



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2022/17

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 29. September 2023

Das Verwaltungsgericht hat eine gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde abgewiesen
(VGE 2023/292 vom 14.01.2025).

in der Beschwerdesache zwischen

Frau C. _____
Beschwerdeführerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt B. _____

und

Baugemeinschaft A. _____, G. _____, bestehend aus:

E. _____
Beschwerdegegnerin 1

F. _____
Beschwerdegegnerin 2

per Adresse E. _____

beide vertreten durch Herrn Rechtsanwalt D. _____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Spiez, Abteilung Bau, Sonnenfelsstrasse 4,
3700 Spiez

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Spiez vom 22. Dezember
2021 (Baugesuchs-Nr. 768/2018-0095; Vier Mehrfamilienhäuser mit Einstellhalle)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerinnen reichten am 20. Juli 2018 bei der Gemeinde Spiez ein Baugesuch ein für den Abbruch der Gebäude Nrn. 29 und 31 sowie den Neubau von vier Mehrfamilienhäusern mit 17 Wohnungen und einer Einstellhalle mit 19 Parkplätzen auf Parzelle Spiez Grundbuchblatt Nr. W._____. Die Parzelle liegt in der Mischzone MZ 2. Ein grosser Teil der Parzelle liegt zudem im Ortsbilderhaltungsgebiet. Mit Schreiben vom 10. August 2018 gab die Gemeinde den Beschwerdegegnerinnen Gelegenheit zur Verbesserung des Baugesuchs. Da unter anderem die Unterschrift der von der Änderung der Zufahrt betroffenen Eigentümer der Parzelle Spiez Gbbl. Nr. J._____ erforderlich war und diese erst Mitte Dezember 2020 vorlag, verzögerte sich das Verfahren. Am 12. Januar 2021 gingen die verbesserten Unterlagen ein, weshalb die Gemeinde das Verfahren fortsetzte und die Publikation des Baugesuchs veranlasste. Gegen das Bauvorhaben erhob unter anderen die Beschwerdeführerin Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 22. Dezember 2021 erteilte die Gemeinde Spiez die Baubewilligung.

2. Dagegen reichte die Beschwerdeführerin am 24. Januar 2022 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragt die Aufhebung des Gesamtentscheids und die Erteilung des Bauabschlags. Eventuell sei die Angelegenheit zur Neubeurteilung im Sinne der oberinstanzlichen Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen. Sie macht insbesondere geltend, das rechtliche Gehör sei verletzt worden, die Beurteilung der Ortsbildverträglichkeit sei rechtsfehlerhaft erfolgt und der rechtserhebliche Sachverhalt sei in mehrfacher Hinsicht (Gebäude- und Grenzabstände, geologische und hydrologische Situation, Erschliessung und Verkehrssicherheit, Brandschutzauflagen, Lärmimmissionen) unvollständig oder unrichtig ermittelt worden.

3. In ihrer Beschwerdeantwort vom 25. Februar 2022 beantragen die Beschwerdegegnerinnen die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. In ihrer Beschwerdevernehmlassung vom 25. Februar 2022 beantragt die Gemeinde Spiez, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei.

4. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, gab den Beschwerdegegnerinnen Gelegenheit, einen Dienstbarkeitsvertrag für das Wegrecht und die Freihaltung des Sichtfelds auf der Nachbarparzelle sowie Lärmschutznachweise für die geplanten Luft-Wasser-Wärmepumpen einzureichen. Anschliessend holte es bei den Abteilungen Immissionsschutz und Energie des Amts für Umwelt und Energie (AUE) je einen Fachbericht ein. Daraufhin gab es der Beschwerdegegnerin Gelegenheit, entweder darzulegen, dass beim Haus B ein thermischer Kurzschluss ausgeschlossen werden kann, oder eine Projektänderung einzureichen, mit der die Problematik behoben wird. Die Beschwerdegegnerin projizierte daraufhin die Ein- und Austrittsöffnungen der Luft-Wasser-Wärmepumpe in einem grösseren Abstand. Das Rechtsamt liess die Unterlagen von der Abteilung Energie des AUE prüfen. Anschliessend gab es der Beschwerdegegnerin Gelegenheit, einen formgerechten revidierten Plan «Grundriss UG/Einstellhalle» einzureichen. Daraufhin stellte es den übrigen Verfahrensbeteiligten ein Plandoppel zur Einsichtnahme zu. Zudem erhielten alle Beteiligten Gelegenheit, Schlussbemerkungen einzureichen. Von dieser Möglichkeit machten die Verfahrensbeteiligten Gebrauch. Da die Beschwerdeführerin bemängelte, ihr seien verschiedene Unterlagen nicht zugestellt worden, stellte ihr das Rechtsamt die amtlichen Akten zur Einsichtnahme zu. Mit unaufgefordert eingereichter Eingabe reichte die Beschwerdeführerin aktuelle Fotoaufnahmen ein. Die übrigen Beteiligten erhielten Gelegenheit, sich dazu zu äussern.

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)

5. Auf die Rechtsschriften, Fachberichte und Vorakten wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG². Unabhängig von den geltend gemachten Einwänden kann er nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist (Art. 11 Abs. 1 KoG). Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). 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.

b) 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 Beschwerdeführerin, deren Einsprache abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert.

c) Die Beschwerdeführerin beantragt die Aufhebung des Gesamtentscheids und die Erteilung des Bauabschlags für das gesamte Bauvorhaben. Warum die Abbruchbewilligung für die Gebäude Nrn. 29 und 31 zu Unrecht erteilt worden sein soll, begründet sie aber mit keinem Wort. Insoweit sind die Begründungsanforderungen nicht erfüllt und ist nicht auf die Beschwerde einzutreten. Im Übrigen sind die Bestimmungen über Form (Art. 32 Abs. 2 VRPG⁴) und Frist (Art. 40 Abs. 1 BauG i.V.m. Art. 41 Abs. 2 VRPG) eingehalten und ist auf die Beschwerde einzutreten.

2. Rechtliches Gehör

a) Die Beschwerdeführerin macht eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend. Die Vorinstanz stütze sich bei ihrem Entscheid gerade betreffend die Frage des Ortsbildschutzes überwiegend auf Sitzungen der Fachberatung Gestaltung, welche eindeutig vor Einreichung des Baugesuchs stattgefunden hätten. Es scheine, dass die entsprechenden Sitzungsprotokolle und Berichte nicht oder zumindest nicht vollständig Teil der Auflageakten gewesen seien. Es sei daher nicht ersichtlich, ob die Ausführungen der Vorinstanz zumindest die aus den Berichten oder Sitzungen der Fachberatung Gestaltung gewonnenen Erkenntnisse korrekt wiedergebe. Diese fehlende Überprüfbarkeit und Öffentlichkeit der von der Vorinstanz als entscheidungswesentlich taxierten Akten stelle eine Verletzung des rechtlichen Gehörs dar. Die Akten der Voranfrage sowie allfällige weitergehende Akten aus dem Zeitraum ab Einreichung des Baugesuches im Juli 2018 bis zu dessen Publikation im Februar 2021 seien zu edieren und der Beschwerdeführerin zur Einsichtnahme zuzustellen.

Die Beschwerdegegnerinnen weisen darauf hin, dass die Beschwerdeführerin nicht in Abrede stelle, dass der Bericht vom 20. März 2018 Bestandteil der Auflage gewesen sei. Sie habe sich bereits im Rahmen ihrer Einsprache dazu geäußert. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs sei insoweit nicht auszumachen. Im Bericht vom 20. März 2018 werde darauf hingewiesen, dass die Fachberatung bereits mit Bericht vom 4. Dezember 2017 zum Vorhaben Stellung genommen habe

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

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

⁴ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

und dass es sich bei der Machbarkeitsstudie, die an der Sitzung vom 5. Februar 2018 beurteilt worden sei, um eine zweite und überarbeitete Fassung gehandelt habe. Die Beschwerdeführerin hätte daher bereits im Baubewilligungsverfahren einwenden können und müssen, in den Auflageakten würden Sitzungsprotokolle sowie der Bericht vom 4. Dezember 2017 fehlen. Im Beschwerdeverfahren sei der Einwand verspätet. Es widerspreche Treu und Glauben, einen Verfahrensmangel erst im Rahmen des Rechtsmittelverfahrens zu rügen. Dazu komme, dass der Bericht vom 4. Dezember 2017 die erste Machbarkeitsstudie als nicht ortsbildverträglich beurteilt habe. Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb es das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin verletzen solle, wenn dieser Bericht, der sich auf ein Vorhaben beziehe, das gar nie als Baugesuch eingereicht worden sei, nicht Bestandteil der Auflageakten sei.

Die Vorinstanz erläutert den zeitlichen Ablauf des Baubewilligungsverfahrens und weist insbesondere darauf hin, falls ein Bauvorhaben eine Beurteilung durch die Fachberatung Gestaltung benötige, seien eine Situationsanalyse und ein Modell einzureichen. Das Projekt habe sich aufgrund der ersten Beurteilung der Fachberatung Gestaltung in seinen Grundzügen wesentlich verändert, weshalb die entsprechende Situationsanalyse keine Beurteilungsbasis für den Bauentscheid bilden könne. Aus diesem Grund habe die erste Situationsanalyse der Fachberatung Gestaltung vom 9. November 2017 keinen Einzug in die Akten gefunden. Beurteilungsgrundlage für das vorliegende Projekt und den Gesamtentscheid sei der Bericht der Fachberatung Gestaltung vom 20. März 2018. Dieser sei Bestandteil der Auflageakten gewesen. Was den Zeitraum ab Einreichung des Baugesuches im Juli 2018 bis zu dessen Publikation im Februar 2021 betrifft, erklärt die Vorinstanz, dass sich das Verfahren aufgrund einer fehlenden Unterschrift des Eigentümers der Parzelle Nr. J. _____ verzögert habe. Diese befinde sich auf dem Umgebungsgestaltungsplan vom 14. Dezember 2022.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG gibt den Parteien das Recht, sich zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern. Aus dem Gehörsanspruch und aus dem Grundsatz der Schriftlichkeit des Verfahrens (Art. 31 VRPG) ergibt sich weiter die Pflicht der Verwaltung zur vollständigen Aktenführung. In den Akten ist alles festzuhalten, was zur Sache gehört und entscheidungswesentlich sein kann.⁵ 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.⁶ Die Heilung des rechtlichen Gehörs ist allenfalls bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.⁷

c) Das Baugrundstück befindet sich zu einem grossen Teil in einem Ortsbilderhaltungsgebiet. Gemäss Art. 511 Abs. 1 GBR⁸ sind Ortsbilderhaltungsgebiete Schutzgebiete nach Art. 86 BauG und umfassen die für das Ortsbild prägenden Siedlungsteile. Gemäss den Erläuterungen zu Art. 511 GBR wird bei Bauvorhaben im Ortsbilderhaltungsgebiet empfohlen, vor Einreichung eines

⁵ Vgl. BVR 2015 S. 557 E. 3.1 mit weiteren Hinweisen; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 23 N. 5

⁶ BGE 142 II 218 E. 2.8.1; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 21 N. 9 bis 11

⁷ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 21 und 39

⁸ Baureglement der Gemeinde Spiez vom 24. November 2013 (GBR)

Baugesuchs der zuständigen Gemeindebehörde einen Entwurf vorzulegen, aus dem die räumliche Einordnung in das Ortsbild, die Gestaltung und Art des Gebäudes sowie die Erschliessung ersichtlich ist. Es trifft zu, dass die Fachberatung Gestaltung der Gemeinde Spiez vor Einreichung des Baugesuchs zwei Machbarkeitsstudien für die Überbauung der Parzelle Nr. W._____ beurteilte. Dies ist nicht zu beanstanden, sind doch Voranfragen in der Praxis gebräuchlich⁹ und in der Gemeinde Spiez für Bauvorhaben im Ortsbilderhaltungsgebiet ausdrücklich empfohlen. Am 9. November 2017 beurteilte die Fachberatung Gestaltung eine erste Machbarkeitsstudie. Der entsprechende Beurteilungsbericht datiert vom 4. Dezember 2017. Das Bebauungskonzept sah drei Baukörper vor (Haus A, B und C). Während die Häuser A und B bezüglich Setzung und Architektur zu überzeugen vermochten, passte das Haus C bezüglich Ausmass und Form weder in die Landschaft noch in das neu geschaffene Ensemble mit den geplanten Häusern A und B. Der Fachausschuss empfahl daher eine starke Überarbeitung des Hauses C.¹⁰ Das überarbeitete Bebauungskonzept sah vier Baukörper vor. Es wurde der Fachberatung Gestaltung mittels Machbarkeitsstudie vom 22. Januar 2018 unterbreitet und von dieser anlässlich der Sitzung vom 15. Februar 2018 positiv beurteilt. Der entsprechende Beurteilungsbericht datiert vom 20. März 2018.¹¹ Dieses Vorhaben wurde in der Folge weiterbearbeitet und als Baugesuch eingereicht. Der Beurteilungsbericht vom 20. März 2018, der Beurteilungsgrundlage für das vorliegend zu beurteilende Bauprojekt bildet, war Teil der Auflageakten.¹² Er war der Beschwerdeführerin auch bekannt, bezogen sich die damaligen Einsprecherinnen und Einsprecher doch in ihrer Eingabe vom 12. März 2021 ausdrücklich auf das fragliche Dokument. Der Beurteilungsbericht vom 4. Dezember 2017 befand sich demgegenüber unbestritten nicht in den Auflageakten, weil die Vorinstanz diesen nicht als Beurteilungsgrundlage für das Bauvorhaben und damit nicht als entscheidwesentlich erachtete. Sie stützte sich im angefochtenen Entscheid denn auch nicht auf diesen ersten Bericht. Anders als die Beschwerdeführerin behauptet, lagen somit die von der Vorinstanz als entscheidwesentlich taxierten Akten für die Beurteilung der Einpassung ins Ortsbild vor und bildeten Teil der Auflageakten. Die Beschwerdeführerin bzw. ihre damalige Anwältin konnte die Auflageakten konsultieren und hätte daher die Möglichkeit gehabt, Einsicht in den Bericht vom 4. Dezember 2017 zu verlangen, wurde dieser doch im Bericht vom 20. März 2018 unter dem Titel «Ausgangslage» ausdrücklich erwähnt. Von der Möglichkeit, ein Editionsbegehren zu stellen, machte sie jedoch damals keinen Gebrauch. Erst in ihrer Beschwerde stellte sie ein entsprechendes Editions gesuch. Diesem wurde stattgegeben. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt daher nicht vor.

d) Unter dem Titel «Verletzung des rechtlichen Gehörs» bemängelt die Beschwerdeführerin auch die lange Zeitspanne zwischen der Einreichung des Baugesuchs im Juli 2018 und seiner Publikation im Februar 2021. Gestützt auf ihren Editionsantrag wurde die Vorinstanz deshalb eingeladen, nicht nur die vollständigen Vorakten, sondern auch sämtliche Unterlagen zu allfälligen Bauvoranfragen einzureichen. Anschliessend wurden die Akten der Voranfrage, die Akten aus dem Zeitraum ab Einreichung des Baugesuches im Juli 2018 bis zu dessen Publikation und dem Erlass der Leitverfügung im Februar 2021 sowie weiterer Unterlagen¹³ der Beschwerdeführerin zur Einsichtnahme zugestellt. Diese legte in der Folge nicht näher dar, weshalb sich aus der langen Zeitspanne zwischen der Einreichung des Baugesuchs und seiner Publikation eine Verletzung des rechtlichen Gehörs ergeben solle. Dies ist auch nicht ersichtlich. Wie die Beschwerdeführerin in ihren Schlussbemerkungen zutreffend ausführt, befinden sich in den Akten der Gemeinde einzig die Machbarkeitsstudien vom 9. November 2017 und vom 22. Januar 2018. Erstere sah drei Baukörper vor und bildete Grundlage für die Beurteilung der Fachberatung Gestaltung vom 9. No-

⁹ Vgl. dazu Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Vorbemerkungen zu den Art. 32-44 N. 5; vgl. auch Art. 1a der Verordnung vom 27. Oktober 2010 über die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLKV, BSG 426.221)

¹⁰ Vgl. dazu Beilage 1 zur Beschwerdevernehmlassung der Gemeinde

¹¹ Beilage 2 zur Beschwerdevernehmlassung der Gemeinde

¹² Vgl. Auflagedossier (Beilage 12 zur Vernehmlassung der Gemeinde vom 25. Februar 2022)

¹³ Beilagen 1 bis 11 zur Beschwerdevernehmlassung der Gemeinde

vember 2017 (Bericht vom 4. Dezember 2017). Letztere sah vier Baukörper vor und bildete Grundlage für die Beurteilung der Fachberatung Gestaltung vom 15. Februar 2018 (Bericht vom 20. März 2018). Es kann offengelassen werden, ob es sich bei der in der Beschwerdeantwort erwähnten und als Beilage 2 eingereichten Machbarkeitsstudie um dieselbe Machbarkeitsstudie handelt. Im vorliegenden Beschwerdeverfahren sind einzig die in den Vorakten vorhandenen Machbarkeitsstudien, insbesondere diejenige vom 22. Januar 2018 relevant. Diese wurden der Beschwerdeführerin unbestritten zur Einsichtnahme zugestellt. Auch in dieser Hinsicht erweist sich die Rüge der Gehörsverletzung als unbegründet.

3. Erfordernis einer Überbauungsordnung

a) Die Beschwerdeführerin macht geltend, der Eindruck lasse sich nicht beseitigen, dass auf Biegen und Brechen versucht werde, einem gemessen an der Umgebung als auch an der Grösse und Form der Bauparzelle überdimensioniertes Bauvorhaben, das aus rein wirtschaftlichen Überlegungen nicht redimensioniert werden solle, zum Durchbruch zu verhelfen, statt eine in planerischer Hinsicht bei einem derartigen Vorhaben wohl notgedrungenen notwendigen Überbauungsordnung zu erlassen. Hierfür würden bisweilen auch intransparente und fragwürdige Normeninterpretationen und Sachverhaltsfeststellungen zum Zuge kommen. Mit Blick auf die Dimensionierung des Bauvorhabens stelle sich sowohl aus planerischer als auch aus reglementarischer Sicht sodann ganz generell die Frage, ob das Bauvorhaben mit Blick auf die beengten Platzverhältnisse, die auf der Bauparzelle vorherrschen würden, sowie mit Blick auf die verbindlichen Bestimmungen zu Ausnützungsziffer und Bruttogeschossfläche in der Mischzone M2 überhaupt in der Praxis realisierbar sei.

Die Beschwerdegegnerinnen erachten den Vorwurf, Vorhaben in der vorliegenden Grössenordnung bedürften einer Überbauungsordnung, als unbegründet. Die Gemeinden würden in ihrer Grundordnung die Gebiete bestimmen, die mittels Überbauungsordnung beplant werden müssten. Der geltende Zonenplan sehe für die Bauparzelle keine Planungspflicht vor, sondern ermögliche das Bauen im Rahmen der Grundordnung.

b) Die baurechtlichen Grundordnungen der Gemeinden sind in aller Regel auf die Verhältnisse und Bedürfnisse der konventionellen Bauweise und Nutzungsformen ausgerichtet. Bauvorhaben, die nicht zonenkonform sind und für die wegen ihrer Art, Grösse oder Auswirkungen auch keine Ausnahmegewilligung infrage kommt, weil sonst das gesetzmässige demokratische Verfahren unterlaufen würde, bedürfen einer besonderen planerischen Einordnung. Das Bundesgericht spricht für diese Fälle geradezu von einer bundesrechtlichen Planungspflicht nach Art. 2 RPG¹⁴.¹⁵ Die bundesgerichtliche Rechtsprechung bezieht sich nahezu ausschliesslich auf zonenfremde Vorhaben ausserhalb der Bauzone, denn nur für sie besteht eine bundesrechtliche Ordnung (Art. 24 ff. RPG). Dagegen folgen Ausnahmen innerhalb der Bauzone dem kantonalen Recht (Art. 23 RPG).¹⁶ Das bernische Baugesetz bestimmt allgemein, dass Bauten und Anlagen, die wesentlich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen, nur aufgrund einer Überbauungsordnung bewilligt werden dürfen (Art. 19 Abs. 1 BauG). Es fasst derartige Bauvorhaben unter dem Begriff «besondere Bauten und Anlagen» zusammen. Als solche gelten im Rahmen der näheren Bestimmungen von Art. 20 BauG Hochhäuser und Detailhandelseinrichtungen sowie weitere vom Regierungsrat bezeichnete Bauvorhaben (vgl. Art. 19 Abs. 2 BauG). Der Regierungsrat hat zusätzlich Terrassenhäuser als besondere Bauten und Anlagen bezeichnet (Art. 23 BauV¹⁷). Darüber hinaus

¹⁴ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700)

¹⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 19/20 N. 1, mit Hinweisen auf die Rechtsprechung

¹⁶ Pierre Tschannen, in Praxiskommentar RPG: Richt- und Sachplanung, Interessenabwägung, 2019, Art. 2 N. 49

¹⁷ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

sind die Gemeinden zum Erlass einer Überbauungsordnung verpflichtet, wenn die Verhältnisse oder die Rechtslage es erfordern. Dies ist namentlich der Fall, wenn ein Gebiet neu erschlossen oder seine Erschliessung wesentlich verändert werden muss und kein dafür genügender Richtplan besteht, wenn für die Erstellung von Bauten oder Anlagen im öffentlichen Interesse das Enteignungsrecht benötigt wird, wenn den Grundeigentümern eine besondere Nutzungspflicht auferlegt werden soll oder wenn das Plangebiet als Zone mit Planungspflicht bestimmt ist. Im Übrigen bestimmen die Gemeinden im Rahmen ihrer Autonomie frei, für welche Bauvorhaben bzw. Gebiete und mit welchem Inhalt sie Überbauungsordnungen erlassen wollen.¹⁸

c) Im vorliegenden Fall geht es um die Realisierung einer Wohnüberbauung bestehend aus vier Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 17 Wohneinheiten und einer unterirdischen Einstellhalle innerhalb der Bauzone. Damit stellt das Vorhaben zwar eine grössere Überbauung dar, die auch mit gewissen Auswirkungen auf Raum und Umwelt verbunden ist. Das Bauvorhaben bedarf jedoch weder einer Umweltverträglichkeitsprüfung noch ist es mit einer unkonventionellen Bauweise oder Nutzungsform verbunden. Ausserdem stellt das Vorhaben keine besondere Baute oder Anlage im Sinne der kantonalen Gesetzgebung dar. Es bestehen somit weder rechtliche noch tatsächliche Gründe, die die Gemeinde zum Erlass einer Überbauungsordnung verpflichten würden. Das umstrittene Bauvorhaben muss einzig der geltenden baurechtlichen Grundordnung entsprechen. Soweit die Beschwerdeführerin geltend macht, der Erlass einer Überbauungsordnung sei notwendig, erweist sich ihre Rüge als unbegründet.

4. Zonenkonformität

a) Die Beschwerdeführerin macht geltend, bei grösseren Überbauungen wie der vorliegenden scheine es mit Blick auf die Zonenkonformität und auf die baurechtliche Grundordnung zwingend angezeigt, auf die gemischte Nutzung gebührend Rücksicht zu nehmen. Das vorliegende Bauvorhaben weise einen stark ausgeprägten Wohnsiedlungscharakter auf, obschon sich die Bauparcelle nicht in einer reinen Wohnzone, sondern in einer Mischzone befinde. Diese reine Wohnnutzung bei einer Überbauung mit 17 Wohnungen stehe insofern von vornherein im Widerspruch zu Sinn und Zweck der Mischzone und könne nicht bewilligt werden.

b) Eine Baubewilligung setzt unter anderem voraus, dass die Baute oder Anlage dem Zweck der Nutzungszone entspricht und folglich zonenkonform ist (Art. 22 Abs. 2 Bst. a RPG; Art. 2 BauG). Die Nutzungsordnung wird in der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde festgelegt (Art. 4 Abs. 1 BauG). In einer bestimmten Nutzungszone sind nur Bauvorhaben gestattet, die der Nutzung gemäss Zonenplan und den zugehörigen Zonenvorschriften entsprechen.¹⁹ Die Art der Nutzung wird in Art. 211 GBR definiert. In den Mischzonen sind folgende Nutzungsarten zulässig: Wohnen, Gastgewerbe, Kleingewerbe und Dienstleistungen. In der Mischzone 3 sind freistehende Einfamilienhäuser nicht zulässig. In der Mischzone Kern ist im Erdgeschoss in einer Bautiefe entlang der Strassen vom K. _____ platz bis zum L. _____ platz und vom L. _____ platz bis zur Einmündung M. _____ gasse ausschliesslich eine Nutzung durch Läden, Gastgewerbe oder andere publikumsattraktive Dienstleistungen zulässig. In allen Mischzonen sind Nutzungen, die dem Sexgewerbe zuzurechnen sind, untersagt. In allen Mischzonen sind Mast- und Zuchtbetriebe, Werkhöfe und Lagerplätze, Verteilzentren sowie weitere gewerbliche Nutzungen, welche ein überdurchschnittlich hohes Mass an Immissionen und quartierfremdem Verkehr verursachen, nicht gestattet.

¹⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band II, Bern 2017, Art. 88/89 N. 6; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band II, Bern 2017, Art. 19/20 N. 2a

¹⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band II, 4. Aufl., Bern 2017, Art. 71 N. 4

c) Das Vorhaben soll in einer Mischzone 2 realisiert werden. Wie die Beschwerdegegnerinnen und die Vorinstanz zutreffend ausführen, ist in dieser Zone unter anderem die Wohnnutzung zulässig. Anders als in der Mischzone Kern sind in der Mischzone 2 jedoch keine konkreten Nichtwohnungsarten im Erdgeschoss vorgeschrieben. Ebenso wenig ist ein bestimmter Nutzungsmix pro Gebäude vorgeschrieben. Mangels Bestimmungen über ein bestimmtes Verhältnis zwischen Wohn- und Nichtwohnnutzung sind somit reine Wohnbauten ebenso zulässig, wie reine Gewerbe- und Dienstleistungsbauten. Das Vorhaben ist deshalb in der Mischzone 2 zonenkonform.

5. Fachberatung Gestaltung

a) Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Vorinstanz führe aus, dass der Fachbericht der Fachberatung Gestaltung vom 18. Februar 2018 (wohl 20. März 2018) zwecks Wahrung der Anonymität des jeweiligen Verfassers bewusst von einem Mitglied der Bauverwaltung unterzeichnet worden sei. Dies sei insofern brisant, als ausgerechnet die Brügger Architekten AG als Projektverfasserin tätig sei, deren Verwaltungsratspräsident und Geschäftsführer in der fünfköpfigen Fachberatung Gestaltung Einsitz habe. Damit entstehe zumindest der Anschein der Befangenheit der fraglichen Fachbehörde, was umso mehr der Fall sei, wenn gegen aussen noch nicht einmal das für das fragliche Vorhaben federführende Behördenmitglied offen dargelegt werde. Der fragliche Fachbericht sei demnach aus den Akten zu weisen und es sei eine neue Beurteilung durch eine unabhängige Fachbehörde, vorzugsweise durch die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) vorzunehmen. Der Beizug der OLK rechtfertige sich auch vor dem Hintergrund, dass eine vergleichsweise grosse und zweifelsfrei massiv ortsbildprägende Überbauung geplant sei, deren Beurteilung auf die Ortsbildverträglichkeit gerade mit Blick auf das sensible Ortsbilderhaltungsgebiet im Bereich «A. _____» von G. _____ besonderer Sorgfalt und Objektivität bedürfe. Betreffend den Beizug der OLK gelte es sodann anzumerken, dass der vorgenannte Vertreter der Projektverfasserin auch Einsitz in der OLK Oberland habe. Die Ortsbildverträglichkeitsprüfung sei daher unter Ausschluss desselben vorzunehmen, zwecks Wahrung der Unabhängigkeit durch eine andere Sektion der OLK. Alles andere wäre verfahrensrechtlich falsch: Die Behörden, Fachausschüsse und Kommissionen müssten unabhängig, unvoreingenommen und frei von jedwelchem Anschein der Befangenheit agieren.

b) In Art. 9 Abs. 1 VRPG wird geregelt, wann eine Person, die eine Verfügung oder einen Entscheid zu treffen oder vorzubereiten oder als Mitglied einer Behörde zu amten hat, in den Ausstand tritt. Vorbehalten bleiben die Vorschriften über den Ausstand nach dem Gemeindegesetz (Art. 9 Abs. 3 VRPG). Im Baubewilligungsverfahren vor der Gemeinde gelten deshalb die milderer gemeinderechtlichen Ausstandsregeln.²⁰ Danach hat in den Ausstand zu treten, wer an einem Geschäft unmittelbar ein persönliches Interesse hat (Art. 47 Abs. 1 GG²¹). Ausstandspflichtig ist ebenfalls, wer mit einer Person, deren persönliche Interessen von einem Geschäft unmittelbar berührt werden, im Sinne von Art. 37 Abs. 1 GG verbunden ist (Art. 47 Abs. 2 Bst. a GG) oder diese Person gesetzlich, statutarisch oder vertraglich vertritt (Art. 47 Abs. 2 Bst. b GG). Der Unterschied zwischen den Ausstandspflichten nach dem GG und jenen nach dem VRPG liegt im hier interessierenden Zusammenhang zum einen darin, dass Art. 47 Abs. 1 GG im Unterschied zu Art. 9 Abs. 1 Bst. a VRPG verlangt, dass das persönliche Interesse der ausstandspflichtigen Person *unmittelbar* ist. Zum anderen erlaubt Art. 48 Abs. 2 GG den ausstandspflichtigen Personen, sich vor Verlassen des Raums zur Sache zu äussern, während ein solches Äusserungsrecht in

²⁰ Markus Müller, Bernische Verwaltungsrechtspflege, 3. Aufl. 2021, S. 31; Daniel Arn, Kommentar zum bernischen Gemeindegesetz, Bern 1999, Vorbem. zu Art. 47 und Art. 48 N. 7; BVR 2011 S. 15 E. 3

²¹ Gemeindegesetz vom 16. März 1998 (GG, BSG 170.1)

Art. 9 VRPG nicht vorgesehen ist.²² Die Ausstandspflicht trifft nur Personen, nicht ganze Behörden. Mitglieder einer Kollegialbehörde sind in ihrer Stellung voneinander unabhängig. Die Befangenheit eines Mitglieds wirkt sich deshalb nicht auf die übrigen Mitglieder aus.²³ Ausstandsgründe sind so früh wie möglich und sofort nach Entdeckung zu rügen. Praxisgemäss gilt ein Ablehnungsgesuch innert sechs bis sieben Werktagen nach Kenntnis des Ablehnungsgrunds als rechtzeitig eingereicht. Ein Zuwarten während mehrerer Wochen ist nur in Ausnahmefällen gerechtfertigt. Es ist auch nicht zulässig, Befangenheitseinwände erst im Rechtsmittelverfahren vorzubringen, wenn der Mangel bereits im vorinstanzlichen Verfahren hätte festgestellt und gerügt werden können. Solches Untätigbleiben bzw. Einlassen auf das Verfahren gilt als Verzicht und führt grundsätzlich zum Verwirken des Anspruchs.²⁴

c) Den Auflageakten liess sich entnehmen, wer Projektverfasserin ist. Ebenso befand sich der Bericht vom 20. März 2018 mit der Beurteilung der Fachberatung Gestaltung in den Auflageakten. Dass der Verwaltungsratspräsident der Projektverfasserin Mitglied der Fachberatung Gestaltung ist, war aufgrund des im Internet publizierten Behördenverzeichnisses der Vorinstanz ohne weiteres erkennbar. Der Vorwurf der mangelnden Transparenz bezüglich Zusammensetzung der Fachberatung Gestaltung ist deshalb unbegründet. Allfällige Rügen betreffend Ausstand hätten daher bereits in der Einsprache vorgebracht werden müssen. Dies haben die Einsprecherinnen und Einsprecher unterlassen, weshalb der Anspruch der Beschwerdeführerin verwirkt ist. Im Übrigen lässt sich dem von der Vorinstanz eingereichten Auszug aus der Aktennotiz der Sitzung der Fachberatung Gestaltung vom 15. Februar 2018 entnehmen, dass der Verwaltungsratspräsident der Projektverfasserin bei der Präsentation und Beratung der Machbarkeitsstudien N. _____ strasse 29 nicht anwesend war. Die Sitzung fand von 14.15 Uhr bis 17.30 Uhr statt, die fragliche Machbarkeitsstudie wurde um 14.20 Uhr behandelt. Der Verwaltungsratspräsident der Projektverfasserin nahm erst im Anschluss daran ab 15.10 Uhr teil.²⁵ Selbst wenn die Rüge betreffend Verletzung der Ausstandspflicht rechtzeitig erhoben worden wäre, wäre sie somit unbegründet. Dass bei den übrigen Mitgliedern der Fachberatung Ausstandsgründe vorhanden wären, ist weder dargetan noch ersichtlich. Es besteht somit kein Anlass, den Bericht vom 20. März 2018 aus den Akten zu weisen.

d) Ob ein Bauvorhaben den Vorschriften über den Ortsbild-, Landschafts- und Baudenkmal-schutz entspricht, hat die Baubewilligungsbehörde zu entscheiden. Sie konsultiert die zuständige kantonale Fachstelle, wenn gegen ein Vorhaben Bedenken oder Einwände wegen Beeinträchtigung des Ortsbildes oder der Landschaft bestehen, die nicht offensichtlich unbegründet sind (Art. 22 Abs. 1 Bst. a BewD²⁶). Wo leistungsfähige örtliche Fachstellen bestehen, können diese konsultiert werden (Art. 22 Abs. 2 BewD). Nach Art. 10 Abs. 2 Satz 1 BauG beurteilt die OLK zuhanden der Baubewilligungsbehörde prägende Bauvorhaben aus Sicht des Ortsbild- und Landschaftsschutzes. «Prägend» sind Bauvorhaben, die am geplanten Standort hinsichtlich der vorhandenen Baustruktur oder der umgebenden Landschaft sofort feststellbar als dominant in Erscheinung treten werden; der Gesetzgeber wollte damit Bagatelldfälle ausschliessen.²⁷ Näher geregelt wird der Beizug der OLK im Baubewilligungsdekret: Die Baubewilligungsbehörde konsultiert die OLK bei prägenden Bauvorhaben, gegen die ästhetische Bedenken oder Einwände bestehen, die nicht offensichtlich unbegründet sind und die das Ortsbild oder die Landschaft beeinträchtigen können, insbesondere in folgenden Gebieten: In einem Gebiet des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN), in einem Gebiet des Bundesin-

²² Vgl. hierzu Markus Müller, Bernische Verwaltungsrechtspflege, 3. Aufl. 2021, S. 29

²³ Lucie von Büren, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 9 N. 9

²⁴ Lucie von Büren, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 9 N. 55

²⁵ Vgl. dazu Beilage Ziff. 2 zur Beschwerdevernehmlassung der Gemeinde

²⁶ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

²⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10 N.

9d

ventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) oder in einem Ortsbild- oder Landschaftsschutzgebiet im Sinn von Art. 86 BauG (Art. 22a Abs. 1 BewD). Die OLK wird nicht beigezogen, wenn ein Bauvorhaben bereits von der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission, der Kantonalen Denkmalpflege oder einer leistungsfähigen örtlichen Fachstelle begutachtet wurde sowie bei Bauvorhaben, die das Ergebnis eines nach anerkannten Verfahrensregeln durchgeführten Projektwettbewerbs sind (Art. 22a Abs. 2 BewD). Die Gemeinde Spiez verfügt mit der Fachberatung Gestaltung unbestritten über eine leistungsfähige örtliche Fachstelle mit ausgewiesenen Fachleuten in Sachen Bauästhetik.²⁸ Da diese das Vorhaben der Beschwerdegegnerinnen prüfte, bedurfte es keiner zusätzlichen Begutachtung durch die OLK. Die Vorinstanz hat somit zu Recht darauf verzichtet, die OLK zu konsultieren.

6 Ortsbildschutz

a) Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Vorinstanz setze sich im angefochtenen Entscheid mit der Ortsbildverträglichkeit absolut nicht auseinander. Sie verweise diesbezüglich auf eine mehrfache Beurteilung durch die Fachberatung Gestaltung, wobei sich in den Baugesuchsakten offenbar ausschliesslich der Bericht vom 15. Februar 2018²⁹ befunden habe. Es werde seitens der Vorinstanz darauf verwiesen, dass die Erschliessungswege verbessert und die Körnigkeit und Anordnung der Bauten wesentlich verbessert worden seien. Auf die Einfügung der vier Baukörper sowie der zugehörigen Erschliessungsanlagen ins Ortsbild, namentlich auf deren Anpassung an die vorbestehenden Liegenschaften mit Bauerhauscharakter, wovon jenes der Beschwerdeführerin mehrere hundert Jahre alt sei und jenes auf der in unmittelbarer Nähe befindlichen Parzelle Spiez Gbbl. Nr. O. _____ gar auf das Baujahr 1610 zurückgehe, werde nicht näher eingegangen. Gerade auch betreffend die konkrete Fassadengestaltung wären bei einem derart sensiblen Ortsbildschutzgebiet im Sinne von Art. 86 BauG konkrete Informationen zur detaillierten Ausgestaltung nicht erst vor Baubeginn, sondern bereits während der Baubewilligungsphase erforderlich. Letztlich lasse sich die Angepasstheit einer Neubaute an das bestehende Ortsbild immer nur unter Berücksichtigung der konkreten Materialisierung und Farbgebung beurteilen. Genau hierzu würden die Planunterlagen jedoch keinerlei Schlüsse zulassen. Weiter stelle sich betreffend den vorerwähnten Fachbericht der Fachberatung Gestaltung ganz generell die Frage, inwiefern er sich effektiv auf die von der Vorinstanz nunmehr bewilligten Pläne beziehen konnte, wenn diese doch (vorbehältlich des noch jüngeren revidierten Umgebungsplanes) erst vom 26. Januar 2019 stammten und mithin fast elf Monate jünger seien als der von der Vorinstanz als entscheidungswesentlich taxierte Fachbericht. Betreffend die mangelnde Ortsbildverträglichkeit könne darauf hingewiesen werden, dass die Fassadengestaltung mit Blick auf Materialisierung und insbesondere Farbgebung nicht ausreichend geklärt sei, die vier zwei bis drei oberirdische Stockwerke aufweisenden Mehrfamilienhäuser gegenüber den umliegenden vorbestehenden Wohnhäusern mit ruralem Charakter (vorwiegend ehemalige Bauernhäuser) viel zu prominent in Erscheinung treten und den Charakter des fraglichen Perimeters auch von der Hauptstrasse her einsehbar massiv verändern würden. Gerade die lang gezogenen vertikalen Fenster an der Nordfassade sowie die überaus extensive Befensterung mit auf der gesamten Länge und über alle Stockwerke hinweg durchgezogenen Balkonen an der Südfassade der vier Neubauten würden sich in keiner erkennbaren Weise an die bestehende Bebauung im Ortsbilderhaltungsperimeter anlehnen.

²⁸ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10 N. 9a

²⁹ Gemeint ist wohl der Bericht vom 20. März 2018 betreffend die Beurteilung der Fachberatung Gestaltung vom 18. Februar 2018 (Beilage 2 zur Beschwerdevernehmlassung der Gemeinde Spiez vom 25. Februar 2022)

b) 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.³⁰ Gestützt auf Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes können an die äussere Gestaltung von Bauten und Anlagen bestimmte Anforderungen gestellt werden. Anders als beim besonderen Landschaftsschutz und bei Baudenkmälern dürfen hingegen in der Regel Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung nicht (wesentlich) eingeschränkt werden³¹.

Gemäss Art. 411 Abs. 1 GBR sind Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Art. 411 Abs. 2 GBR nennt die Kriterien, die bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung zu berücksichtigen sind. Dazu gehören insbesondere die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes, die bestehende Gestaltung der benachbarten Bauten, Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen, die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Material- und Farbgebung. Gemäss Art. 412 Abs. 3 GBR hat sich die Stellung der Bauten im weitgehende unbebauten Gebiet nach den ortsüblichen, im weitgehend überbauten Gebiet an den vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild prägen. Im Ortsbilderhaltungsgebiet haben sich Neu-, An- und Umbauten optimal ins Ortsbild einzufügen; die Grenz- und Gebäudeabstände können im Interesse der gewachsenen Ortsbildstruktur unterschritten werden (Art. 511 Abs. 2 GBR). Der Charakter der Aussenräume mitsamt den prägenden Elementen wie Wegnetze, Vorgärten, -plätze, Einfriedungen, Bäume und Obstgärten ist zu erhalten und ortsbildgerecht zu erneuern (Art. 511 Abs. 4 GBR). Diese Bestimmungen gehen weiter als Art. 9 Abs. 1 BauG; ihnen kommt daher selbständige Bedeutung zu.³² Aufgrund der Gemeindeautonomie steht der Vorinstanz deshalb bei der Auslegung und Anwendung der Normen ein gewisser Beurteilungsspielraum zu. Soweit sie die Normen rechtlich vertretbar auslegt, darf eine Rechtsmittelinstanz sie nicht anders auslegen.³³

c) Das zuständige Organ der Gemeinde zieht unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesenen Fachleute bei, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle bau- und ausenraumgestalterische Fragen aufwerfen (Art. 421 Abs. 1 GBR). Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zuhanden der Baubewilligungsbehörde und stellt dieser unter anderem bei Bauten und Anlagen in Ortsbilderhaltungsgebieten Antrag (vgl. Art. 421 Abs. 2 GBR). Es ist nicht zu beanstanden, dass sich die Vorinstanz hinsichtlich der Beurteilung der Ortsbildverträglichkeit auf ihre Fachberatung Gestaltung gestützt hat, insbesondere auf deren Beurteilung anlässlich der Sitzung vom 15. Februar 2018 (Bericht vom 20. März 2018³⁴). Ebenso wenig zu bemängeln ist, dass die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid im Wesentlichen die Beurteilung ihrer Fachberatung Gestaltung wiedergegeben hat. Was die Fassadengestaltung betrifft, hielt die Vorinstanz fest, aus

³⁰ Vgl. 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

³¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10 N. 15 mit Hinweisen

³² Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10 N. 4 f.

³³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10 N. 5 mit Hinweisen

³⁴ Beilage 2 zur Beschwerdevernehmlassung der Gemeinde Spiez vom 25. Februar 2022

den Baugesuchsplänen sei ersichtlich, dass die einzelnen Baukörper mit einer vertikalen Holzverschalung verkleide würden. Die exakte Ausgestaltung werde praxisgemäss mithilfe von grossflächig angefertigten Mustern vor der Bauausführung in Zusammenarbeit mit der Fachberatung Gestaltung bestimmt. Die Vorinstanz nennt damit die Überlegungen, von denen sie sich hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt. Eine genügende Begründung liegt daher vor. Die BVD hätte zwar grundsätzlich die Möglichkeit, zusätzlich zur Beurteilung durch die Fachberatung Gestaltung die OLK zu konsultieren, hat sie doch den Sachverhalt von Amtes wegen festzustellen (Untersuchungsgrundsatz, Art. 18 VRPG; vgl. auch Art. 10 Abs. 3 BauG und Art. 4 Abs. 1 OLKV³⁵). Angesichts der Berichte der kommunalen Fachberatung Gestaltung besteht dafür im vorliegenden Verfahren jedoch kein Anlass. Der entsprechende Beweisantrag ist daher abzuweisen.

d) Zur Ausgangslage und dem Bebauungskonzept ist dem ersten Bericht der Fachberatung Gestaltung Folgendes zu entnehmen:³⁶

«(...) Der Standort der geplanten Bauten befindet sich oberhalb des Ortskernes von G._____, auf einer Parzelle mit einer Gesamtfläche von 2'898m². Den Ort prägt ein schmaler Ausläufer der Hügellandschaft. Das nordöstliche Drittel der Parzelle greift in diesen recht steilen Ausläufer aus — die angrenzenden Parzellen tun dies nicht, weshalb dieses Ausgreifen in die Hügellandschaft etwas singulär bleibt. Der grössere, der N._____strasse zugewandte Teil bleibt indessen im eher flachen Terrain.

Die verkehrsmässige Erschliessung erfolgt über die N._____strasse und über eine Nebenstrasse, welche in den Freiraum ausgreift. Über diese Nebenstrasse werden auch drei weitere, unmittelbar benachbarte Parzellen erschlossen.

Die bestehende Bebauung vor Ort besteht weitgehend aus freistehenden Bauten, welche einerseits eine der N._____strasse folgende Struktur bilden und andererseits eine in den Freiraum ausgreifende Bebauung um die genannte Nebenstrasse.

Die Körnung zeigt grössere und kleinere Bauten. Entlang der N._____strasse Richtung Dorfkern ist eine gewisse Verdichtung zu erkennen.

Auf der Parzelle befindet sich heute an der nordwestlichen March ein einzelnes Gebäude — im ortsüblichen Bauernhausstil (weisser Sockel mit Oberbau aus Holz) erstellt — welches in sehr geringem Abstand zum etwas kleineren Gebäude steht, welches in verwandtem Stil gebaut wurde. (...)

Das Bebauungskonzept sieht drei Baukörper vor, welche jeweils auf die unterschiedlichen ortsbaulichen Situationen reagieren und sich so harmonisch in das Ortsbild einfügen. Die Volumetrie der drei Baukörper sowie deren Setzung werden direkt aus der eingehenden Analyse abgeleitet.

Haus A: Bauen an der Strasse/Längsstellung

Haus A befindet sich im südlichen Teil der Parzelle, direkt an der N._____strasse. Analog zu den bestehenden, ortsbildprägenden Nachbarsgebäuden N._____strasse 19 (Bauinventar) und N._____strasse 14 orientiert sich der Baukörper an dieser Hauptachse. Durch die ortsübliche Gebäudetypologie mit einem Steildach und der Firstrichtung parallel zur N._____strasse fügt sich Haus A nahtlos ins Ortsbild entlang der S._____strasse ein.

Haus B: Bauen in historischem Ensemble / Frontbildung

Haus B befindet sich im Ortsbilderhaltungsgebiet und ist Teil der Gebäudegruppe N._____strasse 27, 33, 35, 39. Folgende charakteristische Eigenschaften dieser identitätsstiftenden Nachbarbauten definieren Volumetrie und Setzung von Haus B:

- Steildach mit Firstrichtung senkrecht zu den Höhenkurven

³⁵ Verordnung vom 27. Oktober 2010 über die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLKV, BSG 426.221)

³⁶ Vgl. dazu und zum Folgenden Beilage 1 zur Beschwerdevernehmlassung der Gemeinde Spiez vom 25. Februar 2022

- Ausrichtung der Hauptfassade zur N. _____ strasse

Durch die Anwendung dieser Gestaltungsprinzipien wird Haus B ein stimmiger Teil dieses historischen Ensembles.

Haus C: Bauen am Hang

Haus C befindet sich ausserhalb des Ortsbilderhaltungsgebiets im nördlichen Teil der Parzelle. Das relativ steil ansteigende Terrain in diesem Bereich führt zu einer eigenständigen Typologie. Das zweigeschossige Flachdachvolumen orientiert sich an den Höhenlinien des Hangs und bildet zusammen mit der Topografie den Hintergrund für das historische Gebäude-Ensemble.»

Die Fachberatung Gestaltung kam zum Schluss, dass die Ausgangslage aufgrund der vorherrschenden Topographie, der vorliegenden Struktur und dem aussergewöhnlichen Zonenverlauf sehr anspruchsvoll sei. Die vorgetragene Situationsanalyse sei umfassend, aussagekräftig und präzise. Die beiden Bauten A und B vermöchten bezüglich Setzung und Architektur zu überzeugen. Die Baute C hingegen passe bezüglich Ausmass und Form weder in die Landschaft noch in das neu geschaffene Ensemble, welches sich mit den geplanten Bauten A und B stark und stimmig an der bestehenden Situation orientiere. Die Baute C wirke demgegenüber deutlich zu kräftig. Sie greife zu weit in die Landschaft aus und verliere damit gleichzeitig den Bezug zur angrenzenden Baugruppe und zur Baute B. Ihr Fussabdruck sei zu gross. Die Orientierung an der hangseitigen Grenze und die Anhebung der Geschosse erzeugten eine zu starke Höhenentwicklung. Eine solche Baute ordne sich an diesem Standort nicht in die Umgebung ein. Der verkehrsmässige Anschluss an die N. _____ strasse sei bestehend und erscheine weiterhin zweckmässig. Die Anordnung von zwei direkt nebeneinanderliegenden Einfahrten in die N. _____ strasse (oberirdische Zufahrt und Einfahrt zur Einstellhalle) werde als nicht bewilligungsfähig erachtet. Die bestehenden Freiräume würden durch die Erschliessung stark durchschnitten, was zu einer Schwächung der Grünflächen führe. Gestützt auf diese Beurteilung empfahl die Fachberatung daher, das Gebäude C stark zu überarbeiten, die geplante Erschliessung bestmöglich auf die Freiräume zwischen den Bauten abzustimmen und die Einfahrt in die Einstellhalle in den bestehenden Zufahrtsanschluss zu integrieren.

Der zweite Bericht der Fachberatung Gestaltung verweist hinsichtlich der Ausgangslage auf die Ausführungen im ersten Bericht.³⁷ Zum überarbeiteten Bebauungskonzept lässt sich dem Bericht entnehmen, dieses sehe vier Baukörper vor, die jeweils auf die unterschiedlichen ortsbaulichen Situationen reagieren und sich so harmonisch in das Ortsbild einfügen würden (Haus A, Haus B, Haus C1 und C2). Die Fachberatung Gestaltung nimmt zur Kenntnis, dass die in der ersten Beurteilung geforderten Veränderungen vorgenommen wurden. Zum einen sei Haus C in zwei Bauten (C1 und C2) aufgeteilt und die verkehrsmässige Erschliessung optimiert worden.

Zur Gesamtwirkung äusserte sich die Fachberatung Gestaltung folgendermassen:

«Das überarbeitete Projekt hat an Qualität gewonnen und sich sehr positiv entwickelt. Die Anordnung der Gebäude ist als Folge der Situationsanalyse gut nachvollziehbar. Die Feinkörnigkeit in der Gebäudestafette ist stimmig und die Körnigkeit (Volumen und Grösse) ist gut gewählt. Aus ortsbaulicher/städtebaulicher Sicht wurde eine sehr wohltuende, selbstverständlich wirkende Anordnung der Bauten gefunden. Die gestalterische Optimierung der Erschliessungswege ist sinnvoll, wirkt klar und aufgeräumt. Die Erschliessung zu den Häusern C könnte jedoch aufgrund der Topographie, in Bezug auf das Strassengefälle kritisch sein. Die Wahl der Geschosskoten bzw. die Nutzung der Eingangsgeschosse in Haus C1 und C2 durch Wasch- und Kellerräume etc. wirkt durchdacht und präzise, was sich positiv auf die höhenmässige Erscheinung der Bauten auswirkt.»

³⁷ Vgl. dazu und zum Folgenden: Beilage 2 zur Beschwerdevernehmlassung der Gemeinde Spiez vom 25. Februar 2022

Die Fachberatung Gestaltung wies zudem darauf hin, dass die Materialisierung sehr wichtig sein werde. Auf den Referenzbildern sei u.a. auch eine ortstypische Asymmetrie in den Fassaden zu erkennen (Trennung Ökonomie und Wohnbereich). Die Weiterarbeit in diesem Thema werde unterstützt. Die Idee der Privatgärten bei Haus A und B könne gut nachvollzogen werden. Bei den Hanggebäuden C hingegen sei jeder Eingriff in die Topografie kritisch, die Bauten würden sich viel leichter in die Umgebung einordnen, wenn die bestehende Landschaft an die Gebäude herangeführt werden könne. Zum weiteren Vorgehen hielt die Fachberatung Gestaltung fest, auf Basis dieser Machbarkeitsstudie könne die Überbauung weiterentwickelt und als Baugesuch eingereicht werden. Möglichst vor Einreichung des Baugesuchs seien ihr die Fassadenpläne zur abschliessenden Beurteilung zu unterbreiten.

e) Es gilt zu beachten, dass unabhängig von der jeweiligen baulichen Umgebung grundsätzlich auch eine moderne, zeitgemässe Architektur möglich sein muss. Daran ändert der Umstand nichts, dass sich das Baugrundstück grösstenteils in einem Ortsbilderhaltungsgebiet befindet und dass es in der Umgebung Gebäude hat, die mehrere hundert Jahre alt sind. Dass ein Gebäude von einer neuzeitlichen Architektur geprägt ist, die nicht dem Althergebrachten entspricht, bedeutet noch nicht, dass es sich nicht optimal ins Ortsbild einfügen kann. Auch in schützenswerten Ortsbildern sind Neubauten in zeitgemässer Architektursprache zulässig. Wesentlich ist der sorgfältige Umgang mit dem Bestehenden sowie die sinnvolle und qualitativ hochstehende Weiterentwicklung des Ortsbildes. Wie sich den Machbarkeitsstudien entnehmen lässt, wurde die bestehende Situation akribisch analysiert und das Bauvorhaben entsprechend gestaltet. Die Empfehlungen der Fachberatung Gestaltung wurden umgesetzt. Die geplanten Bauten orientieren sich an der bestehenden Überbauung in der Umgebung und berücksichtigen die Besonderheiten der Topographie des Baugrundstücks. Sie übernehmen im Quartier bestehende Elemente hinsichtlich Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen. Haus A und B, die sich im Ortsbilderhaltungsgebiet befinden, fügen sich optimal ins Orts- und Strassenbild ein. So weist das Haus A wie die bestehenden Nachbargebäude (insbesondere N. _____ strasse 19 und 14, aber auch N. _____ strasse 15 und 10) eine Firstrichtung parallel zur N. _____ strasse auf. Es verfügt über eine ortsübliche Gebäudetypologie und fügt sich nahtlos ins Strassenbild ein. Das Haus B orientiert sich ebenfalls an den bestehenden Nachbargebäuden (N. _____ strasse 27, 33, 35 und 39) und weist wie sie eine Firstrichtung senkrecht zu den Höhenkurven auf, ebenso eine Ausrichtung der Hauptfassade zur N. _____ strasse. Es fügt sich harmonisch in dieses historische Ensemble ein. Die Häuser C1 und C2 befinden sich ausserhalb des Ortsbilderhaltungsgebiets in Hanglage. Sie weisen ebenfalls eine ortstypische Gebäudetypologie mit Steildach und Firstrichtung senkrecht zu den Höhenkurven auf. Die Grundsätze der Fassadengestaltung samt den Balkonen ergibt sich bereits aus den Machbarkeitsstudien. Diese wurden von der Fachberatung Gestaltung nicht bemängelt. Die geplanten Gebäude weisen auf der Südseite Hauptfassaden mit grosszügiger Befensterung auf. Die übrigen Fassaden sind zurückhaltend gestaltet. Sie entsprechen der ortstypischen Asymmetrie einer Trennung in Ökonomie- und Wohnteil. Gemäss den Baugesuchsunterlagen werden die Bauten mit einer vertikalen Holzschalung in brauner Farbe verkleidet werden. Sie berücksichtigen somit auch hinsichtlich Material und Farbgebung das Umfeld. Aufgrund der Akten, insbesondere der Machbarkeitsstudien und der Projektpläne sowie der Beurteilung der Fachberatung Gestaltung, erachtet die BVD daher die Beurteilung der Gemeinde, das Bauvorhaben füge sich optimal ins Ortsbild ein und entspreche den einschlägigen Gestaltungsvorschriften der Gemeinde, als korrekt.

f) Noch nicht abschliessend beurteilt ist die Fassadengestaltung. Zwar wurde sie im Baubewilligungsverfahren gestützt auf die Projektpläne geprüft und für gut befunden. Die Grundsätze der Fassadengestaltung sind somit festgelegt. Die exakte Ausgestaltung soll gemäss Praxis der Gemeinde mithilfe von grossflächigen Mustern vor der Bauausführung in Zusammenarbeit mit der Fachberatung Gestaltung bestimmt werden. Die Gesamtbewilligung wurde mit einer entsprechenden Auflage versehen. Dieses Vorgehen ist nicht zu beanstanden. Zwar verlangt das bundes-

rechtliche Koordinationsgebot von Art. 25a RPG, dass ein geplantes Bauvorhaben in einem einzigen und einheitlichen Bewilligungsverfahren geprüft wird. Nachgelagerte Verfahren sind nur dann zulässig, wenn dies von der Sache her sinnvoll ist und sich daraus keine wesentlichen neuen Auswirkungen oder Änderungen für das Projekt ergeben oder ergeben können.³⁸ In Baubewilligungsverfahren kommt es regelmässig vor, dass die Genehmigung des Farb- und Materialkonzept oder der Umgebungsarbeiten nicht gleichzeitig mit der Hauptbewilligung erteilt wird, sondern dass in der Hauptbewilligung verfügt wird, die entsprechenden Pläne bzw. Nachweise seien rechtzeitig einzureichen und bewilligen zu lassen. Beim Farb- und Materialkonzept sowie bei der Umgebungsgestaltung handelt es sich gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung um Projektbestandteile, aus denen sich üblicherweise keine so wesentlichen neuen Auswirkungen oder Änderungen für das Projekt ergeben, dass sie zwingend zusammen mit der Hauptbewilligung erlaubt werden müssten.³⁹ Das Vorgehen der Gemeinde ist daher nicht zu beanstanden.

7. Grenz- und Gebäudeabstände

a) Die Beschwerdeführerin macht geltend, der Gebäudeabstand, welcher zur Verhütung des Übergreifens von Brandfällen von einem Gebäude auf das nächste diene, dürfe unbeachtlich des Ausmasses des Näherbaurechts um maximal 25 Prozent verringert werden. Gemäss behördenverbindlicher Kommentierung von Art. A144 Abs. 4 GBR seien jedoch die Brandvorschriften in jedem Fall zu gewährleisten, was auch dazu führen könne, dass die Verringerung des reglementarischen Gebäudeabstandes selbst bei Vorliegen eines entsprechenden Näherbaurechts nicht in vollem Umfang gewährt werden könne. Gemäss Situationsplan vom 16. Januar 2019 werde der reglementarische Gebäudeabstand von 8.0 m zwischen den Gebäuden C1 und C2 eindeutig unterschritten, jedoch immerhin mit 7.06 m ausgewiesen. In Anbetracht des von der Grundeigentümerin erteilten Näherbaurechts könne jedoch mit Blick auf die 25 Prozent-Regel gemäss Art. A144 Abs. 4 GBR festgehalten werden, dass der Gebäudeabstand zwischen diesen beiden Gebäuden zumindest in reglementarischer Hinsicht zulässig erscheine. Nicht abschliessend geklärt sei jedoch aufgrund der Auflageakten die Frage nach der Einhaltung der Brandschutzvorschriften mit Blick auf diese Unterschreitung. Die Brandschutzpläne würden vom 31. März 2021 stammen und seien den Parteien soweit ersichtlich nicht zugestellt worden. Ein Blick auf den Situationsplan vom 16. Januar 2019 offenbare weiter, dass der reglementarische Gebäudeabstand von jeweils 12.0 m zwischen den Gebäuden B und C1 resp. B und C2 ebenfalls offensichtlich unterschritten werde. Das Ausmass der Unterschreitung werde im Plan jedoch nicht ausgewiesen. Somit sei auch nicht überprüfbar, ob die 25 Prozent-Regel eingehalten sei. Ebenso müsse auch diesbezüglich die Frage nach der Einhaltung der Brandschutzvorschriften offenbleiben. Weiter falle auf, dass im Situationsplan betreffend das Gebäude A überhaupt kein vermasseter Gebäudeabstand ausgewiesen sei, da weder der grosse noch der kleine Grenzabstand eingezeichnet seien. Südseitig von Gebäude A werde ab Fassadenflucht ein Abstand von 9.69 m ausgewiesen, wobei unklar sei, auf welchen Fixpunkt innerhalb der Kantonsstrasse sich dieser beziehe. Deutlich erkennen lasse sich jedoch immerhin, dass beim Gebäude A der grosse Grenzabstand von 8.0 m gegenüber der Parzellengrenze nach Süden hin sicherlich nicht eingehalten sei und dass gemäss Einzeichnung auf dem Situationsplan offenbar auch der kleine Grenzabstand zur Parzelle Spiez Gbbl. Nr. U._____ im Eigentum der Beschwerdeführerin nicht eingehalten sei. In der nordwestlichen Ecke sei in Überschreitung der Parzellengrenze eine Vermassung von 4.08 m eingetragen, wobei von blossen Auge erkennbar sei, dass demnach keine 4.0 m Grenzabstand zur westlichen Parzellengrenze eingehalten würden. Die Beschwerdeführerin habe jedoch nie ein Näherbaurecht erteilt.

³⁸ BGer 1C_72/2021 vom 12. September 2022 E. 4.2

³⁹ BGer 1C_348/2022 vom 2. Februar 2023 1.3.4

Die Beschwerdegegnerinnen weisen darauf hin, dass die ordentlichen Gebäudeabstände durch die Einräumung von Näherbaurechten bis zu 25 % unterschritten werden könnten. Nach der Praxis der Gemeinde gelte dies auch für parzelleninterne Gebäudeabstände. Wie die Beschwerdeführerin selber einräume, sei ein Gebäudeabstand von 7.06 m (bzw. 7.07 m gemäss Plan «Grenzabstände») zwischen den Gebäuden C1 und C2 zulässig. Die genauen Abstände zwischen den Gebäuden B und C1 sowie B und C2 seien auf dem Plan «Grenzabstände» nicht vermassst. Aufgrund der dunkelblau dargestellten Überschneidungen der Abstandsbereiche lasse sich dem Plan aber ohne weiteres entnehmen (und auch herausmessen), dass diese weniger als 3 m betragen würden (was 25 % eines Gebäudeabstands von 12 m entspreche), womit erstellt sei, dass auch diese Gebäudeabstände reglementskonform seien. Die Gebäudeabstände dürften auch gestützt auf Art. 75 BauG unterschritten werden. Entgegen den Ausführungen der Beschwerde ergebe sich sowohl aus dem Situationsplan als auch aus dem Plan «Grenzabstände», dass der Abstand von Haus A zur westlich gelegenen Parzelle Nr. U. _____ an der engsten Stelle 4.08 m betrage. Der kleine Grenzabstand sei somit eingehalten. Gegen Süden habe das Haus A keinen Grenz-, sondern den Strassenabstand von 5 m einzuhalten, was im Plan «Grenzabstände» nachgewiesen sei.

Die Vorinstanz hält fest, dass sich in den Auflageakten der Plan «Fassadenschnitt – Brandschutzmassnahmen» vom 27. Februar 2020 befunden habe. Die Brandschutzpläne seien im Leitverfahren zudem vervollständigt worden. Die Brandschutzpläne würden dem Fachbericht Brandschutz beiliegen. Die Gebäude- und Grenzabstände seien durch die Baubewilligungsbehörde überprüft und als korrekt beurteilt worden. Das Gebäude A weise den grossen Grenzabstand in Richtung N. _____ strasse auf, welcher privilegiert gemessen werde, das heisst der Abstand müsse nur 5 m betragen. Diesbezüglich werde auf den Plan «Grenzabstände» im Auflagedossier verwiesen.

b) Bauten und Anlagen müssen bestimmte Mindestabstände einhalten. Für die gegenüber Nachbargrundstücken einzuhaltenden Grenz- und Gebäudeabstände sind die Vorschriften der Gemeinden massgebend (Art. 12 Abs. 2 BauG). Die Gemeinde Spiez hat folgende Regelungen getroffen: In der Mischzone 2 beträgt der kleine Grenzabstand 4 m und der grosse Grenzabstand 8 m (Art. 212 Abs. 1 GBR). Die Definitionen und Messweisen sind im Anhang 1 des GBR geregelt. Der kleine Grenzabstand wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen (Anhang A142 Abs. 1 GBR). Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen (Anhang A142 Abs. 2 GBR). Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur Fassade auf der besonnten Längsseite des Gebäudes gemessen (Anhang A143 Abs. 1 GBR). Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10 % länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt der Baugesuchsteller, auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird (Anhang A143 Abs. 2 GBR). Sowohl beim grossen als auch beim kleinen Grenzabstand bleiben vorspringende Gebäudeteile unberücksichtigt (Anhang A142 Abs. 3 und Anhang A143 Abs. 3 GBR). Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Gebäuden (Anhang A144 Abs. 1 GBR). Der Gebäudeabstand entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände, Absätze 3 und 4 bleiben vorbehalten (Anhang A144 Abs. 2 GBR). Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes (Anhang A144 Abs. 3 GBR). Der ordentliche reglementarische Gebäudeabstand darf durch die Einräumung von Näherbaurechten um 25 % reduziert werden (Anhang A144 Abs. 4 GBR). Gemäss Kommentarspalte müssen die Brandschutzvorschriften in jedem Fall gewährleistet sein.

Ausreichende Grenzabstände bezwecken einerseits, die Nachbarschaft vor verschiedenen Beeinträchtigungen zu schützen, andererseits dienen sie aber auch öffentlichen Interessen wie gute

Gestaltung des Ortsbilds, Ästhetik, Gesundheits- und Feuerpolizei.⁴⁰ Gegenüber öffentlichen Strassen haben Bauten und Anlagen einen gesetzlichen oder reglementarischen Strassenabstand einzuhalten (vgl. Art. 12 Abs. 3 BauG i.V.m. Art. 80 Abs. 1 SG⁴¹). Bauabstände von Strassen haben verkehrsplanerische, verkehrspolizeiliche und wohnhygienische Bedeutung. Sie ersetzen den Grenzabstand zur Strassenparzelle und erfüllen für Bauten, die sich über die Strasse hinweg gegenüberliegen, die Funktion des Gebäudeabstands. Dies gilt auch dann, wenn dadurch der Abstand kleiner wird als der in der betreffenden Zone sonst erforderliche.⁴² Bei der N._____strasse handelt es sich um eine Kantonsstrasse. Für Bauten und Anlagen an Kantonsstrassen gilt ein Abstand von fünf Meter ab Fahrbahnrand (Art. 80 Abs. 1 Bst. a SG).

c) Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird der Gebäudeabstand berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.⁴³ Die Beschwerdeführerin bestreitet deshalb zu Recht nicht, dass der reglementarische Gebäudeabstand zwischen den Häusern C1 und C2 unter Berücksichtigung der Möglichkeit des Näherbaurechts eingehalten ist. Es trifft auch zu, dass die Anforderungen des Brandschutzes vorbehalten werden.⁴⁴ Ob die Brandschutzabstände eingehalten sind oder ob Ersatzmassnahmen erforderlich sind, ist keine Frage der Einhaltung der baupolizeilichen Masse. Wie es sich damit verhält, wird nachfolgend geprüft (vgl. Erwägung 14). Es trifft auch zu, dass sich die parzelleninternen Grenz- und Gebäudeabstände dem Situationsplan nur teilweise entnehmen lassen. Das ist jedoch nicht zu beanstanden, sind doch dort in Zahlen die Abstände des Bauvorhabens von den Strassen sowie den Grenzen benachbarter Grundstücke und Gebäude einzutragen (vgl. Art. 13 Abs. 1 Bst. f. BewD⁴⁵). Die parzelleninternen Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan «Grenzabstände» eingezeichnet. Das Ausmass der Unterschreitung wird hauptsächlich grafisch ausgewiesen. Zudem sind die kürzesten Entfernungen zwischen den Häusern C1 und C2 (7.07 m) den Häusern B und C2 (8.29 m) eingezeichnet und vermassst. Zwischen den Häusern B und C1 fehlen die Angaben, die kürzeste Entfernung zwischen den beiden Häusern beträgt herausgemessen aber rund 10 m. Es ist aus dem Plan somit ohne weiteres ersichtlich, dass der reglementarische Gebäudeabstand unter Berücksichtigung des zulässigen Näherbaurechts eingehalten wird. Beim Haus A befindet sich die besonnte Längsseite auf der Südseite. Der grosse Grenzabstand wäre daher an sich auf dieser Seite zu messen. Allerdings befindet sich dort kein anderes Baugrundstück, sondern eine öffentliche Strasse. Massgebend ist daher der Strassenabstand. Sowohl dem Situationsplan als auch dem Plan «Grenzabstände» lässt sich entnehmen, dass dieser bei weitem eingehalten ist. Was den kleinen Grenzabstand zur Parzelle Spiez Gbbl. Nr. U._____ im Eigentum der Beschwerdeführerin betrifft, ergibt sich, wie die Beschwerdegegnerin zutreffend ausführt, sowohl aus dem Situationsplan als auch aus dem Plan «Grenzabstände», dass dieser eingehalten ist. Die Vermassung im Situationsplan, die den kürzesten Abstand des Hauses A zur westlich gelegenen Parzelle Nr. U._____ mit 4.08 m bezeichnet, bezieht sich auf die nordwestliche Gebäudeecke und nicht auf die Stelle, wo die Vermassung eingezeichnet ist. Das Haus A hält somit den kleinen Grenzabstand gegenüber dem nachbarlichen Grundstück ein. Soweit die Beschwerdeführerin geltend macht, die Grenz- und Gebäudeabstände seien in verschiedener Hinsicht nicht eingehalten, erweist sich ihre Beschwerde somit als unbegründet.

⁴⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 12 N. 8

⁴¹ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)

⁴² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 12 N. 15

⁴³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 12 N. 9

⁴⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 12 N. 9

⁴⁵ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

8. Grenzverlauf

a) Die Beschwerdeführerin macht weiter geltend, die Vorinstanz habe es unterlassen, sich ihrem Anliegen betreffend die Unklarheiten des effektiven Grenzverlaufes zwischen der Bauparzelle und der Liegenschaft der Beschwerdeführerin anzunehmen. Sie habe sich ausschliesslich damit begnügt festzuhalten, die Beschwerdeführerin habe nicht geltend gemacht, dass die Grundbuchpläne fehlerhaft wären. Diese Feststellung sei falsch. In den Schlussbemerkungen der Einsprecherinnen und Einsprecher werde insbesondere festgehalten, dass aufgrund der Baugesuchunterlagen aus dem Jahre 1965 die Vermutung naheliege, dass der entsprechende Grenzverlauf zwischen den beiden fraglichen Parzellen nicht korrekt erfasst worden sei. Effektiv lege die seinerzeitige aktenkundige Vereinbarung den Schluss nahe, dass die nun abzubrechende Scheune auf dem Baugrundstück exakt entlang der gemeinsamen March geplant und ausgeführt worden sei. Demnach wäre der auf dem Geometerplan eingezeichnete Grenzverlauf infolge landesweiter Nachvermessung vor circa 12 bis 15 Jahren, der gegen Norden hin einen kleinen Spickel zwischen Scheune und Parzellengrenze auslasse, falsch nachvermessen und auch eingezeichnet worden. Ein alter, noch an Ort und Stelle belassener Grenzstein östlich der aktuell eingetragenen Parzellengrenze bestätige diese Vermutung umso mehr. Deshalb werde beantragt, beim zuständigen Grundbuchgeometer eine Nachmessung unter Berücksichtigung sämtlicher vorhandenen Marchsteine und Grenzpunkte in Auftrag zu geben. Sollte sich dabei herausstellen, dass der heutige Geometerplan fehlerhaft sei, hätte dies zur Folge, dass auch das Gebäude B vom projektierten Standort abrücken müsste, um den minimalen kleinen Grenzabstand einzuhalten.

Die Beschwerdegegnerinnen weisen darauf hin, dass für Grundbuchpläne die Vermutung der Richtigkeit gelte. Die Ausführungen der Beschwerdeführerin seien nicht geeignet, die Unrichtigkeit der im Grundbuchplan eingetragenen Grenze nachzuweisen. Der Hinweis auf einen Grenzstein gehe fehl, da bei Abweichungen die Plänen Vorrang hätten. Es müsse somit mit der Feststellung sein Bewenden haben, dass der Situationsplan, der auf dem Grundbuchplan basiere, den Verlauf der Parzellengrenze korrekt darstelle. Eine Nachmessung sei nicht erforderlich und der entsprechende Antrag sei abzuweisen.

Die Vorinstanz führt aus, sofern die Beschwerdeführerin Unklarheiten betreffend den effektiven Grenzverlauf rüge, sei sie auf den Zivilweg zu verweisen.

b) Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind befugt, ihren Boden in den gesetzlichen Schranken für die Erstellung von Bauten und Anlagen zu nutzen. Dementsprechend hält Art. 2 BauG fest, dass Bauvorhaben, die der gesetzlichen Ordnung entsprechen, bewilligt werden müssen.⁴⁶ Dabei hat die Baubewilligungsbehörde in erster Linie zu prüfen, ob ein Bauvorhaben mit den öffentlich-rechtlichen Rechtsregeln und insbesondere mit der Bau- und Planungsgesetzgebung übereinstimmt. Dies bedeutet, dass sie einem Baugesuch zu entsprechen hat, wenn dieses dem öffentlich-rechtlichen Baupolizeirecht, den Vorschriften über Raumplanung und Umweltschutz sowie weiteren öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht widerspricht. Nicht zu prüfen ist in der Regel die Einhaltung zivilrechtlicher Vorschriften und Vereinbarung. Für deren Durchsetzung sind die Betroffenen auf den zivilrechtlichen Weg zu verweisen. Entsprechende Einwände sind im Bauentscheid lediglich als Rechtsverwahrung vorzumerken.⁴⁷

Grundstücksgrenzen werden durch die Grundbuchpläne und durch die Abgrenzungen auf dem Grundstück selbst angegeben, wobei die Grundbuchpläne vorgehen (Art. 668 Abs. 1 und 2 ZGB⁴⁸). Der Grundbuchplan beruht auf der amtlichen Vermessung gemäss Art. 950 ZGB und ist

⁴⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 2 N. 1

⁴⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 2 N. 4a

⁴⁸ Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210)

laut Art. 942 Abs. 2 ZGB Teil des Grundbuches. Gemäss Art. 10 Abs. 3 BewD ist dem Baugesuch unter anderem der Situationsplan beizulegen. Dieser ist im vermessenen Kantonsgebiet auf der Grundlage von aktuellen Daten der amtlichen Vermessung zu erstellen. Die Nachführungsgeometerin oder der Nachführungsgeometer bestätigt die Richtigkeit und die Aktualität des Situationsplans (Art 12 Abs. 1 BewD). Der Situationsplan ist somit ein Auszug aus den Daten der amtlichen Vermessung und bildet die Grundstücke geometrisch ab, gibt also Auskunft über deren Lage sowie Grenzen.

Gemäss Art. 669 ZGB ist jeder Grundeigentümer verpflichtet, auf das Begehren seines Nachbarn zur Feststellung einer ungewissen Grenze mitzuwirken, sei es bei Berichtigung der Grundbuchpläne oder bei Anbringung von Grenzzeichen. Lässt sich keine Verständigung erzielen und bleibt der Grenzverlauf umstritten, kann eine Grenzfeststellungsklage im Sinne einer Eigentumsklage und/oder eine Grenzscheidungsklage erhoben werden. Die Klägerschaft trägt die Beweislast für ihr Grundeigentum und dessen genaue räumliche Ausdehnung (Grenzfeststellung) bzw. für ihre dingliche Berechtigung und für den Raum, innerhalb dessen die Grenzen ungewiss und vom Gericht nach Ermessen festzusetzen sind (Grenzscheidung).⁴⁹ Gelingt der Beweis, erweist sich die amtliche Vermessung als unrichtig und muss die Grenze gemäss der gerichtlichen Festlegung nachgeführt werden.⁵⁰ Bei Grenzstreitigkeit handelt es sich somit um eine Zivilsache.

c) Die Beschwerdeführerin stützt sich bei ihrer Vermutung, der Grenzverlauf zwischen den Parzellen Spiez Gbbl. Nr. U._____ und Spiez Gbbl. Nr. W._____ sei im Situationsplan nicht korrekt erfasst, auf eine im Jahr 1965 abgeschlossenen Vereinbarung im Zusammenhang mit dem Anbau einer Scheunen an das bestehende Wohnhaus auf der Parzelle Spiez Gbbl. Nr. W._____. Danach war geplant, die Scheune an die Grenze der Parzelle Nr. U._____ zu stellen. Die Beschwerdeführerin schliesst aus dem Umstand, dass das bestehende Gebäude auf der Parzelle Nr. W._____ gemäss Situationsplan nicht direkt an der Grenze eingezeichnet ist, dass der Grenzverlauf zwischen der Parzellen Nrn. W._____ und U._____ nicht korrekt erfasst sei. Diese Schlussfolgerung der Beschwerdeführerin überzeugt nicht. Sowohl dem Situationsplan zur Baubewilligung von 1965 als auch dem Situationsplan zum vorliegenden Bauvorhaben lässt sich entnehmen, dass das Gebäude der Beschwerdeführerin an der Grenze zur Parzelle Nr. W._____ steht. Der Grenzverlauf zwischen den Parzellen Nrn. W._____ und U._____ scheint auf beiden Plänen identisch zu sein. Höchstwahrscheinlich wurde die Scheune entgegen der Vereinbarung und der Bewilligung von 1965 nicht direkt an die Grenze gebaut, sondern nur so weit, als es der Dachvorsprung des Gebäudes N._____strasse 27 erlaubte. Es bestehen daher keine ernsthaften Zweifel an der Richtigkeit des Grenzverlaufs im Situationsplan. Der Beweisantrag, beim zuständigen Grundbuchgeometer eine Nachmessung unter Berücksichtigung sämtlicher vorhandenen Marchsteine und Grenzpunkte in Auftrag zu geben, wird deshalb abgewiesen. Soweit die Beschwerdeführerin den Grenzverlauf bestreitet, handelt es sich im Übrigen um eine zivilrechtliche Streitigkeit, die lediglich als Rechtsverwahrung vorgemerkt werden kann. Das hat die Gemeinde in Ziff. 4.3 des angefochtenen Gesamtentscheids gemacht.

9. Geologische Situation

a) Die Beschwerdeführerin bemängelt eine unvollständige Ermittlung des rechtserheblichen Sachverhalts betreffend die geologische Situation. Gemäss den Baugesuchsplänen sei eine grossdimensionierte Einstellhalle geplant, die bis zu 0.61 m (wohl: m) an die gemeinsame March heranragen solle. Die von ihr bewohnte Liegenschaft stehe fast komplett unmittelbar an bzw. auf der gemeinsamen March. Es handle sich um eine mehrere hundert Jahre alte Liegenschaft mit

⁴⁹ BGer 5A_769/2011 vom 2. März 2012 E. 3.1

⁵⁰ BGer 5A_769/2011 vom 2. März 2012 E. 3.2

Bauernhauscharakter, die kein Fundament aufweise, sondern lediglich auf einer lockeren Bruchsteinmauer stehe. Die Bauparzelle befinde sich in Hanglage. Auf die Gefahren der Instabilität des Baugrundes sowie auch der effektiven Einsturzgefahr der Liegenschaft der Beschwerdeführerin sei bereits in der Einsprache hingewiesen worden. Die Vorinstanz habe sich damit begnügt, festzuhalten, dass die baupolizeilichen Masse eingehalten und die Einstellhalle daher bewilligungsfähig sei. Den Befürchtungen der Beschwerdeführerin sei durch Vormerkung einer Rechtsverwahrung und der Zusicherung der Bauherrschaft, vor Baubeginn ein geologisches Gutachten zu erstellen, ausreichend Rechnung getragen. Mit der Sichtweise, wonach die konkrete Einsturzgefahr benachbarter Gebäude auf eine rein privatrechtliche Ebene gesellt werde, verletze die Vorinstanz ihre Pflichten. Bauvorhaben dürften nur bewilligt werden, wenn sie die öffentliche Ordnung nicht gefährden würden. Bestehe eine konkrete Gefahr, dass bestehende Bauten bei der Bauausführung erheblichen Schaden nehmen könnten, was auch zu einer Gefährdung für Leib und Leben führen würde, so sei auch eine öffentlich-rechtlich relevante Gefahr für die öffentliche Ordnung absehbar, was zwingend zur Vornahme der erforderlichen Abklärungen durch die Baubewilligungsbehörde führen müsse. Mangels Vorliegen eines geologischen Gutachtens hätte die Baubewilligung noch nicht erteilt werden dürfen. Ein entsprechendes Gutachten zur Frage der Stabilität des Baugrundes und der Statik namentlich der Liegenschaft der Beschwerdeführerin durch einen unabhängigen Sachverständigen sei daher bereits im Rahmen des Beschwerdeverfahrens einzuholen, was ausdrücklich beantragt werde. Im Ergebnis erweise sich das Baugesuch gerade mit Blick auf die ungeklärten Fragen betreffend die mögliche Gefährdung der öffentlichen Ordnung als noch nicht entscheidreif. Mangels Einholung fachkundig erstellter Gutachten, die den Nachweis zu erbringen vermöchten, dass die öffentliche Ordnung in statischer/geologischer Hinsicht nicht gefährdet sei, sei der Bauabschlag zu erteilen.

Die Beschwerdegegnerinnen weisen darauf hin, die Pflicht zur Einhaltung der Regeln der Baukunde gelte von Gesetzes wegen und umfasse nach der Praxis diejenigen Massnahmen, die nach wissenschaftlicher Erkenntnis und Erfahrung in der Praxis geeignet seien, einen gefahrlosen Bauvorgang zu gewährleisten. Soweit sich die sicherheitstechnischen Fragen erst im Laufe der Bauausführung stellen würden und auch wegen der Vielfältigkeit der möglichen Probleme, würden die Massnahmen zur Gewährleistung eines gefahrlosen Bauvorgangs nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens bilden und könnten dies auch gar nicht. Aus Gründen der Verhältnismässigkeit sei es der Bauherrschaft nicht zuzumuten, mögliche Lösungen für allfällige während des Bauvorhabens auftretende Probleme zu präsentieren, wenn noch gar nicht feststehe, ob sie das Bauvorhaben überhaupt ausführen dürfe. Hinzu komme, dass im Zeitpunkt des Bauentscheids die Details der Bauausführung in der Regel noch nicht bekannt seien. Zudem sei bekannt, dass die aktuelle Bautechnik auch bei schwierigen Verhältnissen einwandfreie Lösungen gestatte. Der angefochtene Bauentscheid halte zutreffend fest, dass die Bauherrschaft nach Rechtskraft der Baubewilligung den Baugrund aber auch die hydrologischen Verhältnisse abklären lassen werde. Sie werde dies schon im eigenen Interesse tun, zumal die Einhaltung der Regeln der Baukunde von der Beschwerdeführerin nicht nur zivilrechtlich durchgesetzt werden könne, sondern auch strafrechtlich verlangt sei. Dies ändere nichts daran, dass es keinen Mangel der Baubewilligung darstelle, wenn diese Abklärungen nicht schon im Baubewilligungsverfahren getroffen worden seien.

b) Bauvorhaben, deren Ausführung der öffentlichen Ordnung widersprechen würde, dürfen trotz Übereinstimmung mit dem geltenden Recht nicht bewilligt werden (vgl. Art. 2 BauG). Damit ist die sogenannte polizeiliche Generalklausel angesprochen. Im öffentlichen Baurecht ist jedoch die Berufung darauf nur in seltenen Fällen notwendig. Sie stellt die Ultima Ratio dar, zu der nur gegriffen werden darf, wenn keine anderen spezifischen Vorschriften bestehen, die geeignet sind, den polizeiwidrigen Zustand zu beseitigen oder dazu verhindern.⁵¹ Im vorliegenden Fall besteht

⁵¹ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 2 N. 6

kein Grund, zu diesem Mittel zu greifen, gibt es doch in der Baugesetzgebung spezifische Vorschriften zur Sicherheit von Bauten und Anlagen. Laut Art. 21 Abs. 1 BauG sind Bauten und Anlagen so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten, dass weder Personen noch Sachen gefährdet werden. Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen sind die anerkannten Regeln der Baukunde einzuhalten. Personen und Sachen dürfen weder durch den Bauvorgang noch durch den Bestand oder Betrieb von Bauten und Anlagen gefährdet werden (Art. 57 Abs. 1 BauV⁵²). Im Einzelnen gelten die Bestimmungen dieser Verordnung, die Vorschriften der Spezialgesetzgebung sowie die Vorschriften und Richtlinien der Schweizerischen Unfallversicherungsanstalt (Suva). Die Normen und Empfehlungen der Fachverbände sind ergänzend zu beachten (Art. 57 Abs. 2 BauV). Diese Formulierungen zum Thema Sicherheit sind sehr allgemein gehalten, weil es nicht möglich ist, in einem gesetzlichen Erlass die Vielfalt der sicherheitstechnischen Fragen zu erfassen, die sich bei der Ausführung und Konstruktion von Bauten stellen. Den einschlägigen Normen der Fachverbände kommt daher grosse Bedeutung zu, obwohl sie keine unmittelbare Gesetzeskraft haben. Sie legen im Einzelnen fest, was in den gesetzlichen Erlassen in allgemeiner Form ausgedrückt ist. Das öffentliche Baurecht beschränkt sich somit im Wesentlichen darauf, der Bauherrschaft die Befolgung der anerkannten Regeln der Baukunde zu überbinden. Dass die anerkannten Regeln der Baukunde zu befolgen sind, gilt im Übrigen bereits kraft Zivilrecht und Strafrecht (Art. 58 OR⁵³ und Art. 229 StGB⁵⁴). Es sind darunter die Massnahmen zu verstehen, die nach wissenschaftlicher Erkenntnis und nach den Erfahrungen der Praxis geeignet sind, einen gefahrlosen Bauvorgang zu gewährleisten und dem Bauwerk jene Festigkeit und Sicherheit zu verleihen, deren es nach seiner Zweckbestimmung bedarf. Ausdruck dieser Erkenntnisse und Erfahrungen sind insbesondere die einschlägigen Normen des Schweizerischen Ingenieuren- und Architektenvereins (SIA), der Schweizerischen Beratungsstelle für Unfallverhütung (bfu) und der Suva. Bei diesen Normen handelt es sich nicht um Rechtsvorschriften, sondern um Richtlinien, deren Anwendung im Einzelfall von den allgemeinen Rechtsgrundsätzen, insbesondere dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit, standhalten muss. Das Befolgen dieser Regeln kann oft nicht schon im Voraus im Baubewilligungsverfahren geprüft werden. Sie gelten aber von Gesetzes wegen, d. h. auch ohne dass in der Baubewilligung darauf hingewiesen wird. Vorsorgliche Beweissicherungen wie die Aufnahme von Rissprotokollen für allfällige späteren Haftungsansprüche haben im zivilrechtlichen Verfahren zu geschehen. Immerhin kann in besonderen Fällen die Bauerschaft im Bauentscheid verpflichtet werden, eine Fachperson beizuziehen.⁵⁵

c) Die Kenntnis der Beschaffenheit des Baugrundes ist Voraussetzung für die zweckmässige Planung des Bauprojekts und der Wahl des geeigneten Bauverfahrens. Der Baugrund kann mit verschiedenen Methoden untersucht werden. Im Voraus kann jedoch meistens nicht mit Sicherheit ein vollständiges und genaues Bild von seinem Aufbau und seinem Verhalten gezeichnet werden. Die Verteilung der vorhandenen Materialien und ihre Eigenschaften enthalten stets eine gewisse chaotische Komponente. Eine exakte und lückenlose Untersuchung des Baugrundes wäre in der Regel aufwändig, ist praktisch kaum möglich und insbesondere aus Kostengründen nicht zweckmässig. Die Grundlagen der Planung und Ausführung eines Bauwerks sind hinsichtlich des Baugrundes somit zwangsläufig lückenhaft und ungenau. Art und Umfang der Baugrunduntersuchung haben sich nach der Art, Bedeutung und Lage des Bauwerks und nach den vorhandenen Kenntnissen des konkreten Baugrundes zu richten. Wegen der grossen Unsicherheit in der Einschätzung des Baugrundes besteht die Gefahr, dass übertriebene und damit teure Massnahmen zur Gewährung von Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit ergriffen werden, die sich nachträglich als unnötig erweisen. Deshalb ist die sogenannte Beobachtungsmethode entwickelt worden. Danach

⁵² Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

⁵³ Bundesgesetz vom 30. März 1911 betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht, OR; SR 220)

⁵⁴ Schweizerisches Strafbuch vom 21. Dezember 1937 (StGB; SR 311.0)

⁵⁵ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 21/21a N. 7 mit weiteren Hinweisen

wird das Bauprojekt so angelegt, dass es laufend den wirklich vorhandenen Baugrundverhältnissen angepasst werden kann. Die Baugrunduntersuchung ist in der Regel stufenweise durchzuführen, um den Aufwand entsprechend den geotechnischen Risiken und der Aufgabenstellung in angemessenem Rahmen zu halten.⁵⁶ Es müssen somit im Zeitpunkt der Baubewilligung noch nicht alle Baugrunduntersuchungen vorliegen. Im vorliegenden Fall sind keine Anhaltspunkte erkennbar, dass die Beschwerdegegnerinnen den Anforderungen über den Nachbarschutz nicht nachkommen können oder wollen. Dem Protokoll der Einigungsverhandlung lässt sich entnehmen, dass sie hinsichtlich der Baugrubensicherung einen Bauingenieur beigezogen, aber aufgrund der Kosten noch kein geologisches Gutachten eingeholt haben. Den Beschwerdegegnerinnen ist aber klar, dass keine Schädigung der Nachbarsgebäude entstehen sollen. Ein geologisches Gutachten soll im Anschluss an das Baubewilligungsverfahren in Auftrag gegeben werden. Sobald dieses vorliegt, wird im Beisein der Gemeindepräsidentin eine Sitzung zwischen den Einsprecherinnen und Einsprechern sowie der Bauherrschaft stattfinden. Dem Protokoll der Einigungsverhandlung lässt sich weiter entnehmen, dass das geologische Gutachten allenfalls Auswirkungen auf die Dimensionierung der Einstellhalle haben könnte, was eine Projektänderung nach sich ziehen würde. Das Bauvorhaben selber wäre aber dadurch nicht in Frage gestellt. Auch in der Beschwerdeantwort sichern die Beschwerdegegnerinnen zu, dass sie nach Rechtskraft der Baubewilligung den Baugrund und die hydrologischen Verhältnisse abklären lassen werden. Darauf sind sie zu behaften. Damit wird auch dem Nachbarschutz genüge getan. Sollten sich die Beschwerdegegnerinnen sich wider Erwarten nicht daranhalten, wäre es Sache der für die Baupolizei zuständigen Gemeindebehörde, die erforderlichen Massnahmen zu treffen (vgl. dazu Art. 45 ff. BauG).

d) Zusammengefasst festzuhalten, dass die Vorinstanz den rechtserheblichen Sachverhalt bezüglich der geologischen Situation genügend festgestellt hat. An dieser Beurteilung ändern auch die Fotos, die die Beschwerdeführerin im Rahmen des Beschwerdeverfahrens eingereicht hat, nichts. Ein geologisches Gutachten ist für die Erteilung der Baubewilligung nicht erforderlich. Der entsprechende Beweisantrag wird abgewiesen. Die entsprechenden Rügen der Beschwerdeführerin sind deshalb unbegründet.

10 Hydrologische Situation

a) Die Beschwerdeführerin bemängelt eine unvollständige Ermittlung des rechtserheblichen Sachverhalts betreffend die hydrologische Situation. Bei anhaltendem Regen oder kurzem intensivem Starkregen würden sich im südlichen Bereich der Parzelle der Beschwerdeführerin wie auch auf der Bauparzelle deutlich ausgeprägte Wasserlachen bilden. Aufgrund der ausgeprägten Hanglage des Baugrundstücks sei davon auszugehen, dass aufgrund der extensiven Befestigung diese oberirdische Wasserabflussentwicklung zulasten des südlichen Parzellenbereichs insbesondere der benachbarten Liegenschaft Spiez Gbbl. Nr. U. _____ massiv verstärkt werde. Auch hier handle es sich nicht bloss um ein zivilrechtliches Problem, sondern ebenfalls um eine potentielle Gefährdung der öffentlichen Ordnung. Die Vorinstanz hätte weitere Abklärungen von der Bauherrschaft einfordern müssen. Auch bezüglich der Klärung der hydrologischen Situation betreffend die Versickerungsfähigkeit bei Realisierung des Bauvorhabens und die Auswirkungen auf die Bauparzelle sowie auf die benachbarte Parzelle der Beschwerdeführerin werde die Einholung eines entsprechenden Gutachtens durch einen unabhängigen Sachverständigen beantragt. Im Ergebnis erweise sich das Baugesuch gerade mit Blick auf die ungeklärten Fragen betreffend die mögliche Gefährdung der öffentlichen Ordnung als noch nicht entscheidreif. Mangels Einholung fachkundig

⁵⁶ Vgl. Hans Rudolf Spiess/Marie-Theres Huser, Norm SIA 118, 2. Aufl. 2023, Art. 5 SIA 118 N. 65 ff. mit weiteren Hinweisen

erstellter Gutachten, die den Nachweis zu erbringen vermöchten, dass die öffentliche Ordnung in hydrologischer Hinsicht nicht gefährdet sei, sei der Bauabschlag zu erteilen.

Die Beschwerdegegnerinnen machen geltend, die Beschwerdeführerin befürchte zu Unrecht hydrologische Auswirkungen. Wie sich aus dem Amtsbericht Gewässerschutz ergebe, werde das Dach- und Platzwasser gefasst, in einen Regenwassertank geführt und von dort aus die öffentliche Sauberwasserleitung abgeführt. Im Gegensatz zur heutigen Situation verbleibe das auf den Dach- und Vorplatzflächen fallende Regenwasser also nicht auf der Parzelle, sondern werde abgeführt. Allfälliges Hangwasser werde mittels Sickerleitungen gefasst, um die Gebäude geleitet und im unteren Bereich der Parzelle versickert. Fall der Untergrund eine Versickerung nicht zulasse, könne gemäss Amtsbericht Gewässerschutz auch das Hangwasser über die Sauberwasserleitung abgeführt werden. Das Vorhaben entspreche den massgeblichen Vorschriften.

Die Vorinstanz weist darauf hin, ihre Abteilung Tiefbau und Entwässerung habe die Entwässerung dieses Bauvorhabens vertieft geprüft und sich intensiv mit diesem Projekt auseinandergesetzt. Es seien zudem Abklärungen mit dem GEP-Ingenieur der Gemeinde getroffen worden. Es werde auf den Amtsbericht Gewässerschutz und den bewilligten Werkleitungsplan verwiesen.

b) Das im GSchG⁵⁷ vorgesehene Konzept der Abwasserbeseitigung verlangt, dass verschmutztes Abwasser zu behandeln ist (Art. 7 Abs. 1 Satz 1 GSchG). Grundeigentümerinnen und –eigentümer müssen deshalb das auf ihrer Parzelle anfallende verschmutzte Abwasser im Bereich der öffentlichen Kanalisationen in diese einleiten, damit es der zentralen Abwasserreinigungsanlage (ARA) zugeführt werden kann (Anschluss- und Abnahmepflicht; Art. 11 Abs. 1 und 3 GSchG). Nicht verschmutztes Abwasser ist dagegen in erster Linie versickern zu lassen und in zweiter Linie, d. h. wenn die örtlichen Verhältnisse eine Versickerung nicht erlauben, in ein Gewässer einzuleiten (Art. 7 Abs. 2 Sätze 1 und 2 GSchG), gegebenenfalls über eine Meteor- bzw. Regenabwasserkanalisation. Nur ausnahmsweise sollte nicht verschmutztes Abwasser in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden, da es soweit wie möglich von der ARA fernzuhalten ist, um diese zu entlasten, und um zu verhindern, dass bei Starkregen Schadstoffe aus der Schmutzwasserkanalisation via Regenwasserüberläufe direkt in die Gewässer eingetragen werden.⁵⁸ Für nicht verschmutztes Abwasser besteht somit grundsätzlich die Versickerungspflicht. Ausnahmen können nur gewährt werden, wenn die örtlichen Verhältnisse keine Versickerung erlauben. Wenn der geologische Untergrund zur Versickerung nicht geeignet ist, ist es grundsätzlich Sache der Bauherrschaft, dies geltend zu machen und sich von der Versickerungspflicht befreien zu lassen, damit sie nicht durch allfällige Schädigung der Nachbarn schadenersatzpflichtig wird. Selbst wenn ein Gebiet gemäss Versickerungskarte im Geoportal bzw. gemäss Versickerungskataster nach Art. 17 Abs. 5 KGV⁵⁹ als schlecht durchlässig bezeichnet wird und damit nur bedingt für die Versickerung geeignet ist, heisst dies nicht, dass die Bauherrschaft automatisch von der Versickerungspflicht befreit wird. Sie muss auch in einem solchen Fall (allenfalls mittels Gutachten) nachweisen, dass im konkreten Fall eine Versickerung unmöglich ist, wenn sie sich von der Versickerungspflicht befreien lassen will. Wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass das gewählte Versickerungssystem ungeeignet oder unzulässig sein könnte, muss gemäss verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung eine Ausnahme von der Versickerungspflicht auch ohne entsprechendes Gesuch der Bauerschaft geprüft werden.⁶⁰ Nur wenn nachgewiesen ist, dass eine Versickerung im konkreten Fall nicht möglich ist, wird die Bauherrschaft im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens von der Versickerungspflicht befreit. Es liegt auch allein an der Bauherrschaft, dafür zu sorgen, dass die Versickerung technisch korrekt erfolgt, so dass Dritte möglichst nicht beeinträchtigt werden.

⁵⁷ Bundesgesetz vom 24. Januar 1991 über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20)

⁵⁸ BVR 2020 S. 455 E. 2.2 mit weiteren Hinweisen

⁵⁹ Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 24. März 1999 (KGV; BSG 821.1)

⁶⁰ VGE 2018/8 vom 26. März 2019 E. 2.4

c) Die Bauparzelle liegt zum überwiegenden Teil in einem Gebiet, das gemäss der Versickerungskarte im Geoportal⁶¹ schlecht durchlässig ist. Das heisst aber noch nicht, dass eine Versickerung ausgeschlossen ist. Im Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Spiez ist die Bauparzelle dem Trennsystem zugeordnet. Gemäss Art. 16 Abs. 3 AbwR⁶² sind dort die verschmutzten und die nicht verschmutzten Abwässer in separaten Leitungen abzuleiten. Verschmutztes Abwasser ist in die Schmutzabwasserkanalisation bzw. ARA, Regenabwasser sowie Reinabwasser sind in die Regenabwasserkanalisation einzuleiten. Die Bauverwaltung legt im Gewässerschutzbewilligungsverfahren fest, wie die Entwässerung zu erfolgen hat (Art. 16 Abs. 6 AbwR). Die Beschwerdegegnerinnen planen, das Dach- und Platzwasser zu fassen, in einen Regenwassertank zu führen und von dort aus in öffentliche Sauberwasserleitung zu leiten. Allfälliges Hangwasser soll gefasst, um die Gebäude geleitet und im unteren Bereich der Parzelle versickert werden. Die Bauverwaltung hat die vorgesehene Liegenschaftsentwässerung geprüft und für gut befunden, weshalb sie im Amtsbericht Gewässerschutz die Bewilligung des Vorhabens unter Auflagen beantragt hat.⁶³ Danach ist die Kapazität der öffentlichen Sauberwasserableitung beschränkt, wodurch die Ableitung von zusätzlichem Sauberabwasser limitiert ist. Das Dach- und Vorplatzwasser wird über einen Schlammssammler in einen Regenwassertank mit einem Retentionsvolumen von 15 m³ geleitet. Der Abfluss des Tanks muss auf 15 l/s gedrosselt werden. Um der geänderten Hangwassersituation Rechnung zu tragen, werden im oberen Bereich des Grundstücks Sickerleitungen eingebaut, die das Hangwasser um die Gebäude lenken und auf der eigenen Parzelle wieder abgeben sollen. Ergeben sich während der Aushubarbeiten Bodenverhältnisse, die das Versickern auf der Parzelle nicht erlauben, darf dieses Sickerwasser über den Retentionstank in das öffentliche Sauberabwassersystem geleitet werden. Dass das Hangwasser dezentral und möglichst nahe am Ort seines Anfallens versickert werden soll, entspricht dem gesetzlichen Versickerungsgebot. Die Gewässerschutzbewilligung trägt dem Umstand, dass eine Versickerung des Hangwassers aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein könnte, hinreichend Rechnung.

d) Die Gewässerschutzgesetzgebung bezweckt einzig den Schutz der ober- und unterirdischen Gewässer (Art. 1 und 2 GSchG, Art. 1 Abs. 1 GSchV⁶⁴), nicht den Schutz des Grundeigentums.⁶⁵ Beim Streit um die Versickerung des Regenwassers auf dem Nachbargrundstück handelt es sich um eine nachbarrechtliche Streitigkeit, für die weder die Gemeindebaupolizeibehörde noch die BVD, sondern die Zivilgerichte zuständig sind. Soweit die Beschwerdeführerin eine Klärung der hydrologischen Situation hinsichtlich der Auswirkungen des Bauvorhabens auf ihr Grundstück beantragt, sind daher keine weiteren Abklärungen nötig. Der Beweisantrag, ein entsprechendes Gutachten durch einen unabhängigen Sachverständigen in Auftrag zu geben, wird daher abgewiesen. Das Bauvorhaben entspricht den gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen.

11. Erschliessung

a) Die Beschwerdeführerin macht geltend, damit überhaupt wie geplant gebaut werden könne, sei die Verlegung der bestehenden Erschliessungsstrasse weiter ostwärts geplant. Die Vorinstanz habe in keiner Weise betrachtet und gewürdigt, dass damit die Erschliessung der Parzelle der Beschwerdeführerin in rechtlicher Hinsicht nicht mehr gewährleistet sei, da diese zwar über ein Fuss- und Fahrwegrecht gegenüber der Bauparzelle, nicht jedoch gegenüber der neu tangierten

⁶¹ Einsehbar unter <www.agi.dij.be.ch>, Rubriken «Angebot an Karten, Versickerungskarte»

⁶² Abwasserreglement mit Gebührenreglement der Gemeinde Spiez vom 24. Juni 2013 (AbwR)

⁶³ Vgl. dazu und zum Folgenden: Amtsbericht Gewässerschutz der Gemeinde Spiez, in: Beilage 14 zur Beschwerdevernehmlassung der Gemeinde Spiez vom 25. Februar 2022 (Amts- und Fachberichte)

⁶⁴ Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV; SR 814.201)

⁶⁵ BVR 1994 S. 244 E. 1d

Parzelle Spiez Gbbl. Nr. J. _____ verfüge. Auch betreffend die Bauparzelle stelle sich die Frage, ob die erforderliche grundbuchliche Sicherstellung des Wegrechts bereits in die Wege geleitet worden sei. Die Beschwerdegegnerin müsse auch dafür besorgt sein, dass sämtliche über diese Zufahrt erschlossenen Liegenschaften in den Dienstbarkeitsvertrag einbezogen würden. Im Gesamtentscheid fehle jegliche Bedingung oder Auflage zur Frage der Sicherstellung der Erschliessung.

Die Beschwerdegegnerinnen machen geltend, die Rüge der Beschwerdeführerin, die Zufahrt zu ihrer Parzelle Nr. U. _____ werde durch das Vorhaben aufgehoben, sei unbegründet. Diese werde wie bis anhin über die Parzellen Nrn. W. _____ und J. _____ mit dem öffentlichen Strassennetz verbunden. Richtig sei, dass derzeit weder die Parzelle der Beschwerdeführerin noch die Bauparzelle über ein Wegrecht über die Parzelle Nr. J. _____ verfügen würden. Bei Zufahrten über fremden Grund müssten die erforderlichen Rechte erst bei Baubeginn erworben sein. Der ausstehende Rechtserwerb sei daher kein Grund für einen Bauabschlag. Zudem hätten die Eigentümer der Parzelle Nr. J. _____ zugestimmt, dass die Zufahrt teilweise auf ihre Parzelle zu liegen komme.

Die Vorinstanz weist darauf hin, dass sie die Unterschrift der Grundeigentümer der betroffenen Parzelle Nr. J. _____ verlangt habe.

b) Bauvorhaben dürfen nur bewilligt werden, wenn sichergestellt ist, dass das Baugrundstück auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, genügend erschlossen sein wird (Art. 7 Abs. 1 BauG). Der Regierungsrat umschreibt die Anforderungen an eine genügende Erschliessung näher (Art. 8 Abs. 1 BauG). Diese Regelungen finden sich in den Art. 3 ff. BauV⁶⁶. Laut Art. 4 Bst. c BauV gilt die Erschliessung dann als sichergestellt, wenn bei Anlagen auf fremdem Grund entweder ein für die Grundeigentümer verbindlicher Plan besteht oder das Recht für Erstellung und Erhaltung vor dem Bauentscheid vereinbart ist. Die benötigten Rechte müssen bei Baubeginn erworben sein. Dies bedeutet im Falle einer Dienstbarkeit, dass im Zeitpunkt der Baubewilligung ein entsprechender Vertrag vorliegt mit der Ermächtigung zum Eintrag im Grundbuch nach Rechtskraft der Baubewilligung.⁶⁷ Der Eintrag im Grundbuch muss im Zeitpunkt der Baubewilligung noch nicht vorliegen, aber vor Baubeginn erfolgen. Dies ist in der Regel mit einer Auflage im Bauentscheid festzulegen.⁶⁸ In diesem Zusammenhang sind privatrechtliche Tatbestände ausnahmsweise und vorfrageweise im Baubewilligungsverfahren zu prüfen. Darüber hinaus sind privatrechtliche Fragen nicht Gegenstand des öffentlich-rechtlichen Baubewilligungsverfahrens.⁶⁹

c) Der Strassenanschluss und der daran anschliessende erste Teil der Hauszufahrt sind wie bis anhin zum Teil auf der Bauparzelle, zum Teil auf dem Nachbargrundstück Spiez Gbbl. Nr. J. _____ geplant. Bisher bestand kein gegenseitiges Wegrecht für die gemeinsame Nutzung des Strassenanschlusses. Da die aktenkundige schriftliche Vereinbarung vom 15. Dezember 2020, in der die Grundeigentümer der Parzelle Spiez Gbbl. Nr. J. _____ u. a. ihre Zustimmung zur Erschliessung der Überbauung auf der Parzelle Spiez Grundbuchblatt Nr. W. _____ erteilen, den formellen Anforderungen an einen Dienstbarkeitsvertrag nicht genügt (vgl. Art. 732 ZGB⁷⁰), erhielten die Beschwerdegegnerinnen im Beschwerdeverfahren Gelegenheit, einen entsprechenden Dienstbarkeitsvertrag einzureichen. Diese Möglichkeit nahmen sie fristgerecht wahr. Gemäss dem Dienstbarkeitsvertrag vom 21. Juni 2022 räumen sich die Beschwerdegegnerinnen

⁶⁶ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

⁶⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 7/8 N. 12

⁶⁸ BVR 1988 S. 172

⁶⁹ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 7/8 N. 11

⁷⁰ Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 201)

und die Grundeigentümer der Parzelle Spiez Gbbl Nr. J. _____ gegenseitig ein Fuss- und Fahrwegrecht ein für die Zufahrt. Damit ist die Zufahrt auf fremden Grund rechtlich sichergestellt und erfüllt somit die Voraussetzungen von Art. 4 Bst. c BauV. Das Fuss- und Fahrwegrecht ist vor Baubeginn im Grundbuch einzutragen. Der Gesamtentscheid wird mit einer entsprechenden Auflage ergänzt. Die strassenmässige Erschliessung ist aufgrund des dienstbarkeitsrechtlich eingeräumten Wegrechts genügend sichergestellt, die entsprechende Rüge der Beschwerdeführerin ist unbegründet.

d) Laut Art. 7 Abs. 4 BauG haben benachbarte Grundeigentümerinnen und -eigentümer ihre Erschliessungsanlagen aufeinander abzustimmen und, soweit nötig, gemeinsam zu erstellen. Diese Pflicht bezieht sich auf Erschliessungsanlagen, deren Projektierung und Bau Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist, also insbesondere auf Hauszufahrten und Hausanschlüsse. Abstimmen bedeutet, dass die Erschliessungsbedürfnisse im Interesse einer haushälterischen Bodennutzung nach Möglichkeit durch gemeinsame Erschliessungsanlagen oder durch Einräumen von Mitnutzungsrechten gedeckt werden sollen. Darüber hinaus ist darin das Gebot zur Rücksichtnahme enthalten. Eine Grundeigentümerin oder ein Grundeigentümer soll durch das eigene Bauvorhaben die Erschliessung der Nachbarparzelle nicht unnötig erschweren oder gar vereiteln. Das Verwaltungsgericht hat die Frage, ob Art. 7 Abs. 4 BauG im Baubewilligungsverfahren direkt anwendbar ist oder es sich dabei um ein planungsrechtliches Instrument handelt, bisher wiederholt offengelassen.⁷¹ Sinn und Zweck der Regelung in Art. 7 Abs. 4 BauG ist, dass durch die Erschliessung eines Grundstücks nicht die Erschliessung eines anderen Grundstücks vereitelt wird.

Die Zufahrt zum Grundstück der Beschwerdeführerin führt über die Bauparzelle. Daran ändert sich mit dem Bauvorhaben nichts. Gemäss Angaben der Beschwerdegegnerinnen trifft es zu, dass derzeit weder die Parzelle der Beschwerdeführerin noch die Bauparzelle über ein Wegrecht über die Parzelle Nr. J. _____ verfügen. Der Strassenanschluss und das erste Teilstück der Zufahrt, die sich auf den Parzellen Spiez Gbbl. Nrn. W. _____ und J. _____ befinden, bleiben im Wesentlichen unverändert. Bereits heute dürften die Bewohnerinnen und Bewohner der Liegenschaften N. _____ strasse 27, 29, 33, 35 und 39 jeweils beide Parzellen für die Zu- und Wegfahrt nutzen, auch wenn es dafür (noch) an den gegenseitigen Wegrechten fehlt. Die Erschliessung der Liegenschaft der Beschwerdeführerin wird durch das Bauvorhaben somit nicht vereitelt, sondern bleibt im Wesentlichen wie bis anhin bestehen. Im Übrigen ist es ihre Sache, allfällig erforderlichen Wegrecht zur Nutzung der Parzelle Spiez Gbbl. Nr. J. _____ zu erlangen.

12. Ausnahme für die Unterschreitung des Strassenabstands

a) Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Beschwerdegegnerinnen würden eine Ausnahme betreffend Bauen im Strassenabstand beanspruchen. Allgemein gelte, dass bei Neubauten Ausnahmewilligungen nur sehr zurückhaltend zu erteilen seien. Mit der Erteilung der Ausnahme zum Unterschreiten des Strassenabstandes gegenüber einer rege genützten Kantonsstrasse zugunsten einer Überbauung mit 17 Wohneinheiten, was zu einem erheblichen Verkehrsaufkommen führen werde, würden gewichtige öffentliche Interessen der Verkehrssicherheit tangiert. Es werde beantragt, bei der SWISSTRAFFIC AG oder einer anderen geeigneten unabhängigen Sachverständigen ein verkehrstechnisches Gutachten betreffend die verkehrsmässige Erschliessung erstellen zu lassen, die sich insbesondere zur Frage der Verkehrssicherheit des angedachten Strassenanschlusses unter Berücksichtigung der zu erwartenden Fahrzeugbewegungen und unter Berücksichtigung schwacher Verkehrsteilnehmer, die das vorgelagerte Trottoir rege als Verkehrs-

⁷¹ BVR 2008 S. 332 E. 6.4; VGE 2020/296 vom 16. März 2023 E- 4.1, 2018/96 vom 20.12.2018 E. 5.2, 2020/296 E. 4.1 je mit Hinweisen

verbindung nutzen würden, äussere. Gegenüber dem gewichtigen öffentlichen Interesse der Verkehrssicherheit würden auf Seiten der Bauerschaft nur finanzielle Interessen stehen. Andere Gründe würden sich dem Ausnahmegesuch nicht entnehmen lassen. Dies stelle gemäss gefestigter Rechtsprechung keinen legitimen Ausnahmegrund dar. Die Erteilung der Ausnahmegewilligung sei somit rechtswidrig.

Die Beschwerdegegnerinnen weisen darauf hin, gemäss dem Umgebungsgestaltungsplan sehe das Bauprojekt im Strassenabstand mit Ausnahme der neu erstellten asphaltierten Zufahrt, welche gegen den Garten auf der Parzelle Nr. J. _____ mit Randsteinen abgeschlossen werde, keine Bauten und Anlagen vor. Die Zufahrt benötige keine Ausnahmegewilligung. Folglich müssten auch keine besonderen Verhältnisse vorliegen. Die Einwände betreffend die Verkehrssicherheit seien unbegründet. Der OIK I habe das Vorhaben geprüft und dieses in Kenntnis des generierten Verkehrs und der Bedingung eines freizuhaltenden Sichtbereichs als verkehrssicher und bewilligungsfähig befunden. Weitere Abklärungen seien nicht erforderlich. Allfällige künftige Vorhaben auf der Parzelle Nr. J. _____ stünden dem hier zu beurteilenden Bauvorhaben nicht entgegen und seien nicht im vorliegenden Verfahren zu prüfen.

Die Vorinstanz weist darauf hin, dass es üblich sei, dass sich die Zufahrt im Strassenabstand befinde und dafür eine Ausnahmegewilligung erteilt werden müsse. Andere oberirdischen Baukörper würden sich nicht im Strassenabstand befinden.

b) Bauten und Anlagen an Kantonsstrassen haben einen Abstand von fünf Metern einzuhalten (Art. 80 Abs. 1 Bst. a SG⁷²). Das zuständige Gemeinwesen kann Ausnahmen von den gesetzlichen Strassenabständen bewilligen, wenn besondere Verhältnisse, insbesondere des Ortsbildes, es rechtfertigen und wenn dadurch weder öffentliche Interessen noch wesentlichen nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden (Art. 81 Abs. 1 SG). Laut Art. 85 Abs. 1 SG bedürfen Zugänge, Zufahrten, Weganschlüsse und Einmündungen aller Art auf öffentlichen Strassen, ihre Erweiterung und gesteigerte Benutzung der Bewilligung des zuständigen Gemeinwesens. Pro Grundstück wird in der Regel nur ein Strassenanschluss bewilligt (Art. 85 Abs. 2 SG).

c) Es trifft zwar zu, dass die Beschwerdegegnerinnen ein Ausnahmegesuch für das Unterschreiten des Strassenabstandes gestellt haben, das mit dem angefochtenen Gesamtentscheid bewilligt wurde. Den Plänen lässt sich allerdings entnehmen, dass sich abgesehen von der Hauszufahrt und dem Strassenanschluss keine Bauten und Anlagen im Strassenabstand befinden. Strassenanschluss und Hauszufahrt sind erforderliche Bestandteile der Grundstückerschliessung. Sie befinden sich in jedem Fall zwangsläufig im Strassenabstand. Dafür ist keine Ausnahmegewilligung nach Art. 81 SG, sondern eine Strassenanschlussbewilligung nach Art. 85 SG nötig. Die Rügen der Beschwerdeführerin im Zusammenhang mit der fraglichen Ausnahmegewilligung laufen daher ins Leere. Der damit im Zusammenhang stehende Beweisantrag, ein Verkehrsgutachten einzuholen, wird abgewiesen. Da die Erteilung der Ausnahmegewilligung nicht erforderlich ist, wird der Gesamtentscheid jedoch von Amtes wegen entsprechend angepasst.

13. Strassenanschlussbewilligung

a) Die Beschwerdeführerin macht geltend, im Amtsbericht des Oberingenieurkreises I (OIK I) werde ausgeführt, das Sichtfeld zwecks Ausfahrt aus der Privatstrasse auf die Kantonsstrasse müsse im umschriebenen Bereich jederzeit freigehalten werden. Die Baubewilligung dürfe erst erteilt werden, wenn eine entsprechende privatrechtliche Vereinbarung mit der Grundeigentümerschaft der Parzelle Spiez Gbbl. Nr. J. _____ vorliege. Die Vorinstanz habe diese Bedingung

⁷² Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)

des OIK I betreffend Strassenanschluss eigenmächtig abgeändert und die Baubewilligung kurzerhand erteilt, obschon gemäss OIK I die Voraussetzungen hierfür noch gar nicht gegeben seien. Zudem sei die Bedingung der Vorinstanz unscharf formuliert. Es bedürfe einer grundbuchlichen Sicherstellung des Freihaltebereiches. Ganz generell gelte festzuhalten, dass gegenüber der heutigen Situation eine völlig neue Ausgangslage geschaffen werden solle. Auf der Bauparzelle werde ein unbewohntes Gebäude, ein unbewohnter Gebäudeteil und ein bewohnter Gebäudeteil, der eine dauerhaft bewohnte und eine nur zu Ferienzwecken bewohnte Wohneinheit aufweise, abgebrochen. Stattdessen würden 17 neue Wohneinheiten errichtet. Dementsprechend würden wesentlich mehr Fahrzeugbewegungen entstehen und der Strassenanschluss an die Kantonsstrasse sei als für die Verkehrssicherheit sehr gefährlich einzustufen. Hinzu komme, dass auf der von der Strassenumlegung betroffenen Parzelle Spiez Gbbl. Nr. J. _____ offenbar entlang der neu geplanten Erschliessungsstrasse die zeitnahe Erstellung von Parkfeldern sowie die Verlegung des Transformationskastens der BKW genau im Bereich zur Kantonsstrasse hin geplant seien. Dies würde sich alles andere als förderlich auf die Verkehrssicherheit betreffend den projektierten Strassenanschluss auswirken.

Die Beschwerdegegnerinnen machen geltend, der Vorgabe des OIK I betreffend Freihaltung des Sichtbereichs trage der Bauentscheid mit der Auflage Rechnung, dass mit den Bauarbeiten erst nach Vorliegen einer privatrechtlichen Vereinbarung mit der Eigentümerschaft der Parzelle Nr. J. _____ betreffend Freihaltung des Sichtbereichs begonnen werden dürfe. Dies sei ausreichend. Ausserdem liege die vom OIK I geforderte Vereinbarung vor.

Die Vorinstanz weist darauf hin, dass die Bedingung aus dem Amtsbericht der OIK I unüblich sei und bis anhin anders gelautet habe. Deshalb habe sie diese geändert.

b) Voraussetzung für die Strassenanschlussbewilligung ist, dass die Zu- und Wegfahrt die öffentliche Strasse nicht beeinträchtigt (vgl. Art. 73 Abs. 1 SG) und die allgemeinen baurechtlichen Sicherheitsanforderungen gewährleistet sind (Art. 21 Abs. 1 BauG sowie Art. 57 Abs. 1 und 2 BauV). Die zuständige Behörde kann Anweisungen hinsichtlich Ort, Art und Gestaltung des Anschlusses geben. Das Gemeinwesen, dem die Strassenhoheit zusteht, beurteilt im Einzelfall und im Rahmen des pflichtgemässen Ermessens umfassend, ob eine Zufahrt zugelassen werden kann bzw. wie diese auszugestalten ist. Der Strassenanschluss ist zu gestatten, wenn keine triftigen Gründe (etwa der Verkehrssicherheit) entgegenstehen.⁷³ Für die Beurteilung, ob ein Strassenanschluss verkehrssicher ist, können die einschlägigen Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) als Entscheidungshilfe beigezogen werden. Es handelt sich dabei jedoch nicht um Rechtsnormen, sondern lediglich um Richtlinien, deren Anwendung im Einzelfall vor den allgemeinen Rechtsgrundsätzen, insbesondere vor dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit, standhalten muss. Die VSS-Normen dürfen daher nicht unbesehen der konkreten Verhältnisse der Entscheidung zugrunde gelegt werden.⁷⁴ Für die Anordnung von Grundstückzufahrten sowie für die Bestimmung von Sichtweiten privater Ausfahrten in öffentliche Strassen sind die VSS-Normen 40 050 (Grundstückzufahrten, Anordnung und Gestaltung) und 40 273a (Knoten, Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene) massgebend.

c) Die VSS-Norm 40 050 (Grundstückzufahrten, Anordnung und Gestaltung) unterscheidet drei Typen von Grundstückzufahrten. Diese unterscheiden sich in den geometrischen und betrieblichen Anforderungen. Eine Grundstückzufahrt bildet mit der vortrittsberechtigten Strasse eine Einmündung. Sie ist deshalb hinsichtlich Anforderungen der Verkehrssicherheit den Knoten gleich-

⁷³ VGE 2020/186 vom 7. Juni 2021 E. 5.1; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 7/8 N. 18

⁷⁴ BGer 1C_279/2018, E. 4.3.1 vom 17. Dezember 2018; 1C_430/2015 vom 15. April 2016, E. 3.2; 1C_375/2011 vom 28. Dezember 2011, E. 3.3.3; VGE 2015/306 vom 15. Juni 2016, E. 2.1; 2014/198 vom 6. August 2015, E. 3.3; 2014/254 vom 18. Mai 2015, E. 4.6; ferner auch BVR 1993 S. 314 E. 5a; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 21/21a N. 7

gestellt. Grundstückzufahrten sind überall dort zu vermeiden, wo die minimalen Knotensichtweiten nicht gewährleistet werden können.⁷⁵ Grundstückzufahrten sind so zu gestalten, dass durch die ein- und ausfahrenden Fahrzeuge die Beeinträchtigung der Sicherheit und die Behinderung des Verkehrs auf öffentlichen Strassen, Radwegen und Gehwegen vermieden wird. Die Geometrie der Grundstückzufahrten ist grundsätzlich nur auf die Befahrbarkeit auszurichten. Bei der Anordnung und Gestaltung von Grundstückzufahrten ist aus Sicherheitsgründen stets das Aus- und Einfahren in Vorwärtsrichtung anzustreben.⁷⁶ Bei Grundstückzufahrten der Typen B und C (u.a. Verbindung eines Grundstücks mit etwa 15 bis 40 Parkplätzen und einer Lokalverbindungsstrasse bzw. einer Hauptsammel- oder Hauptverkehrsstrasse)⁷⁷ kann von diesem Grundsatz nicht abgewichen werden. Die Norm VSS 40 273a legt die Abmessungen der Sichtfelder fest, die vorhanden sein müssen, damit ein vortrittsbelastetes Fahrzeug den vortrittsberechtigten Verkehr kreuzen oder in diesen einbiegen kann.⁷⁸ Das Sichtfeld ist von allen Hindernissen freizuhalten, die ein Motorfahrzeug oder ein leichtes Zweirad verdecken könnten. Dies gilt auch für Pflanzenwuchs, Schnee oder parkierte Fahrzeuge. In der Regel genügt es, wenn das Sichtfeld in einem Höhenbereich zwischen 0.60 m und 3.00 m über der Fahrbahn hindernisfrei ist.⁷⁹ Für die Beurteilung des Sichtfelds ist die ungünstigste Sichtlinie zu berücksichtigen.⁸⁰ Als Knotensichtweite wird der Abstand zwischen der Fahrstreifenachse des vortrittsbelasteten Fahrzeugs und den vortrittsberechtigten Fahrzeugen bezeichnet. Sie ist abhängig von der massgebenden Zufahrtsgeschwindigkeit.⁸¹ Der OIK I hat den Strassenanschluss auf seine Übereinstimmung mit den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und den VSS-Normen überprüft und ist in seinem Amtsbericht Strassenbaupolizei zur Beurteilung gelangt, dass das Vorhaben diesen grundsätzlich entspricht. Es hat insbesondere festgehalten, dass die freizuhaltenden Sichtfelder im Plan Umgebungsgestaltung korrekt eingezeichnet sind. Es hat einzig festgestellt, dass das freizuhaltende Sichtfeld in Richtung G._____ auf das Trottoir die Nachbarparzelle Nr. J._____ tangiert, weshalb eine privatrechtliche Vereinbarung zu dessen dauerhafter Freihaltung abzuschliessen sei. Es hat deshalb beantragt, dass die Bewilligung erst erteilt werden dürfe, wenn diese Vereinbarung vorliege. Abgesehen von diesem Punkt entspricht der geplante Strassenanschluss den einschlägigen Normen. Insbesondere sind die Richtwerte für die Gestaltung eingehalten.⁸²

d) Nach verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung ist es Sache der jeweiligen Grundeigentümerschaft, den privaten Strassenanschluss verkehrssicher auszugestalten. Dies hat durch entsprechende Ausgestaltung der Ausfahrt auf eigenem Land oder durch dienstbarkeitlich erworbene Rechte zu geschehen.⁸³ Eine rein obligatorische Erklärung der benachbarten Grundeigentümerschaft, die betroffene Fläche von sichtbehindernden Gegenständen oder Pflanzen freizuhalten, genügt nicht zur Gewährleistung eines dauerhaft freien Sichtfelds. Die Beschwerdegegnerinnen haben im Beschwerdeverfahren einen Dienstbarkeitsvertrag eingereicht. Danach ist auf dem Grundstück Spiez Gbbl. Nr. J._____ entlang der Kantonsstrasse eine Sichtberme, welche im Plan in roter Farbe eingezeichnet ist, freizuhalten. Baubewilligungen können mit Bedingungen oder Auflagen verknüpft werden (Art. 29 Abs. 2 und Art. 38 Abs. 3 BauG). Vorliegend ist mittels Auflage sicherzustellen, dass der Dienstbarkeitsvertrag vom 21. Juni 2022 (Urschrift Nr. H._____) vor Baubeginn im Grundbuch zur Eintragung angemeldet wird.

⁷⁵ VSS 40 050 Ziff. 5

⁷⁶ VSS 40 050 Ziff. 6

⁷⁷ Vgl. VSS 40 050 Ziff. 5, Tabelle 1

⁷⁸ VSS 40 273a Ziff. 2

⁷⁹ VSS 40 273a Ziff. 10

⁸⁰ VSS 40 273a Ziff. 10

⁸¹ VSS 40 273a Ziff. 4 und Abbildung 1 S. 4

⁸² VSS 40 050 Ziff. 7

⁸³ Vgl. BVR 1991 S. 271 E. 3a, VGE 2021/282 vom 24.10.2022, E. 4.4

e) Zusammenfassend steht fest, mit dem Dienstbarkeitsvertrag eine dauerhafte Freihaltung des Sichtfelds auf dem Nachbargrundstück sichergestellt ist. Die Sichtverhältnisse beim Strassenanschluss sind daher genügend. Der geplante Strassenanschluss entspricht auch hinsichtlich der Anordnung und Gestaltung den einschlägigen Normen. Damit ist den Anforderungen an die Verkehrssicherheit genüge getan und der Strassenanschluss kann bewilligt werden. Weitere Beweismassnahmen, wie beispielsweise ein Verkehrsgutachten, sind nicht erforderlich. Soweit sich der Beweis Antrag auch auf die Strassenanschlussbewilligung bezieht, wird er abgewiesen. Die Rüge der Beschwerdeführerin erweist sich als unbegründet.

14. Brandschutzauflagen

a) Die Beschwerdeführerin macht geltend, aufgrund der Formulierung betreffend den Fachbericht Brandschutz vom 12. April 2021 und unter Beachtung der heutigen baulichen Situation, wonach sich an der östlichen Aussenfassade ihres Wohnhauses aktuell noch ein Wohnhaus mit Scheune aus dem Jahr 1965 befinde, welches jedoch nachträglich erst angebaut worden sei, liege der Schluss nahe, dass der Feueraufseher wohl irrtümlich davon ausgegangen sei, an der zum projektierten Gebäude B hin ausgerichteten Ostfassade verfüge ihre Liegenschaft über keine Fenster und Türen, die sich öffnen lassen würden. Dem sei jedoch nicht so. Zwischen ihrem Wohnhaus und der vom Abbruch betroffenen Quasi-Anbaute befinde sich ein Durchgang, welcher auch eine Türe ihrer Liegenschaft erschliesse. Ebenso sei ein Fenster vorhanden. Würden diese geöffnet, verringere sich demnach eindeutig wiederum der Abstand zwischen den beiden Baukörpern, so dass aus brandschutztechnischer Sicht der Baukörper B mit Holzfassade nach wie vor zu nahe an ihre bestehende, vom Besitzstand erfasste Liegenschaft heranrage. Statt einer Bereinigung dieser Angelegenheit mittels Einholung eines erneuten Fachberichts Brandschutz unter explizitem Hinweis auf die sich nach Abbruch des bestehenden Gebäudes auf der Bauparzelle präsentierenden Situation betreffend ihr Wohnhaus, habe sich die Vorinstanz damit begnügt festzuhalten, die Kompensationsmassnahmen betreffend das Gebäude B mit der Auflage, wonach dieses gegen Westen hin über keine Fenster verfügen dürfe, die geöffnet werden dürften, sei ausreichend. Nicht eingegangen sei sie hingegen darauf, dass ihr Gebäude eben gerade über solche Bauelemente hin zur Neubaute B verfüge, was den Abstand brennbarer Bauteile insofern wiederum verringere und als fraglich erscheinen lasse, ob die seitens des Gebäudes B getroffenen Kompensationsmassnahmen auch in Kenntnis der effektiven Fassadengestaltung ihres Wohnhauses als ausreichend gelten könnten. Weiter sei auch die Formulierung dieser Kompensationsmassnahmen unpräzise: Aus brandschutztechnischer Sicht und mit Blick darauf, dass eine Liegenschaft während ihrer «Lebensdauer» für gewöhnlich nicht von Anbeginn bis zum Ende von ein und derselben Person bewohnt werde, reiche es nicht aus, wenn allfällige Fenster und Türen nicht geöffnet werden «dürften». Vielmehr müsse bei der Bauausführung darauf geachtet werden, dass sich diese Fassadenelemente in technischer Hinsicht gar nicht erst öffnen lassen würden, was seitens der Baubewilligungsbehörde mittels entsprechender Bedingungen und Auflagen sicherzustellen und bei der Bauabnahme nachzuprüfen sei. Der rechterhebliche Sachverhalt sei demnach nicht korrekt ermittelt worden und dem Bauvorhaben sei auch diesbezüglich der Bauabschlag zu erteilen.

Die Beschwerdegegnerinnen bestreiten nicht, dass das Haus B den Brandschutzabstand zum bestehenden Gebäude N. _____ strasse 27 unterschreitet. Sie weisen aber darauf hin, dies könne durch Ersatzmassnahmen kompensiert werden und sei vorliegend kompensiert worden, wie im Fachbericht Brandschutz zutreffend festgehalten sei. Aus den Grundriss- und Fassadenplänen sei ersichtlich, dass das Haus B auf der Länge des bestehenden Gebäudes N. _____ strasse keine Fassadenöffnungen aufweise. Die einzigen Fenster ans der Westfassade von Haus B würden schräg vis-à-vis der Ostfassade des Gebäudes Nr. 27 liegen und seien

im Plan «Fassadenschnitt – Brandschutzmassnahmen» als «nicht offenbar» bezeichnet, womit die diesbezügliche Rüge ins Leere stosse. Dass das Gebäude Nr. 27 an der Ostfassade eine Türe und ein Fenster aufweisen solle, sei nicht erheblich. Brandschutzabstände würden an den Fassaden gemessen, nicht an geöffneten Fensterflügeln oder Türen. Ausserdem würden Türen und Fenster gegen innen aufgehen und die Distanz zur gegenüberliegenden Fassade nicht verkürzen.

Die Vorinstanz verweist auf den Fachbericht Brandschutz mit beiliegenden Brandschutzplänen. Nach Eingang der Schlussbemerkungen der Einsprechenden sei das Vorhaben erneut mit dem Feueraufseher besprochen worden, welcher dazu Stellung genommen habe. Die vorgesehenen Brandschutzmassnahmen würden durch den Feueraufseher nach Bauvollendung klar vor Ort kontrolliert.

b) Gebäude, Anlagen und Betriebseinrichtungen sind so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten, dass Feuerschäden bestmöglich verhütet werden, um vorab die Sicherheit von Mensch und Tier zu gewährleisten (Art. 3 FFG⁸⁴). Art. 2 Abs. 1 FFV⁸⁵ präzisiert, dass Bauten und Anlagen so zu erstellen und zu betreiben sind, dass sie nach den anerkannten Regeln der Baukunde und der Technik gegen Feuer geschützt sind, der Entstehung und Ausbreitung von Bränden und Explosionen vorgebeugt wird und die Sicherheit von Personen und Tieren im Brandfall sowie der Rettungskräfte im Interventionsfall gewährleistet ist. Die anerkannten Regeln der Baukunde und der Technik hält nach Art. 2 Abs. 2 FFV ein, wer die Normen, Richtlinien, Merkblätter, Erläuterungen und Empfehlungen der in diesem Artikel aufgelisteten Fachorganisationen und -verbände umsetzt. Art. 2 Abs. 2 Bst. a FFV verweist unter anderem auf die Normen, Richtlinien, Merkblätter, Erläuterungen und Empfehlungen der Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen (VKF). Die VKF hat Brandschutzvorschriften herausgegeben. Diese bestehen aus der Brandschutznorm⁸⁶ und den dazu gehörenden Brandschutzrichtlinien (Art. 4 Brandschutznorm). Art. 28 Brandschutznorm fordert die Einhaltung eines ausreichenden Brandschutzabstandes zwischen Bauten und Anlagen. Dieser ist so festzulegen, dass Bauten und Anlagen nicht durch gegenseitige Brandübertragung gefährdet sind; dabei sind Bauart, Lage, Ausdehnung und Nutzung der Bauten und Anlagen zu berücksichtigen (Art. 29 Brandschutznorm). Nach Ziffer 2.2 Abs. 2 Bst. b Brandschutzrichtlinie⁸⁷ ist zwischen zwei benachbarten Bauten und Anlagen ein Abstand von 7.50 m einzuhalten, wenn die äusserste Schicht einer der beiden Aussenwandkonstruktionen aus brennbaren Baustoffen besteht. Bestehen die Aussenwandkonstruktionen beider Anlagen aus brennbaren Baustoffen, ist sogar ein Abstand von 10 m erforderlich. In gewissen Fällen dürfen diese Brandschutzabstände reduziert werden. Das gilt unter anderem zwischen Einfamilienhäusern oder zwischen Gebäuden mittlerer Höhe, wenn die Aussenwände, mit Ausnahme von offenbaren Fenstern und Türen, einen Feuerwiderstand von mindestens 30 Minuten aufweisen; sie betragen aber immer mindestens 5 m, wenn die äusserste Schicht der Aussenwandkonstruktion einer der Bauten aus brennbaren Baustoffen besteht, bzw. 6 m, wenn dies für die Aussenwandkonstruktion beider Bauten zutrifft (Ziffer 2.2 Abs. 3 Brandschutzrichtlinie). Werden die erforderlichen Brandschutzabstände unterschritten, gelten an die Ausführung der Aussenwandkonstruktionen hinsichtlich Brennbarkeit und Feuerwiderstand erhöhte Anforderungen (Ziffer 2.4 Brandschutzrichtlinie).

Der Feuerschutz umfasst unter anderem die Festlegung feuerschutztechnischer Auflagen im Rahmen von Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 Bst. a FFG) sowie die periodische feuerschutztechnische Kontrolle bestehender Gebäude (Art. 5 Abs. 1 Bst. b FFG). Im Baubewilligungsverfahren werden Feuerschutzauflagen festgelegt, die Bestandteil der Bewilligung sind (Art. 6 FFG). Mit

⁸⁴ Feuerschutz- und Feuerwehrgesetz vom 20. Januar 1994 (FFG; BSG 871.11)

⁸⁵ Feuerschutz- und Feuerwehrrverordnung vom 11. Mai 1994 (FFV, BSIG 871.111)

⁸⁶ Brandschutznorm vom 1. Januar 2015 der Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen

⁸⁷ Brandschutzrichtlinie 15 vom 1. Januar 2017 der Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen: Brandschutzabstände Tragwerke Brandabschnitte

Bau- und Abnahmekontrollen wird überprüft, ob die verfügbaren Auflagen eingehalten sind (Art. 8 Abs. 1 FFG). Sind Auflagen und Massnahmen missachtet worden, so hat die zuständige Behörde für deren Erfüllung zu sorgen (Art. 8 Abs. 2 FFG). Die Eigentümerin bzw. der Eigentümer ist unverzüglich schriftlich aufzufordern, diese innert angemessener Frist zu beheben (vgl. Art. 7 Abs. 1 und 2 FFV). Im Übrigen werden zur Gewährleistung der Feuersicherheit in bestehenden Gebäuden und Einrichtungen periodische Kontrollen durchgeführt (Art. 7 Abs. 1 FFG). Ein- und Mehrfamilienhäuser unterliegen dabei der Eigenkontrolle (vgl. Art. 9 FFV). Das heisst, dass die Eigentümerinnen und Eigentümer für Funktion, Wirksamkeit und Unterhalt der Feuerschutzmassnahmen verantwortlich sind und festgestellte Mängel ohne Verzug zu beheben haben (vgl. Art. 11 Abs. 1 und 2 FFV).

c) Der Abstand zwischen dem geplanten Haus B und dem bestehenden Gebäude der Beschwerdeführerin beträgt im Minimum 4 m. Es ist daher zu Recht unbestritten, dass der minimal erforderliche Brandschutzabstand nicht eingehalten ist. Das hat aber nicht zur Folge, dass der Bauabschlag zu erteilen ist, sondern es bedeutet lediglich, dass im fraglichen Bereich Ersatzmassnahmen vorzusehen sind. Gemäss Anhang zu Ziffer 2.4 Brandschutzrichtlinie sind die Brandschutzabstände in der Projektion zu messen. Beträgt der Abstand zwischen benachbarten Aussenwandkonstruktionen weniger als 2 m, sind die Ersatzmassnahmen um 1 m zu verbreitern. Ersatzmassnahmen können an einer oder an beiden Aussenwandkonstruktionen ausgeführt werden. Die Beschwerdegegnerin hat Brandschutzpläne ausarbeiten lassen. Diese bilden Grundlage des Fachberichts Brandschutz vom 12. April 2021. Der Feueraufseher der Gemeinde hat die Brandschutzpläne geprüft, für gut befunden und genehmigt. Er hat die erforderlichen Auflagen projektspezifisch formuliert. Die Beurteilung des Feueraufsehers ist nachvollziehbar und überzeugend. Den Brandschutzplänen lässt sich entnehmen, dass die Ersatzmassnahmen einzig an der Aussenwandkonstruktion des geplanten Hauses B vorgesehen sind. Sie sind somit einseitig vorgesehen, was nach der Brandschutzrichtlinie zulässig ist. Es ist deshalb nicht ersichtlich, weshalb es entscheidungswesentlich sein soll, ob die Ostfassade der Liegenschaft der Beschwerdeführerin Fenster und Türen aufweist oder nicht. Die nach den Brandschutzplänen vorgesehenen Kompensationsmassnahmen entsprechen den beiden bei einem Gebäudeabstand von mehr als 2 m möglichen Varianten einer Ersatzmassnahme einseitig gemäss Brandschutzrichtlinie. Beide Varianten berücksichtigen zudem, dass die benachbarte Fassade, an der keine Ersatzmassnahmen ergriffen werden, eine brennbare äussere Schicht, eine Wand ohne Feuerwiderstand sowie Fenster- oder Türöffnungen aufweist. Eine unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts liegt daher nicht vor. Es trifft auch nicht zu, dass die Kompensationsmassnahmen unpräzise sind. Zweck des Baubewilligungsverfahrens ist es, das zur Bewilligung vorgelegte Bauvorhaben auf seine Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften zu überprüfen (vgl. Art. 2 BauG).⁸⁸ Massgeblich sind die von der Bauherrschaft eingereichten Unterlagen. In den Brandschutzplänen ist der Aufbau der Aussenwand des Hauses B auf der Westseite detailliert umschrieben. Insbesondere ist ausdrücklich festgehalten, dass die Fenster nicht offenbar sind. Diese Brandschutzpläne bilden Grundlage des Fachberichts Brandschutz vom 12. April 2021 und sind für die Ausführung des Bauvorhabens verbindlich. Zusätzliche Nebenbestimmungen zur Sicherstellung ihrer Einhaltung sind nicht erforderlich, da hinreichend klar ist, dass nur Fenster, die sich nicht öffnen lassen, bewilligungskonform sind. Gestützt auf den Fachbericht Brandschutz, der integrierender Bestandteil der Gesamtbewilligung bildet, ist davon auszugehen, dass das Bauvorhaben die massgebenden Brandschutzvorschriften einhält. Die Beschwerde erweist sich somit auch in diesem Punkt als unbegründet.

⁸⁸ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 2 N. 2 und Vorbemerkungen zu den Art. 32-44 N. 1

15. Lärmimmissionen

a) Die Beschwerdeführerin bemängelt eine unvollständige Sachverhaltsermittlung betreffend Lärmimmissionen. Während des vorinstanzlichen Verfahrens habe sie mehrfach darauf hingewiesen, dass die Lage des Technikraums im Gebäude B, in welchen die inwendige Wärmepumpe angebracht werden solle, insoweit unglücklich gewählt sei, als dass sie direkt ihrer Liegenschaft zugewandt sei. Dies führe auch zu zusätzlichen Lärmimmissionen und die Baugesuchstellerin habe keinen Nachweis betreffend Einhaltung der Grenzwerte betreffend innenliegende Wärmepumpen beigebracht. Effektiv liege ein entsprechender Nachweis bis heute nicht vor, die Vorinstanz begnüge sich im angefochtenen Bauentscheid jedoch ganz lapidar damit, dass innenliegende Wärmepumpen nicht der Baubewilligungspflicht unterliegen würden. Dies ändere jedoch nichts daran, dass sie, um als bewilligungsfrei eingestuft zu werden, die notwendigen Grenzwerte einzuhalten hätten. Und eine Überprüfung derselben sei gerade mit Blick auf den aussergewöhnlich geringen Gebäudeabstand zwischen ihrer bestehenden Wohnbaute und dem projektierten Neubau B zwingend erforderlich. Betreffend die gegenüber der heutigen Ausgangslage wesentlich erhöhte Verkehrsfrequenz auf der Baugesuchsparzelle begnüge sich die Vorinstanz sodann mit dem Hinweis, es sei davon auszugehen, dass die zu erwartende Verkehrsmehrbelastung gering ausfallen werde. Inwiefern dies bei der Erstellung von 17 neuen Wohneinheiten der Fall sein soll, erschliesse sich beim besten Willen nicht. Um betreffend die zu erwartende Lärmbelastung mehr Klarheit zu erlangen, werde ausdrücklich beantragt, dass ein Lärmgutachten beim Cercle Bruit Schweiz eingeholt werde, um eine konkrete Lagebeurteilung machen zu können. Insbesondere die besondere Nähe ihrer Wohnbaute zu den neu geplanten Erschliessungsanlagen, Technikräumen etc. gebiete eine fundierte Sachverhaltsabklärung, bevor einfach pauschal auf den Umstand hingewiesen werde, die Bauparzelle befinde sich im Bereich der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III. Weiter würden auch nach wie vor unbereinigte Unklarheiten betreffend den konkreten Standort der Abluftschächte der Einstellhalle bestehen, welche ihrer Auffassung nach mit Blick auf den bewilligten Grundrissplan «Untergeschoss / Einstellhalle» immer noch direkt ihrer Liegenschaft zugewandt seien, obschon dies unzulässig wäre, wie auch die Vorinstanz in der Gesamtbewilligung als Auflage Nr. 32 zur Baubewilligung betreffend den Neubau der vier projektierten Mehrfamilienhäuser mit unterirdischer Einstellhalle festhalte. Ob dieser Auflage nun jedoch effektiv Rechnung getragen worden sei, erscheine zumindest mit Blick auf die bewilligten Planunterlagen als fraglich, habe jedoch einen erheblichen Einfluss auf allfällige Geruchsmissionen und auf die Gesundheitsgefährdung der Beschwerdeführerin sowie allfälliger weiterer Bewohner ihrer Liegenschaft. Infolge des nicht hinreichend geklärten Umstandes betreffend die Lärmimmissionen der Wärmepumpe mit Blick auf die unmittelbare Nähe zur Liegenschaft der Beschwerdeführerin wie auch betreffend die Verkehrsmehrbelastung mit entsprechenden Lärmimmissionen sowie mit Blick auf die Unklarheiten betreffend den konkreten Standort der Abluftschächte der Einstellhalle sei dem Bauvorhaben demnach der Bauabschlag zu erteilen.

Die Beschwerdegegnerinnen weisen darauf hin, dass 27 Autoabstellplätze realisiert werden sollen. Das abzubrechende Gebäude enthalte zwei Wohnungen. Die Anzahl bestehender Autoabstellplätze sei nicht bekannt. Gehe man von durchschnittlich zwei bestehenden Autoabstellplätzen pro Wohnung aus, würden zusätzlich 23 neue Abstellplätze erstellt, was bei angenommen durchschnittlich drei Fahrten pro Tag und Abstellplatz rund 70 zusätzliche Fahrbewegungen auslöse. Der Schluss der Baubewilligungsbehörde, dass diese geringe Anzahl Fahrten lärmässig nicht ins Gewicht falle, sei auch mit Blick auf die Verkehrsmenge von 3000-4000 Fahrten DTV auf der nahen N. _____ strasse zutreffend. Das Haus B solle mittels Luftwärmepumpe mit Aufstellung im Gebäudeinneren beheizt werden. Luftwärmepumpen im Gebäudeinneren seien, wie im Bauentscheid zutreffend festgehalten, nicht baubewilligungspflichtig. Aus diesem Grund seien sie nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens gewesen und seien somit auch nicht Gegenstand des Beschwerdeverfahrens. Wenn innenaufgestellte Luftwärmepumpen nicht baubewilli-

gungspflichtig seien, seien deren Lärmauswirkungen folglich nicht im Baubewilligungsverfahren zu prüfen. Dies entbinde die Bauerschaft zwar nicht von der Einhaltung der umweltrechtlichen Vorschriften. Was aber weg falle, sei die präventive Prüfung. Aus den Planunterlagen ergebe sich, dass das abzubrechende Gebäude Nr. 29 zum Gebäude der Beschwerdeführerin einen Abstand von wohl weniger als 1 m aufweise. Dies lege die Vermutung nahe, dass sich im Ostteil des Gebäudes Nr. 27, dort wo sich das Fenster befinden soll, keine lärmempfindlichen Räume befänden und folglich auf keine Lärmgrenzwerte zu ermitteln seien oder eingehalten werden müssten.

Die Vorinstanz verweist auf die Abhandlung der Einsprache im Gesamtentscheid. Dort hielt sie unter anderem fest, sowohl die Bauparzelle als auch die umliegenden Grundstücke der Einsprechenden befänden sich in der Mischzone 2. Dort seien neben der Wohnnutzung auch Gastgewerbe, Kleingewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Die Mischzone sei der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet. Es sei davon auszugehen, dass die zu erwartende Verkehrsmehrbelastung gering ausfalle und damit auch der damit verbundene Lärm. Gemäss den Plänen sei die Wärmepumpe im UG Technik geplant. Als innenliegende Wärmepumpe sei sie gemäss den kantonalen Richtlinien baubewilligungsfrei.

b) Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin sind im genehmigten Plan «Grundriss Untergeschoss / Einstellhalle» keine Abluftschächte der Einstellhalle eingezeichnet. Was sich gemäss diesem Plan direkt gegenüber der Ostfassade ihrer Liegenschaft befindet, sind die Luftein- und Ausgangsöffnungen der Luftwärmepumpe des Hauses B. Im Übrigen enthält der Gesamtentscheid die Auflage, dass Entlüftungen aus unterirdischen Einstellhallen nicht unmittelbar gegen Nachbargrundstücke, Strassen oder Spiel- und Aufenthaltsflächen ins Freie geführt werden. Es bestehen somit in dieser Hinsicht keine unbereinigten Unklarheiten. Die Beschwerde erweist sich daher insofern als unbegründet.

c) Bei den geplanten Luft-Wasser-Wärmepumpen handelt es sich um ortsfeste Anlagen im Sinne von Art. 7 Abs. 7 USG⁸⁹ und Art. 2 Abs. 1 LSV⁹⁰, bei deren Betrieb Lärm verursacht wird, weshalb die bundesrechtlichen Bestimmungen über den Lärmschutz Anwendung finden. Nach Art. 25 Abs. 1 USG dürfen ortsfeste Anlagen nur errichtet werden, wenn die durch diese Anlagen allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte in der Umgebung nicht überschreiten. Gemäss Art. 40 Abs. 1 und Anhang 6 LSV, der unter anderem die Belastungsgrenzwerte für den Lärm von Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlageanlagen regelt, gilt für die ES III ein Planungswert von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht. Es trifft zwar zu, dass der Einbau einer Luft-Wasser-Wärmepumpen innerhalb des Gebäudes, d. h. ein rein innen aufgestelltes Wärmepumpensystem, baubewilligungsfrei ist.⁹¹ Es gilt aber zu beachten, dass jedes Bauvorhaben in baubewilligungspflichtige und bewilligungsfreie Elemente aufgeteilt werden kann. Bei der Beurteilung der Frage, ob ein Bauvorhaben baubewilligungspflichtig sei oder nicht, muss dieses als Ganzes betrachtet werden. Sobald einzelne Arbeiten oder Vorkehren einer Baubewilligung bedürfen, wird das ganze Vorhaben baubewilligungspflichtig. Die Beschwerdegegnerinnen planen den Neubau von vier Mehrfamilienhäusern. Dabei handelt es sich zweifellos um ein baubewilligungspflichtiges Vorhaben, weshalb auch die dazugehörigen Wärmepumpen im Bewilligungsverfahren geprüft werden müssen. Die BVD gab den Beschwerdegegnerinnen deshalb Gelegenheit einen Lärmschutznachweis für die geplanten Wärmepumpen einzureichen. Anschliessend holte sie beim AUE eine lärmtechnische Beurteilung ein.

⁸⁹ Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01)

⁹⁰ Lärmschutz-Verordnung des Bundesrats vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41)

⁹¹ Vgl. Ziff. 3.5 der Richtlinien des Regierungsrats «Baubewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien», Januar 2015

Gemäss Fachbericht Immissionsschutz des AUE vom 31. August 2022 ist das von den Beschwerdegegnerinnen eingereichte Lärmgutachten vollständig, plausibel und korrekt. Das Gutachten lege dar, dass die Grenzwerte an allen relevanten Immissionsorten eingehalten werden. Das AUE beurteilt den Schallleistungspegel der gewählten Wärmepumpe als eher leise und den Standort als gut gewählt. Gemäss Lärmgutachten würden die Wärmepumpen mit Kulissenschalldämpfer sowie schallgedämmten Wetterschutzgittern ausgerüstet. Diese Lärmschutzmassnahmen würden eine Schallreduktion von 6 dB(A) bewirken. Weitere vorsorgliche Massnahmen, die technisch und betrieblich möglich sowie bezüglich Kosten auch verhältnismässig sind, sieht das AUE nicht. Gemäss seiner Beurteilung wurde daher die Vorsorge beachtet. Die Wärmepumpen halten die Planungswerte bei den relevanten Immissionsorten an den eigenen Gebäuden und in der Nachbarschaft ein. Gemäss der nachvollziehbaren Beurteilung des AUE erfüllen sie somit die Anforderungen des Lärmschutzrechts. Soweit die Beschwerdeführerin dem AUE in ihren Schlussbemerkungen vom 22. Dezember 2022 eine falsche Sachverhaltsfeststellung vorwirft, ist Folgendes festzuhalten. Es trifft zwar zu, dass das AUE in seinem Fachbericht Immissionsschutz davon ausgeht, die südöstliche Fassade des Wohnhauses der Beschwerdeführerin weise aktuell eine geschlossene Fassade auf, weshalb dieser Immissionsort zurzeit nicht lärmrelevant sei. Es weist aber auch darauf hin, dass der Einbau von Fenstern zu einem späteren Zeitpunkt möglich sei, da dort die Grenzwerte gut eingehalten würden. Es hat somit die südöstliche Fassade des Hauses N. _____ strasse 27 als nächsten Immissionsort beurteilt und berechnet, was für einen Schallpegel an dieser Fassade zu erwarten ist. Gemäss Fachbericht Immissionsschutz beträgt die Distanz von den Lüftungsschächten (Lichtschächte) der Wärmepumpe zu dieser Fassade 4 m, weshalb dort ein hörbarer Schallpegel von 32 dB(A) sowie ein Beurteilungspegel L_r von 44 dB(A) erwartet wird. Der Lärmgrenzwert (Planungswert) liegt bei 50 dB(A), dieser wird mit dem Beurteilungspegel L_r von 44 dB(A) verglichen. Es besteht somit eine Reserve von 6 dB(A). Soweit die Beschwerdeführerin in ihren Schlussbemerkungen geltend macht, das AUE habe die unmittelbare Nähe ihres Gartensitzplatzes gegenüber den Lufteintritts- und Luftaustrittsöffnungen für die Wärmepumpe im projektierten Gebäude B keine Beachtung geschenkt, weshalb der Fachbericht unvollständig sei, ist festzuhalten, dass Lärmimmissionen gemäss Art. 39 LSV in der Mitte der offenen Fenster eines lärmempfindlichen Raumes ermittelt werden. Ein Gartensitzplatz ist kein lärmempfindlicher Raum, dieser muss bezüglich Lärm nicht berücksichtigt werden.

d) Die BVD erkundigte sich beim AUE, ob die Lufteintritts- und Luftaustrittsöffnungen beim Haus B einen ausreichenden Abstand zueinander aufweisen, um einen thermischen Kurzschluss zu vermeiden. In seiner Stellungnahme Energie vom 25. August 2022 erklärte das AUE unter anderem, es sehe die vorliegende Planung beim Haus B kritisch. Der Mindestabstand von zwei Metern zwischen der Lufteintritts- und Luftaustrittsöffnung werde vermutlich nur knapp erreicht oder gar unterschritten. Es empfahl daher eine Überprüfung durch ein Ingenieurbüro. Die Beschwerdegegnerinnen reichten daraufhin einen Auszug der Betriebs- und Wartungsanleitung für die vorgesehene Wärmepumpe ein und teilten mit, sie hätten die Ein- und Austrittsöffnungen neu in einem grösseren Abstand projektiert. Dafür sei eine geringfügige interne Grundrissänderung erforderlich. In seiner Stellungnahme Energie vom 21. Oktober 2022 teilte das AUE mit, nach der Überarbeitung durch die Bauherrschaft sei in den neuen Planunterlagen ersichtlich, dass der Abstand zwischen der Lufteintritts- und Luftaustrittsöffnung 2.01 Meter betrage. Mit dieser Planung werde der Mindestabstand von zwei Meter gerade eingehalten. Es weise dennoch erneut auf die bereits in der ersten Stellungnahme erwähnten Punkte hin. Die Positionierung der Lufteintritts- und Luftaustrittsöffnungen sei trotz der Einhaltung des Mindestabstands von zwei Metern sorgfältig zu planen. Zu beachten seien folgende Grundsätze: Die Lufteintritts- und Luftaustrittsöffnungen sollten nicht in einer Senke (topografische Vertiefung) sein und die Luftaustrittsöffnung sollte nicht der Hauptwindrichtung entgegenstehen. Das Ziel dieser vorausschauenden Planung sei es, dass die Wärmepumpe einen möglichst hohen Wirkungsgrad erreiche. Dieser sei umso höher, je weniger Elektrizität für deren Betrieb aufgewendet werden müsse, um die notwendige Raumtemperatur

gewährleisten zu können. Der Elektrizitätsbedarf sei massgeblich abhängig vom Temperaturniveau der angesaugten Aussenluft. Es sei daher zu verhindern, dass die durch die Luftaustrittsöffnung ausströmende abgekühlte Luft teilweise wieder durch die Lufteintrittsöffnung angesaugt werde. Das AUE kommt nach Beurteilung der vorliegenden überarbeiteten Planunterlagen zur Einschätzung, dass ein thermischer Kurzschluss wahrscheinlich ausgeschlossen werden könne. Die weiteren Grundsätze seien zu beachten. Sollte der Wirkungsgrad der Wärmepumpe nicht den Erwartungen entsprechen, bestehe nach der Kontrolle der Betriebseinstellungen der Wärmepumpe weiterhin die Möglichkeit für die Konstruktion einer Trennwand zwischen der Lufteintritts- und der Luftaustrittsöffnung. Die BVD holte daraufhin bei den Beschwerdegegnerinnen einen revidierten Plan «Grundriss UG/Einstellhalle» ein. Anders als die Beschwerdeführerin in ihren Schlussbemerkungen geltend macht, befinden sich die Lufteintritts- und Luftaustrittsöffnungen der Wärmepumpen nicht in einer topografischen Vertiefung. Die Überbauung wird viel mehr an einem Hang realisiert. Entgegen ihrer Auffassung erfordert auch der Umstand, dass G. _____ angeblich nur zwei Hauptwindrichtungen aufweise, nämlich Nord-West und Ost-Süd-Ost, keine erneute Beurteilung durch das AUE. Wie dieses in seinen beiden Stellungnahmen ausführt, ist einzig erforderlich, bei der Planung zu berücksichtigen, dass die Luftaustrittsöffnung nicht der Hauptwindrichtung entgegensteht. Das heisst mit anderen Worten, dass die Wärmepumpe so aufgestellt wird, dass sie möglichst wenig Wind ausgesetzt ist oder dass die Ausblasrichtung mit der vorherrschenden Windrichtung übereinstimmt. Da die Windrichtung definiert ist als die Richtung, aus welcher der Wind kommt, dürften die Luftaustrittsöffnung beim Haus B unabhängig von ihrer konkreten Anordnung von vornherein nicht einer der beiden in G. _____ vorherrschenden Windrichtungen entgegenstehen. Im Übrigen ist es im Interesse der Beschwerdegegnerinnen, die Wärmepumpen unter Berücksichtigung der Empfehlungen des AUE so zu planen, dass sie einen möglichst hohen Wirkungsgrad erreicht.

e) Bauten und Anlagen dürfen nicht zu Einwirkungen führen, die der Zonenordnung widersprechen (Art 24 Abs. 1 BauG). Mit der zonengemässen Nutzung verbundene Einwirkungen müssen jedoch geduldet werden (Art. 89 Abs. 1 und 2 BauV). Dies gilt auch für Einwirkungen aus für das Wohnen notwendigen Nebenanlagen wie Parkplätze und den davon ausgehenden Verkehr.⁹² Der Verkehr, der sich aus der Nutzung von Wohnbauten ergibt, gehört zu den Einwirkungen, die mit einer Wohnnutzung einhergehen und daher in der Mischzone geduldet werden müssen. Geplant sind insgesamt 27 Autoabstellplätze, wobei 19 in der Einstellhalle vorgesehen sind. Die Bandbreite gemäss Art. 51 Abs. 2 BauV wird eingehalten. Damit gelten die aus der Nutzung der Parkplätze resultierenden Immissionen als mit der Wohnnutzung verbunden und somit als zonenkonform. Daran ändert nichts, dass die Einstellhallenzufahrt in der Nähe des Wohnhauses der Beschwerdeführerin, aber doch rund 14 m davon entfernt, zu liegen kommen soll. Es liegt in der Natur der zonenkonformen Nutzung und der Duldungsvorschrift von Art. 89 Abs. 2 BauV, dass gewisse Einwirkungen durch die Nachbarschaft hingenommen werden müssen. Es deutet nichts darauf hin, dass die zu erwartenden Immissionen über das Mass hinausgehen, das von gesetzeskonformen Nebenanlagen zur Wohnnutzung zu erwarten ist. Auch gemäss der Vollzugshilfe 6.32 des Cercle Bruit ist eine Lärmbeurteilung von Tiefgaragenzufahrten nicht erforderlich, wenn die Parkplatzzahl sehr tief und die Distanz der Lärmquelle zum Empfangspunkt genügend gross ist.⁹³ Zudem hat das AUE im Fachbericht Immissionsschutz auch den Lärm durch zusätzlichen Verkehr auf der Bauparzelle gestützt auf Anhang 6 der LSV beurteilt. Es führt dazu aus, eine Zunahme der Autofahrten aufgrund der erhöhten Wohnnutzung könne erwartet werden. Diese sei jedoch marginal. Zudem werde auf den Verkehrswegen in geringem Tempo gefahren. Fahrten mit überhöhtem Tempo lasse die Strassengeometrie nicht zu. Es habe eine approximative Berechnung der Autofahrten zu und von der Einstellhalle vorgenommen, wobei es diese als oberirdische Parkie-

⁹² BVR 1988 S. 460 E. 4

⁹³ Einsehbar unter <<https://www.cerclebruit.ch>>, Rubriken «Vollzugsordner/Industrie- und Gewerbelärm/Parkierungsanlagen/Bauen im Lärm: Parkierung»

rungsanlage betrachtet habe. Beim Wohnhaus der Beschwerdeführerin habe es einen Beurteilungspegel am Tag von 44 dB(A) und in der Nacht von rund 46 dB(A) ermittelt. Dieser Wert sei jedoch überschätzt, da die Berechnung das Öffnen und Schliessen von Türen und Heckklappen sowie die Manövrierbewegungen der Parkiervorgänge einschliesse. Diese würden jedoch in der geschlossenen Einstellhalle stattfinden. Effektiv könne daher mit einem tieferen Schallpegel beim Wohnhaus der Beschwerdeführerin gerechnet werden. Selbst bei einer konservativen Berechnung der Lärmimmissionen werden somit die Planungswerte der ES III bei weitem eingehalten.

Gemäss Art. 9 LSV darf der Betrieb neuer oder wesentlich geänderter ortsfester Anlagen nicht dazu führen, dass durch die Mehrbeanspruchung einer Verkehrsanlage die Immissionsgrenzwerte überschritten werden oder durch die Mehrbeanspruchung einer sanierungsbedürftigen Verkehrsanlage wahrnehmbar stärkere Lärmimmissionen erzeugt werden. Die Verkehrsbelastung auf der N. _____ strasse beträgt 3822 DTV (vgl. Geoportal des Kantons Bern, Übergeordnetes Strassennetz⁹⁴). Erfahrungsgemäss entspricht eine Zunahme des Strassenverkehrs um rund 25 % einer Erhöhung des Strassenverkehrslärms um bloss 1 dB(A).⁹⁵ Unter diesen Umständen kann ausgeschlossen werden, dass durch den voraussichtlich durch das Bauvorhaben generierten Mehrverkehr die Belastungsgrenzwerte überschritten bzw. dass dadurch wahrnehmbar stärkere Lärmimmissionen erzeugt werden könnten.

f) Zusammenfassend ist festzuhalten, dass bezüglich der Abluftschächte der Einstellhalle keine unbereinigten Unklarheiten vorliegen. Obwohl es von einer geschlossenen Fassade ausging, hat das AUE den nächstgelegenen Immissionsort beim Wohnhaus N. _____ strasse 27 beurteilt, wie wenn es dort Fenster hätte. Insoweit liegt daher keine falsche Sachverhaltsfeststellung vor, bzw. ist diese im Ergebnis folgenlos. Die Wärmepumpen halten die Planungswerte bei den relevanten Immissionsorten an den eigenen Gebäuden und in der Nachbarschaft, insbesondere an der südöstlichen Fassade des Gebäudes der Beschwerdeführerin, ein. Sie erfüllen somit die Anforderungen der LSV. Die aus der Nutzung der Parkplätze resultierenden Immissionen gelten mit der Wohnnutzung verbunden und somit als zonenkonform. Der angefochtene Entscheid ist in dieser Hinsicht nicht zu beanstanden. Aus der Begründung des angefochtenen Entscheids geht genügend hervor, dass die fraglichen Immissionen zonenkonform und folglich zu dulden sind. Hinzu kommt, dass die von den Autoabstellplätzen resultierenden Lärmimmissionen deutlich unter den Planungswerten liegen. Die Anforderungen der LSV sind daher auch in dieser Hinsicht erfüllt. Die geringfügige Projektänderung bezüglich des Abstands zwischen der Lufteintritts- und Luftaustrittsöffnung gemäss dem revidierten, von der BVD am 11. November 2022 gestempelten Plan «Grundriss Untergeschoss / Einstellhalle» kann bewilligt werden. Dritte sind davon nicht berührt (vgl. Art. 43 Abs. 3 BewD). Die Beschwerde erweist sich auf hinsichtlich der gerügten Lärmimmissionen als unbegründet.

16. Ergebnis und Kosten

a) Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Beschwerdeführerin mit ihren Begehren überwiegend nicht durchdringt. Sie obsiegt einzig insofern, als der Gesamtentscheid mit einer Auflage betreffend das Wegrecht und die Freihaltung des Sichtfelds ergänzt werden und dass eine Projektänderung bezüglich der Wärmepumpe im Haus B bewilligt wird. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

⁹⁴ Einsehbar unter: <www.geo.apps.be.ch>

⁹⁵ Wolf, in Kommentar USG, 2000, Vorbemerkungen zu Art. 19-25 N. 9; vgl. auch Bundesamt für Umwelt BAFU und Bundesamt für Strassen ASTRA (Hrsg.), Leitfaden Strassenlärm. Vollzugshilfe für die Sanierung, Umwelt-Vollzug Nr. 0637, Stand: Dezember 2006, Bern, S. 16

b) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird eine Pauschalgebühr von CHF 200.– bis CHF 4000.– erhoben (Art. 19 Abs. 1 i.V.m. Art. 4 Abs. 2 GebV). In Anwendung dieser Bestimmungen werden die Verfahrenskosten auf CHF 3000.– festgelegt.

Laut Art. 108 Abs. 1 VRPG werden die Verfahrenskosten der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigen, keine Verfahrenskosten zu erheben. Als unterliegend gilt, wer mit seinen Anträgen nicht durchdringt. Im vorliegenden Fall gilt keine Partei als vollständig obsiegend. Die Beschwerdeführerin obsiegt nur insoweit, als die Beschwerdegegnerinnen für das Wegrecht und die Freihaltung des Sichtfelds erst im Beschwerdeverfahren einen formgültigen Dienstbarkeitsvertrag eingereicht haben, weshalb die Gesamtbewilligung mit einer Auflage ergänzt werden muss. Zudem wurden die Wärmepumpen erst im Beschwerdeverfahren geprüft und es wurde eine geringfügige Projektänderung vorgenommen. Im Übrigen obsiegen die Beschwerdegegnerinnen. Unter Berücksichtigung des jeweiligen Masses des Obsiegens bzw. des Unterliegens gilt die Beschwerdeführerin als zu einem Zehntel, die Beschwerdegegnerin als zu neun Zehnteln obsiegend. Die Verfahrenskosten werden entsprechend aufgeteilt. Die Beschwerdegegnerinnen haben somit Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 300.– zu tragen. Sie haften solidarisch für den ganzen Betrag (Art. 106 VRPG). Die Beschwerdeführerin hat Verfahrenskosten von CHF 2700.– zu bezahlen.

c) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG).

Die Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin macht in seiner Kostennote für das Verfahren vor der BVD Parteikosten von CHF 12'116.25.– geltend (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer). Dies gibt zu folgenden Bemerkungen Anlass: Gemäss Art. 41 Abs. 1 KAG⁹⁶ i.V.m. Art. 11 Abs. 1 PKV⁹⁷ beträgt das Honorar in Beschwerdeverfahren CHF 400.– bis 11 800.– pro Instanz zuzüglich allfälliger Zuschläge nach Art. 11 Abs. 2 und Art. 16 i.V.m. Art. 9 PKV, wobei sich der Parteikostenersatz innerhalb dieses Rahmentarifs nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand, der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses bemisst (Art. 41 Abs. 3 KAG). Der gebotene Zeitaufwand ist als durchschnittlich, die Bedeutung der Streitsache ist als leicht überdurchschnittlich und die Schwierigkeit des Prozesses ist als durchschnittlich einzustufen. Mit Blick darauf erscheint ein Honorar von CHF 6500.– zuzüglich Auslagen von CHF 250.– und Mehrwertsteuer von CHF 519.75, ausmachend insgesamt CHF 7269.75, angemessen.

Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerinnen macht in seiner Kostennote für das Verfahren vor der BVD ein Honorar von CHF 6100.– zuzüglich Auslagen von CHF 165.– und Mehrwertsteuer von CHF 482.40 geltend. Die Beschwerdegegnerin 2 ist mehrwertsteuerpflichtig⁹⁸ und kann deshalb die von ihrem Rechtsvertreter auf sie überwälzte Mehrwertsteuer als Vorsteuer abziehen; es fällt also kein Aufwand für Mehrwertsteuer an, der bei der Bestimmung des Parteikostenersatzes zu berücksichtigen wäre.⁹⁹ Die Beschwerdegegnerin 1 ist hingegen nicht mehrwertsteuerpflichtig und die auf sie entfallende Hälfte der Mehrwertsteuer ist daher bei der Berechnung des Parteikos-

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

⁹⁷ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811)

⁹⁸ Vgl. Unternehmens-Identifikationsnummer-Register, einsehbar unter: <www.uid.admin.ch>

⁹⁹ BVR 2014 S. 484 E. 6

tenersatzes zu berücksichtigen. Im Übrigen gibt die Kostennote zu keinen Bemerkungen Anlass. Die massgeblichen Parteikosten betragen somit CHF 6506.20.

Die Parteikosten werden analog zu den Verfahrenskosten verteilt. Die Beschwerdeführerin hat daher den Beschwerdegegnerinnen Parteikostenersatz in der Höhe von CHF 5855.60 (inkl. Auslagen und anrechenbarer Mehrwertsteuer) zu leisten. Die Beschwerdegegnerinnen haben der Beschwerdeführerin Parteikostenersatz in der Höhe von CHF 727.– (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu leisten. Sie haften solidarisch für den ganzen Betrag (Art. 106 VRPG).

III. Entscheid

1. Die Projektänderung vom 9. November 2022 gemäss dem Projektplan «Grundriss Untergeschoss/Einstellhalle vom 9. November 2022, gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 11. November 2022, wird bewilligt. Insofern ist die Beschwerde gegenstandslos geworden.
2. Der Gesamtentscheid der Gemeinde Spiez vom 22. Dezember 2021 wird von Amtes wegen folgendermassen geändert:

«Die Gesamtbewilligung umfasst:

(...)

~~Die Ausnahmebewilligung nach Art. 80 SG~~ **Die Strassenanschlussbewilligung** nach Art. 85 SG unter den nachstehenden Bedingungen und Auflagen:

(...)»

3. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird der Gesamtentscheid der Gemeinde Spiez vom 22. Dezember 2021 folgendermassen ergänzt:

Der Dienstbarkeitsvertrag vom 21. Juni 2022 betreffend Wegrecht (inkl. Freihaltung der Sichtberme) (Urschrift Nr. H. _____) muss vor Baubeginn im Grundbuch zur Eintragung angemeldet sein (Tagebucheintrag).

Im Übrigen wird der Gesamtentscheid der Gemeinde Spiez vom 22. Dezember 2021 bestätigt. Insofern wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

4. Die Beschwerdeführerin hat Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 2700.– zu tragen.

Die Beschwerdegegnerinnen haben Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 300.– zu tragen. Sie haften solidarisch für den gesamten Betrag.

Separate Zahlungseinladung folgen, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

5. Die Beschwerdeführerin hat den Beschwerdegegnerinnen Parteikosten in der Höhe von CHF 5855.60 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

Die Beschwerdegegnerinnen haben der Beschwerdeführerin Parteikosten in der Höhe von CHF 727.– (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Sie haften solidarisch für den gesamten Betrag.

6. Je ein Exemplar des in Ziff. 1 genannten Projektänderungsplans geht an die Beschwerdegegnerinnen und an die Gemeinde Spiez.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt B._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt Dr. iur. D._____, Beilage gemäss Ziff. III/6, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Spiez, Abteilung Bau, Beilage gemäss Ziff. III/6, 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.