



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2023/115

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 18. Dezember 2023

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer

und

D._____
Beschwerdegegnerin

sowie

Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli, Schloss 1, 3800 Interlaken

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

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli vom 21. Juni 2023
(eBau Nummer 2022-2667 / 79703; Mehrfamilienhaus mit Einstellhalle)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 17. März 2022 bei der Gemeinde Leissigen ein Baugesuch ein für den Abbruch des bestehenden Gebäudes und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Einstellhalle auf Parzelle Leissigen Grundbuchblatt Nr. F._____. Die Parzelle liegt im Ortsbildschutzgebiet «Dorf». Die Gemeinde Leissigen leitete das Gesuch zuständigkeitshalber an das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli weiter, welches mit Gesamtbauentscheid vom 21. Juni 2023 der Beschwerdegegnerin die Baubewilligung erteilte.

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 21. Juli 2023 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Er beantragt die Aufhebung des Gesamtbauentscheids vom 21. Juni 2023 und wiederholt dabei grösstenteils die bereits in seiner Einsprache vom 27. Mai 2022 vorgebrachten Punkte. Dabei macht er insbesondere geltend, das vorgesehene Bauprojekt störe das Ortsbild im Ortsbildschutzperimeter und es hätte im Baubewilligungsverfahren zwingend die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) beigezogen werden müssen. Ferner macht er die Verletzung diverser baupolizeilicher

Masse geltend und fordert eine Terrainaufnahme durch einen unabhängigen Geometer. Schliesslich beanstandet er die Gewährung der Ausnahmegewilligung für die Errichtung von Parkplätzen im Strassenabstand und bemängelt die geplanten Bauten und Bepflanzungen in der Bauverbotszone.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli beantragt mit Schreiben vom 4. August 2023 die Abweisung der Beschwerde, ohne sich inhaltlich dazu zu äussern. Mit Schreiben vom 14. August 2023 beantragt die Beschwerdegegnerin ebenfalls ohne weitere Präzisierungen die Abweisung der Beschwerde. Auch die Gemeinde Leissigen verzichtet in ihrem Schreiben vom 24. August 2023 darauf, zu den einzelnen Beschwerdepunkten Stellung zu nehmen und beantragt die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde und Bestätigung des Gesamtbauentscheids vom 21. Juni 2023.

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

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtbauentscheid nach Art. 9 KoG². Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist. Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). 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 Gesamtbauentscheid 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). Der Beschwerdeführer, dessen Einsprache abgewiesen wurde, ist durch den vor-instanzlichen Gesamtbauentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Einbezug der OLK, Ortsbild und Gesamtwirkung

a) Der Beschwerdeführer rügt, das geplante Bauvorhaben erfülle die gestalterischen Anforderungen nicht. Im Ortsbildschutzperimeter «Dorf» dürfe das Ortsbild in Bezug auf die Grösse, die Gestaltung und die Stellung der Bauvolumen sowie deren Zuordnung zu den Gassen- und Grünräumen nicht verändert werden. Das Bauprojekt nehme keinen Bezug auf die östlich und westlich der betreffenden Parzelle gelegenen Wohnhäuser. Darüber hinaus nehme das Projekt keine Rücksicht auf die ortsbildende Flucht und überrage diese um ca. 10 Meter. Auch das Gebäudevolumen entspreche nicht den vorhandenen Bauten und störe somit das Ortsbild massiv. Weiter bemängelt er die Dachgestaltung, welche atypisch für den Ortsbildschutzperimeter sei.

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

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

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

Schliesslich bringt der Beschwerdeführer vor, dass das vorliegende Bauprojekt, welches lediglich vom Berner Heimatschutz rudimentär beurteilt worden sei, zwingend von der OLK hätte begutachtet werden müssen. Denn beim Berner Heimatschutz handle es sich nicht um eine leistungsfähige Fachstelle im Sinne von Art. 22a BewD⁴ und ferner sei die OLK auch aus Gründen der Rechtsgleichheit nun spätestens im vorliegenden Beschwerdeverfahren beizuziehen.

b) 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 einem Ortsbild- oder Landschaftsschutzgebiet im Sinn von Art. 86 BauG (Art. 22a Abs. 1 Bst. c BewD). Für die zwingende Beurteilung durch die OLK im Baubewilligungsverfahren müssen alle drei in Art. 22a Abs. 1 BewD genannten Voraussetzungen kumulativ erfüllt sein, d.h. prägendes Bauvorhaben, nicht offensichtlich unbegründete Bedenken oder Einwände sowie mögliche Beeinträchtigung von Ortsbild und Landschaft.⁵ Die OLK wird aber nicht beigezogen, wenn das betreffende Bauvorhaben bereits von der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission, der Kantonalen Denkmalpflege oder einer leistungsfähigen örtlichen Fachstelle begutachtet worden ist oder das Ergebnis eines anerkannten qualitätssichernden Verfahrens ist (Art. 22a Abs. 2 BewD i.V.m. Art. 10 Abs. 5 BauG).

Bereits im vorinstanzlichen Verfahren hat der Beschwerdeführer den Beizug der OLK verlangt.⁶ Im vorliegend angefochtenen Gesamtbauentscheid hat sich das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli eingehend mit diesem Antrag auseinandergesetzt und ist im Resultat zum Schluss gekommen, dass die Voraussetzungen von Art. 22a BewD für einen Beizug der OLK nicht gegeben sind.⁷ Die Schlussfolgerung der Vorinstanz ist nicht zu beanstanden: Das Bauvorhaben liegt zwar tatsächlich in einem Ortsbildschutzgebiet. Allerdings hat das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli im Baubewilligungsverfahren den Berner Heimatschutz beigezogen. Dessen Fachbericht vom 23. Mai 2022⁸ und Stellungnahme vom 4. September 2022⁹ fielen beide positiv aus. Der Berner Heimatschutz (bzw. seine Bauberater und Bauberaterinnen) wird von der BVD als leistungsfähige örtliche Fachstelle anerkannt, da er über das erforderliche Fachwissen verfügt und mit der Aufgabe vertraut ist, Bauvorhaben auf ihre Verträglichkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild zu beurteilen.¹⁰ Im vorinstanzlichen Verfahren fand somit eine Beurteilung durch eine leistungsfähige örtliche Fachstelle statt, weshalb die OLK nach dem Wortlaut von Art. 22a Abs. 2 BewD nicht zusätzlich konsultiert werden musste.

Auch mit seinem Vorbringen, die OLK sei aus Gründen der Rechtsgleichheit einzubeziehen, kann der Beschwerdeführer nichts zu seinen Gunsten ableiten. Dass im Baugesuchsverfahren betreffend seine benachbarte Liegenschaft, an dem er als Bauherr beteiligt war, ein Einbezug der OLK erfolgte und daraufhin mehrere Projektänderungen vorgenommen werden mussten, ist darauf zurückzuführen, dass die Gemeinde Leissigen damals ausdrücklich eine zusätzliche Begutachtung durch die OLK verlangte. Wie die Vorinstanz im hier angefochtenen Gesamtbauentscheid erläutert, bestanden aufgrund der im damaligen Bauprojekt vorgesehenen ortsfremden schrägen Fassade gemäss der Beurteilung des Regierungsstatthalters nicht von vornherein unberechtigte Be-denken und Einwände hinsichtlich einer Beeinträchtigung des

⁴ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

⁵ Vgl. Vortrag der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion vom 2. September 2015 betreffend Baugesetz (Änderung) und Dekret über das Baubewilligungsverfahren (Änderung), Tagblatt des Grossen Rates, Januarsession 2016, Beilage 8, S. 54; BVR 2021 S. 150 E. 3.4.

⁶ Siehe Vorakten, pag. 177.

⁷ Gesamtbauentscheid vom 21. Juni 2023, Erwägung 3, Seite 7 f.

⁸ Vorakten, pag. 101.

⁹ Vorakten, pag. 181.

¹⁰ Vgl. z.B. BDE 110/2019/68 E. 4c, 110/2008/82 E. 5b, 110/2006/45 E. 2a, 110/1996/118 E. 7; VGE 2021/123 vom 28. März 2022 E. 4.3.

Ortsbilds.¹¹ Hinzu kam, dass sich der für die Gemeinde Leissigen zuständige Bauberater des Heimatschutzes bereits vor Einreichung des Baugesuchs des Beschwerdeführers im Rahmen eines Voranfrageverfahren mit dem Bauprojekt befasst hatte. Die Ausgangslage ist beim vorliegend strittigen Bauprojekt offensichtlich anders, da hier nicht zuletzt die Beurteilung von Heimatschutz und Gemeinde übereinstimmen. Die Beschwerde ist in diesem Punkt somit unbegründet.

c) Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Art. 9 Abs. 1 BauG). Diese Vorschrift stellt die «ästhetische Generalklausel» im Sinne eines allgemeinen Beeinträchtigungsverbots dar. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn ein Bauvorhaben einen Gegensatz zur bestehenden Überbauung schafft, der erheblich stört. Die Gemeinden dürfen eigene Ästhetikvorschriften erlassen, die über die kantonalen Vorschriften hinausgehen können. Derartige Vorschriften müssen, um selbständige Bedeutung zu erlangen, konkreter gefasst sein als die Anordnungen des kantonalen Rechts, sie dürfen Letztere nicht bloss allgemein anders formulieren.¹²

Gemäss dem Baureglement der Gemeinde Leissigen sind Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht (Art. 411 Abs. 1 GBR¹³). Bei der Beurteilung, ob eine gute Gesamtwirkung entsteht, ist nach Art. 411 Abs. 2 GBR insbesondere Folgendes zu berücksichtigen:

- «- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes;
- die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung;
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen;
- die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung. [...]»

Zudem schreibt Art. 512 Abs. 1 GBR in Bezug auf die Ortsbildschutzgebiete in der Gemeinde Leissigen Folgendes vor:

«Innerhalb des im Zonenplan ausgeschiedenen Ortsbildschutzperimeters «Dorf» darf das Ortsbild in Bezug auf die Grösse, die Gestaltung und die Steilung der Bauvolumen sowie deren Zuordnung zu den Gassen- und Grünräumen nicht verändert werden.»

Diese kommunalen Ästhetiknormen gehen inhaltlich über die erwähnte kantonale Generalklausel hinaus, sie geniessen deshalb eigenständige Bedeutung. Der Begriff «gute Gesamtwirkung» stellt einen unbestimmten kommunalen Gesetzesbegriff dar, bei dessen Auslegung die kommunalen Behörden einen gewissen Beurteilungsspielraum haben. Jedoch dürfen auch an das Erfordernis der guten Gesamtwirkung nicht unverhältnismässig hohe Ansprüche gestellt werden. Die gute Gesamtwirkung ist weder an geringen noch an besonders hohen architektonischen Qualitäten zu messen. Das bedeutet bei durchschnittlichen örtlichen Gegebenheiten, dass das Mittelmass der Umgebung nicht gestört werden darf und sich eine neue Baute oder Anlage an den qualitativ hochwertigeren Bauten und Anlagen der Umgebung zu orientieren hat.¹⁴ Gestützt auf Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes dürfen in der Regel Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung nicht eingeschränkt werden.¹⁵

¹¹ Gesamtbauentscheid vom 21. Juni 2023, Erwägung 3, Seite 7.

¹² 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.

¹³ Baureglement der Einwohnergemeinde Leissigen vom 28. Februar 2011.

¹⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 4a; BVR 2009 S. 329 E. 5.3, BVR 2006 S. 491 E. 6.3.1.

¹⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 15 mit Hinweisen.

d) Das vorliegende Bauprojekt wurde dem Berner Heimatschutz zur Stellungnahme unterbreitet. Mit Fachbericht vom 23. Mai 2022¹⁶ äusserte sich dieser wie folgt:

«Das nicht bebaute Grundstück Nr. F. _____ liegt in der Baugruppe C des Kantonalen Bauinventar der Gemeinde Leissigen. Die Baugruppe C zeigt das Bild eines lockeren, von unterschiedlichen Haustypen und -formen durchsetzten Strassendorfes; es ist nicht die einheitliche Gestaltung die den Charme dieses Ortsteils ausmacht, sondern eher dessen Variabilität. Dank der Baulücke bietet sich heute an dieser Stelle eine freie Sicht von der A. _____ strasse auf die Uferbebauung und den See.

Das vorliegende Bauvorhaben schliesst nun diese Baulücke grösstenteils, lässt aber gleichwohl noch einen freien Blick auf den See offen. Das relativ grosse Gebäude, mit Satteldach und in Holz verkleidet, steht ortsbaulich richtig und fügt sich massstäblich ins Strassenbild ein. Die zeitgemässe architektonische Gestaltung mittels u.a. der grosszügigen Bandbefensterung ist vertretbar. Das die Vertikalität betonende Element beim Hauseingang strassenseitig kann bei subtiler Umsetzung architektonisch interessant wirken. Es ist auf eine zurückhaltende Materialisierung und Farbgebung zu achten.

Der Berner Heimatschutz empfiehlt die Baubewilligung zu erteilen.»

e) Auch die Gemeinde Leissigen stimmte letztlich in ihrer Stellungnahme vom 29. Juli 2022 mit Blick auf das Ortsbild dem Bauvorhaben zu:¹⁷

«Anlässlich mehrerer durchgeführten Bauvoranfragen und Vorabklärungen mit dem Heimatschutz erfüllt das Vorhaben die Vorgaben hinsichtlich Stellung, Ausrichtung und Proportionen. Das Vorhaben fügt sich entsprechend gut ins bestehende Ortsbild ein. Zudem erfüllt das geplante Bauprojekt sämtliche kommunalen Vorschriften hinsichtlich der Gestaltung.»

f) Sowohl die Gemeinde als auch der Berner Heimatschutz haben das Bauvorhaben aus ästhetischer Sicht als bewilligungsfähig beurteilt. Das geplante Gebäude steht aus ortsbaulicher Sicht an der richtigen Stelle innerhalb der betreffenden Parzelle und fügt sich gut in die bestehende Bebauungsstruktur der Umgebung ein. Dies ergibt sich insbesondere mit Blick auf die umliegenden Gebäude, welche gemäss dem Zonenplan der Gemeinde Leissigen auf den betreffenden Parzellen entlang der mittig durch den Ortsbildschutzperimeter «Dorf» verlaufenden A. _____ strasse mehrheitlich näher an dieser Verkehrsachse ausgerichtet sind. Mit dem vorgesehenen Neubauprojekt wird diese Ausrichtung der Gebäude entlang der A. _____ strasse im Grundsatz weitergeführt, was unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauungsstruktur zu begrüssen ist. Eine einheitliche «ortsbildende Flucht» entlang der nördlich des Bauprojekts verlaufenden Hauptstrasse lässt sich entgegen dem Vorbringen des Beschwerdeführers kaum erkennen: Die unmittelbar östlich und westlich der betreffenden Parzelle bestehenden Wohnhäuser (A. _____ strasse Nr. 20, 22, 26 und 26a) liegen zwar tatsächlich in einem grösseren Abstand zur Hauptstrasse. Daneben bestehen jedoch im selben Ortsbildschutzperimeter auch verschiedene Wohnhäuser – beispielsweise der Neubau an der A. _____ strasse Nr. 14 –, die mit einem wesentlich geringeren Abstand zur Hauptstrasse ausgerichtet sind, ähnlich wie es die Beschwerdegegnerin mit dem vorliegend zu beurteilenden Mehrfamilienhaus nun vorsieht. Schliesslich wird dieses lockere und uneinheitliche Strassenbild auch durch das Gebäude an der A. _____ strasse Nr. 30a geprägt, welches unmittelbar an die Hauptstrasse bzw. an das betreffende Trottoir grenzt und dadurch erst Recht nicht zu einer «ortsbildenden Flucht» beiträgt. Wie der Berner Heimatschutz festhielt, ist die Bebauung im Ortsbildschutzgebiet nicht völlig einheitlich, es herrscht eine gewisse Variabilität und

¹⁶ Vorakten, pag. 101.

¹⁷ Vorakten, pag. 169.

gestalterische Vielseitigkeit. Die meisten Gebäude haben aber Satteldächer und viele Fassaden verfügen über Holzelemente. Die beim geplanten Neubau vorgesehene Holzfassade mit der Bandbefensterung erscheint für diesen Ortsteil daher nicht untypisch und fügt sich auch aufgrund deren Materialisierung und Farbgebung gut in das Ortsbild ein. Gleiches gilt betreffend die Dachgestaltung mit Satteldach. Auch hinsichtlich «Fussabdruck» und Volumen unterscheidet sich das Bauvorhaben nicht von der Umgebung.¹⁸ Es verändert das Ortsbild in Bezug auf die Grösse, Gestaltung und Stellung nicht und führt zu einer guten Gesamtwirkung mit seiner Umgebung.

Zusammengefasst kann somit festgehalten werden, dass die Ausführungen im Fachbericht des Berner Heimatschutzes vom 23. Mai 2022 überzeugen. Auch die Würdigung des Vorhabens durch die Gemeinde Leissigen erweist sich als plausibel und nachvollziehbar. In Übereinstimmung mit der Einschätzung des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli¹⁹ sieht auch die BVD keinen Anlass, die sich nicht widersprechenden fachlichen Beurteilungen der Gemeinde und des Berner Heimatschutzes in Frage zu stellen. Die Beschwerde erweist sich folglich in Bezug auf die Gesamtwirkung des geplanten Bauprojekts auf das Ortsbild als unbegründet.

g) Wie die obigen Ausführungen aufgezeigt haben, ist eine zusätzliche Begutachtung durch die OLK nicht notwendig. Da ferner gestützt auf die Aktenlage – insbesondere mit Blick auf die eingereichten Baugesuchspläne, die Visualisierungen und Fotos in den Vorakten sowie die Einschätzung des Berner Heimatschutzes – betreffend die Frage der Gesamtwirkung des geplanten Bauprojekts über die Beschwerde befunden werden kann, ist der diesbezügliche Verfahrens Antrag des Beschwerdeführers abzuweisen.

3. Proportionen und Masse der Fassade, Giebeln und Lukarnen

a) Gemäss den Baugesuchsplänen zum vorgesehenen Mehrfamilienhaus ist an dessen Südfassade beim Eingangsbereich ein Rücksprung geplant. An der diagonal gegenüberliegenden Ecke auf der Nordseite sind auf allen Geschossen fassadenintegrierte Balkone vorgesehen, weswegen auch dort die Umfassungsmauer entsprechend zurückversetzt ist. Der Beschwerdeführer bringt diesbezüglich vor, dass die Proportionen der Südfassade des vorliegenden Bauprojekts den geltenden Vorschriften des GBR widersprechen würden und die Fassadenhöhe daher zwingend zu reduzieren sei. Denn bei der Berechnung der Gebäudeproportionen dürfe die gestaffelte bzw. rückversetzte Fläche nicht zur Fassadenbreite hinzugerechnet werden. Gleiches gelte betreffend die Berechnung der zulässigen Breite der östlich geplanten Lukarne, welche deshalb als überdimensioniert erscheine und somit auf das erlaubte Mass zu reduzieren sei.

b) Die Gemeinde Leissigen führt in ihrer Stellungnahme vom 29. Juli 2022 aus, dass bei der Bestimmung der Fassadenbreite allfällige Rücksprünge nicht in Abzug gebracht würden. Für das Bestimmen der Breite und somit der zulässigen Firsthöhe sei einzig und alleine die sichtbare und in Erscheinung tretende Fassadenfläche massgebend. Gleiches gelte betreffend die Bestimmung der zulässigen Breite der Lukarnen: Die Fassadenbreite sei die kürzeste Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Fläche des obersten Geschosses umschliesse. Fassadenintegrierende Balkone und Rücksprünge in der Fassade blieben unberücksichtigt. Entscheidend sei, wie das Dach und die Fassade des obersten Geschosses in Erscheinung trete.²⁰

¹⁸ Siehe zum Ganzen beispielsweise die Fotos und Visualisierungen in den Vorakten, pag. 52 ff., 163 f. und 258.

¹⁹ Gesamtbauentscheid vom 21. Juni 2023, Erwägung 13.2, Seite 13.

²⁰ Vorakten, pag. 169.

c) Nach Art. 413 GBR dürfen bei Gebäuden mit Satteldächern die Firsthöhe, gemessen ab fertigem Terrain bis oberkant Firstbalken, nicht weniger als 40% und nicht mehr als 100% der giebelseitigen Fassadenbreite des Hauptgebäudes betragen. Innerhalb der Ortsbildschutzgebiete dürfen Dachaufbauten gemäss Art. 415 Abs. 3 GBR nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge des obersten Geschosses ausmachen.

Wo eine Gemeinde eigene, selbständige Normen erlassen hat, steht ihr aufgrund der Gemeindeautonomie auch bei der Auslegung und Anwendung der Norm ein gewisser Beurteilungsspielraum zu. Es ist deshalb vorab Sache der Gemeinde zu bestimmen, wie sie eine eigene Vorschrift verstanden haben will. Wird die Anwendung einer von ihr erlassenen Bestimmung Gegenstand eines Beschwerdeverfahrens, haben die Rechtsmittelinstanzen lediglich zu prüfen, ob die Auslegung der Gemeinde rechtlich haltbar ist. Sie auferlegen sich mit anderen Worten eine gewisse Zurückhaltung gegenüber der Auffassung der Gemeinde, indem sie sich der Prüfung enthalten, ob eine andere Bedeutung der umstrittenen Bestimmung ebenfalls möglich und rechtlich vertretbar wäre.²¹

d) Bei Art. 413 und Art. 415 GBR handelt es sich um Gestaltungsvorschriften. Diese Bestimmungen finden sich aus systematischer Sicht im GBR denn auch nicht bei den baupolizeilichen Massen (vgl. Art. 212 GBR), sondern unter den Titeln «Qualität des Bauens und Nutzens» bzw. «Bau- und Aussenraumgestaltung». Ferner können diese kommunalen Gestaltungsvorschriften durchaus so ausgelegt werden, dass allfällige Fassadenrücksprünge nicht zu beachten sind und bei der Bestimmung der zulässigen Lukarnenbreite und Firsthöhe somit auf die sichtbare Fassadenbreite abzustellen ist. Schliesslich sind gemäss der Regelung A131 im Anhang des GBR auch die Gebäudebreite und -länge unabhängig von allfälligen Rücksprüngen anhand des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umschliesst, zu bestimmen. Die Regelung A132 im Anhang des GBR, betreffend die Gebäudehöhe bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, ändert daran nichts – diese Bestimmung äussert sich lediglich dazu, wo in diesem Fall die Gebäudehöhe zu messen ist.

Gemäss dem Baugesuchsplan «Fassaden (Baueingabe Nachtrag 2)» vom 3. Oktober 2022 beträgt die sichtbare Fassadenbreite auf der Nord- sowie der Südseite des geplanten Mehrfamilienhauses 11.5 m. Die Firsthöhe an der Nordseite ist mit 11.46 m angegeben und diejenige an der Südseite, gemessen ab fertigem Terrain bis oberkant Firstbalken beträgt 9.6 m, womit die Proportionsvorgabe des Art. 413 GBR auf beiden Seiten eingehalten wird. Auch die Vorgaben von Art. 415 Abs. 3 GBR sind erfüllt: Die massgebende Fassadenlänge des obersten Geschosses beträgt 18.70 m. Lukarnen, die maximal ein Drittel der Fassadenlänge ausmachen dürfen, dürften somit 6.23 m nicht überschreiten: Die Lukarne auf der Ostseite hat eine Länge von 5.70 m und jene auf der Westseite eine solche von 6.20 m; beide halten somit die Maximalmasse ein. Die diesbezüglichen Rügen des Beschwerdeführers sind somit unbegründet.

4. Gebäudehöhe und Terrainaufnahme durch unabhängigen Geometer

a) Gemäss Art. 212 GBR beträgt die zulässige Gebäudehöhe in der betreffenden Wohn- und Gewerbezone (WG 3) 8.5 m. Bei Bauten am Hang ist gemäss Art. 212 Abs. 4 GBR talseits eine Mehrhöhe von 1 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt. Gemäss Praxis

²¹ BVR 2012 S. 20 E. 3.2; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 5 mit weiteren Hinweisen.

der BVD ist bei der Ermittlung der Hangneigung gemäss dieser Formulierung die durch den Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses verlaufende Falllinie massgebend.²²

b) Gemäss Baugesuchsplan «Fassaden (Baueingabe Nachtrag 2)» vom 3. Oktober 2022 beträgt die Gebäudehöhe bei der Nordfassade 8.93 m, bei der Ostfassade 8.24 m, bei der Südfassade 6.94 m und bei der Westfassade 7.88 m. Nordseitig des geplanten Mehrfamilienhauses wäre die maximal zulässige Gebäudehöhe folglich überschritten. Die Vorinstanz geht jedoch davon aus, dass vorliegend die Voraussetzungen für den Hangzuschlag gemäss Art. 212 Abs. 4 GBR erfüllt sind und somit die maximale Gebäudehöhe auch bei der Nordfassade eingehalten wird.

c) Der Beschwerdeführer bringt diesbezüglich vor, dass die Neigung beim gewachsenen Terrain gemäss Plandarstellung nur knapp und im Vergleich zu einem ihm vorliegenden Nivellement vom E. _____ gässli evtl. nicht die für die Mehrhöhe geforderten 10% betrage. Er fordert aus diesem Grund eine erneute Terrainaufnahme durch einen unabhängigen Geometer.

d) Die Gemeinde Leissigen verwies in ihrer Stellungnahme vom 29. Juli 2022²³ auf das Bestandteil der Baugesuchakten bildende Absteckungsprotokoll für die Profilierung der B. _____ AG (Kreisgeometer) vom 21. Januar 2022²⁴, welches an 15 Stellen des geplanten Gebäudes die genaue Terrainhöhe nennt, sowie auf die von der Beschwerdegegnerin eingereichte Berechnung mit Schemaskizze vom 28. Januar 2022²⁵ betreffend die Grundstückneigung. Letzterer ist zu entnehmen, dass die Hangneigung entlang der Westfassade und einer Linie innerhalb des Gebäudes, die in etwa durch den Gebäudeschwerpunkt verläuft, ermittelt wurde. An der Westfassade beträgt die Hangneigung 10.8%, entlang der Linie im Gebäude 10.2%. Die Voraussetzungen gemäss Art. 212 Abs. 4 GBR für die Beanspruchung des Hangzuschlags sind somit erfüllt. Es lässt sich zwar nicht gänzlich nachvollziehen, ob die zur Berechnung gewählte Linie genau durch den Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses verläuft. Jedoch ist aufgrund der angegebenen Höhekoten im Absteckungsprotokoll für die Profilierung der B. _____ AG vom 21. Januar 2022 sowie der Angaben zum gewachsenen Terrain und der zusätzlich angegebenen Falllinien in den Baugesuchsplänen «Schnitte (Baueingabe Nachtrag 2)» und «Fassaden (Baueingabe Nachtrag 2)» vom 3. Oktober 2022 erkennbar, dass auf dem betreffenden Grundstück eine ziemlich gleichmässige Hangneigung besteht. Dies lässt die vorgenommene Bestimmung der Falllinie im Gebäudeinnern und die davon abgeleitete massgebliche Hangneigung zumindest äusserst plausibel erscheinen, da die Hangneigung an allen ermittelten Stellen mehr als 10% beträgt. Ferner hat der Beschwerdeführer auch keine substantiierte Kritik an der Berechnung der Hangneigung bzw. der Bestimmung der Falllinie geübt, sondern lediglich vorgebracht, dass die Hangneigung (zu) knapp erreicht sei. Wie das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli zu Recht erwähnt,²⁶ bildet allein der Umstand, dass die Hangneigung gemäss der Feststellung des zuständigen Geometers nur knapp über dem für den Hangzuschlag massgebenden Neigungsgrad liegt, noch keinen genügenden Grund, um eine Überprüfung durch einen anderen Geometer zu veranlassen. Schliesslich bleibt nochmals darauf hinzuweisen, dass es sich beim betreffenden Geometer um den für die Gemeinde Leissigen zuständigen Nachführungsgeometer handelt, welcher mit den örtlichen Gegebenheiten bestens vertraut ist. Sowohl das von ihm erstellte Absteckungsprotokoll als auch die Berechnungen mit Schemaskizze der Projektverfasserin erscheinen plausibel und geben zu keinerlei Beanstandungen Anlass. Schliesslich kann der Beschwerdeführer auch aus dem

²² Siehe zur genauen Berechnung BVD 110/2020/72 E. 3.b.

²³ Vorakten, pag. 168 f.

²⁴ Vorakten, pag. 48.

²⁵ Vorakten, pag. 47.

²⁶ Gesamtbauentscheid vom 21. Juni 2023, Erwägung 3, Seite 7.

Vergleich der festgestellten Hangneigung zu dem ihm vorliegenden Nivellement vom E. _____ gässli nichts zu seinen Gunsten ableiten, da sich Letzteres nicht auf die Hangneigung innerhalb des projektierten Neubaus bezieht und somit im vorliegenden Fall nicht aussagekräftig ist. Die Beschwerde ist auch in diesem Punkt unbegründet und der Verfahrensantrag des Beschwerdeführers auf erneute Terrainaufnahme durch einen unabhängigen Geometer abzuweisen.

5. Geschosshöhe und Kniewandhöhe

a) Gemäss Art. 212 GBR sind in der betreffenden Wohn- und Gewerbezone (WG 3) maximal drei Geschosse zulässig. Als Vollgeschoss zählen gemäss der Regelung A136 Abs. 1 im Anhang des GBR alle nutzbaren Geschosse, ausgenommen Unter- und Dachgeschosse. Die Regelung A136 Abs. 1 im Anhang des GBR hält ferner fest, dass ein Geschoss, bei dem die Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens im Mittel nicht mehr als 1.2 m über das fertige Terrain hinausragt, als Untergeschoss gilt. Für die Unterscheidung zwischen Vollgeschoss und nicht anrechenbarem Dachgeschoss dient sodann die Kniewandhöhe. Gemäss der Regelung A133 im Anhang des GBR ist dies der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Oberkante der Pfette. Nach Art. 212 Abs. 5 Bst. f) GBR sind Kniewände über dem höchstzulässigen Geschoss bis maximal 1.2 m Höhe gestattet.

b) Der Beschwerdeführer bringt diesbezüglich vor, dass die geplante Kniewand beim Liftschacht und evtl. die Kniewand zwischen Küche und Balkon höher als 1.2 m seien und falls das Untergeschoss das fertige Terrain im Mittel um mehr als 1.2 m überrage, die maximale Geschosshöhe überschritten wäre.

c) Im Baugesuchsplan «Schnitte (Baueingabe Nachtrag 2)» vom 3. Oktober 2022 ist ersichtlich, dass die Maximalhöhe der Kniewand von 1.2 m tatsächlich überschritten ist. Das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli hielt jedoch zu Recht fest, dass gemäss den «Berechnungen UG 1:100» vom 28. Februar 2022²⁷ das Untergeschoss das fertige Terrain im Mittel lediglich um 1.18 m überragt und es somit nicht an die Geschosshöhe anzurechnen ist.²⁸ In der erwähnten Berechnung zeigt die Beschwerdegegnerin auf, wie das Mittel des terrainüberragenden Bereichs des Untergeschosses zu bestimmen ist: Die Summe aller Flächen zwischen oberkant Erdgeschossfussboden und fertigem Boden wird geteilt durch den Gebäudeumfang. Die berechneten und separat aufgeführten Flächen zwischen oberkant Erdgeschossfussboden und fertigem Terrain lassen sich grösstenteils anhand der betreffenden Massangaben im Baugesuchsplan «Fassaden (Baueingabe Nachtrag 2)» vom 3. Oktober 2022 überprüfen und erscheinen allesamt plausibel. Die vorgenommene Berechnung des Gebäudeumfangs lässt sich sodann anhand der betreffenden Massangaben im Baugesuchsplan «Grundrisse UG / 1. OG / DG (Baueingabe Nachtrag 2)» vom 3. Oktober 2023 überprüfen und gibt lediglich betreffend einer geringfügigen Abweichung zu einer Bemerkung Anlass: Beim Teilbereich G des Gebäudeumfangs ist das entsprechende Mass im Plan mit 3.27 m angegeben, in der Zusammenstellung aller Teilbereiche bzw. der Summenberechnung hingegen mit 3.29 m. Aber selbst wenn der Gebäudeumfang dementsprechend kleiner wäre und somit nur 64.18 m anstatt 64.2 m betragen würde, ändert dies nichts an der korrekten Feststellung, dass das Untergeschoss das fertige Terrain im Mittel um weniger als 1.2 m überragt.

²⁷ Vorakten, pag. 49.

²⁸ Gesamtbauentscheid vom 21. Juni 2023, Erwägung 13.2, Seite 14.

Abschliessend kann festgehalten werden, dass entgegen dem Vorbringen des Beschwerdeführers die betreffende Berechnung nicht «lediglich schematisch» erfolgte, sondern diesbezüglich eine exakte Darstellung und Berechnung der Projektverfasserin vorliegt. Gestützt darauf wird ersichtlich, dass mit dem geplanten Bauprojekt die maximale Geschosshöhe nicht überschritten wird und die vorgesehene Höhe der Kniewand im obersten Geschoss daher unproblematisch ist. Die diesbezügliche Rüge des Beschwerdeführers ist somit unbegründet.

6. Strassenabstand

a) Der Beschwerdeführer bringt vor, dass in der Bauverbotszone innerhalb des Abstands von 3.6 m zu den vom Bauprojekt betroffenen Gemeindestrassen verschiedene geplante Bauten unzulässig seien. Ferner sei die für die entlang der Kantonsstrasse projektierten Parkplätze verlangte Ausnahmegewilligung unzulässigerweise ohne Nachweis eines Alternativstandorts erteilt worden. Schliesslich bemängelt er die vorgesehene Begrünung entlang der Kantonsstrasse, welche seines Erachtens in die Bauverbotszone rage und die Verkehrssicherheit gefährde.

b) Bauten und Anlagen haben gegenüber öffentlichen Strassen einen Abstand einzuhalten, der als Bauverbotsstreifen gilt (Art. 80 Abs. 1 SG²⁹). Der Strassenabstand gegenüber Kantonsstrassen beträgt 5 m ab Fahrbahnrand (Art. 80 Abs. 1 Bst. a SG); derjenige gegenüber Gemeindestrassen 3.6 m ab Fahrbahnrand, sofern die Gemeinde nichts anderes festlegt (Art. 80 Abs. 1 Bst. b SG und Art. 59 SV³⁰). In jedem Fall ist das Lichtraumprofil gemäss Art. 83 Abs. 3 SG von 0.5 m einzuhalten.³¹ Die gesetzlichen und reglementarischen Bauabstände von öffentlichen Strassen haben verkehrsplanerische, verkehrspolizeiliche und wohnhygienische Bedeutung. Sie halten einerseits den Raum frei, um einen Ausbau der Strasse zu ermöglichen, schützen die Anstösserinnen und Anstösser vor lästigen Auswirkungen des Strassenverkehrs und die Strassenbenutzerinnen und -benutzer vor Gefährdung aus den anstossenden Grundstücken. Sie ersetzen den Grenzabstand zur Strassenparzelle.³²

Gestützt auf Art. 81 Abs. 1 SG können Ausnahmen von den gesetzlichen Strassenabständen bewilligt werden, wenn besondere Verhältnisse, insbesondere des Ortsbildes, es rechtfertigen und wenn dadurch weder öffentliche Interessen noch wesentliche nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden. Für Kleinbauten gilt Art. 28 BauG sinngemäss (Art. 81 Abs. 2 SG). Die Baubewilligungsbehörde kann die Erstellung kleiner und leicht entfernbarer Bauten und Anlagen in Abweichung von Bauvorschriften auf Zusehen hin bewilligen, wenn die Bauherrschaft ein genügendes Interesse nachweist und weder öffentliche noch nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden. Die leichte Entfernbarkeit beinhaltet dabei einen technischen und einen betrieblichen Aspekt. Die technisch leichte Entfernbarkeit ist gegeben, wenn die Bauteile ohne besonderen Aufwand beseitigt werden kann. In funktioneller Hinsicht sind Bauten oder Bauteile leicht entfernbar, wenn sie für die bestimmungsgemässe Nutzung der Liegenschaft entbehrlich sind oder ohne erheblichen Nachteil für diese Nutzung vorschriftskonform gestaltet, z.B. durch Verlegung, werden können. Die Bewilligung kann jederzeit entschädigungslos widerrufen werden (Art. 28 Abs. 1 und 2 BauG). Als klein gelten Bauten, die eine maximale Grundfläche von 60 m² und eine maximale Höhe von 4 m nicht wesentlich überschreiten.³³

²⁹ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11).

³⁰ Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (SV; BSG 732.111.1).

³¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 16-18 N. 22 Bst. a.

³² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 12 N. 15.

³³ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 28 N. 1 f.

c) Wie der Beschwerdeführer richtig vorbringt, befindet sich der geplante Containerstandort innerhalb des Bauverbotsstreifens der A._____strasse. Dieser hat jedoch keine Sichtschutzwände, sondern wird auf zwei Seiten lediglich von einem Handlauf umschlossen und ist über eine Treppenstufe erreichbar, die sich ebenfalls im Bauverbotsstreifen befindet. Ferner ragt auch der vorgesehene Veloabstellplatz südlich des geplanten Mehrfamilienhauses in den Gemeindestrassenabstand von 3.6 m hinein. Im Baugesuchsplan «Grundriss Umgebung (Baueingabe Nachtrag 4)» vom 20. Januar 2023 ist hingegen erkennbar, dass entgegen dem Vorbringen des Beschwerdeführers die Errichtung der Natursteinstützmauer beim Besucherparkplatz P1 auf der Ostseite des Bauprojekts vollumfänglich ausserhalb des besagten Strassenabstands geplant ist. Letzteres bestätigte die Beschwerdegegnerin schliesslich auch in ihrem Schreiben zum überarbeiteten Ausnahmegesuch vom 1. November 2022.³⁴

Gestützt auf die hinreichende Begründung im betreffenden Ausnahmegesuch hat die Gemeinde Leissigen bzw. das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli die Ausnahmegewilligung für alle diese innerhalb des Strassenabstands geplanten Bauten erteilt.³⁵ Insbesondere beim Containerstandort handelt es sich fraglos sowohl in baulicher als auch in funktioneller Hinsicht um eine kleine und leicht entfernbare Baute im Sinne von Art. 28 BauG: Die Grundfläche des Container-abstellplatzes beschränkt sich auf knapp 4 m² und die Höhe des zwei Seiten umschliessenden Geländers beträgt lediglich 1 m. Ausserdem könnte der ganze Containerstandort bei einer späteren Inanspruchnahme des Strassenraums durch das Gemeinwesen ohne weiteres verschoben werden. Schliesslich ist nachvollziehbar, dass die gewählte Anordnung des Containerabstellplatzes an dieser für die Kehrtafelzufahrt leicht erreichbaren Stelle an der A._____strasse – notabene direkt neben dem bereits bestehenden Containerabstellplatz der Nachbarparzelle Leissigen Grundbuchblatt Nr. M._____³⁶ – äusserst vorteilhaft ist. Ähnliches gilt betreffend die Aussenabstellplätze für Velos, die üblicherweise als Leichtbaukonstruktionen einfach demontierbar sind. Ausserdem ist im vorliegenden Fall bereits mit den im Untergeschoss vorgesehenen Veloabstellplätzen die Mindestanzahl gemäss Art. 54c BauV erfüllt, was die Aussenabstellplätze auch in funktioneller Hinsicht als leicht entfernbar erscheinen lässt.

d) Auch Parkplätze gelten in der Regel als Kleinbauten und benötigen nur eine erleichterte Ausnahmegewilligung im Sinne der obgenannten Bestimmungen.³⁷ Die im vorliegenden Fall zwischen Wohnhaus und Kantonsstrasse in der Bauverbotszone geplanten Aussenparkplätze sind technisch leicht entfernbar. Nach Art. 51 Abs. 1 Bst. c BauV beträgt die Bandbreite des Parkplatzbedarfs bei drei Wohnungen zwei bis sieben Parkplätze. Die geplante Einstellhalle verfügt bereits über drei Abstellplätze für Fahrzeuge und damit über genügend Parkierungsmöglichkeiten für die geplanten Wohnungen. Die Bandbreite der zu erstellenden Parkplätze wäre demnach auch ohne die oberirdischen Besucherparkplätze eingehalten, so dass diese auch unter funktionellen Gesichtspunkten leicht entfernbar sind. Aus demselben Grund muss die Beschwerdegegnerin entgegen dem Vorbringen des Beschwerdeführers auch keinen Nachweis für Alternativstandorte vorbringen. Ferner ist ein genügendes Interesse an den Besucherparkplätzen nachgewiesen. Besucherparkplätze sind sinnvollerweise einfach und oberirdisch zugänglich. Zudem werden durch die Errichtung der Besucherparkplätze an der vorgesehenen Stelle keine privaten oder öffentlichen Interessen beeinträchtigt. Das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli hat folglich auch diesbezüglich die Ausnahmegewilligung gestützt auf das hinreichend begründete Ausnahmegesuch und den positiven Amtsbericht Strassenbaupolizei vom 17. Mai 2022³⁸ zu Recht erteilt.

³⁴ Vorakten, pag. 198.

³⁵ Vorakten, pag. 78 und Gesamtbauentscheid vom 21. Juni 2023, Erwägung 7, Seite 11.

³⁶ Siehe dazu die Fotos in den Vorakten, pag. 163 f.

³⁷ Vgl. Heidi Wiestner, Abstellplätze im Strassenabstand in KPG 1/2012, S. 13 ff.

³⁸ Vorakten, pag. 84 ff.

e) Schliesslich bleibt darauf hinzuweisen, dass die geplante Begrünung entlang der Kantonsstrasse entgegen den diesbezüglichen Rügen des Beschwerdeführers zu keinerlei Beanstandungen Anlass gibt: Der nach Art. 57 Abs. 1 SV ab Mitte der Pflanzstelle zu messende Strassenabstand wird mit den vorgesehenen Hochstammbäumen eingehalten. Im Baugesuchsplan «Grundriss Umgebung (Baueingabe Nachtrag 4)» vom 20. Januar 2023 ist zudem ersichtlich, dass die geplante Hecke durchgehend einen Strassenabstand von 2 m einhält und im Zusammenhang mit der vorgesehenen Pflanzhöhe von nur 1 m die Vorgaben gemäss Art. 57 Abs. 2 i.V.m. Art. 56 Abs. 1 SV einhält. Aufgrund des Eintrags im Plan ist die Maximalhöhe entgegen der Befürchtung des Beschwerdeführers auch künftig verbindlich festgelegt und ein Rückschneiden der Hecke könnte durchgesetzt werden. Mit dem Baugesuchsplan «Situation Sichtberme (Baueingabe Nachtrag 2)» vom 29. September 2022 weist die Beschwerdegegnerin schliesslich nach, dass sich die Hecke nicht im Sichtfeld der Ausfahrt aus dem E. _____ gässli befindet und somit kaum zu einer Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit führen kann. Die den Strassenabstand betreffenden Rügen des Beschwerdeführers erweisen sich somit ebenso als unbegründet und die Beschwerde ist abzuweisen.

7. Kosten

Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdeführer. Er hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG³⁹). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 1800.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV⁴⁰).

Parteikosten werden keine gesprochen, zumal die Beschwerdegegnerin nicht anwaltlich vertreten war (Art. 104 Abs. 1 VRPG).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Gesamtbauentscheid des Regierungsstatthalteramtes Interlaken-Oberhasli vom 21. Juni 2023 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 1800.– werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn C. _____, eingeschrieben
- D. _____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli, per E-Mail
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Leissigen, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben

³⁹ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

⁴⁰ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (GebV; BSG 154.21).

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.