 2017 ausgegangen. Nicht gefolgt werden kann der Kritik der Beschwerdeführenden zu den Geländeübergängen: Sie argumentieren unter anderem, dass anhand der Projektänderungspläne Ost- und Westfassade vom 31. Januar 2017 eindrücklich vor Augen geführt werde, wie gross der Höhenunterschied zwischen fertigem und gewachsenem Terrain sei und wie hoch und steil die Mauern entlang der Grundstücksgrenzen bei der Planung errichtet werden müssten. Dem ist entgegenzuhalten, dass die Projektänderungspläne vom 31. Januar 2017 zu den Übergängen zu den Nachbargrundstücken nichts aussagen. Die Geländeübergänge sind viel mehr in drei unterschiedlichen Schnitten im Ergänzungsplan vom 24. Oktober 2016 dargestellt. Wie ausgeführt, sind dort die Flügelmauern nirgends höher als 1.80 m und entsprechen dem GBR. Nicht relevant ist schliesslich der Umstand, dass die Darstellung des gewachsenen Terrains im Schnitt entlang der vorderen Stützmauer leicht von der Darstellung des gewachsenen Terrains im Westfassadenplan vom 31. Januar 2017 abweicht (vgl. Ergänzungsplan vom 24. Oktober 2016). Vorliegend legen die Beschwerdeführenden nicht näher dar, gegen welche Vorschriften die umstrittenen Stützmauern aufgrund der von ihnen geltend gemachten Abweichung verstossen soll und inwiefern die Abweichung auf die Bewilligungsfähigkeit des Projekts entscheidend sein soll. Vorliegend verkennen die Beschwerdeführenden, dass die Abweichung für die Bewilligungsfähigkeit der Stützmauer kein entscheidendes Kriterium ist. Massgeblich ist, dass das fertige Terrain und die Mauerhöhen in den Plänen übereinstimmen. Das ist vorliegend der Fall und wird auch von den Beschwerdeführenden zu Recht nicht mehr bestritten. Vorliegend ist auch nachvollziehbar, dass das fertige Terrain an der Südfassade leicht ansteigt (vgl. Höhenkoten entlang der Südfassade und entlang der vorderen Stützmauer). Das entspricht einer Auflage des KAWA und schützt das Gebäude besser.⁵⁹

Bei der Beurteilung der Umgebungsgestaltung ist schliesslich zu berücksichtigen, dass der überwiegende Teil der Stützmauern vom öffentlichen Raum aus kaum einsehbar ist. Vor den Blocksteinmauern steht das geplante Einfamilienhaus. Dadurch wird eine grosse Fläche der Stützmauern verdeckt. Die sichtbaren Teile der geplanten Blocksteinmauern werden zudem begrünt, wie aus dem Ergänzungsplan vom 24. Oktober 2016 im Massstab

⁵⁹ Vgl. pag. 100 der Vorakten des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli

1:100 hervorgeht. Dies wirkt sich positiv auf die Umgebungsgestaltung aus. Durch die Begrünung der Mauern kann die Weitenwirkung markant gebrochen werden. Eine störende Fernwirkung besteht somit nicht. Der kommunalen Gestaltungsvorschrift von Art. 416 Abs. 1 GBR wird damit Rechnung getragen. Von einer Beeinträchtigung der bestehenden Umgebung im Sinn von Art. 416 Abs. 1 GBR kann nicht gesprochen werden. Die Projektänderung kann demzufolge bewilligt werden. Nicht nötig ist die von der Gemeinde beantragte Auflage, wonach die Stützmauer begrünt werden muss. Die Begrünung ist, wie ausgeführt, im Ergänzungsplan vom 24. Oktober 2016 bereits vorgesehen. Der Ergänzungsplan vom 24. Oktober 2016 ist Bestandteil des vorliegenden Entscheids und somit für die Beschwerdegegner verbindlich.

i) Nach dem Gesagten erweisen sich sämtliche Kritikpunkte der Beschwerdeführenden zur Bau- und Aussenraumgestaltung als unbegründet. Für die Beschwerdeführenden, die direkt neben der Bauparzelle wohnen, mag sich der Neubau, der ihre Aussicht gegen Westen verdeckt, zwar störend auswirken. Die Aussicht, die man von einem privaten Gebäude oder Garten aus geniesst, ist aber kein Gut, das durch Ästhetikvorschriften geschützt wird. Schutzobjekt des Ortsbild- und Landschaftsschutzes ist der Aussenraum, soweit er von einem allgemein begangenen Standort aus als Einheit wirkt und als solcher erfassbar ist. Aus den Erwägungen folgt zudem, dass auch die Bedenken des Vertreters des Berner Heimatschutzes zur Aussenraumgestaltung unbegründet sind. Unter dem Aspekt des Ortsbild- und Landschaftsschutzes ist das projektierte Vorhaben, wie die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid zu Recht feststellte, nicht zu beanstanden. Die Beschwerde ist in diesem Punkt unbegründet.

j) Die BVE stellt den Sachverhalt im Rahmen des Verfahrensgegenstands von Amtes wegen fest. Dabei bestimmt sie Art und Umfang der Ermittlungen der rechtserheblichen Sachumstände, ohne dass sie an die Beweisanträge der Parteien gebunden ist (Art. 18 Abs. 1 und 2 VRPG⁶⁰). Ihr steht bei der Erhebung und Abnahme von Beweisen ein weiter Ermessensspielraum zu.⁶¹ Im vorliegenden Fall steht ein Einfamilienhaus zur Diskussion, das weder in der Nähe eines Baudenkmals noch in einem Ortsbildschutzgebiet liegt. Die BVE hat im Beisein eines Vertreters des Berner Heimatschutzes einen Augenschein durchgeführt und sich von den örtlichen Verhältnissen einen eigenen Eindruck verschafft. Der Sachverhalt ist damit genügend abgeklärt. Die BVE ist in der Lage, die ästhetischen

⁶⁰ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

⁶¹ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 18 N. 8 mit Hinweisen

Einschätzungen der Vorinstanz, der Gemeinde und des Berner Heimatschutzes einer Plausibilitätsprüfung zu unterziehen. Ein Beizug der OLK ist unter diesen Umständen nicht nötig. Gegen den Beizug der OLK sprechen ausserdem verfahrensökonomische Gründe. Der Beweisantrag der Beschwerdeführenden auf Beizug der OLK wird abgewiesen.

12. Fensterfläche

a) Die Beschwerdeführenden befürchten ferner, der geplante Raum im Untergeschoss mit der Bezeichnung "Vorplatz Velo", könnte aufgrund der grossen Fensterfläche rechtsmissbräuchlich als Wohnraum umgenutzt werden.

b) Diese Befürchtung ist unbegründet: Im Projektplan der Nordfassade sind die Eingangstür zum Veloraum in der Aussenwand und mit gestrichelten Linien zwei Öffnungen in der zurückliegenden Innenwand, nämlich die Türöffnung zum Technik- und Waschraum sowie die Wandöffnung für die Luftzuführung der Wärmepumpe, eingezeichnet (vgl. Grundriss Untergeschoss im Mst. 1:100 vom 31. Januar 2017). Der Projektverfasser bestätigte zudem am Augenschein, dass sich die mit gestrichelter Linie eingezeichneten Wandöffnungen in der hinten liegenden Innenwand befinden.⁶² Bei den Öffnungen handelt es sich demzufolge nicht um Fensterflächen. Es besteht somit keine Gefahr, dass dieser Raum zu Wohnzwecken umgenutzt wird. Der Raum wäre für die Wohnnutzung denn auch ungeeignet. Von diesem Raum wird Luft für die Wärmepumpenanlage angesaugt. Die Rüge ist offensichtlich unbegründet.

13. Schattenwurf

a) Die Beschwerdeführenden befürchten schliesslich eine übermässige Beschattung ihrer Parzelle. Sie verlangen die Einholung eines Schattendiagramms. Die Beschwerdegegner bemerkten, das Projekt halte die Gebäudehöhe und den Grenzabstand ein. Die Erstellung eines Schattendiagramms erübrige sich.

b) Nach Art. 22 Abs. 3 BauV dürfen höhere Häuser und Hochhäuser bestehende Wohnbauten nicht durch übermässigen Schattenwurf beeinträchtigen. Das projektierte Einfamilienhaus gilt unbestrittenermassen weder als Hochhaus noch als höheres Haus im

⁶² Vgl. Augenscheinprotokoll vom 13. Oktober 2016, S. 9 Votum AM. _____

Sinn von Art. 20 BauG. Für andere Bauten und Anlagen enthält die Baugesetzgebung keine Vorschriften über die zulässige Beschattung.

c) Durch zonenkonforme Bauten verursachte Einwirkungen, wie beispielsweise die Beschattung, müssen geduldet werden.⁶³ Massgebend für die Beurteilung des Schattenwurfs sind somit die Gebäudedimensionen des Gemeindebaureglements. Wie oben dargelegt, hält das Bauvorhaben den Gebäudeabstand (Erwägung 4) und die Gebäudehöhe (Erwägung 7) ein. Auch hält es die Grenzabstands- und Gestaltungsvorschriften ein (Erwägungen 8 und 11). Keinen Einfluss auf die Wohnqualität der Beschwerdeführenden hat schliesslich die Ausnahme vom Waldabstand (Erwägung 6). Das Vorhaben entspricht den geltenden Zonenvorschriften. Für die Prüfung der Frage, ob eine übermässige Beschattung vorliegt, bleibt somit kein Raum. Es erübrigt sich demnach, ein Schattendiagramm einzuholen. Der Beweisantrag wird abgewiesen. Die Beschattung, die aus reglementskonformer Bauweise resultiert, muss geduldet werden.

14. Kosten

a) Die Grundsätze der Kostenverlegung sind in Art. 108 VRPG geregelt. Demnach werden die Verfahrenskosten der unterliegenden Partei auferlegt (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. Für besondere Untersuchungen, Gutachten und dergleichen können zusätzliche Gebühren erhoben werden (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Die Pauschalgebühr wird festgesetzt auf Fr. 1'800.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 und Art. 20 Abs. 1 GebV⁶⁴). Für den Augenschein vom 7. Oktober 2016 wird in Anwendung von Art. 20 Abs. 1 GebV eine zusätzliche Gebühr von Fr. 300.00 erhoben. Die Kosten des Berner Heimatschutzes für die Teilnahme am Augenschein (Fr. 540.00 gemäss Rechnung vom 21. November 2016) werden gestützt auf Art. 11 GebV zusätzlich erhoben. Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren betragen somit Fr. 2'640.00.

b) Aus den Erwägungen ergibt sich, dass die Beschwerde teilweise gutgeheissen wird, soweit darauf eingetreten wird und sie nicht gegenstandslos geworden ist. Im

⁶³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 24 N 31

⁶⁴ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

Zusammenhang mit der Erschliessung wurde eine Auflage verfügt (Erwägung 10). In diesem Punkt gelten die Beschwerdeführenden teilweise als obsiegend. In den übrigen Punkten ist die Beschwerde jedoch unbegründet (Gebäudeabstand, Ausrichtung der Ferienwohnung, Unterschreiten des Waldabstands, Gebäudehöhe, Grenzabstand, Bau- und Aussenraumgestaltung, Fensterfläche, Schattenwurf). Von untergeordneter Bedeutung ist schliesslich die Projektänderung. Sie hat im vorliegenden Fall keinen Einfluss auf die Verfahrenskosten. Zudem lehnten die Beschwerdeführenden auch die Projektänderung ab. Es rechtfertigt sich deshalb, den Beschwerdeführenden sieben Achtel der Verfahrenskosten von Fr. 2'640.00, ausmachend Fr. 2'310.00, und den Beschwerdegegnern einen Achtel der Verfahrenskosten, ausmachend Fr. 330.00, aufzuerlegen.

c) Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Sie werden analog zu den Verfahrenskosten verteilt. D.h., dass die Beschwerdegegner den Beschwerdeführenden ein Achtel ihrer Parteikosten zu ersetzen haben. Die Kostennote des Anwaltes von Fr. 6'742.65 (Abrechnungen vom 7. Dezember 2016 und 27. Februar 2017) gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Demnach haben die Beschwerdegegner den Beschwerdeführenden einen Parteikostenersatz von Fr. 842.85 zu bezahlen. Die Beschwerdegegner sind nicht anwaltlich vertreten und haben keinen Anspruch auf Kostenersatz (Art. 104 Abs. 1 VRPG).

III. Entscheid

1. a) Die Beschwerde wird, soweit auf sie eingetreten werden kann und sie durch die Projektänderung nicht gegenstandslos geworden ist, teilweise gutgeheissen.
- b) Der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes Interlaken-Oberhasli vom 9. Juni 2016 wird wie folgt angepasst:
 - **Ziffer 3.2.3 / Ausnahmebewilligung für das Unterschreiten des Gebäudeabstandes (Art. 212 GBR):**
Die ganze Ziffer wird aufgehoben.

- **Ziffer 3.4.9 neu:**

Die Ausweichstelle auf der Parzelle Nr. J._____ darf nicht zum Parkieren verwendet werden.

c) Die Projektänderung vom 24. Oktober 2016 / 31. Januar 2017 wird bewilligt. Massgebend sind die nachfolgenden Pläne:

- Situationsplan vom 26. Januar 2016 im Massstab 1:500, abgestempelt vom Regierungsstatthalter Interlaken-Oberhasli am 9. Juni 2016
- Plan Nr. 38781: Situation, Umgebung, Infrastruktur vom 12. Februar 2016 im Massstab 1:100, abgestempelt vom Regierungsstatthalter Interlaken-Oberhasli am 9. Juni 2016
- Ergänzungsplan Nr. 387881 A: Schnitte entlang Fassade / Stützmauer Süd, Situation, Umgebung, Infrastruktur vom 24. Oktober 2016 im Massstab 1:100, abgestempelt vom Rechtsamt der BVE am 27. Oktober 2016
- Plan Nr. 38782 K: Grundrisse UG, EG, OG, DG, Schnitte x-x, y-y (Korrektur fertiges Terrain Süd in Schnitt y-y) vom 31. Januar 2017 im Massstab 1:100, abgestempelt vom Rechtsamt der BVE am 2. Februar 2017
- Plan Nr. 38783 K: Fassaden Ost, West, Nord, Süd (Korrektur fertiges Terrain Süd in Ost-/Westfassade) vom 31. Januar 2017 im Massstab 1:100, abgestempelt vom Rechtsamt der BVE am 2. Februar 2017

d) Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen und der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes Interlaken-Oberhasli vom 9. Juni 2016 bestätigt.

2. Die Verfahrenskosten von Fr. 2'640.00 werden zu sieben Achtel, ausmachend Fr. 2'310.00, den Beschwerdeführenden und zu einem Achtel, ausmachend Fr. 330.00, den Beschwerdegegnern zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführenden und die Beschwerdegegner haften je solidarisch für ihre Kostenanteile. Zahlungseinladungen folgen, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

3. Die Beschwerdegegner haben den Beschwerdeführenden einen Parteikostenbeitrag in der Höhe von Fr. 842.85 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu bezahlen. Die Beschwerdegegner haften solidarisch für diesen Anteil der Parteikosten.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt D._____, eingeschrieben
- Frau F._____ und Herrn E._____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli, A-Post
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Leissigen, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben
- Amt für Wald (KAWA), Waldabteilung Alpen
- Herrn AM._____, zur Kenntnis, A-Post
- Berner Heimatschutz, Regionalgruppe Interlaken-Oberhasli, zur Kenntnis

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin