



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2021/184

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 16. Februar 2022

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer 1

Frau **D.**_____
Beschwerdeführerin 2

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt A._____

und

G._____
Beschwerdegegnerin 1

H._____
Beschwerdegegnerin 2

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt I._____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Uetendorf, Gemeindeverwaltung, Dorfstrasse 48,
Postfach 135, 3661 Uetendorf

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Uetendorf vom
21. September 2021 (Gemeinde-Nr. 944/20/034; Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen und
einer
Autoeinstellhalle mit elf Parkplätzen)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerinnen reichten am 10. September 2020 bei der Gemeinde Uetendorf ein Baugesuch ein für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohnungen und einer Autoeinstellhalle mit elf Parkplätzen auf Parzellen Uetendorf Grundbuchblatt Nr. K._____ und O._____. Die Parzellen liegen in der Wohn- und Gewerbezone WG2. Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen die Beschwerdeführenden Einsprache.

Nach einer Beurteilung des Vorhabens durch die Fachgruppe für Gestaltungsfragen der Gemeinde Uetendorf reichten die Beschwerdegegnerinnen am 14. April 2021 eine Projektänderung ein (Umgebungsgestaltung, Änderung Erschliessung).

Mit Gesamtentscheid vom 21. September 2021 erteilte die Gemeinde Uetendorf die Baubewilligung.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 21. Oktober 2021 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 21. September 2021 und die Erteilung des Bauabschlags. Sie machen insbesondere geltend, der grosse und kleine Grenzabstand seien fehlerhaft festgesetzt worden, das Ortsbild und die Ästhetikvorschriften seien beeinträchtigt, die Umgebungsgestaltung tangiere das Ortsbild, die Erschliessung für Feuerwehr und Sanität sowie Wasser und Elektrizität sei nicht gewährleistet, es würden ein Wendeplatz für den Besucherparkplatz und ein Besucherbehindertenparkplatz fehlen und die Zufahrt sei rechtswidrig.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, holte bei der Vorinstanz die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Die Beschwerdegegnerinnen beantragen in ihrer Beschwerdeantwort vom 25. November 2021 die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde. Die Gemeinde Uetendorf beantragt die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde und die Bestätigung des Entscheids der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Uetendorf.

4. Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Eintreten

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG². 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).

b) Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG³ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG i.V.m. 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 einzutreten.

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

² Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

³ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

2. Situation / Bauvorhaben

Aktuell stehen auf der Parzelle Uetendorf Grundbuchblatt Nr. O._____ drei Einzelgaragen. Auf dieser Parzelle soll nun ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen gebaut werden. Weiter ist eine Einstellhalle mit elf Parkplätzen vorgesehen sowie ein behindertengerechter Aussenparkplatz für Besucher an der Ostseite des geplanten Gebäudes.

Auf der Südseite grenzt das Grundstück an den Q._____weg, bei welchem es sich um eine Privatstrasse handelt. Im Nordosten der Parzelle verläuft die Gemeindestrasse T._____weg. Zwischen den Parzellen Uetendorf Grundbuchblatt Nrn. O._____ und B._____ (Parzelle der Beschwerdeführenden) verläuft auf der Parzellengrenze ein Privatweg, welcher je hälftig zu den beiden Parzellen gehört und den T._____weg und den Q._____weg verbindet. Die Einstellhallenausfahrt ist auf der Nordseite der Bauparzelle vorgesehen und die Ein- und Wegfahrt ist in erster Linie über den T._____weg geplant.⁴

Die Bauparzelle befindet sich wie die westliche und südliche Nachbarparzelle in der «Wohn- und Gewerbezone WG2». Die Nachbargrundstücke im Norden und Osten liegen in der «Wohnzone W2 E Ebene».

3. Grenzabstände

a) Es ist umstritten, ob die Vorschriften betreffend des grossen Grenzabstandes eingehalten sind.

Für die konkrete Festlegung der Grenzabstände gegenüber Nachbargrundstücken sind die Vorschriften der Gemeinde massgebend (Art. 12 Abs. 2 BauG). Art. 7 Abs. 1 GBR⁵ legt für die Wohn-/Gewerbezone 2 einen kleinen Grenzabstand von 4.00 m und einen grossen Grenzabstand von 6.00 m fest. In Art. A14.5 GBR wird der grosse Grenzabstand wie folgt geregelt:

«¹ Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) auf der besonnten Längsseite des Gebäudes von der Grundstücksgrenze.

² Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10 % länger als die anderen und bei Ost-West-Orientierung der Längsseiten), bestimmt die Baupolizeibehörde, auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.»

b) Die Beschwerdeführenden rügen, die besonnte Längsseite sei nicht eindeutig bestimmbar. Dies habe auch ihre Berechnung zur Besonnungsdauer ergeben; diese unterscheide sich je nach Jahreszeit bei den beiden Längsseiten nur um 3 bis 12 Prozent. Daher sei die besonnte Längsseite und somit die Fassade, auf welcher der grosse Grenzabstand zu messen sei, durch die Vorinstanz zu bestimmen. Der grosse Grenzabstand sei vorliegend auf der Ostseite zu berücksichtigen, da aufgrund des Näherbaurechts zwischen den Grundstücken Uetendorf Grundbuchblatt Nr. K._____ und O._____ ein erhebliches Risiko bestehe, dass der Abstand früher oder später auf der Westseite des vorliegenden Bauprojekts verbaut werden könnte. Auch dass das Baugrundstück an der Zonengrenze liege, spreche für die Festlegung des grossen Grenzabstandes auf der Ostseite. Die Festlegung des grossen Grenzabstands auf der Westseite des geplanten Vorhabens sei eine nicht sachgerechte und letztlich unhaltbare rechtliche

⁴ vgl. Situationsplan vom 26.08.2020

⁵ Baureglement der Gemeinde Uetendorf vom 21. Mai 2017, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 26. Februar 2019

Beurteilung der Verhältnisse. Die Vorinstanz habe es auch unterlassen, ihre diesbezügliche Haltung zu begründen und sich mit der Rüge der Beschwerdeführenden auseinanderzusetzen.

Der grosse Grenzabstand betrage 6.00 m, der Abstand des geplanten Gebäudes zur Grundstücksgrenze der Beschwerdeführenden sei aber nur 4.00 m. Der grosse Grenzabstand werde daher nicht eingehalten.

c) Die Beschwerdegegnerinnen führen aus, die besonnte Längsseite sei beim vorliegenden Bauprojekt bestimmbar, da die Längsseiten eine Ost-West-Orientierung aufwiesen. Dem grossen Grenzabstand komme wohn- und arbeitshygienische Bedeutung zu. Die Westfassade weise eine stärkere Südorientierung und damit eine bessere Besonnung auf als die Ostfassade. Dies sei im Baubewilligungsverfahren durch ein Schattendiagramm nachgewiesen worden. Konsequenterweise seien auch die überwiegende Anzahl der Wohnräume und die Aussenräume nach Westen orientiert. Die Gemeinde habe zu Recht den grossen Grenzabstand auf der Westseite festgelegt. Auf Näherbaurechte müsse nicht abgestellt werden. Die im Baureglement festgelegten Rahmenbedingungen würden somit eingehalten.

d) In ihrer Beschwerdeantwort vom 25. November 2021 führt die Vorinstanz aus, die besonnte Längsseite sei vorliegend nicht eindeutig bestimmbar, weshalb Art. A14.5 Abs. 2 GBR anwendbar sei und die Baupolizeibehörde die Fassade bestimme, auf welcher der grosse Grenzabstand gemessen werde. In der Regel sei der grosse Grenzabstand auf die am stärksten nach Süden hin ausgerichtete Längsfassade oder Hauptwohnseite auszuweisen.

Im vorliegenden Projekt seien alle Hauptwohnflächen (Wohnzimmer) der sechs geplanten Wohnungen gegen Westen hin ausgerichtet. An der Westfassade würden sich zudem auch die Aussenaufenthaltsflächen (Balkone) befinden. Das Risiko, dass der Abstand zwischen dem neu zu bauenden Mehrfamilienhaus und der Parzelle Uetendorf Grundbuchblatt Nr. K._____ im Westen verbaut werden könne, sei aufgrund der gewählten Ausrichtung der Wohnungen kaum resp. nicht bestehend.

Nach der Vorinstanz handle es sich bei der Westseite des geplanten Gebäudes klar und eindeutig um die besonnte Längsseite. Die zur Anwendung gelangenden Grenzabstände würden auf dieser Seite vollumfänglich eingehalten. Die Beschwerdeführenden könnten keinen Rechtsanspruch geltend machen, dass die Ostseite als besonnte Längsseite definiert werde.

e) Der Wortlaut von Art. A14.5 GBR ist klar: Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite eines Gebäudes. Nur in Fällen, in welchen diese nicht eindeutig zu ermitteln ist, kann der grosse Grenzabstand auf einer anderen Seite zu liegen kommen. Eine besonnte Längsseite ist nicht eindeutig ermittelbar, wenn keine Seite um mehr als 10% länger ist als die andere (bei annähernd quadratischen Gebäuden) oder wenn die Längsseiten Ost-West orientiert sind. Eine eigenständige Praxis der Gemeinde Uetendorf, welche von der genannten Regelung abweicht, ist nicht ersichtlich und wurde auch nicht behauptet.

Die Längsseiten des vorliegend zu beurteilenden Gebäudes weisen eine Ost-West-Ausrichtung auf. Die besonnte Längsseite ist somit gestützt auf Art. A14.5 Abs. 2 GBR nicht eindeutig bestimmbar. Dies zeigen auch die Berechnungen der Beschwerdeführenden zur Besonnungsdauer auf. Die Beschwerdeführenden halten denn auch selbst fest, die besonnte Längsseite sei nicht eindeutig bestimmbar. Daher durfte die Gemeinde die besonnte Längsseite gestützt auf Art. A14.5 Abs. 2 GBR festlegen.

Das Gebäude weist eine leichte Südwest-Ausrichtung auf, so dass die Westseite leicht mehr besonnt ist. Wie die Vorinstanz ausführt, sind die Wohnräume nach Westen ausgerichtet. Dass

die Gemeinde die Westfassade als diejenige Fassade festgelegt hat, auf welcher der grosse Grenzabstand gemessen wird, ist nicht zu beanstanden. Dass auf der Ostseite der Bauparzelle die Zonengrenze verläuft und auf der Westseite der Bauparzelle ein Näherbaurecht zur Nachbarparzelle vereinbart ist, ist unerheblich für die Festlegung des grossen Grenzabstandes. Trotz Näherbaurecht muss gemäss Art. 7 Abs. 4 und Art. A14.8 GBR ein Gebäudeabstand eingehalten werden.

Die Rüge der Beschwerdeführenden erweist sich somit als unbegründet.

4. Ästhetik und Ortsbild

a) Es ist umstritten, ob das Bauvorhaben die Vorschriften zu Ortsbild- und Landschaftsschutz und zur Umgebungsgestaltung einhält.

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.⁶

Gemäss Art. 21 Abs. 1 GBR sind Bauten und Anlagen hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Lage, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl so abzubilden, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Beurteilung der Gesamtwirkung richtet sich dabei nach der bestehenden Planung – oder bei Vorliegen einer genügend detaillierten Planung nach der zukünftigen Umgebung.

Diese Bestimmung geht weiter als Art. 9 Abs. 1 BauG; ihr kommt daher selbständige Bedeutung zu.

Der Begriff „gute Gesamtwirkung“ stellt einen unbestimmten kommunalen Gesetzesbegriff dar, bei dessen Auslegung die kommunalen Behörden einen gewissen Beurteilungsspielraum haben. Jedoch dürfen auch an das Erfordernis der guten Gesamtwirkung nicht unverhältnismässig hohe Ansprüche gestellt werden. Die gute Gesamtwirkung ist weder an geringen noch an besonders hohen architektonischen Qualitäten zu messen. Das bedeutet bei durchschnittlichen örtlichen Gegebenheiten, dass das Mittelmass der Umgebung nicht gestört werden darf und sich eine neue Baute oder Anlage an den qualitativ hochwertigeren Bauten und Anlagen der Umgebung zu orientieren hat.⁷

Gestützt auf die Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes dürfen in der Regel Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung nicht eingeschränkt werden.⁸

⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10 N. 4 und 13; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen

⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10 N. 4a; BVR 2009 S. 329 E. 5.3, BVR 2006 S. 491 E. 6.3.1

⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10 N. 15 mit Hinweisen

Gemäss Art. 14 Abs. 1 BauG ist die Umgebung von Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt und dass sie den Bedürfnissen der Benutzer entspricht. Die Gemeinden können dazu nähere Vorschriften aufstellen (Art. 14 Abs. 2 BauG). Von dieser Kompetenz hat die Gemeinde Uetendorf Gebrauch gemacht. Art. 24 Abs. 1 GBR gibt vor, dass die Gestaltung der privaten Aussenräume, vor allem die einsehbaren Bereiche wie Vorplätze und Hauszugänge, sich nach den ortsüblichen Merkmalen (Strassen-, Quartier- oder Ortsbild) zu richten hat. Bei Neuanlagen sind mehrheitlich einheimische Gehölze zu verwenden und es ist eine naturnahe Gestaltung mit der Verwendung einheimischer kleinerer Pflanzen anzustreben (Art. 24 Abs. 2 GBR).

b) Die Gemeinde Uetendorf verfügt laut Art. 27 GBR über eine Fachgruppe für Gestaltungsfragen, welche aus in Gestaltungsfragen ausgewiesenen, unabhängigen Fachpersonen zusammengesetzt ist und welche von der Baubewilligungsbehörde bei Bedarf zur Fachberatung beigezogen werden kann, wenn ein Bauvorhaben für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung ist oder sich spezielle Fragen bezüglich Architektur oder Aussenraumgestaltung stellen. In vorliegendem Baubewilligungsverfahren hat die Bauherrschaft aufgrund der eingegangenen Einsprachen gegen das Baubewilligungsgesuch um den freiwilligen Beizug der Fachgruppe für Gestaltungsfragen ersucht, um insbesondere die Volumetrie sowie die Ortsverträglichkeit des Bauprojektes zu beurteilen.

Die Fachgruppe führte zum geplanten Gebäude in ihrem Bericht vom 11. Februar 2021 Folgendes aus:

«Am 3. Februar 2020 [sic] hat eine Sitzung der Fachgruppe für Gestaltungsfragen stattgefunden. Allen Sitzungsteilnehmern wurden die Unterlagen zur Voranfrage von der Bauverwaltung vorgängig per Mail zugeschickt. Die Begehung vor Ort hat individuell stattgefunden.

Das Bauprojekt befindet sich in der Wohn- und Gewerbezone WG2. Das Quartier weist eine signifikante Heterogenität auf. Im Quartier an der E._____strasse und dem T._____weg befinden sich etliche Gebäude mit vergleichbaren Volumen. Der westliche Bereich ist geprägt durch Einfamilienhäuser aus unterschiedlichen Zeitepochen mit verschiedenen Baustilen. Die öffentlichen Strassenräume weisen keine übergeordneten, zusammenhängenden Qualitäten auf, sie werden vielmehr durch eine ausgeprägte Individualisierung der einzelnen Gärten charakterisiert. Es können demzufolge aus dem unmittelbaren Kontext weder eine Schutzwürdigkeit noch relevante, typologische Vorgaben abgeleitet werden.

Situierung und Materialisierung des geplanten Gebäudes nehmen Bezug auf die Bauten entlang der E._____strasse. Mittels der geplanten Holzfassade wird ein Bezug zu Gebäuden in der zweiten Reihe hergestellt, welche oftmals bei Ausfallstrassen vorzufinden sind.

Nicht zu überzeugen vermag die Umgebungsgestaltung. Insbesondere der Bereich Q._____weg, die Platzierung der zwei Parkplätze sowie die Verbindung zum T._____weg weisen kaum erkennbare Aussenraumqualitäten auf. Eine Erschliessung der Einstellhalle über den T._____weg wäre eine prüfenswerte, plausible Option und würde für die Umgebungsgestaltung weitaus bessere Voraussetzungen ermöglichen.

Aus Sicht der Fachgruppe ist das Projekt mit dessen Volumen und Situierung ortsverträglich. Zudem erfüllt es die Anforderungen an eine angemessene, innere Verdichtung.

Die Fachgruppe empfiehlt das Bauprojekt in der vorliegenden Form zu genehmigen. Die Umgebungsgestaltung sowie die Erschliessung ist jedoch zu präzisieren. Ein überarbeiteter Umgebungsgestaltungsplan ist einzufordern.»

Aufgrund des Berichts der Fachgruppe für Gestaltungsfragen reichten die Beschwerdegegnerinnen am 14. April 2021 eine Projektänderung ein (Umgebungsgestaltungsplan vom 18. März 2021), mit welcher ein Besucherparkplatz in der südöstlichen Ecke der Parzelle des geplanten Gebäudes durch eine Grünfläche ersetzt wurde, die Zufahrt über den T._____weg vorgesehen wurde und die Fahrradparkplätze sowie die Briefkastenwand neu angeordnet wurden. Weiter wurde der Hausvorplatz und der dort vorgesehene Parkplatz neu mit Verbundsteinen statt mit Asphaltbelag geplant.

Diese Projektänderung wurde von der Fachgruppe für Gestaltungsfragen mit Bericht vom 26. Juli 2021 abermals wie folgt beurteilt:

«Die Fachgruppe hat den überarbeiteten Plan vom 18.6.2021 (recte 18.3.2021) für die Umgebungsgestaltung zu beurteilen. Es wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Die Besucherparkplätze im Süden wurden durch eine Grünfläche ersetzt.
- Im Parkplatz-, Fahrradabstellplatz und Eingangsbereich sind Verbundsteine geplant.
- Die Zufahrtsstrasse wird asphaltiert und neu über den T._____weg geführt.
- Die Briefkästen werden südlich vom Vordach verschoben.

Die Fachgruppe beurteilt die Projektänderung wie folgt:

- Der Wegfall des Besucherparkplatzes und die dadurch einhergehende Verlängerung der Begrünung entlang des Q._____weges werden positiv beurteilt.
- Der Hausvorplatz wirkt durch die vorgeschlagene Materialisierung jedoch wenig einladend. Die Fachgruppe empfiehlt eine Begrünung auch in diesem Bereich zu prüfen.
- Die Abstände der Schächte zum Q._____weg sind so zu planen, dass eine Begrünung rund um die Schächte möglich ist.
- Die Anzahl der Büsche scheint eher unterdurchschnittlich, insbesondere entlang der Einstellhallenrampe und entlang des Q._____weges wären ergänzende Bepflanzungen erwünscht.»

c) Die Beschwerdeführenden rügen, das Bauprojekt passe aufgrund der Ausrichtung, der Kubatur und der Ausgestaltung nicht ins Ortsbild. Die bereits bestehenden Liegenschaften seien praktisch durchwegs nach Süden ausgerichtet, weshalb die Ausrichtung der geplanten Baute nach Westen nicht ins Gesamtbild des Quartiers passe.

Die Beschwerdeführenden bringen weiter vor, bei den bestehenden Bauten am Q._____weg und T._____weg handle es sich fast ausschliesslich um Einfamilienhäuser, welche unabhängig von deren Erstellung zu unterschiedlichen Zeitepochen in einem ähnlichen Stil (Chalet- oder Bungalowstil) gebaut seien. Das geplante Vorhaben stelle aufgrund der Kubatur (Proportionen), des anderen Baustils sowie der Dach- und Fassadengestaltung einen offensichtlichen Fremdkörper dar und füge sich in keiner Art und Weise in das bestehende Quartier- bzw. Gesamtbild ein.

Weiter führen die Beschwerdeführenden aus, die Baubehörde der Gemeinde Uetendorf verfolge bezüglich Quartierverträglichkeit und Gesamtwirkung eines Bauvorhabens eine restriktive kommunale Praxis. Die Beschwerdeführenden hätten im Jahr 2017 den Dachstock inklusive zwei Lukarnen ausgebaut. Dabei habe die Baupolizeibehörde entschieden, dass gleichzeitig die beiden Kamine entfernt werden müssten, weil das Gebäude mit zwei Lukarnen und zwei Kaminen zu mächtig wirke. Die Bewilligung eines überdimensionierten Gebäudes mit sechs Wohnungen nur drei Jahre später auf dem Nachbargrundstück würde neben dem Verstoss gegen die Ästhetikvorschriften auch zu einer rechtungleichen Behandlung führen.

Bezüglich Umgebungsgestaltung rügen sie, beim Bauprojekt sei lediglich auf der Westseite wenig Begrünung vorgesehen, was nicht ausreiche. Die Zufahrt und die Abfallcontainer seien nicht durch Begrünung abgedeckt. Dies widerspreche klar den Vorgaben von Art. 14 Abs. 1 BauG, da sich keine gute Einordnung in die Umgebung ergebe und diese marginale Begrünung zudem auch nicht den Bedürfnissen der Benutzer entspreche. Auch dem zweiten Bericht der Fachgruppe für Gestaltungsfragen vom 23. Juli 2021 seien deutliche Vorbehalte zu entnehmen, indem ausgeführt werde, der Hausplatz wirke wenig einladend und dessen Begrünung sei zu prüfen, eine Begrünung bei den Schächten des Q._____wegs sei zu planen und die Anzahl der Büsche erscheine eher unterdurchschnittlich.

d) Die Beschwerdegegnerinnen bringen vor, der allgemeine Schutz des Ortsbildes werde vorliegend nicht verletzt. Auch die Fachgruppe für Gestaltungsfragen habe befunden, dass das Bauprojekt in das Ortsbild passe und nicht gegen Art. 9 Abs. 1 BauG verstosse.

Die Rüge der rechtsungleichen Behandlung sei ebenfalls abzuweisen, da das Bauvorhaben der Beschwerdegegnerinnen im Gegensatz zu jenem der Beschwerdeführenden weder Kamine noch Lukarnen beinhalte, welche vergleichbar wären. Zudem werde das vorliegende Bauprojekt nach dem neuen Baureglement beurteilt, welches der Vorgabe des RPG⁹ Rechnung trage, eine zusätzliche innere Verdichtung anzustreben.

Im zweiten Bericht der Fachgruppe für Gestaltungsfragen sei die Projektänderung und somit auch die Umgebungsgestaltung dann auch positiv beurteilt worden.

e) Die Vorinstanz bringt vor, zur Beurteilung des Bauvorhabens sei die Fachgruppe für Gestaltungsfragen einbezogen worden, welche aus ausgewiesenen, unabhängigen und anerkannten Fachpersonen bestehe. Die Beschwerde begründe nicht nachvollziehbar, weshalb sich das Bauvorhaben nicht in das Orts- und Landschaftsbild einordnen würde. Die Baubewilligungsbehörde stütze sich auf die unabhängige und neutrale Beurteilung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Einfügung des Bauvorhabens ins Quartierbild durch die Fachgruppe für Gestaltungsfragen, welche die Rügen der Einsprecher nachvollziehbar und fachlich begründet widerlege.

Zur Umgebungsgestaltung führt die Vorinstanz aus, in der Wohn- und Gewerbezone WG2 sei keine minimale Grünflächenziffer vorgeschrieben, es gelte lediglich die Regel, dass die Gestaltung der privaten Aussenräume, besonders der einsehbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze und Hauszugänge, sich nach den ortsüblichen Merkmalen zu richten habe. Die pauschale Rüge, es sei keine genügende Begrünung vorgesehen, sei demnach unzureichend. Aus Sicht der Gemeindebaubewilligungsbehörde seien die ausgewiesenen Grünflächen ausreichend und würden die ihnen zugewiesenen Funktionen erfüllen. Die definitive Ausgestaltung sei vor der Ausführung noch zu optimieren, was auch so im Bauentscheid festgelegt sei. Zudem sei im Bauentscheid die Auflage aufgenommen worden, der Bauabteilung Uetendorf frühzeitig einen Umgebungsgestaltungsplan (inkl. Bepflanzungen) zur Genehmigung zu unterbreiten, wobei der Beurteilung der Fachgruppe für Gestaltungsfragen sowie der Bauabteilung bezüglich Zugang Kinderspielplatz besondere Beachtung zu schenken sei. Es seien beispielsweise die Anzahl der zu pflanzenden Büsche entlang der Einstellhallenrampe und entlang des Q._____weges zu erhöhen. Die definitive Umgebungsgestaltung werde vor Beginn der diesbezüglichen Arbeiten erneut durch die Behörden beurteilt und sofern die geforderten Qualitäten nachgewiesen werden, genehmigt.

⁹ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700)

f) Die Beurteilung der Fachgruppe für Gestaltungsfragen, die das Vorhaben zur Bewilligung empfahl, ist nachvollziehbar und überzeugend. Im Perimeter zwischen Q._____weg, E._____strasse und T._____weg gibt es neben Einfamilienhäusern in verschiedensten Stilen auch mehrere Mehrfamilienhäuser. Auch die Mehrfamilienhäuser sind in verschiedenen Stilen gehalten. Es kann der Vorinstanz gefolgt werden, wenn diese aufgrund der Beurteilung der Fachgruppe entschied, das Volumen, die Ausrichtung und die Ausgestaltung des vorliegenden Bauvorhabens würden sich ins bestehende Quartier einfügen. Die Ausrichtung orientiert sich an der Form der Parzelle und in Richtung E._____strasse, wie dies bei anderen Gebäuden in der Umgebung auch der Fall ist. Die Parzelle ist zudem an der Zonengrenze zwischen Wohnzone W2 und Wohn- und Gewerbezone WG2 gelegen. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden sind nicht alle Gebäude im Quartier nach Süden, sondern in der WG2 teilweise nach Süden, teilweise nach Westen ausgerichtet.

Das vorliegende Bauprojekt wird wie die umliegenden Gebäude mit einem Satteldach gebaut und nimmt mit der Holzfassade den Stil bereits bestehender Gebäude im Quartier auf.

Soweit sich die Beschwerdeführenden mit dem Vorbringen, ihr eigenes Bauvorhaben mit Veränderung des Daches sei strenger beurteilt worden, auf die Rechtsgleichheit berufen wollen, kann ihnen nicht gefolgt werden. Der in Art. 8 Abs. 1 BV¹⁰ und Art. 10 Abs. 1 KV¹¹ enthaltene Grundsatz der Rechtsgleichheit verpflichtet die rechtsanwendenden Behörden, gleiche Sachverhalte mit gleichen relevanten Tatsachen gleich zu behandeln, es sei denn, ein sachlicher Grund rechtfertige eine unterschiedliche Behandlung. Die von den Beschwerdeführenden erwähnte Veränderung eines Daches eines Einfamilienhauses mit zwei Lukarnen und zwei Kaminen ist bei der ästhetischen Beurteilung nicht vergleichbar mit dem Neubau eines Mehrfamilienhauses. Zudem liegen die Parzellen der Beschwerdeführenden und der Beschwerdegegnerinnen in verschiedenen Zonen. Es handelt sich somit um gänzlich unterschiedliche Sachverhalte. Eine Berufung auf das Rechtsgleichheitsgebot ist daher nicht möglich.¹²

Bezüglich der Umgebungsgestaltung wurde nach der Projektänderung die zusätzliche Begrünung entlang des Q._____wegs von der Fachgruppe positiv beurteilt. Weiter empfiehlt die Fachgruppe weitere Massnahmen zur zusätzlichen Verbesserung der Begrünung (Begrünung um die Schächte im südlichen Bereich der Parzelle, Büsche entlang des Q._____wegs und neben der Einstellhalle). Diese Verbesserungsvorschläge können in der geplanten Aussenraumgestaltung ohne Weiteres umgesetzt werden bzw. die geplante Begrünung entsprechend ergänzt werden. Die Verbesserungsmassnahmen sind auch genügend bestimmbar. Die von der Vorinstanz im Gesamtbauentscheid vom 21. September 2021 diesbezüglich verfügte Auflage ist ausreichend und trägt den Verbesserungsvorschlägen der Fachgruppe Rechnung. Im Übrigen hat die Fachgruppe das Vorhaben auch unabhängig von der Realisierung der Verbesserungsvorschläge zur Bewilligung empfohlen.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Vorinstanz gestützt auf die positive Beurteilung ihrer Fachgruppe zu Recht entschied, das Bauvorhaben halte die Gestaltungsvorschriften ein. Die Rüge der Beschwerdeführenden, das Vorhaben füge sich nicht ins Ortsbild ein, erweist sich als unbegründet.

¹⁰ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101)

¹¹ Verfassung des Kantons Bern vom 6. Juni 1993 (KV; BSG 101.1)

¹² Statt vieler BGE 136 I 345 E. 5 mit Hinweisen; VGE 2016/242 vom 8. Juni 2017 E. 5.3; Tschannen/Zimmerli/Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Auflage 2014, § 23 N. 11 f.

5. Erschliessung

a) Die Beschwerdeführenden rügen, die strassenmässige Erschliessung sei ungenügend. Sie machen geltend, die Zufahrt für Feuerwehr und Sanität sei nicht rechtskonform. Die Fahrbahnbreite des Weges zwischen den Parzellen Uetendorf Grundbuchblatt Nrn. O. _____ und B. _____ betrage nur etwa 1.70 bis 1.80 m statt des vorgeschriebenen Minimums von 3.00 m. Damit sei auch die notwendige Zufahrtsbreite für die Feuerwehrfahrzeuge nicht eingehalten. Die Pläne seien ungenügend; es fehle die Einzeichnung von Schleppkurven für die Zufahrt ab dem T. _____ weg. Zudem fehle für den Anschluss an den T. _____ weg eine Dienstbarkeit, da das gegenseitige Fuss- und Fahrwegrecht nur auf einer Breite von je 1.50 m gewährt werde und somit nicht nahtlos an den T. _____ weg anschliesse. Dies sei an der gelben Markierung im Situationsplan ersichtlich, welcher integraler Bestandteil des Dienstbarkeitsvertrags bilde. Weiter fehle ein Wendeplatz für den Besucherparkplatz. Weiter bringen die Beschwerdeführenden vor, auf dem Weg zwischen den Grundstücken Uetendorf Grundbuchblatt Nrn. O. _____ und B. _____ sei auf der Zufahrt vom Q. _____ weg her ein Zaun mit Tor errichtet worden. Weil die Hälfte des Zaunes auf dem Grundstück der Beschwerdeführenden stehe, würde die in den Amtsberichten zum Strassenanschluss festgehaltene Verpflichtung zur Entfernung dieses Tores einen unzulässigen Eingriff in das Eigentum der Beschwerdeführenden darstellen, welchem sie nicht zustimmen würden. Weiter sei ein Besucherparkplatz vorgesehen, der über die Zufahrtstrasse vorbei an der Einfahrt zur Einstellhalle und dem Hauseingang zu erreichen sei. Aufgrund der engen Platz- und Sichtverhältnisse müsste zum Verlassen des Besucherparkplatzes rückwärts vorbei am Hauseingang und der Zufahrt zur Einstellhalle auf den T. _____ weg gefahren werden. Dies sei untauglich, weshalb zwingend ein Wendeplatz für die Besucher vorzusehen sei.

b) Bauvorhaben dürfen nur bewilligt werden, wenn sichergestellt ist, dass das Baugrundstück auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, genügend erschlossen sein wird (Art. 8 Abs. 1 BauG). Die Erschliessungsstrassen müssen weiter 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 (Art. 7 Abs. 3 BauG).

Gemäss Art. 7 Abs. 2 Bst. a BauG setzt eine genügende Erschliessung voraus, dass die Zufahrtsstrasse hinreichend nahe an Bauten und Anlagen heranzuführt und diese für Feuerwehr und Sanität gut erreichbar sind. Laut 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. Die Bauverordnung regelt die Anforderungen an eine genügende Erschliessung näher (vgl. Art. 8 BauG). Gemäss Art. 6 Abs. 1 BauV¹³ wird unter Zufahrt die Strassenverbindung zwischen dem Baugrundstück und dem allgemeinen Strassennetz verstanden. Sie umfasst auch die Hauszufahrt. Bei der Strassengestaltung, insbesondere bei der Bemessung der Fahrbahnbreite, ist auf die Verkehrssicherheit sowie auf Landschaft und Ortsbild Rücksicht zu nehmen. Besonderen Verhältnissen, wie ungünstigen topographischen Gegebenheiten, vorhandenen baulichen Hindernissen, gebotener Verlangsamung des Verkehrs, zu erwartender geringer Verkehrsbelastung (Zufahrt für nicht mehr als 20 Wohnungen oder verkehrsmässig gleichbedeutende Nutzung), sowie besonderen Verkehrsbedürfnissen ist im Rahmen der Art. 7 ff. BauV Rechnung zu tragen (Art. 6 Abs. 3 BauV).

Neue Erschliessungsstrassen sind grundsätzlich von Anfang an entsprechend den Bedürfnissen zu dimensionieren und zu gestalten, denen sie nach der geltenden Planung dienen sollen

¹³ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

(Vollausbau, Art. 11 Abs. 1 BauV). Neue Hauszufahrten und Detailerschliessungsstrassen müssen in Bezug auf die Fahrbahnbreite den Anforderungen von Art. 7 BauV genügen. Nach Art. 7 Abs. 2 BauV setzt eine genügende Zufahrt grundsätzlich voraus, dass die Fahrbahnbreite bei Einbahnstrassen 3 m und bei Strassen mit Gegenverkehr 4.2 m nicht unterschreitet. Bei besonderen Verhältnissen im Sinn von Art. 6 Abs. 3 BauV kann die Fahrbahnbreite auch bei Strassen mit Gegenverkehr auf 3 m herabgesetzt werden (Art. 7 Abs. 3 BauV). Bestehende Erschliessungsanlagen genügen für Bauvorhaben in einem weitgehend überbauten Gebiet oder ausserhalb der Bauzone dann, wenn die insgesamt zu erwartende Mehrbelastung verhältnismässig gering ist und die Verkehrssicherheit und Brandbekämpfung gewährleistet sind (Art. 5 Bst. a BauV). Die Verkehrssicherheit ist nicht mehr gewährleistet, wenn die Normen für neue Anlagen (Art. 7 und 9 BauV) massiv unter- bzw. überschritten werden.

Die Richtlinie für Feuerwehzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen¹⁴ konkretisiert Art. 44 der Brandschutznorm 2015 der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF). Es handelt sich dabei nicht um Rechtsnormen, sondern um Richtlinien, welche zur Beurteilung der konkreten Situation dienen. Diese schreibt vor, dass die Zufahrten so nahe an die zu erschliessenden Bauten und Anlagen heranzuführen sind, dass ein wirksamer Einsatz der Feuerwehr möglich ist. Fahrzeug-Parkflächen zählen daher nicht als Feuerwehzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen. Ordnungsgemäss parkierte Fahrzeuge dürfen die Zufahrt, das Bewegen und das Stellen der Feuerwehrfahrzeuge nicht behindern.¹⁵ Die Fahrspur muss eine Breite von mindestens 3.00 m aufweisen.¹⁶

Die zu erwartende Mehrbelastung beurteilt sich im Verhältnis zum bestehenden Verkehrsaufkommen. Dabei bedeutet eine erwartete Verdoppelung des Verkehrsaufkommens nicht automatisch, dass die Mehrbelastung nicht mehr gering ist. Wesentlich sind auch die örtlichen Verhältnisse (bisherige Nutzung, Fahrbahnbreite, Länge und Übersichtlichkeit der Zufahrt) sowie die Benützerkategorien (PW, Lastwagen, Schulkinder etc.).¹⁷

c) Für Erschliessungsanlagen auf fremdem Grund ist deren rechtliche Sicherstellung nachzuweisen. Dazu muss eine Vereinbarung zwischen den beteiligten Grundeigentümern vorliegen, die der Bauherrschaft das Recht zur Erstellung und Erhaltung der Anlagen einräumt.¹⁸

Über privatrechtliche Verhältnisse wird im Baubewilligungsverfahren grundsätzlich nicht entschieden. Nach Art. 2 Abs. 1 BauG haben die Baubewilligungsbehörden lediglich zu prüfen, ob ein Bauvorhaben den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entspricht. Eine Ausnahme bilden privatrechtliche Tatbestände, die von der Baugesetzgebung vorausgesetzt oder ausdrücklich als massgebend erklärt werden, wie namentlich bei der rechtlichen Sicherstellung einer Zufahrt über fremden Boden (Art. 3 und 4 BauV). Die benötigten Rechte müssen bei Baubeginn erworben sein (Art. 4 Abs. 1 Bst. c BauV). Die Sicherstellung der Zufahrt kann mittels Errichtung einer Dienstbarkeit erfolgen. Baurechtlich vorausgesetzt ist jedoch nur die Einräumung des Rechts, das betreffende Grundstück über fremdes Grundeigentum zu erschliessen. Massgebend ist, dass die faktische Zugänglichkeit zum Grundstück dauerhaft gewährleistet bleibt. Eine Vereinbarung über die daraus resultierenden finanziellen Rechte und Pflichten setzt das öffentliche Baurecht hingegen nicht voraus. Dies liegt ausserhalb der zivilrechtlichen Vorfragen, zu denen sich die

¹⁴ Richtlinie für Feuerwehzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen der Feuerwehr Koordination Schweiz FKS, Version 1.0 vom 4. Februar 2015; Richtlinie FKS

¹⁵ Richtlinie FKS, S. 5 Ziff. 3

¹⁶ Richtlinie FKS, S. 7, Ziff. 5.3

¹⁷ VGE 100.2012.208 vom 31. Januar 2013, E. 3.2; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl., Band I, Bern 2020, Art. 7/8 N 10

¹⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl., Band I, Bern 2007, Art. 7/8 N. 12

Verwaltungsbehörden äussern dürfen. Denn es ist nicht Aufgabe der Baubewilligungsbehörde, die Rechte Privater durch die Verweigerung einer Baubewilligung zu wahren.¹⁹ Für die Durchsetzung von finanziellen Ansprüchen sind die Beschwerdeführenden daher auf den Zivilweg zu verwiesen.

Für die Ermittlung von Inhalt und Umfang einer Dienstbarkeit gibt Art. 738 ZGB²⁰ eine Stufenordnung vor. Ausgangspunkt ist der Grundbucheintrag. Soweit sich die Rechte und Pflichten aus dem Eintrag deutlich ergeben, ist dieser für den Inhalt der Dienstbarkeit massgebend. Nur wenn sein Wortlaut unklar ist, darf im Rahmen des Eintrags auf den Erwerbsgrund, das heisst den Begründungsakt, zurückgegriffen werden. Ist auch der Erwerbsgrund nicht schlüssig, kann sich der Inhalt der Dienstbarkeit im Rahmen des Eintrags aus der Art ergeben, wie sie während längerer Zeit unangefochten und in gutem Glauben ausgeübt worden ist.²¹

d) Die Beschwerdegegnerinnen bringen vor, die fehlerhafte Erschliessung sei mit der Projektänderung vom 24. März 2021 behoben. Die Zufahrt führe neu über den T._____weg und nicht mehr über den Q._____weg. Es handle sich dabei um eine bestehende Erschliessung, was auch im Grundbuchplan ersichtlich sei. Bereits heute gebe es zahlreiche Erschliessungsanlagen für die verschiedenen Garagen auf dem zu bebauenden Grundstück. Gemäss Art. 5 BauV würden bestehende Erschliessungsanlagen genügen, wenn ein Bauvorhaben in einem weitgehend überbauten Gebiet geplant werde und die insgesamt zu erwartende Mehrhaltung verhältnismässig gering sei. Zudem müsse die Verkehrssicherheit und die Brandbekämpfung gewährleistet sein. Die Tiefbau- und Umweltkommission habe festgestellt, dass die bestehende Erschliessungsanlage genüge und die zu erwartende Mehrbelastung verhältnismässig gering sei.

e) Die Vorinstanz ist in ihrer Stellungnahme vom 25. November 2021 der Auffassung, die Beschwerdeführenden hätten diesen Punkt lediglich bei der ursprünglich vorgesehenen Erschliessung über den Q._____weg vorgebracht. Es könne jedoch festgehalten werden, dass die Zufahrt für die Feuerwehr sowohl vom Q._____weg wie auch vom T._____weg gewährleistet sei.

Zudem bringt die Vorinstanz vor, dass die von den Beschwerdeführenden als ungenügend bezeichnete Erschliessung für Feuerwehr und Sanität nicht Gegenstand der Einsprache zur Projektänderung vom 31. Mai 2021 gewesen sei und somit dieser Punkt nicht mehr Gegenstand sei.

Die Grundeigentümer der Parzellen Uetendorf Grundbuchblatt Nr. B._____ und O._____ hätten sich gemäss Dienstbarkeitsvertrag vom 18. September 1990 entlang der gesamten Länge der Parzellengrenze ein gegenseitiges Recht eingeräumt, dieses Wegstück zu begehen und zu befahren. Daran angrenzend befinde sich die Gemeindestrasse (Parzelle Uetendorf Grundbuchblatt Nr. F._____). Die Rüge, wonach das Wegrecht nicht nahtlos an den T._____weg angrenze, könne nicht nachvollzogen werden. Der Plan zum Dienstbarkeitsvertrag sei rudimentär dargestellt und nicht vermasst, er diene lediglich zur Orientierung. Es könne daher davon ausgegangen werden, dass die Erschliessung auch privatrechtlich hinreichend sichergestellt sei.

¹⁹ BVR 2004 S. 412 E. 3.2, 1990 S. 374 E. 2b f.; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl., Band I, Bern 2020, Art. 2 N. 4a

²⁰ Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210)

²¹ BGE 137 III 145 E. 3.1 mit weiteren Hinweisen

Bezüglich der heute angebrachten Absperrung mittels Kette oder Gartentor führt die Vorinstanz aus, dass der Amtsbericht Strassenanschluss vom 10. August 2021 verlange, diese Absperrung zu entfernen. Die Durchsetzung dieser Entfernung sei jedoch privatrechtlicher Natur. Aus öffentlich-rechtlicher Sicht stehe fest, dass den Eigentümern der zu bebauenden Parzelle ein Fuss- und Fahrwegrecht auf der Parzelle der Beschwerdeführenden eingeräumt sei. Sollte die Entfernung des Zaunes verhindert werden, wäre zumindest zu überprüfen, ob dadurch das dauernde, dingliche und unentgeltliche Recht, dieses Wegstück zu begehen und zu befahren, verletzt würde.

Ein Wendeplatz sei weiter nicht erforderlich. Die Wegfahrt ab dem Besucher- bzw. Behindertenparkplatz könne über den Q._____weg erfolgen. Die Wegfahrt über den Q._____weg sei aus öffentlich-rechtlicher Sicht zulässig und sichergestellt.

f) Es handelt sich bei der Strasse zwischen den Grundstücken Uetendorf Grundbuchblatt Nr. B._____ und O._____ um eine bestehende Strasse im Sinne von Art. 5 BauV²². Wie die Beschwerdeführenden selbst vorbringen, ist eine Fahrbahnbreite von 3.00 m gestützt auf Art. 7 Abs. 3 i.V.m Art. 6 Abs. 3 BauV ausreichend, da die Strasse als Zufahrt für weniger als 20 Wohnungen genutzt wird und gut überblickbar ist.

Die Beschwerdeführenden rügen, die Schleppkurven für die neue Zufahrt via T._____weg würden fehlen und die bestehende Strasse habe nur eine Breite von 1.70 bis 1.80 m. Der Argumentation der Beschwerdeführenden, die Fahrbahnbreite zwischen den Parzellen Uetendorf Grundbuchblatt Nr. B._____ und O._____ sei teilweise nur 1.70 bis 1.80 m, kann nicht gefolgt werden. Aus den Plänen und den Eingaben der Parteien ist ersichtlich, dass die Strasse zwischen den beiden Parzellen 3.00 m breit ist (je 1.50 m auf den beiden Parzellen), wobei ein gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht besteht. Ein neuer Plan mit der Einzeichnung weiterer Schleppkurven ist vorliegend auch nicht notwendig: Das Abbiegen über den Vorplatz und die Ausfahrt auf den Q._____weg, so wie im ursprünglichen Projekt vorgesehen, wäre schwieriger als die Ausfahrt aus der Tiefgarage und vom Besucherparkplatz in den T._____weg. Die Ausfahrt von der Einstellhalle in den T._____weg erscheint dagegen unproblematisch. Bereits heute erfolgt die Zu- und Abfahrt zu den bestehenden Garagen über den T._____weg und ist problemlos möglich. Auch die Beschwerdeführenden fahren über den T._____weg auf der geteilten Zufahrtsstrasse zwischen den Grundstücken Uetendorf Grundbuchblatt Nr. B._____ und O._____ zu ihrer Garage an der Westseite ihrer Parzelle.

In den Amtsberichten Strassenanschluss vom 4. Januar 2021 und vom 10. August 2021 kommt die Tiefbau- und Umweltkommission der Gemeinde Uetendorf zudem zum Schluss, die Zufahrt für die Feuerwehr sei sowohl vom Q._____weg wie vom T._____weg gewährleistet.²³ Diese Beurteilung ist vorliegend nicht in Frage zu stellen, da aktuell die Parzelle Uetendorf Grundbuchblatt Nr. O._____ auch schon vom T._____weg und vom Q._____weg befahren werden kann. Selbst wenn eine Zufahrt der Feuerwehr über den Weg zwischen den Parzellen Nrn. B._____ und O._____ schwierig wäre, könnten die Feuerwehrfahrzeuge über den Q._____weg zufahren und dort auf diesem Weg direkt südlich des geplanten Gebäudes anhalten.

g) Die ursprüngliche Planung sah eine Erschliessung über den Q._____weg vor. Aufgrund der Kritik der Fachgruppe für Gestaltung an der Umgebungsgestaltung und dem Ratschlag, die Einstellhalleneinfahrt über den T._____weg zu erschliessen, wurde von der Bauherrschaft

²² Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

²³ vgl. Vorakten, Amtsbericht Strassenanschluss vom 4. Januar 2021, Ziff. 12 resp. Amtsbericht Strassenanschluss vom 10. August 2021, Ziffer 11

eine Projektänderung eingereicht. Neu soll die Erschliessung der Einstellhalle über den T._____weg erfolgen. Diese Erschliessung wurde von der Baubewilligungsbehörde bewilligt. Die Tiefbau- und Umweltkommission erachtet die Fuss- und Fahrwegrechte für beide Zugänge (vom T._____weg und vom Q._____weg her) als gegeben.

Der T._____weg wurde laut Grundstückdaten-Informationssystem GRUDIS mit Eintrag vom 10. September 2015 ins Alleineigentum der Einwohnergemeinde Uetendorf überführt. In der entsprechenden Handänderungsurkunde vom 20. August 2015 ist ersichtlich, dass die Anrainer vorher Miteigentümerinnen und Miteigentümer der Parzelle Uetendorf Grundbuchblatt Nr. F._____ (ganzer T._____weg) waren. Die Eigentümer der Parzellen Uetendorf Grundbuchblatt Nr. B._____ und O._____ waren Miteigentümer der Parzelle T._____weg zu je 1/16.

Mittels Dienstbarkeitsvertrag von 1978, im Grundbuch eingetragen am 24. April 1978, wurden gegenseitige Fuss- und Fahrwegrechte an der damals zu erstellenden Erschliessungsstrasse gewährt. Dies auch zu Gunsten der Parzellen Uetendorf Grundbuchblatt Nr. B._____ und O._____. Auf dem Plan zum Dienstbarkeitsvertrag ist ersichtlich, dass es sich dabei um den heutigen T._____weg handelte und die Parzelle Uetendorf Grundbuchblatt Nr. O._____ direkten Anstoss an den geplanten T._____weg hatte.²⁴ Laut Dienstbarkeitsplan war vorgesehen, dass die zu erstellende Erschliessungsstrasse im nordöstlichen Bereich der Parzelle Nr. O._____ in westlicher Richtung bis zur Grenze der Parzelle Nr. O._____ verbreitet wird. Dementsprechend wurde die Dienstbarkeit im Dienstbarkeitsplan bis an die Grenze der Parzelle Nr. O._____ eingetragen. Auch wenn die heutige Gemeindestrasse nicht direkt bis an die Grenze der Parzelle Nr. O._____ führen sollte, ist eine asphaltierte Fläche vorhanden, die zur Parzelle Nr. O._____ führt und die, wie erwähnt, laut Dienstbarkeitsplan mit einer Dienstbarkeit zu Gunsten der Bauparzelle belastet ist.

Mit Dienstbarkeitsvertrag vom 18. September 1990 wurden zwischen den Parzellen Uetendorf Grundbuchblatt Nr. B._____ und O._____ das gegenseitige Fuss- und Fahrrecht für die neu zu erstellende Strasse zwischen den Grundstücken Uetendorf Grundbuchblatt Nr. B._____ und O._____ verbrieft und am 28. September 1990 im Grundbuch eingetragen.²⁵ Mit dem gleichen Dienstbarkeitsvertrag wurde zu Lasten des damaligen Grundstücks Uetendorf Grundbuchblatt Nr. K._____ und zu Gunsten der Grundstücke Uetendorf Grundbuchblatt Nr. B._____ und O._____ ein Fuss- und Fahrwegrecht vereinbart. Dieses Fuss- und Fahrwegrecht betrifft den Hogantweg ab der Parzelle Nr. B._____ bis zur E._____strasse. Zu diesem Zeitpunkt war die Parzelle T._____weg noch im Miteigentum der Anrainergrundstücke gemäss Dienstbarkeitsvertrag vom 24. April 1978. Es kann folglich davon ausgegangen werden, dass die Erschliessung über den Q._____weg nicht anstelle der Erschliessung über den T._____weg, sondern in Ergänzung dazu erstellt wurde – zumal in diesem Zeitpunkt alle drei Grundstücke (Uetendorf Grundbuchblatt Nr. B._____, O._____ und K._____) alle im Alleineigentum der gleichen Person waren.

Die Beurteilung der Vorinstanz, die Erschliessung über den Q._____weg sowie über den T._____weg seien dienstbarkeitsrechtlich gesichert, ist nicht zu beanstanden.

Die auf dem Plan «Situation 1:200 Schleppkurve PW Ausfahrt A» eingezeichneten Schleppkurven befinden sich auf dem Grundstück Uetendorf Grundbuchblatt Nr. B._____, jedoch auf den 1.50 m, auf welchen gemäss Dienstbarkeitsvertrag ein Fuss- und Fahrwegrecht für die Parzelle Uetendorf Grundbuchblatt Nr. O._____ besteht.

²⁴ vgl. Beilage 10, 11 und 12 zur Beschwerdeantwort vom 25. November 2021

²⁵ Beschwerdebeilage 8

h) Bezüglich der Frage der Notwendigkeit eines Wendeplatzes für den Besucherparkplatz kann der Gemeinde gefolgt werden. Die Zu- und Wegfahrt kann über den Q. _____ weg und über den T. _____ weg erfolgen. Fährt eine Besucherin oder ein Besucher vom Q. _____ weg auf den Besucherparkplatz, kann sie oder er über den T. _____ weg wegfahren und umgekehrt. Daher ist ein Wenden nicht notwendig, ein Wendeplatz ist überflüssig.

Die Beschwerdeführenden scheinen diesbezüglich aber davon auszugehen, dass eine Zu- oder Wegfahrt über den Q. _____ weg nicht möglich sei, weil sie bzw. ihre Voreigentümerschaft bei der Einmündung in den Q. _____ weg eine Absperrung mit einem Zaun / Tor angebracht haben. Dazu ist festzuhalten, dass zu Gunsten der Liegenschaft der Beschwerdegegnerinnen ein Fuss- und Fahrwegrecht sowohl betreffend des Wegs zwischen den Parzellen Nrn. B. _____ und O. _____ als auch für den Q. _____ weg besteht. Mit dem bei der Einmündung in den Q. _____ weg erstellten Zaun / Tor scheinen die Beschwerdeführenden die Ausübung des Fuss- und Fahrwegrecht der Beschwerdegegnerinnen zu behindern. Die Beschwerdegegnerinnen dürften daher wohl die Beseitigung des Zauns / Tors auf dem zivilrechtlichen Weg durchsetzen können.

6. Parkplätze

a) Die Beschwerdeführenden rügen, ein Besucherparkplatz sei klar ungenügend für sechs Wohnungen. Dies würde unweigerlich dazu führen, dass weitere Besucher ihre Fahrzeuge bei den Nachbargrundstücken parkieren müssten, was offensichtlich nicht erlaubt sei. Zudem müsse ein Behindertenparkplatz in einer maximalen Gehdistanz von 100 m zum Hauseingang vorgesehen werden, was vorliegend nicht der Fall sei.

b) Die Vorinstanz führt in der Stellungnahme vom 25. November 2021 aus, die Beschwerdeführenden gingen davon aus, dass es sich beim Parkplatz auf der Ostseite entlang der Hausfassade um keinen Behindertenbesucherparkplatz handle. Auf den Planunterlagen sei aber ersichtlich, dass das Piktogramm «Rollstuhlfahrer» auf dem fraglichen Parkplatz eingetragen sei. Auf der entsprechenden Beilage zur Beschwerde sei das Piktogramm aufgrund der schlechten Druckqualität nicht ersichtlich. Es sei somit ein Behindertenparkplatz in Gehdistanz von 100 m zum Hauseingang vorgesehen. Im Bauentscheid sei zudem die Auflage aufgenommen worden, diesen entsprechend zu markieren.

c) Die zulässige Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge wird vom kantonalen Baurecht festgelegt. Die Art. 16 ff. BauG regeln die Grundsätze und halten unter anderem fest, dass eine ausreichende Zahl an Parkplätzen zu schaffen ist, überdimensionierte Flächen aber zu verindern sind (Art. 17 Abs. 1 BauG). Die Bemessung der Parkflächen hat der Regierungsrat in den Art. 49 ff. BauV umschrieben: Gemäss Art. 50 Abs. 1 BauV wird die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge durch eine Bandbreite begrenzt; innerhalb dieser Bandbreite legen die Gesuchstellenden die Anzahl fest. Die Bandbreite umfasst insbesondere auch die Abstellplätze für Beschäftigte, Besucher und Behinderte (Art. 50 Abs. 2 BauV). Bei der Wohnnutzung ist die Bandbreite abhängig von der Anzahl der Wohnungen, wobei gemäss Art. 51 Abs. 2 BauV ab vier Wohnungen die Bandbreite 0,5 bis 2 Abstellplätze pro Wohnung beträgt.

Für Behindertenparkplätze ist die SIA²⁶ Norm 500:2009 anwendbar. Gemäss Art. 9.7.2 Korrigenda C3 dieser Norm muss für die Bewohnerinnen und Bewohner pro 25 Wohnungen mindestens ein rollstuhlgerechter Parkplatz zur Verfügung gestellt werden. Pro Parkplatzstandort für

²⁶ Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein (SIA)

Besucherinnen und Besucher muss mindestens ein Parkplatz rollstuhlgerecht sein und sich in maximaler Gehdistanz von 100 m zu den Hauseingängen befinden. Ein rollstuhlgerechter Parkplatz muss verschiedene Anforderungen erfüllen: Ebene Bodenfläche, maximales Gefälle von 2%, mindestens 3.50 m breites Parkfeld bei Senkrecht- und Schrägparkierung, mindestens 8.00m langes Parkfeld bei Längsparkierung mit anschliessender Fläche von mindestens 1.40 m Breite auf der linken Seite des Parkfeldes (Art. 7.10.3 und 9.7.1 der SIA Norm 500:2009).

d) Vorliegend hat die Vorinstanz den Bau eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohnungen bewilligt. Gestützt auf Art. 51 Abs. 2 BauV beträgt die Bandbreite vorliegend drei bis zwölf Abstellplätze. Darin sind auch die Besucherparkplätze enthalten. Die geplanten 11 Einstellhallenparkplätze und der Besucherbehindertenparkplatz vor dem Haus bewegen sich an der oberen Grenze der Bandbreite. Auch wenn ein Parkplatz ausschliesslich von der Spitex J._____, welche ihre Räumlichkeiten auf dem Nachbarsgrundstück hat, benutzt wird, ist mit elf Parkplätzen für die zu erstellende Liegenschaft die Bandbreite eingehalten. Es sind damit auch genügend Besucherparkplätze vorhanden.

Der bewilligte Plan «Projektänderung Umgebung» zeigt auf der Ostseite der Liegenschaft einen Besucherparkplatz, welcher als Behindertenparkplatz bezeichnet ist. Der Parkplatz befindet sich auf einer ebenen Fläche in der Nähe des Eingangs, die Länge der Pflasterung mit Verbundsteinen, die keiner anderen Nutzung dient, ist deutlich über 8.00 m lang. Es ist auch eine Fläche von mehr als 1.40 m Breite auf der linken Seite des Parkfeldes zum Aussteigen vorhanden. Diese Fläche befindet sich zwar teilweise auf dem Zufahrtsweg zwischen den Parzellen Nrn. B._____ und O._____. Da sie aber nur sehr selten und kurzfristig zum Aussteigen benutzt werden wird und der private Zufahrtsweg wenig befahren ist, ist der vorgesehene Parkplatz genügend rollstuhlgerecht ausgestaltet. Ebenfalls befindet sich in der Einstellhalle ein Behindertenparkplatz, welcher die Anforderungen der SIA Norm 500:2009 ebenfalls erfüllt. Auch diese Rüge erweist sich als unbegründet.

7. Erschliessung mit Wasser und Elektrizität

a) Die Beschwerdeführenden führen aus, bei der geplanten Erschliessung für Wasser und Energie via T._____weg würden die Leitungen zwangsläufig über das Grundstück der Beschwerdeführenden führen. Soweit diese Leitungen noch nicht bestehen würden, würden die Beschwerdeführenden der Erschliessung nicht zustimmen. Die Eigentümerschaft habe gemäss Art. 461 Abs. 1 ZGB²⁷ das Recht, jede ungerechtfertigte Einwirkung gegen ihr Eigentum abzuwehren. Die entsprechende Erschliessung müsse zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung sichergestellt sein, was vorliegend nicht der Fall sei.

Weiter bemerken die Beschwerdeführenden, eine Erschliessung über das Grundstück Uetendorf Grundbuchblatt Nr. K._____ sei ohnehin naheliegender, da dort die Einstellhalle sowieso bis zur Grundstücksgrenze oder sogar darüber hinaus erstellt werden solle. Damit müsste die Gemeinde auch keine Entschädigung wegen materieller Enteignung an die Beschwerdeführenden leisten.

b) Die Beschwerdegegnerinnen führen aus, die Weigerungshaltung der Beschwerdeführenden, keine Einwilligung für die Erschliessung von Wasser und Elektrizität über deren Grundstück zu gewährend, verletze die grundbuchlich gesicherten Leitungsrechte gemäss Dienstbarkeitsvertrag von 1978. Zudem habe die Gemeinde die Anschlüsse so vorgegeben. Die Werkpläne Wasser und Abwasser, die BKW-Pläne und der UPC-Leistungskataster würden alle

²⁷ Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210)

bestehenden Leitungen aufzeigen. Die Beschwerdeführenden müssten das Betreten oder die vorübergehende Benützung des Grundstücks gestatten, wenn dies für die Errichtung von Leitungen nötig sei.

c) Die Gemeinde bringt in ihrer Stellungnahme vom 25. November 2021 vor, dass die Sicherstellung der Erschliessung sämtlicher Leitungen mit dem Dienstbarkeitsvertrag vom 18. September 1990 ausdrücklich und unmissverständlich geregelt sei. Gemäss Ziff. VI Abs. 2 dieses Vertrags würden sich die Eigentümer der Grundstücke Uetendorf Grundbuchblatt Nr. L._____ bis O._____ gegenseitig das dauernde, dringliche und unentgeltliche Recht einräumen, sämtliche zur Erschliessung ihrer Grundstücke mit Kanalisation, Wasser und Elektrizität erforderlichen Leitungen über ihre Grundstücke durchzuführen. Die Grundeigentümer hätten diese Leitungen in ihren Grundstücken zu dulden und jederzeit zu gestatten, dass ihre Grundstücke zur Vornahme von Unterhaltsarbeiten oder zu Kontrollzwecken betreten werden dürften. Diese Grunddienstbarkeit sei unter dem Stichwort «Leitungsrechte» im Grundbuch eingetragen.

d) Ein Bauvorhaben darf nur bewilligt werden, wenn das Baugrundstück genügend erschlossen oder wenn sichergestellt ist, dass es auf den Zeitpunkt der Realisierung über die erforderliche Erschliessung verfügt (Art. 22 Abs. 2 Bst. b RPG und Art. 7 Abs. 1 BauG). Ein Grundstück gilt als erschlossen, wenn eine für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist (Art. 19 RPG). Für Erschliessungsanlagen auf fremdem Grund ist deren rechtliche Sicherstellung nachzuweisen. Dazu muss eine Vereinbarung zwischen den beteiligten Grundeigentümern vorliegen, die der Bauherrschaft das Recht zur Erstellung und Erhaltung der Anlagen einräumt.²⁸

e) Laut Grundstückdaten-Informationssystem GRUDIS besteht mit Eintrag vom 24. April 1978 ein gegenseitiges Leitungsrecht zu Gunsten und zu Lasten der Grundstücke Nrn. L._____, M._____, N._____, P._____, R._____, S._____, U._____, V._____, W._____, X._____, Y._____, Z._____, AA._____, B._____ und O._____. Der entsprechende Dienstbarkeitsvertrag regelt unter dem Titel «Leitungsrechte» folgendes:

«Die Eigentümer der Grundstücke Nrn. L._____ – O._____ räumen sich gegenseitig das dauernde, dingliche und unentgeltliche Recht ein, sämtliche zur Erschliessung ihrer Grundstücke mit Kanalisation, Wasser und Elektrizität (BKW und PTT) erforderlichen Leitungen über ihre Grundstücke durchzuführen. Ueber den Verlauf dieser Leitungen wird auf den beiliegenden Situationsplan verwiesen.

Die Grundeigentümer haben diese Leitungen in ihren Grundstücken zu dulden und jederzeit zu gestatten, dass ihre Grundstücke zur Vornahme von Unterhaltsarbeiten oder zu Kontrollzwecken betreten werden dürfen.

Die Unterhaltskosten der gemeinsam benutzten Leitungen gehen zu gleichen Teilen zulasten der angeschlossenen Eigentümer.

Diese Grunddienstbarkeit ist unter dem Stichwort «Leitungsrechte» wie folgt im Grundbuch einzutragen:

- Als Recht bzw. als Last auf den Grundstücken Nrn. L._____ bis O._____»

Aus den Katasterplänen der Gemeinde Uetendorf²⁹ ist ersichtlich, dass eine bestehende Wasserleitung vom T._____weg bis an die Parzellengrenze der Bauparzelle führt. Auch die

²⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl., Band I, Bern 2007, Art. 7/8 N. 12

²⁹ vgl. Beschwerdeantwortbeilagen 14-17

Abwasserleitung, die Stromleitung und die Internet-/TV-Leitung führen bereits auf die Bauparzelle. Die Anschlüsse an diese Leitungen mit den entsprechenden Schächten werden auf der Bauparzelle erstellt. Die Erstellung von Leitungen auf dem Grundstück der Beschwerdeführenden ist nicht vorgesehen. Zudem bestehen entsprechende Dienstbarkeiten zwischen den Grundstücken Uetendorf Grundbuchblatt Nrn. B. _____ und O. _____, welche den Bau und den Unterhalt der zur Erschliessung notwendigen Leitungen gestatten. Die Rügen der Beschwerdeführenden sind folglich unbegründet.

8. Verletzung des rechtlichen Gehörs

a) Die Beschwerdeführenden rügen mehrere Verletzungen des rechtlichen Gehörs. So habe es die Vorinstanz bezüglich der Rüge der fehlerhaften Festsetzung des grossen und kleinen Grenzabstandes unterlassen, ihre Haltung auch nur ansatzweise zu begründen und sich mit der Rüge der Beschwerdeführenden auseinanderzusetzen. Weiter habe die Vorinstanz die gerügten Punkte bezüglich der Erschliessung für Feuerwehr und Sanität nicht inhaltlich behandelt. Auch bezüglich des Wendeplatzes für den Besucherparkplatz sei die Vorinstanz auf die Rüge nicht inhaltlich eingegangen.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt, dass die Behörde die Vorbringen der Betroffenen sorgfältig prüft und beim Entscheid berücksichtigt. Daraus ergibt sich die Pflicht der Behörde, ihre Verfügung zu begründen (Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG³⁰). Die Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen die Verfügung sachgerecht anfechten können. Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt. Die Behörde muss jedoch nicht auf jedes Argument der Parteien eingehen; es genügt, wenn sie sich mit den wesentlichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt hat.³¹

Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist ein formeller Anspruch; die Verletzung des rechtlichen Gehörs führt deshalb grundsätzlich zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Eine Gehörsverletzung kann aber dann geheilt werden, wenn die Rechtsmittelinstanz dieselbe Kognition hat wie die Vorinstanz und der beschwerdeführenden Person aus der Heilung kein Nachteil erwächst. Eine Heilung kommt in erster Linie bei nicht besonders schwerwiegenden Gehörsverletzungen in Frage. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist aber auch bei schwerwiegenden Gehörsverletzungen eine Heilung nicht ausgeschlossen, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären.³² Die Heilung des rechtlichen Gehörs ist allenfalls bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.³³

c) Es ist zutreffend, dass sich die Vorinstanz mit gewissen Punkten nicht sehr vertieft auseinandergesetzt hat. Sie hat aber zu sämtlichen wesentlichen Einwänden in knapper Form Stellung bezogen und dargetan, weshalb sie diese für unbegründet hält. Bezüglich die Festlegung des grossen Grenzabstandes hat die Vorinstanz den Artikel des Gemeindebaureglements genannt, welchen sie zur Begründung ihrer Entscheidung anwendet. Die Begründung mag teilweise missverständlich sein. Ob die Begründung korrekt ist, ist jedoch keine Frage der Begründungspflicht, sondern eine Frage des materiellen Rechts. Zu zwei gerügten Punkten äussert sich die Vorinstanz dahingehen, dass diese mit der Projektänderung gegenstandslos

³⁰ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

³¹ BVR 2018 S. 341 E. 3.4.2, 2016 S. 402 E. 6.2; BGE 140 II 262 E. 6.2; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 52 N. 7

³² BGE 142 II 218 E. 2.8.1; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 21 N. 9 bis 11

³³ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 21 und 39

geworden seien und begründete folglich, weshalb sie die Rügen als unerheblich betrachtete. Ob diese Einschätzung korrekt ist, ist wiederum eine Frage des materiellen Rechts und nicht der Begründungspflicht.

Wie die vorliegend zu behandelnde Beschwerde zeigt, war es den anwaltlich vertretenen Parteien denn auch ohne Weiteres möglich, die Verfügung sachgerecht anzufechten.

Die Vorinstanz hat sich demnach mit den Vorbringen der Einsprechenden und heutigen Beschwerdeführenden in genügender Form auseinandergesetzt und deren Anspruch auf rechtliches Gehör nicht verletzt.

9. Zusammenfassung, Kosten

a) Nach dem Gesagten entspricht das Bauvorhaben den gesetzlichen Anforderungen und kann bewilligt werden. Der angefochtene Entscheid wird bestätigt und die Beschwerde wird abgewiesen.

b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführenden. Sie haben die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 2400.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV³⁴).

c) Die Beschwerdeführenden haben zudem den Beschwerdegegnerinnen die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG).

d) Die Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerinnen gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdeführenden haben somit den Beschwerdegegnerinnen die Parteikosten von CHF 6098.30 zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Gesamtentscheid der Gemeinde Uetendorf vom 21. September 2021 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 2400.– werden den Beschwerdeführenden zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Beschwerdeführenden haben den Beschwerdegegnerinnen die Parteikosten im Betrag von CHF 6098.30 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag.

³⁴ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt A. _____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt I. _____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Uetendorf, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in vier Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.

Beilage: Kopie des Situationsplanes vom 26.08.2020