



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2023/182

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 2. Oktober 2024

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **C.**_____
Beschwerdeführerin 1

Herrn **D.**_____
Beschwerdeführer 2

Frau **E.**_____
Beschwerdeführerin 3

Herrn **F.**_____
Beschwerdeführer 4

Herrn **G.**_____
Beschwerdeführer 5

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt H._____

und

I._____
Beschwerdegegnerin

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Büren an der Aare, Gemeindeverwaltung,
Kreuzgasse 32, Postfach 161, 3294 Büren an der Aare

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Büren an der Aare vom
27. Oktober 2023 (eBau-Nr. A._____; Sechs Reiheneinfamilienhäuser)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 1. Dezember 2021 bei der Gemeinde Büren an der Aare ein Baugesuch ein für den Neubau von zwei Reiheneinfamilienhäusern à je 3 Wohneinheiten und 12 Carports auf der Parzelle Büren an der Aare Grundbuchblatt Nr. L._____ (B._____
[...]). Das Reiheneinfamilienhaus A (B._____ [...]) soll im Westen der Parzelle entstehen, die

Wohnräume mit den Terrassen und Balkonen sollen nach Westen ausgerichtet werden. Das Reiheneinfamilienhaus B (B. _____ [...]) ist im Osten der Parzelle geplant und die Wohnräume mit den Terrassen und Balkonen sollen gegen Süden zeigen. Die Parzelle liegt in der Zone mit Planungspflicht (ZPP) X «Riedli» sowie innerhalb des Perimeters der Überbauungsordnung (UeO) Nr. 10 «Riedli». Auf der Parzelle befindet sich das Baufeld 1, das letzte unüberbaute Baufeld innerhalb der ZPP X «Riedli» bzw. dem Perimeter der UeO Nr. 10 «Riedli». Die weiteren Baufelder 2 bis 7 sind demgegenüber bereits bebaut. Die Parzelle Nr. L. _____ soll über die bestehende Strasse «B. _____» erschlossen werden.

Nachdem die Gemeinde diverse Mängel des Baugesuchs feststellte, reichte die Beschwerdegegnerin am 12. Mai 2022 ein überarbeitetes Baugesuch ein. Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen die Beschwerdeführenden Einsprache. Die Gemeinde führte am 25. Oktober 2022 eine Einspracheverhandlung durch und stellte fest, dass das Baugesuch aufgrund formeller Fehler erneut publiziert werden müsse (fehlende Bauprofile, fehlende Publikation der Ausnahmegesuche zur Parkierung und der Pflanzung eines hochstämmigen Baumes an einem anderen Standort). Am 23. Mai 2023 reichte die Beschwerdegegnerin erneut ein überarbeitetes Baugesuch ein. Sie verzichtete damit auf die Erstellung der Carports. Neu plante sie südlich beim Reiheneinfamilienhaus A vier Parkplätze und einen Wendepplatz. Südlich des Reiheneinfamilienhauses B sah sie acht Parkplätze, die senkrecht zur Strasse B. _____ ausgerichtet sind, sowie einen Container-Standplatz vor. Zwischen diesen Parkplätzen und der südwestlichen Ecke des Reiheneinfamilienhauses B ist ein Hochstammbaum vorgesehen. Die Beschwerdegegnerin stellte ein Ausnahmegesuch für die von der UeO abweichende Parkierung und den abweichenden Standort des Hochstammbaumes. Nach Publikation der beantragten Ausnahmen erhoben unter anderen die Beschwerdeführenden erneut Einsprache.

Mit Gesamtentscheid vom 27. Oktober 2023 erteilte die Gemeinde Büren an der Aare der Beschwerdegegnerin die Baubewilligung sowie die Ausnahmegewilligungen für die abweichende Parkierung (Art. 12 der Überbauungsvorschriften der UeO Nr. 10 «Riedli») und für den abweichenden Standort des Hochstammbaumes (Art. 15 der Überbauungsvorschriften der UeO Nr. 10 «Riedli»).

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 29. November 2023 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie stellen folgende Rechtsbegehren:

1. Die Baubewilligung der Einwohnergemeinde Büren an der Aare vom 27. Oktober 2023, einschliesslich der Ausnahmegewilligung zur abweichenden Parkierung und zum abweichenden Standort des zu pflanzenden Hochstammbaumes, seien aufzuheben und es sei der Bauabschlag zu verfügen.
2. Eventualiter seien die Baubewilligung der Einwohnergemeinde Büren an der Aare vom 27. Oktober 2023, einschliesslich der Ausnahmegewilligung zur abweichenden Parkierung und zum abweichenden Standort des zu pflanzenden Hochstammbaumes, aufzuheben und zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Die Gemeinde beantragt mit Stellungnahme vom 22. Dezember 2023 die Abweisung der Beschwerde. Die Beschwerdegegnerin stellt mit Beschwerdeantwort vom 5. Januar 2024 sinngemäss den Antrag, die Beschwerde sei abzuweisen.

Mit Instruktionsverfügung vom 22. April 2024 erteilte das Rechtsamt der Beschwerdegegnerin Gelegenheit, Projektpläne einzureichen, aus denen die Gebäudehöhe des Reiheneinfamilienhauses

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)

A und das massgebende Terrain nachvollziehbar hervorgehen. Zudem bat es die Beschwerdegegnerin, den Plan zur Westfassade des Reiheneinfamilienhauses B sowie den Plan zur Ostfassade des Reiheneinfamilienhauses A nachzureichen. Weiter ging das Rechtsamt aufgrund einer summarischen Einschätzung davon aus, dass die von der UeO abweichende Parkierung (fünf zusätzliche Parkplätze), damit einhergehend der Wendeplatz und ein grosser Teil der Zufahrt zum Wendeplatz einzig auf das Bedürfnis der Beschwerdegegnerin nach bestmöglicher Ausnützung der Parzelle zurückzuführen seien und keine besonderen Verhältnisse im Sinne von Art. 26 Abs. 1 BauG² vorlägen. Sodann erklärte das Rechtsamt, bei Gebäuden geringer Höhe sei nicht zwingend eine Feuerwehrrstellfläche für ein Hubrettungsfahrzeug (d.h. ein Fahrzeug mit Autodrehleiter) erforderlich. Es erscheine deshalb fraglich, ob für das Verschieben des Standortes des Hochstammbaumes besondere Verhältnisse vorlägen. Die Beschwerdegegnerin erhielt Gelegenheit, zur summarischen Einschätzung des Rechtsamts Stellung zu nehmen und eine Projektänderung einzureichen.

Die Beschwerdegegnerin reichte am 10. Mai 2024 eine Stellungnahme, Projektänderungspläne (datiert 6. Mai 2024 und 27. März 2023) sowie ein angepasstes Ausnahmegesuch betreffend Hochstammbaum (datiert 6. Mai 2024) ein. Mit der Projektänderung verzichtet die Beschwerdegegnerin auf die vier Parkplätze und den Wendeplatz südlich des Reiheneinfamilienhauses A. Neu plant sie an dieser Stelle eine bepflanzte Böschung und eine Gräserwiese. Südlich des Reiheneinfamilienhauses B sieht sie nur noch sieben Parkplätze sowie ein Container-Standplatz vor. Westlich der sieben Parkplätze plant die Beschwerdegegnerin eine Befestigung von ca. 8.7 m x ca. 5.2 m aus Rasengitter- und Pflastersteinen, die gemäss dem Situationsplan zum Ausnahmegesuch vom 6. Mai 2024 unter anderem als Stellfläche für die Feuerwehr dienen soll. Zudem plant sie am nordwestlichen Ende der Befestigung (unmittelbar westlich neben der Zugangstreppe zu den Reiheneinfamilienhäusern) eine 3.5 m lange Betonstützmauer mit einem Geländer.³ Beim Reiheneinfamilienhaus A plant die Beschwerdegegnerin bei der Wohneinheit A3 an der Südfassade im Erdgeschoss neu zwei Fenster sowie im Obergeschoss eine Vergrösserung der Fenster.⁴

Mit Instruktionsverfügung vom 6. Juni 2024 nahm das Rechtsamt die Projektänderungspläne (datiert 6. Mai 2024 und 27. März 2023) als Projektänderung im Sinne von Art. 43 BewD⁵ entgegen. Zudem ging das Rechtsamt aufgrund einer vorläufigen summarischen Beurteilung davon aus, dass die projizierte Fassadenlinie (vgl. Art. 9 BMBV⁶) bei der nordwestlichen Ecke des Balkons bei der Wohneinheit A1 beginne und ununterbrochen bis zur nordöstlichen Ecke des Untergeschosses bei der Wohneinheit B3 führe. Es erscheine daher fraglich, ob Art. 5 Abs. 4 der Überbauungsvorschriften, wonach im Baufeld 1 zwei Baukörper mit einem Abstand zueinander von mindestens 3 m zu erstellen sind, eingehalten sei. Damit einhergehend sei auch fraglich, ob die Gebäudelänge eingehalten sei. Die Verfahrensbeteiligten erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme.

Die Gemeinde beantragt mit Stellungnahme vom 25. Juni 2024 erneut die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde und die Bestätigung des Bauentscheids vom 27. Oktober 2023. Eventualiter sei der Baubeschwerde betreffend Parkierung im Rahmen der von der Beschwerdegegnerin eingereichten Projektänderungspläne, datiert 6. Mai 2024, stattzugeben. Alle übrigen Punkte der Baubeschwerde seien abzuweisen. Die Beschwerdeführenden teilten mit Stellungnahme vom 28. Juni 2024 mit, sie hielten an den mit Beschwerde vom 29. November 2023 gestellten Rechtsbegehren fest. Die Beschwerdegegnerin reichte am 15. Juli 2024 (Posteingang bei der BVD) eine Stellungnahme (datiert 24. Juni 2024) ein.

² Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

³ Situationsplan 1:200 vom 6. Mai 2024, Plan Umgebung vom 6. Mai 2024, Plan Südfassade vom 6. Mai 2024

⁴ Plan Erdgeschoss vom 6. Mai 2024 und Plan Südfassade vom 6. Mai 2024

⁵ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

⁶ Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3)

Das Rechtsamt teilte den Verfahrensbeteiligten mit Verfügung vom 18. Juli 2024 mit, bei erneuter Durchsicht der Projektänderungspläne vom 6. Mai 2024 sei Folgendes aufgefallen:

- Die Projektänderungspläne und das Ausnahmegesuch seien nicht unterzeichnet.
- Die Grundrisspläne der Attikageschosse würden nicht mit den Fassadenplänen übereinstimmen.
- Die beiden im Grundrissplan des Untergeschosses im nordöstlichen Teil eingezeichneten Fenster fehlten im Plan der Ostfassade.
- Auf dem Situationsplan 1:200 seien sieben Parkplätze eingezeichnet, sprachlich seien viermal zwei Parkplätze genannt.
- Im Vergleich zum Umgebungsplan sowie dem Ausnahmegesuch beigelegten Plan fehle der Hochstammbaum im Bereich der Parkierung auf dem Situationsplan 1:200.
- Der Plan Grundstücksentwässerung mit dem Hinweis «Projektänderung» sei datiert vom 27. März 2023.
- Mit der Projektänderung vom 6. Mai 2024 seien kein Situationsplan 1:500, kein Plan Kanalisation und kein Längsschnitt 1:100 eingereicht worden.
- Schliesslich habe die Beschwerdegegnerin in ihrer Stellungnahme vom 10. Mai 2024 zur Projektänderung nicht sämtliche Änderungen im Vergleich zu dem mit dem angefochtenen Entscheid bewilligten Projekt mitgeteilt. Beispielsweise seien bei der Wohneinheit A3 an der Südfassade im Erdgeschoss im Vergleich zu den mit dem angefochtenen Entscheid bewilligten Projektplänen zwei zusätzliche Fenster sowie im Obergeschoss eine Vergrößerung der Fenster vorgesehen.

Das Rechtsamt erteilte der Beschwerdegegnerin Gelegenheit, einen vollständigen, widerspruchsfreien und unterzeichneten (Projektänderungs-) Plansatz einzureichen und sämtliche, in der Stellungnahme vom 10. Mai 2024 nicht erwähnten Änderungen im Vergleich zum mit dem angefochtenen Entscheid bewilligten Projekt mitzuteilen. Zudem stellte das Rechtsamt fest, dass auf der «Berechnung Untergeschoss» vom 3. April 2023 die Durchgangsfassade beim Haus B sowie die Südansicht des Heizungsraums fehlten. Zudem erwog das Rechtsamt, bei den Durchgangsfassaden der Häuser A und B müsse die ausragende Fläche des Untergeschosses voraussichtlich je bis zum Beginn des Heizungsraumes berechnet werden. Die Beschwerdegegnerin erhielt deshalb Gelegenheit, eine aktualisierte «Berechnung Untergeschoss» einzureichen.

Die Beschwerdegegnerin reichte mit Stellungnahme vom 9. August 2024 einen vollständigen und unterzeichneten Plansatz (datiert 5. August 2024), ein unterzeichnetes Ausnahmegesuch Hochstammbaum (datiert 5. August 2024) und eine «Berechnung Untergeschoss» (datiert 5. August 2024) ein. Zudem listete sie die vorgenommenen Projektänderungen wie folgt auf:

- Untergeschoss Verkleinerung (siehe Plan Untergeschoss, Hängsschnitt Gebäude A und Hängsschnitt Gebäude B)
- Oblichter Kellerdecke entfernt (siehe Pläne Erdgeschoss und Untergeschoss)
- Fenster UG B3 an der Ostfassade entfernt (siehe Plan Ostfassade)
- Zugangstreppe Heizungsraum EG zu UG entfernt (siehe Pläne EG-, UG-, Situations- und Umgebungsplan)
- Fenster Südfassade Haus A3 neu im EG und im OG raumhoch ohne Brüstung (siehe Plan Südfassade)
- Grundrissanpassung im Attikageschoss (siehe Plan Attikageschoss)
- Parkplatzsituation angepasst mit gesamthaft 7 Parkplätzen (siehe Situations-, Umgebungs- und Entwässerungsplan, und Plan Querschnitt Haus A)
- Anpassung Kanalisation aufgrund Verkleinerung UG (siehe Kanalisationsplan)
- Berechnung Untergeschoss nach Anforderung Rechtsamt (RA) (siehe Berechnung Untergeschoss)

- Schnittlinie an die Fassade verschoben gem. Anforderung RA (siehe Plan Nordfassade)

Im Vergleich zur ersten Projektänderung im Beschwerdeverfahren vom 6. Mai 2024 verzichtet die Beschwerdegegnerin mit der zweiten Projektänderung im Beschwerdeverfahren vom 5. August 2024 zusätzlich auf die Zugangstreppe zwischen den beiden Reiheneinfamilienhäusern zum Heizungsraum im Untergeschoss. Der Heizungsraum im Untergeschoss ist neu nur noch über die Wohneinheit B1 zugänglich. Ausserdem verkleinert die Beschwerdegegnerin das Untergeschoss und verzichtet damit einhergehend auf die Oblichter in der Kellerdecke.⁷ Aufgrund der Verkleinerung des Untergeschosses und dem Weglassen der Zugangstreppe hat die Beschwerdegegnerin zudem den Kanalisationsplan angepasst, d.h. die entsprechenden Leitungen im Bereich der Zugangstreppe entfernt.⁸ Der Zugangsbereich im Erdgeschoss zwischen den beiden Reiheneinfamilienhäusern ist neu vollständig bedeckt.⁹ Weiter hat die Beschwerdegegnerin die Fenster im östlichen Untergeschoss bei der Wohneinheit B3 sowie im südlichen Erd- und Obergeschoss bei der Wohneinheit A3 angepasst.¹⁰ Weiter hat die Beschwerdegegnerin auch Grundrissanpassungen bei den Attikageschossen vorgenommen.¹¹

Mit Instruktionsverfügung vom 23. August 2024 nahm das Rechtsamt die Projektpläne vom 5. August 2024 als Projektänderung im Sinne von Art. 43 BewD entgegen. Zudem erteilte es den Verfahrensbeteiligten Gelegenheit zur Stellungnahme sowie zur Einreichung von allfälligen Schlussbemerkungen zum Verfahren.

Die Gemeinde hat am 9. September 2024 eine Stellungnahme zur Projektänderung sowie Schlussbemerkungen eingereicht. Sie beantragt, die Auflagen gemäss Gesamtentscheid vom 27. Oktober 2023 hätten unverändert Gültigkeit zu behalten und mit einer Auflage betreffend den Zugang zur gemeinsamen Heizzentrale zu ergänzen. Die Beschwerdeführenden haben am 16. September 2024 Schlussbemerkungen und die Kostennote eingereicht. Von der Beschwerdegegnerin gingen keine Schlussbemerkungen ein.

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

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG¹². 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 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig.

⁷ Situationsplan 1:500 (undatiert, mit Stempel der BVD vom 13. August 2024), Plan Untergeschoss vom 5. August 2024, Plan Erdgeschoss vom 5. August 2024, Plan Grundstücksentwässerung vom 5. August 2024

⁸ Plan Kanalisation vom 5. August 2024

⁹ Plan Umgebung vom 5. August 2024

¹⁰ Plan Ostfassade vom 5. August 2024, Plan Südfassade (Ansicht auf Höhe des Erdgeschosses) vom 5. August 2024, Plan Untergeschoss vom 5. August 2024, Plan Erdgeschoss vom 5. August 2024

¹¹ Plan Attikageschoss vom 5. August 2024, Plan Ostfassade vom 5. August 2024, Pläne Südfassade (Ansicht auf Höhe des Erdgeschosses und Ansicht auf Höhe der Parkplätze bzw. des B. _____ wegs) je vom 5. August 2024

¹² Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

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 Beschwerdeführenden, deren Einsprache abgewiesen wurde, sind durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Projektänderung, Verfahrensgegenstand

a) Die Beschwerdegegnerin reichte mit Stellungnahme vom 10. Mai 2024 eine erste Projektänderung im Beschwerdeverfahren ein (datiert 6. Mai 2024 und 27. März 2023). Mit Stellungnahme vom 9. August 2024 reichte sie eine zweite Projektänderung im Beschwerdeverfahren ein (datiert 5. August 2024 und bestehend aus einem kompletten Plansatz).

Die Beschwerdegegnerin verzichtet mit der Projektänderung vom 5. August 2024 auf die vier Parkplätze und den Wendepplatz südlich des Reiheneinfamilienhauses A. Neu plant sie an dieser Stelle eine bepflanzte Böschung und eine Gräserwiese. Südlich des Reiheneinfamilienhauses B sieht sie anstatt acht nur noch sieben Parkplätze sowie ein Container-Standplatz vor. Dass, wie von den Beschwerdeführenden in ihrer Stellungnahme vom 28. Juni 2024, ihrer Beschwerdebeilage Nr. 4 und in ihren Schlussbemerkungen vom 16. September 2024 aufgezeigt, auf dem Situationsplan 1:200 vom 5. August 2024 sieben Parkplätze eingezeichnet, sprachlich aber viermal «2 Parkplätze», das heisst insgesamt acht Parkplätze genannt sind, ist unbeachtlich. Aus Ziff. 2a der Stellungnahme der Beschwerdegegnerin vom 10. Mai 2024, aus ihrer Stellungnahme vom 9. August 2024, dem Situationsplan 1:500 (undatiert, mit Stempel der BVD vom 13. August 2024), dem Ausnahmegesuch Hochstammbaum vom 5. August 2024, dem Plan Umgebung vom 5. August 2024 und dem Grundstücksentwässerungsplan vom 5. August 2024 geht unmissverständlich hervor, dass die Beschwerdegegnerin nur noch sieben Parkplätze umsetzen will. Auf dem Situationsplan 1:200 vom 5. August 2024 wird die Zahl «2» bei der Bezeichnung «2 Parkplätze» beim westlichsten Parkfeld von Amtes wegen mit roter Farbe durchgestrichen und mit der Zahl «1» ersetzt.

Weiter plant die Beschwerdegegnerin westlich der sieben Parkplätze eine Befestigung von ca. 8.7 m x ca. 5.2 m aus Rasengitter- und Pflastersteinen. Zudem plant sie am nordwestlichen Ende der Befestigung (unmittelbar westlich neben der Zugangstreppe zu den Reiheneinfamilienhäusern) eine 3.5 m lange Betonstützmauer mit einem Geländer.¹³ Beim Reiheneinfamilienhaus A plant die Beschwerdegegnerin bei der Wohneinheit A3 an der Südfassade im Erdgeschoss neu zwei Fenster sowie im Obergeschoss eine Vergrösserung der Fenster.¹⁴ Ebenso hat die Beschwerdegegnerin die Fenster im östlichen Untergeschoss bei der Wohneinheit B3 angepasst.¹⁵ Ausserdem hat sie auch kleine Grundrissanpassungen bei den Attikageschossen vorgenommen bzw. die Fassadenpläne mit den Grundrissen der Attikageschosse in Übereinstimmung gebracht.¹⁶ Im Übrigen verzichtet die Beschwerdegegnerin auf die Zugangstreppe zwischen den beiden Reiheneinfamilienhäusern zum Heizungsraum im Untergeschoss. Der Heizungsraum im Untergeschoss ist neu nur noch über die Wohneinheit B1 zugänglich. Ausserdem verkleinert die Beschwerdegegnerin das Untergeschoss und verzichtet damit einhergehend auf die Oblichter in

¹³ Plan Umgebung vom 5. August 2024, Plan Südfassade (Ansicht auf Höhe der Parkplätze bzw. des B. _____ wegs) vom 5. August 2024

¹⁴ Plan Südfassade (Ansicht auf Höhe des Erdgeschosses) vom 5. August 2024, Plan Erdgeschoss vom 5. August 2024

¹⁵ Plan Ostfassade vom 5. August 2024, Plan Untergeschoss vom 5. August 2024

¹⁶ Plan Attikageschoss vom 5. August 2024, Plan Ostfassade vom 5. August 2024, Pläne Südfassade (Ansicht auf Höhe des Erdgeschosses und Ansicht auf Höhe der Parkplätze bzw. des B. _____ wegs) je vom 5. August 2024

der Kellerdecke.¹⁷ Aufgrund der Verkleinerung des Untergeschosses und dem Weglassen der Zugangstreppe hat die Beschwerdegegnerin zudem den Kanalisationsplan angepasst, d.h. die entsprechenden Leitungen im Bereich der Zugangstreppe entfernt.¹⁸ Der Zugangsbereich im Erdgeschoss zwischen den beiden Reiheneinfamilienhäusern ist neu vollständig bedeckt.¹⁹

b) Gemäss Art. 43 BewD kann die Bauherrschaft während eines Baubewilligungsverfahrens oder eines nachfolgenden Beschwerdeverfahrens vor der BVD eine Projektänderung einreichen, ohne dass deshalb ein neues Baubewilligungsverfahren eingeleitet werden muss. Eine Projektänderung liegt vor, wenn das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich bleibt (Art. 43 Abs. 1 BewD). Ein Bauvorhaben ist in den Grundzügen verändert, wenn ein Hauptmerkmal wie Erschliessung, Standort, äussere Masse, Geschosszahl, Geschosseinteilung oder Zweckbestimmung wesentlich verändert wird oder wenn eine Mehrzahl geringer Änderungen dem Bau oder der Anlage eine gegenüber dem ursprünglichen Projekt veränderte Identität verleiht. Eine blosser Reduktion der Abmessungen, auch wenn sie beträchtlich ist, bedeutet in der Regel noch keine grundlegende Änderung. Dasselbe gilt für den blossen Verzicht auf einen Teil des Projekts.²⁰ Erfolgt die Projektänderung im Baubeschwerdeverfahren, sind die Gemeinde, die Gegenpartei und die von der Projektänderung berührten Dritten anzuhören (Art. 43 Abs. 3 BewD). Gemäss dem im Beschwerdeverfahren sinngemäss anwendbaren Art. 43 Abs. 2 BewD kann die Beschwerdeinstanz das Verfahren ohne erneute Veröffentlichung fortsetzen bzw. die Änderung des bewilligten Projekts ohne neues Baugesuchsverfahren gestatten, wenn öffentliche oder wesentliche nachbarliche Interessen nicht zusätzlich betroffen sind. Das geänderte Projekt tritt an die Stelle des ursprünglichen Bauprojekts. Mit der Vorlage der Projektänderung gilt das ursprüngliche Gesuch im Umfang der Änderung als zurückgezogen.²¹

c) Das Rechtsamt der BVD nahm die Projektänderungspläne vom 5. August 2024 mit Verfügung vom 23. August 2024 als Projektänderung im Sinne von Art. 43 Abs. 3 BewD entgegen. Die Projektänderung wurde den Verfahrensbeteiligten zugestellt und sie erhielten Gelegenheit, sich dazu zu äussern. Es blieb in der Folge zu Recht unbestritten, dass das Bauvorhaben trotz den Anpassungen gemäss den Projektplänen vom 5. August 2024 in seinen Grundzügen gleich geblieben ist und als Projektänderung behandelt werden kann. Die Beschwerdegegnerin verzichtet damit im Vergleich zu den am 27. Oktober 2023 bewilligten Plänen auf fünf Parkplätze und den Wendeplatz. Neu sieht sie eine bepflanzte Böschung, eine Gräserwiese, eine kurze Betonstützmauer mit Geländer, Veränderungen bei den Fenstern der Wohneinheit A3 im Erd- und Obergeschoss und bei den Fenstern im Untergeschoss der Wohneinheit B3, Grundrissanpassungen bei den Attikageschossen, eine Verkleinerung des Untergeschosses und damit einhergehend eine Anpassung der Kanalisation vor und sie verzichtet auf die Zugangstreppe zwischen den beiden Reiheneinfamilienhäusern zum Heizungsraum im Untergeschoss sowie die Oblichter in der Kellerdecke.²² Es handelt sich hierbei insgesamt um geringfügige Änderungen. Die Reiheneinfamilienhäuser A und B, die Erschliessung und die weitere Umgebungsgestaltung bleiben darüber hinaus gleich. Die Änderungen führen nicht dazu, dass öffentliche Interessen zusätzlich betroffen sind. Ebenso wenig werden Dritte dadurch neu betroffen. Die Projektänderungspläne vom 5. August 2024 haben die mit Gesamtentscheid vom 27. Oktober 2023 bewilligten Pläne ersetzt. Ge-

¹⁷ Situationsplan 1:500 (undatiert, mit Stempel der BVD vom 13. August 2024), Plan Untergeschoss vom 5. August 2024, Plan Erdgeschoss vom 5. August 2024, Plan Grundstücksentwässerung vom 5. August 2024

¹⁸ Plan Kanalisation vom 5. August 2024

¹⁹ Plan Umgebung vom 5. August 2024

²⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 32-32d N. 12a

²¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 32-32d N. 13c

²² Situationsplan 1:500 (undatiert, mit Stempel der BVD vom 13. August 2024), Plan Untergeschoss vom 5. August 2024, Plan Erdgeschoss vom 5. August 2024, Plan Grundstücksentwässerung vom 5. August 2024

gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist folglich nur noch das Bauvorhaben gemäss der Projektänderung vom 5. August 2024.

d) Die Beschwerdegegnerin reichte mit der Projektänderung vom 5. August 2024 zwei Pläne mit dem Titel «Südfassade» ein. Ein Plan zeigt die Ansicht auf Höhe des Erdgeschosses und ein Plan diejenige auf Höhe der Parkplätze bzw. des B. _____ wegs. Dementsprechend wurden die beiden gleich betitelten Pläne in Ziff. 1 der Instruktionsverfügung vom 23. August 2024 separat aufgelistet und mit einer Klammerbemerkung zur jeweiligen Ansicht ergänzt. Die Gemeinde beantragt in ihren Schlussbemerkungen vom 9. September 2024, da zwei gleichlautende Projektpläne vorlägen, könne dies Missverständnisse provozieren. Sie empfehle eine Ergänzung im Plantitel. Dies erscheint sinnvoll. Die Plantitel werden von Amtes wegen wie folgt ergänzt:

- Ansicht auf Höhe des Erdgeschosses
- Ansicht auf Höhe der Parkplätze bzw. des B. _____ wegs

e) Mit Schlussbemerkungen vom 9. September 2024 erklärt die Gemeinde sinngemäss, im Plan Südfassade (Ansicht auf Höhe des Erdgeschosses) vom 5. August 2024 sei zwischen den Reiheneinfamilienhäusern eine Terrainerhöhung ersichtlich, die nicht nachvollziehbar sei. Es sei von einem Darstellungsfehler auszugehen. Sie empfehle, den Plan anzupassen.

Auf dem Plan Südfassade (Ansicht auf Höhe des Erdgeschosses) vom 5. August 2024 ist zwischen den beiden Reiheneinfamilienhäusern, d.h. im Zugangsbereich, eine leichte Terrainerhöhung eingezeichnet. Auf dem Plan Umgebung vom 5. August 2024 ist lediglich angegeben, auf welcher Linie die Darstellung der Südfassade auf dem Plan Südfassade (Ansicht auf Höhe der Parkplätze bzw. des B. _____ wegs) vom 5. August 2024 erfolgt. Eine entsprechende Angabe zum Plan Südfassade (Ansicht auf Höhe des Erdgeschosses) vom 5. August 2024 fehlt. Aus dem Plan Umgebung vom 5. August 2024 geht aber hervor, dass im südlichen Bereich des Zugangsweges zwischen den Reiheneinfamilienhäusern eine Böschung und eine Treppe vorgesehen sind. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die leichte Terrainerhöhung darauf zurückzuführen ist. Etwas anders folgt im Übrigen auch nicht aus dem Plan Hangschnitt Gebäude A vom 5. August 2024. Eine Anpassung des Plans Südfassade (Ansicht auf Höhe des Erdgeschosses) vom 5. August 2024 ist deshalb nicht nötig.

f) Zudem beantragt die Gemeinde mit Schlussbemerkungen vom 9. September 2024, sämtliche Unterlagen zur Projektänderung seien ihr digital im Format pdf zuzustellen. Diesem Antrag kann nicht gefolgt werden, da das Baubeschwerdeverfahren vor der BVD schriftlich ist (vgl. Art. 31 Abs. 1 VRPG²³) und für Projektänderungen im Baubeschwerdeverfahren keine elektronische Eingabe vorgesehen ist (vgl. Art. 43 Abs. 3 i.V.m. Art. 10 BewD). Es steht der Beschwerdegegnerin jedoch frei, der Gemeinde die Projektunterlagen digital im Format pdf zuzustellen.

g) Weiter zu prüfen ist, inwiefern das Verhalten der Beschwerdeführenden im vorinstanzlichen Verfahren in Zusammenhang mit der Einigungsverhandlung vorliegend Verfahrensgegenstand bildet.

Die Gemeinde führt in ihrer Stellungnahme vom 22. Dezember 2023 aus, die Beschwerdegegnerin habe sich zu einer Einspracheverhandlung bereit erklärt und sämtliche Einsprechenden seien zu einer Einigungsverhandlung eingeladen worden. Die Beschwerdeführenden und weitere Einsprecher hätten sich kurz vor dem Besprechungstermin entschuldigt. Die dritte Einsprachepartei sei von den Beschwerdeführenden telefonisch kontaktiert und informiert worden, die Einspracheverhandlung sei abgesagt. Diese Aussage und Handlung sei gänzlich falsch gewesen und zeige auf,

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

dass es darum gehe, eine Überbauung der letzten Bauparzelle im Bereich «Riedli» möglichst lange zu verzögern.

Die dritte Einsprachepartei hat keine Beschwerde gegen den angefochtenen Gesamtentscheid erhoben. Es erscheint deshalb fraglich, ob ein genügendes Rechtsschutzinteresse besteht und das Verhalten der Beschwerdeführenden aufgrund des Hinweises der Gemeinde vorliegend näher überprüft werden muss. Soweit dies der Fall sein sollte, erwiese sich das Vorbringen der Gemeinde aber ohnehin als unbegründet. Mit E-Mail vom 23. Oktober 2022 hatte der Rechtsvertreter der Beschwerdeführenden der Gemeinde mitgeteilt, an der Einigungsverhandlung vom 25. Oktober 2022 nicht teilnehmen zu wollen. Aus Sicht der Einsprechenden mache die Einigungsverhandlung derzeit keinen Sinn, da sie über das definitive Bauprojekt noch keine Kenntnisse hätten und sich deshalb nicht vorbereiten könnten.²⁴ Aus der Telefonnotiz der Gemeinde vom 25. Oktober 2022 folgt lediglich, dass die dritte Einsprecherpartei die Gemeinde informierte, einen Anruf des Rechtsvertreters der Beschwerdeführenden erhalten zu haben, demnach keine Verhandlung stattfinde.²⁵ Was genau der Rechtsvertreter der Beschwerdeführenden gegenüber der dritten Einsprecherpartei kommuniziert hat, lässt sich der Telefonnotiz der Gemeinde nicht entnehmen. Vielmehr handelt es sich nur um eine Telefonnotiz vom Hörensagen. Sodann ist der dritten Einsprachepartei und / oder der Beschwerdegegnerin kein Nachteil erwachsen. Gemäss Protokoll der Einspracheverhandlung vom 25. Oktober 2022 nahmen die dritte Einsprachepartei und die Beschwerdegegnerin an der Verhandlung teil.²⁶

3. Projizierte Fassadenlinie, Anzahl Baukörper, Gebäudeabstand und Gebäudelänge

a) Gemäss Art. 5 Abs. 4 der Überbauungsvorschriften (nachfolgend UeV) sind im Baufeld 1 zwei Baukörper mit einem Abstand zueinander von mindestens 3 m zu erstellen. Die geplanten Reiheneinfamilienhäuser A und B befinden sich gemäss Situationsplan 1:200 vom 5. August 2024 auf dem Baufeld 1 der UeO Nr. 10 «Riedli». Die Erd-, Ober- und Attikageschosse der Baukörper weisen einen Abstand von 4.50 m zueinander auf. Das Untergeschoss verläuft aufgrund des gemeinsamen Heizungsraumes der beiden Reiheneinfamilienhäuser an der Nordfassade durchgehend unter beiden Reiheneinfamilienhäusern durch, tritt an der Nordfassade zudem oberirdisch durchgehend in Erscheinung und ist mit einer Länge von 33.50 m vermasst.²⁷

b) Die Beschwerdeführenden machen geltend, der Gebäudeabstand sei zu gering. Art. 5 Abs. 4 UeV sehe zwar vor, dass im Baufeld 1 zwei Baukörper mit einem Abstand von mindestens 3 m zulässig sein sollen. Die Überbauungsvorschriften hätten jedoch die Bestimmungen zur ZPP «Riedli» im Baureglement zu beachten. Die Art und das Mass der Nutzung innerhalb der ZPP «Riedli» richte sich gemäss Art. 31-11 Abs. 2 BR²⁸ nach den Bestimmungen zur Wohnzone W2. In der Wohnzone W2 betrage der kleine Grenzabstand 4 m, der grosse Grenzabstand 9 m (Art. 21-2 Abs. 1 GBR). Der Gebäudeabstand zweier Bauten müsse wenigstens die Summe der dazwischenliegenden Grenzabstände einhalten. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück werde er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge. Auch Art. 25 BMBV lasse keinen anderen Schluss zu. In ihrer Stellungnahme vom 28. Juni 2024 ergänzen die Beschwerdeführenden, die projizierte Fassadenlinie beginne bei der Nordfassade bei der nordwestlichen Ecke des Balkons bei der Wohneinheit A1 und führe ununterbrochen bis zur nordöstlichen Ecke des Untergeschosses bei der Wohneinheit B3. Es handle sich daher um einen Baukörper, der das Reihenein-

²⁴ Im Register 2 der Vorakten

²⁵ Im Register 2 der Vorakten sowie Beilage 1 zur Stellungnahme der Gemeinde vom 22. Dezember 2023

²⁶ Im Register 6 der Vorakten

²⁷ Plan Untergeschoss vom 5. August 2024, Plan Nordfassade vom 5. August 2024

²⁸ Baureglement der Einwohnergemeinde Büren an der Aare vom 3. September 2019, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) am 27. April 2021

familienhaus A und das Reiheneinfamilienhaus B umfasse – insbesondere auch, weil das Untergeschoss auf der Nordfassade durchgängig in Erscheinung trete. Die maximale Gebäudelänge von 30 m sei klar nicht eingehalten. Selbst wenn davon ausgegangen würde, dass es sich um zwei Gebäude handle, wären die Abstände von mindestens 3 m aufgrund des gemeinsamen Kellers nicht eingehalten. Hierbei sei gleichgültig, zu welchem der beiden Gebäude der Keller gehöre. In ihren Schlussbemerkungen vom 16. September 2024 erklären die Beschwerdeführenden, trotz der Verkleinerung des Untergeschosses habe sich nichts an der rechtswidrigen Gebäudelänge (ev. ungenügender Abstand) geändert.

In ihrer Beschwerdeantwort vom 5. Januar 2024 erklärt die Beschwerdegegnerin, alle baurechtlichen Vorschriften seien eingehalten. Mit Stellungnahme vom 24. Juni 2024 führt die Beschwerdegegnerin aus, die maximale Gebäudelänge von 30 m und der Gebäudeabstand von 3 m würden oberirdisch eingehalten. Die Abweichung betreffe den gemeinsamen Heizungsraum, der als Verbindungsstück im Untergeschoss diene. Aufgrund der Hanglage rage das Untergeschoss teilweise heraus. Diese Lösung sei in Abstimmung mit der Bauverwaltung erarbeitet und angepasst worden.

Die Gemeinde führt in ihrer Stellungnahme vom 22. Dezember 2023 aus, die Überbauungsordnung ZPP X «Riedli» regle die Bebauung mittels Baufelder. Für das Baufeld 1 seien zwei Baukörper mit einem Abstand zueinander von mindestens 3.0 m vorgeschrieben. Das Bauprojekt halte die Lage in den Baufeldern wie auch den minimalen Abstand der Baukörper mit 4.5 m ein. In ihrer Stellungnahme vom 25. Juni 2024 ergänzt die Gemeinde, es handle sich um zwei Hauptbaukörper, die in einem Abstand von 4.5 m zueinander stünden. Das Untergeschoss von beiden Gebäuden rage über die Gebäudelinie hinaus, wodurch die Untergeschosse mit der gemeinsamen Heizung miteinander verbunden würden. Die beabsichtigte Wirkung aus der Überbauungsvorschrift mit zwei voneinander getrennten Hauptbauten sei auch mit einem verbundenen Untergeschoss gegeben und eingehalten. Die Gesamtgebäudelänge beziehe sich auf oberirdische Bauten. Die verbundenen Untergeschosse würden aus den beiden Gebäuden A und B nicht ein einziges Gebäude machen. Mit ihren Schlussbemerkungen vom 9. September 2024 ergänzt die Gemeinde, die Verkleinerung des Untergeschosses mit der Projektänderung vom 5. August 2024 unterstreiche die Trennung der beiden Reiheneinfamilienhäuser.

c) Die Überbauungsvorschriften regeln die Messweise der Anzahl Baukörper, der Gebäudelänge und des Gebäudeabstandes nicht. Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften der Grundordnung (Art. 2 UeV). Die Gemeinde hat mit ihrem Baureglement die Messweisen gemäss BMBV umgesetzt. Sowohl die Anzahl Baukörper, die Gebäudelänge als auch der Gebäudeabstand werden daher anhand der projizierten Fassadenlinie bestimmt (vgl. Art. 12 und 23 BMBV). Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung (Art. 9 BMBV). Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain (Art. 8 BMBV). Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain (Art. 7 Abs. 1 BMBV). Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt (Art. 7 Abs. 2 BMBV). Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus. Sie dürfen, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten (Art. 10 BMBV). Untergeschosse dürfen auf jeder Seite des Gebäudes im Umfang des zulässigen Tiefenmasses für vorspringende Gebäudeteile über die Fassadenlinie hinausragen (vgl. die Figur 5.2 im Anhang zur BMBV). Halten Untergeschosse das zulässige Tiefenmass für vorspringende Gebäudeteile nicht ein, gelten sie nicht als Untergeschosse und es ist zu prüfen, ob sie die Voraussetzungen einer unterirdischen Baute oder einer Unterniveaubaute erfüllen. Erfüllen sie diese Voraussetzungen auch nicht, gelten sie als Vollgeschosse. Diesfalls müssen sie an die Zahl der Vollgeschosse angerechnet werden und sie sind massgebend für die Bestimmung

der äussersten Punkte des Baukörpers i.S. von Art. 7 BMBV, d.h. sie sind massgebend für die Fassadenlinie.

d) Für die Bestimmung der projizierten Fassadenlinie sind die Reiheneinfamilienhäuser A und B zunächst separat zu betrachten. Gemäss Art. 2 UeV i.V.m. Art. 21-2 Abs. 2 Bst. e BR gilt für vorspringende Gebäudeteile ein zulässiges Tiefenmass von maximal 4.0 m. Würde einzig das Reiheneinfamilienhaus A oder B erstellt, dürfte das Untergeschoss auf jeder Gebäudeseite im Umfang des zulässigen Tiefenmasses für vorspringende Gebäudeteile von 4.0 m über die projizierte Fassadenlinie hinausragen, ohne dass es damit für die Bestimmung der Gebäudelänge und des Gebäudeabstandes massgebend ist. Wenn die Reiheneinfamilienhäuser A und B isoliert betrachtet je ein um 4.0 m vorspringendes Untergeschoss aufweisen dürfen, muss dies zur Folge haben, dass sie über ein gemeinsames Untergeschoss verbunden werden können, das im Bereich zwischen den beiden Häusern maximal so lang ist wie zweimal das zulässige Tiefenmass für vorspringende Gebäudeteile (vorliegend $2 \times 4.0 \text{ m} = 8.0 \text{ m}$), ohne dass dies eine durchgehende projizierte Fassadenlinie zur Folge hätte. Damit einhergehend führt in diesem Fall auch das Zusammenbauen über das Untergeschoss nicht dazu, dass oberirdisch nur noch von einem Baukörper auszugehen ist.

e) Vorliegend beträgt die Länge des vorspringenden Teils des Untergeschosses zwischen den beiden Reiheneinfamilienhäusern A und B 4.50 m.²⁹ Das zulässige Tiefenmass für ein vorspringendes Untergeschoss zwischen den beiden Reiheneinfamilienhäusern A und B von insgesamt 8.0 m bzw. von zweimal je 4.0 m (vgl. Art. 21-2 Abs. 2 Bst. e BR) ist damit eingehalten. Das an der Nordfassade durchgehend verlaufende Untergeschoss ist somit für die projizierte Fassadenlinie nicht massgebend. Demgegenüber sind die Balkone der beiden Reiheneinfamilienhäuser von der projizierten Fassadenlinie umfasst. Die Balkone verlaufen bei beiden Häusern über die gesamte Fassadenlänge und überschreiten somit den zulässigen Anteil an der Fassadenlänge von maximal 50% für vorspringende Gebäudeteile gemäss Art. 21-2 Bst. e BR. Die projizierte Fassadenlinie verläuft nach dem Gesagten beim Reiheneinfamilienhaus A an der Nordfassade von der nordwestlichen Ecke des Balkons bei der Wohneinheit A1 bis zur nordöstlichen Ecke der Wohneinheit A1. Beim Reiheneinfamilienhaus B verläuft die projizierte Fassadenlinie von der nordwestlichen Ecke bei der Wohneinheit B1 bis zur nordöstlichen Ecke bei der Wohneinheit B3. Bei den Reiheneinfamilienhäusern A und B handelt es sich somit, wie von Art. 5 Abs. 4 UeV verlangt, um zwei Baukörper. Im Übrigen ist in diesem Zusammenhang nicht ersichtlich, dass wie von den Beschwerdeführenden in ihren Schlussbemerkungen vom 16. September 2024 ausgeführt, der Plan Nordfassade nicht korrekt sein sollte.

f) Die Überbauungsvorschriften enthalten keine Bestimmungen zur Gebäudelänge. Die Gebäudelänge innerhalb der ZPP X «Riedli» richtet sich dementsprechend nach den Art. 21-2 Abs. 1 BR zur Wohnzone W2 (vgl. Art. 31-11 Abs. 2 BR sowie Art. 2 UeV). In der Wohnzone W2 gilt eine Gebäudelänge von 30 m (Art. 21-2 Abs. 1 BR). Beide Reiheneinfamilienhäuser sind auf dem Situationsplan 1:200 vom 5. August 2024 mit einer Gebäudelänge von 18 m und einer Gebäudebreite von 14 m vermasst (unter Berücksichtigung der Balkone, aber ohne Berücksichtigung des Untergeschosses). Wie vorangehend aufgezeigt, verläuft die projizierte Fassadenlinie an der Nordfassade nicht über beide Reiheneinfamilienhäuser hinweg. Die Gebäudelängen sind auf dem Situationsplan 1:200 vom 5. August 2024 daher korrekt vermasst. Folglich ist die maximale Gebäudelänge von 30 m bei weitem eingehalten.

g) Weiter zu prüfen ist der Gebäudeabstand. Gemäss Art. 31-11 Abs. 2 BR richtet sich Art und Mass der Nutzung innerhalb der ZPP X «Riedli» nach den Bestimmungen der Wohnzone W2 (Art. 21-2 Abs. 1 BR). Der Gebäudeabstand ist im Gemeindebaureglement nicht ausdrücklich ge-

²⁹ Situationsplan 1:200 vom 5. August 2024

regelt. Es greift daher Art. 13 NBRD³⁰ (vgl. Art. 1 Abs. 2 NBRD). Aus Art. 13 Abs. 1 NBRD folgt, dass der Abstand zweier Gebäude wenigstens der Summe der beiden dazwischenliegenden Grenzabstände entsprechen muss.³¹ Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge. In der Wohnzone W2 gelten ein kleiner Grenzabstand von 4.0 m und ein grosser Grenzabstand von 9.0 m (Art. 21-2 Abs. 1 BR). In der Wohnzone W2 beträgt der Gebäudeabstand somit mindestens 8.0 m. Mit Art. 5 Abs. 4 UeV enthält die UeO aber eine eigene Regelung zu den Gebäudeabständen. Demgemäss sind im Baufeld 1 zwei Baukörper mit einem Abstand zueinander von mindestens 3 m zu erstellen. Es stellt sich deshalb die Frage, ob Art. 5 Abs. 4 UeV mit Blick auf Art. 31-11 Abs. 2 BR zulässig ist.

Art. 5 Abs. 4 UeV statuierte in der ursprünglichen Fassung vom 11. März 1997, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) am 30. Mai 1997, dass in den Baufeldern 1 und 2 je zwei Baukörper mit einem Abstand zueinander von mindestens 3 m zu erstellen seien. Mit Änderung vom 4. Dezember 2012 wurde Art. 5 Abs. 4 UeV dahingehend geändert, dass nur noch das Baufeld 1 erwähnt wird. Der Erläuterungs- und Mitwirkungsbericht vom 30. November 1994 sowie der Erläuterungsbericht aus dem Jahr 2012 äussern sich nicht zu Art. 5 Abs. 4 UeV. Der Planungszweck der ZPP X «Riedli», der in der Freihaltung der oberen Hangpartien, der Erschliessung via Mühlemattweg und der landschaftsschonenden Überbauungskonzeption besteht (vgl. Art. 31-11 Abs. 1 BR), wird durch den in Art. 5 Abs. 4 UeV festgelegten Gebäudeabstand für das Baufeld 1 nicht betroffen. Dasselbe gilt auch für die Art der Nutzung (Wohnnutzung) und die Gestaltungsgrundsätze (landschaftsschonende Überbauungskonzeption). Der allgemeine Verweis in Art. 31-11 Abs. 2 BR auf die Wohnzone W2 ist nicht so zu verstehen, als dass damit der Gebäudeabstand der Wohnzone W2 als ZPP-spezifische Vorschrift festgelegt werden sollte. Der Gebäudeabstand ist kein Mass der Nutzung im Sinne von Art. 92 Abs. 1 BauG.³² Der allgemeine Verweis in Art. 31-11 Abs. 2 BR ist deshalb vielmehr dahingehend zu verstehen, als dass die Bestimmungen zur Wohnzone W2 bezüglich Gebäudemasse, Gebäude- und Grenzabstände, Dachgestaltung etc. nur dann greifen, wenn keine spezifischen Regelungen in der UeO getroffen werden. Andernfalls hätte die Gemeinde keine ZPP erlassen müssen, sondern hätte das Gebiet von Anfang an der Wohnzone W2 und im Bereich der oberen Hangpartien der Grünzone zuordnen können. Beim Gebäudeabstand handelt es sich somit nicht um eine ZPP-spezifische Vorschrift der Grundordnung. Die Regelung in Art. 5 Abs. 4 UeV ist zulässig, Art. 21-2 Abs. 1 BR greift daher nicht. Auch aus Art. 25 BMBV ergibt sich nichts anderes. Art. 25 BMBV legt lediglich fest, dass der Baubereich (Baufeld) den bebaubaren Bereich umfasst, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplanverfahren festgelegt wird.³³ Für allfällige Abstände zwischen Baukörpern innerhalb des Baubereichs enthält Art. 25 BMBV keine Regelung. Die Gemeinde ist im angefochtenen Entscheid somit zu Recht davon ausgegangen, dass gemäss Art. 5 Abs. 4 UeV ein Gebäudeabstand von mindestens 3 m gilt. Mit einem Gebäudeabstand von 4.5 m zwischen den Reiheneinfamilienhäusern A und B ist Art. 5 Abs. 4 UeV ohne Weiteres eingehalten. Die Rüge der Beschwerdeführenden ist unbegründet.

³⁰ Dekret vom 10. Februar 1970 über das Normalbaureglement (NBRD; BSG 723.13)

³¹ Vgl. auch Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 12 N. 9

³² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band II, 5. Aufl., Bern 2024, Art. 92/93 N. 2

³³ Vgl. hierzu die Bernische Systematische Information Gemeinden (BSIG) Nr. 7/721.3/1.1, Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3), Erläuterungen und Praxisempfehlungen zur Umsetzung in die kommunalen Baureglemente, Zonenpläne und Überbauungsordnungen vom 1. März 2018

4. Dachgestaltung

a) Die Reiheneinfamilienhäuser A und B sollen je ein Attikageschoss mit Flachdach aufweisen.³⁴ Es ist umstritten, ob dies zulässig ist. In der ursprünglichen, am 4. August 1997 durch das AGR genehmigten Fassung lautete Art. 9 Abs. 1 UeV wie folgt:

Die Dachgestaltung in den Baufeldern für Hauptbauten ist frei. Nicht zugelassen sind Flachdächer.

Mit der Änderung vom 25. Oktober 2000, genehmigt durch das AGR am 24. November 2000, wurden die Baufelder 5 und 6 zusammengelegt sowie die Art. 7 und Art. 9 UeV folgendermassen angepasst:

Baupolizeiliche Masse, Art. 7

¹ Die Baufelder sind, mit Ausnahme von Baufeld Nr. 6, bestimmt für zweigeschossige Bauten mit Dachausbau (2 ½ Geschosse).

² Die max. Firsthöhe beträgt 10 m, mit Ausnahme von Baufeld Nr. 6.

³ Das Baufeld Nr. 6 ist bestimmt für einen 1-geschossigen Bau mit Flachdach. Die max. Gebäudehöhe beträgt 3.5 m.

Dachgestaltung bei Hauptbauten, Art. 9

¹ Die Dachgestaltung in den Baufeldern für Hauptbauten ist frei, mit Ausnahme von Baufeld Nr. 6, wo nur ein Flachdach zugelassen ist.

[...]

b) Die Beschwerdeführenden erklären, das Flachdach sei nicht zulässig. Art. 9 Abs. 1 UeV sei dahingehend auszulegen, dass ein Flachdach nur bei einem grösseren, freistehenden Einfamilienhaus zugelassen sei. Der Begründung der entsprechenden Änderung der UeO vom 25. Oktober 2000 sei zu entnehmen, dass die UeO dahingehend geändert werde, dass die Erstellung einer grösseren Einzelbaute in einem Baufeld möglich sei, da die Nachfrage nach Bauland für grössere, freistehende Einfamilienhäuser bestehe. Von der [ebenfalls mit dieser Änderung erfolgten] Zusammenlegung der Baufelder 5 und 6 sei in der Begründung keine Rede.

Die Beschwerdegegnerin entgegnet, alle baurechtlichen Bestimmungen würden eingehalten.

Die Gemeinde führt in ihrer Stellungnahme vom 22. Dezember 2023 aus, die Dachgestaltung sei gemäss Art. 9 UeV frei.

c) Der ursprüngliche Wortlaut von Art. 9 Abs. 1 UeV in der am 4. August 1997 durch das AGR genehmigten Fassung war klar. Flachdächer waren in den Baufeldern für Hauptbauten nicht zulässig. Das ergab sich ferner auch aus der Systematik der Überbauungsvorschriften. Art. 7 Abs. 1 UeV statuierte, dass die Baufelder für zweigeschossige Bauten mit Dachausbau (2 ½ Geschosse) bestimmt sind. Art. 7 Abs. 2 UeV legte eine maximale «Firsthöhe» von 10 m fest und Art. 7 Abs. 3 UeV bestimmte, dass die Dachneigung für Schrägdächer mindestens 30° und maximal 40° beträgt. Dem ebenfalls vom AGR am 4. August 1997 genehmigten Überbauungsplan lässt sich entnehmen, dass es sieben, voneinander deutlich abgetrennte Baufelder für Hauptbauten gab.

Auch der neue, am 24. November 2000 durch das AGR genehmigte Wortlaut von Art. 9 Abs. 1 UeV ist klar. Die Dachgestaltung in den Baufeldern für Hauptbauten ist frei, was auch Flachdächer als mögliche Dachgestaltung beinhaltet. Dies bestätigt der Nebensatz in Art. 9 Abs. 1 UeV ausdrücklich, der für das Baufeld 6 als Dachform sogar «nur ein Flachdach» vorschreibt. Es gilt folg-

³⁴ Vgl. die Fassadenpläne vom 5. August 2024

lich kein Verbot mehr von Flachdächern für Hauptbauten. Etwas anderes folgt denn auch nicht aus der Begründung der Änderung, die dahingehend lautet:

Begründung der Änderung: Seit der Genehmigung hat es sich gezeigt, dass die Nachfrage nach Bauland für verdichtetes Bauen an der guten Wohnlage eher gering ist, dagegen eine Nachfrage nach Bauland für grössere, freistehende Einfamilienhäuser besteht. Die Überbauungsordnung wird nun dahingehend abgeändert, dass die Erstellung einer grösseren Einzelbaute in einem entsprechenden Baufeld möglich ist. Art und Mass der Nutzung werden nicht verändert bzw. erhöht.

Die Begründung äussert sich nicht zur Änderung der Bestimmung zur Dachgestaltung. Mit Blick auf die gleichzeitig vorgenommene Zusammenlegung der Baufelder 5 und 6 lässt sich aus der Begründung einzig schliessen, dass mit der Änderung auf den zusammengelegten Baufeldern die Erstellung einer grösseren, freistehenden Einzelbaute – womit wohl ein Einfamilienhaus gemeint gewesen sein dürfte – ermöglicht werden sollte. Aus der Begründung folgt aber nicht, dass die Gemeinde Flachdächer nur auf grösseren, freistehenden Einfamilienhäusern zulassen und auf Doppeleinfamilienhäusern, Reiheneinfamilienhäusern und Gebäuden mit Geschosswohnungen (vgl. Art. 5 Abs. 3 UeV) weiterhin verbieten wollte. Wäre dies der Fall gewesen, hätte der Wortlaut in Art. 9 UeV entsprechend anders gewählt werden können und müssen. Auch aus dem Wortlaut von Art. 7 Abs. 1 und Art. 7 Abs. 2 UeV, die nach wie vor nur von einer «Firsthöhe» und dem «Dachausbau» sprechen, kann nichts anderes abgeleitet werden. Bei der Anpassung von Art. 7 und Art. 9 UeV ging wohl schlichtweg vergessen, dass Flachdächer keine «Firsthöhe» und kein «Dachausbau» (möglich wäre nur ein Attikageschoss) aufweisen können und bei Bauten mit Flachdächern auf den ersten Blick somit unklar ist, wie die Gebäudehöhe zu bestimmen ist (siehe hierzu die nachfolgende Erwägung 5). Immerhin wurde für den Bau mit obligatorischem Flachdach auf dem Baufeld 6 in Art. 7 Abs. 3 UeV eine «maximale Gebäudehöhe» von 3.5 m festgelegt.

Nach dem Gesagten sind gemäss Art. 9 Abs. 1 UeV bei den Hauptbauten in den Baufeldern 1 bis 5 Flachdächer zugelassen. Es ist nicht zu beanstanden, dass die Gemeinde im angefochtenen Entscheid der Dachgestaltung mittels Flachdach zugestimmt hat. Die Beschwerde erweist sich auch in diesem Punkt als unbegründet.

5. Gebäudehöhe, Hangzuschlag

a) Unbestrittenermassen beläuft sich die Gesamthöhe beim Reiheneinfamilienhaus A auf 10.40 m³⁵ und beim Reiheneinfamilienhaus B auf 10.80 m.³⁶

b) Die Beschwerdeführenden bringen sinngemäss vor, die zulässige Gebäudehöhe betrage laut Art. 7 Abs. 2 UeV nur 10 m. Da die Überbauungsvorschrift keine Ausnahme bei Hangzuschlag vorsehe, sei der Hangzuschlag von 1.0 m bei Bauten am Hang gemäss Art. 21-2 Abs. 4 BR nicht anzuwenden. In ihrer Stellungnahme vom 28. Juni 2024 ergänzen die Beschwerdeführenden, die Überbauungsvorschriften müssten eine allfällige Ausnahme bei Hangzuschlag ausdrücklich vorsehen, was sie nicht täten.

Die Beschwerdegegnerin entgegnet, die Gebäudehöhe werde entsprechend den baurechtlichen Bestimmungen umgesetzt.

In ihrer Stellungnahme vom 22. Dezember 2023 führt die Gemeinde aus, soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen würden, gälten gemäss Art. 2 UeV die Vorschriften der

³⁵ Hangschnitt Durchgang Ostansicht Gebäude A vom 5. August 2024, Plan Nordfassade vom 5. August 2024

³⁶ Plan Ostfassade vom 5. August 2024, Plan Nordfassade vom 5. August 2024

Grundordnung. Art. 7 UeV schliesse einen Hangzuschlag gemäss Art. 21-2 Abs. 4 BR nicht aus. Der Hangzuschlag sei bereits im zum Zeitpunkt der ursprünglichen Genehmigung der UeO gültigen Baureglement aus dem Jahr 1993 in Art. 20 Abs. 3 geregelt gewesen. Das Grundstück weise ein Gefälle von rund 12% auf, der Hangzuschlag sei zu gewähren.

c) Gemäss Art. 7 Abs. 2 UeV beträgt die maximale Firsthöhe 10 m, mit Ausnahme des Baufeldes 6. Zu einem allfälligen Hangzuschlag enthält Art. 7 UeV keine Bestimmung. Art. 2 UeV bestimmt, dass soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes regeln, die Vorschriften der Grundordnung gelten. Zugleich hält Art. 3 Bst. c UeV fest, dass im Überbauungsplan die Lage, Dimensionierung und Nutzung der Hochbauten verbindlich geregelt werden. Im Überbauungsplan, zuletzt genehmigt durch das AGR am 14. Dezember 2012, ist die Dimensionierung der Hochbauten bzw. der Baufelder mittels einer Längen- und Breitenangabe in Metern angegeben. Die Gebäudehöhe gemäss Art. 7 Abs. 2 UeV ist aus dem Überbauungsplan hingegen nicht ersichtlich. Mit anderen Worten ist die Gebäudehöhe im Überbauungsplan nicht verbindlich festgelegt. Es stellt sich deshalb die Frage, ob der Verweis in Art. 2 UeV auf die Vorschriften der Grundordnung auch den Hangzuschlag gemäss Art. 21-4 BR umfasst. Hierfür spricht der offene und ohne Vorbehalte formulierte Wortlaut von Art. 2 UeV. Aus Art. 31-11 Abs. 2 BR folgt, dass sich Art und Mass der Nutzung in der ZPP 6 «Riedli» nach den Bestimmungen zur Wohnzone W2 gemäss Art. 21-2 Abs. 1 GBR richtet. Art. 31-11 Abs. 2 BR erwähnt nur Art. 21-2 Abs. 1 BR, nicht aber Art. 21-2 Abs. 4 BR, der den Hangzuschlag bei Bauten am Hang regelt. Aus dem Wortlaut von Art. 31-11 Abs. 2 BR könnte zwar geschlossen werden, dass der Hangzuschlag nicht greift. Dies wäre mit Blick auf die historische, systematische und teleologische Auslegung der Bestimmung jedoch falsch.

Art. 34 Ziff. 7 zur ZPP «Riedli» lautete im Baureglement vom Januar 1993 wie folgt:³⁷

Die ZPP Nr. 6 «Riedli» bezweckt die Freihaltung der oberen Hangpartie (neben Mühleweiher) mittels Baulandumlegung, die Regelung der Erschliessung via Mühlemattweg und eine landschaftsschonende Ueberbauungskonzeption (Siedlungsrand).

Art und Mass der Nutzung richten sich nach den Bestimmungen der Zone W2.

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe 2 gemäss Art. 43 LSV (siehe Anhang IV).

Art. 34 Ziff. 7 des Baureglements vom Januar 1993 enthielt somit einen allgemeinen Verweis auf die Vorschriften der Wohnzone W2. Art. 28 des Baureglements vom Januar 1993 regelte unter dem Titel «C Zonenvorschriften / II. Bauzonen» die Wohnzonen, wobei die zulässige Nutzung, die Grössenlimiten für Gewerbe und die Wohnqualität geregelt wurden. Die baupolizeilichen Vorschriften waren nicht unter diesem Titel geregelt, sondern unter dem vorangestellten Titel «B Baupolizeiliche Vorschriften / III. Geschosse, Gebäudehöhe». Dieser Titel enthielt mit Art. 20 Ziff. 3 die nachfolgende Regelung zum Hangzuschlag:

Die zulässige Gebäudehöhe darf auf keiner Gebäudeseite überschritten werden ausgenommen bei Bauten am Hang, wo talseits eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet ist. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses mindestens 10% beträgt. Bei Hangneigungen über 15% beträgt die Mehrhöhe talseitig 1.5 m (vgl., Skizze im Anhang I).

Aufgrund der Voranstellung galt diese Bestimmung grundsätzlich für alle Nutzungszonen. Das heisst der Hangzuschlag galt insbesondere in der Wohnzone W2, auf deren Bestimmungen Art. 34 Ziff. 7 zur ZPP «Riedli» allgemein verwies. Die baupolizeilichen Masse waren sodann in Art. 39

³⁷ Im Register 12 der Vorakten

des Baureglements vom Januar 1993 geregelt. Für die Wohnzone W2 galt beispielsweise eine Gebäudehöhe von 6.5 m. Dass bei der ZPP «Riedli» in Art. 34 Ziff. 7 des Baureglements vom Januar 1993 keine Gebäudehöhe festgelegt, sondern allgemein auf die Wohnzone W2 verwiesen wurde, lässt darauf schliessen, dass der Gesetzgeber den Hangzuschlag zulassen wollte. Hierfür spricht denn auch, dass soweit das Baureglement vom Januar 1993 die Gebäudehöhen für die einzelnen ZPPs ausdrücklich anders als in den allgemeinen Bestimmungen zu den Bauzonen festlegte, zugleich die Anwendbarkeit des Hangzuschlages regelte. So wurde beispielsweise bei der ZPP 1 «Galgenfeld Ost» die Gebäudehöhe auf 6 m festgelegt und auf den Hangzuschlag verwiesen (vgl. Art. 34 Ziff. 2 des Baureglements vom Januar 1993). Hingegen bei der ZPP 2 «Kleine Ey» wurde nur eine Gebäudehöhe festgelegt ohne Verweis auf den Hangzuschlag (vgl. Art. 34 Ziff. 3 des Baureglements vom Januar 1993).

Auch im aktuellen Baureglement, das am 27. April 2021 durch das AGR genehmigt wurde, weist die Systematik darauf hin, dass der Hangzuschlag grundsätzlich in allen Nutzungszonen gelten soll. Hinzu kommt, dass der Hangzuschlag nur bei denjenigen ZPPs ausdrücklich erwähnt wird, bei denen im Baureglement selber die Gebäudehöhe festgelegt ist (vgl. z.B. Art. 31-10 BR zur ZPP IX «Galgenfeld Ost»). Da bei der ZPP X «Riedli» keine Gebäudehöhe bei den ZPP-spezifischen Vorschriften im Baureglement festgelegt wird, ist mit Blick auf die Systematik von der Anwendbarkeit der allgemeinen Vorschriften des BR und damit des Hangzuschlages auszugehen.

Im Übrigen steht auch der vom Gesetzgeber angestrebte Sinn und Zweck von Art. 31-11 BR der Anwendung des Hangzuschlages nicht entgegen. In den Erläuterungen zur Änderung der UeO vom 4. Dezember 2012, genehmigt durch das AGR am 14. Dezember 2012, hielt die Gemeinde folgendes fest:

Da die Überbauungsordnung ihren Zweck weitgehend erfüllt hat (Regelung Erschliessung, landschaftsschonendes Überbauungskonzept), wird mit der zur Zeit laufenden Revision der Ortsplanung die Überbauungsordnung ZPP 6 Riedli aufgehoben. Das Gebiet soll künftig einer ordentlichen Wohnzone W2 zugewiesen werden.

Den Unterlagen zur vom AGR am 27. April 2021 genehmigten Ortsplanungsrevision (Erläuterungsbericht und Beilagen, insbesondere auch Mitwirkungsberichte) lassen sich zwar keine Hinweise zu einer Aufhebung der ZPP und UeO «Riedli» entnehmen. Gemäss den Erläuterungen zur Änderung der UeO vom 4. Dezember 2012 zufolge scheint die Erschliessung geregelt und das landschaftsschonende Überbauungskonzept weitgehend erfüllt zu sein. Die Anwendung des Hangzuschlages steht diesen Zwecken nicht entgegen. Insgesamt ist es rechtlich haltbar, dass die Gemeinde die Anwendbarkeit des Hangzuschlages innerhalb der ZPP bzw. UeO «Riedli» gemäss Art. 21-2 Abs. 4 BR bejaht hat.

d) Wie bereits erwähnt, legt Art. 7 Abs. 2 UeV eine maximale «Firsthöhe» von 10 m fest. Es ist aber unklar, wie die maximale «Firsthöhe» von 10 m bei Flachdachbauten zu verstehen ist. Art. 7 Abs. 3 UeV legt für den 1-geschossigen Bau mit Flachdach im Baufeld 6 zwar eine «Gebäudehöhe» von 3.5 m fest. Auch daraus ergibt sich nicht, wie genau die Gebäudehöhe bei Flachdachbauten zu messen ist. Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften der Grundordnung (Art. 2 UeV). Das am 27. April 2021 genehmigte Baureglement legt in Art. 21-2 Abs. 1 BR für die verschiedenen Nutzungszonen eine Gesamthöhe nach Art. 14 BMBV fest. Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain (vgl. Art. 14 BMBV). Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf (vgl. Art. 1 Abs. 1 BMBV). Wird das Terrain im Hinblick auf ein Bauvorhaben abgegraben, so ist dieses Terrain massgebend (Art. 1 Abs. 3 BMBV). Aus der Figur 4.1.a im Anhang zur BMBV folgt, dass die Gesamthöhe bei Flachdachbauten vom tiefsten Punkt auf dem massgebenden Terrain unter

der Dachfläche bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion, ohne technisch bedingte Dachaufbauten, gemessen wird. Vorliegend ist gestützt auf Art. 7 Abs. 2 und Art. 2 UeV i.V.m. Art. 21-2 Abs. 1 BR und Art. 14 BMBV angezeigt, bei Flachdachbauten in den Baufeldern grundsätzlich von einer zulässigen Gesamthöhe von 10 m (ohne Hangzuschlag) auszugehen.

e) Art. 21-2 Abs. 4 BR statuiert, dass bei Bauten am Hang eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet ist. Der Hangzuschlag wird talseitig gemessen. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen, innerhalb des Gebäudegrundrisses, wenigstens 10% beträgt. Bei einer Hangneigung von mehr als 15% beträgt die Mehrhöhe 1.5 m. Anders als Art. 212 Abs. 6 des Musterbaureglements des AGR³⁸ enthält Art. 21-2 Abs. 4 BR keinen Hinweis, wonach der Hangzuschlag bei der Gesamthöhe nicht anwendbar sei. Die Gemeinde scheint davon auszugehen, dass der Hangzuschlag bei gegebenen Voraussetzungen auch für die Gesamthöhe beansprucht werden kann. Weil das Terrain von Süden nach Norden hin abfällt, befindet sich der grösste Höhenunterschied zwischen Dachkonstruktion und lotrecht darunter liegendem massgebendem Terrain jeweils an der Nordfassade der Reiheneinfamilienhäuser. Die Sichtweise der Gemeinde, wonach der Hangzuschlag bei gegebenen Voraussetzungen auch hinsichtlich der Gesamthöhe berücksichtigt werden kann, wenn diese talseits orientiert ist, ist im Lichte der Gemeindeautonomie rechtlich vertretbar. Denn die Gemeinden bestimmen im Rahmen des übergeordneten Rechts, welche von mehreren gesetz- und zweckmässigen Planungslösungen zu wählen ist (Art. 65 Abs. 1 BauG). Dieser Kompetenz der Gemeinden ist auch bei der Auslegung und Anwendung der Nutzungsvorschriften Rechnung zu tragen. Wird die Anwendung einer solchen Bestimmung Gegenstand eines Beschwerdeverfahrens, haben die Rechtsmittelinstanzen zu prüfen, ob die Auslegung durch die Gemeinde rechtlich haltbar ist. Sie auferlegen sich mit andern 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.³⁹ Der Hangzuschlag ist folglich zur Gesamthöhe hinzuzurechnen, sofern die Neigung des massgebenden Terrains, in der Falllinie gemessen, innerhalb des Gebäudegrundrisses, wenigstens 10% beträgt (vgl. 21-2 Abs. 4 BR). Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf (vgl. Art. 1 Abs. 1 BMBV).

Die Parzelle Nr. L. _____ ist noch unbebaut. Aus den Projektänderungsplänen vom 5. August 2024 folgt, dass das «alte» bzw. massgebende Terrain von Süden nach Norden um 12.2% abfällt.⁴⁰ Gründe für Zweifel an dieser Darstellung bzw. für die Annahme, dass das natürlich gewachsene Terrain im Grundrissbereich der Reiheneinfamilienhäuser A und B eine deutlich geringere Neigung aufweist, sind nicht ersichtlich. Die Gemeinde ist im angefochtenen Entscheid zu Recht davon ausgegangen, dass die Voraussetzungen für den Hangzuschlag erfüllt sind. Bei beiden Reiheneinfamilienhäusern ist zur maximal zulässigen Gesamthöhe von 10 m gemäss Art. 7 Abs. 2 UeV ein Hangzuschlag von 1 m gemäss Art. 21-2 Abs. 4 BR hinzuzurechnen. Die vorliegend talseitig zu messende Gesamthöhe darf maximal 11 m betragen. Die Gesamthöhe ist mit 10.4 m beim Reiheneinfamilienhaus A⁴¹ und mit 10.8 m beim Reiheneinfamilienhaus B⁴² eingehalten. Zusammengefasst erweist sich die Beschwerde auch in diesem Punkt als unbegründet.

³⁸ Abrufbar unter <https://www.raumplanung.dij.be.ch/de/start.html> (Rubriken Muster < Musterbaureglement [MBR])

³⁹ Vgl. BVR 2019 S. 15 E. 3.2, 2016 S. 79 E. 4.6, 2015 S. 263 E. 5.1; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 5, je mit Hinweisen

⁴⁰ Plan Ostfassade vom 5. August 2024 und Plan Westfassade vom 5. August 2024

⁴¹ Hangschnitt Durchgang Ostansicht Gebäude A vom 5. August 2024, Plan Nordfassade vom 5. August 2024

⁴² Plan Ostfassade vom 5. August 2024, Plan Nordfassade vom 5. August 2024

6. Geschossigkeit

a) Die Reiheneinfamilienhäuser A und B weisen gemäss Bezeichnung in den Projektänderungsplänen vom 5. August 2024 ein Untergeschoss, ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein Attikageschoss auf. Hinsichtlich des «Untergeschosses» ist umstritten, ob es sich um ein Vollgeschoss handelt.

b) Die Beschwerdeführenden bringen vor, der «Hangschnitt Gebäude B 1:100» zeige, dass das Untergeschoss im Mittel mehr als 1.5 m über die Fassadenlinie hinausrage (vgl. Art. 21-2 Abs. 2 Bst. h BR und Art. 19 BMBV) und es sich um ein Vollgeschoss handle. Die Reiheneinfamilienhäuser seien daher dreigeschossige Baukörper. Art. 7 UeV lasse jedoch lediglich Baukörper mit 2.5 Geschossen zu. Ein Ausnahmegesuch liege nicht vor. Die Gemeinde stütze sich auf die blosser Behauptung der Baugesuchstellerin. Es fehle die Darstellung der Westfassade des Hauses B, weshalb keine genaue Berechnung vorgenommen werden könne. Ebenfalls fehle der entsprechende Bericht des AGR, welcher ausgesagt haben soll, dass die spezielle Situation mit einem durchgehenden Untergeschoss zu zwei separaten Baukörpern, wie im erwähnten Plan dargestellt, korrekt sei. Zu bemängeln sei auch, dass die Berechnung bei der Südfassade des Hauses B auch das Haus A berücksichtige. Es sei nur das Haus B zu beachten, was ein mittleres Hinausragen von 0.79 m ergebe ($17.90 \text{ m}^2 \text{ ./} 22.5 \text{ m}$). Eine summarische Rechnung ergebe, dass bei einem mittleren Herausragen von 1.39 m oder mehr bei der Westfassade ein mittleres Hinausragen von 1.5 m vorliege. Schliesslich sei darauf hinzuweisen, dass gemäss «Berechnung Untergeschoss» eine mittlere Höhe von 1.25 m eruiert worden sei, aber seitens der Baugesuchstellerin in ihrer Stellungnahme 1.3 m vorgebracht würden, was widersprüchlich sei.

Die Beschwerdegegnerin erklärt, die Vorschriften zur Geschossigkeit würden eingehalten.

Die Gemeinde erklärt in ihrer Stellungnahme vom 22. Dezember 2023, der Plan «Hangschnitt Gebäude B» zeige lediglich, dass an diesem Punkt in der Fassade das Untergeschoss um mehr als 1.5 m aus dem Terrain rage. Über den Durchschnitt aller Fassaden sage diese Darstellung nichts aus. In der Beilage Nr. 5 zum Baugesuch «Berechnung Untergeschoss» seien alle Fassadenteile des Untergeschosses über Terrain rot dargestellt und die Fläche in m^2 angegeben. Ebenfalls vermasst seien die Fassadenlängen des Untergeschosses. Die Westansicht des Gebäudes B enthalte keine Fassadenteile des Untergeschosses. In der Südansicht werde die gesamte Länge über beide Gebäude und den Zwischenraum zum Gesamtumfang gerechnet. Gemäss Auskunft des AGR werde das Unterschoss als ein Baukörper betrachtet. Die Berechnung der Beschwerdegegnerin und die Terrainhöhen seien überprüft worden. Das Bauvorhaben weise zwei Geschosse und ein Attikageschoss auf.

c) Gemäss Art. 7 Abs. 1 UeV sind die Baufelder grundsätzlich bestimmt für zweigeschossige Bauten mit Dachausbau ($2 \frac{1}{2}$ Geschosse). Die Überbauungsvorschriften regeln nicht, wann ein Vollgeschoss vorliegt. Es gelten daher die Vorschriften der Grundordnung (vgl. Art. 2 UeV). Das Baureglement verweist in der Hinweisspalte zu Art. 21-2 BR hinsichtlich des Begriffs des Vollgeschosses auf Art. 18 BMBV. Gemäss Art. 18 Abs. 1 BMBV sind Vollgeschosse alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse. Art. 21-2 Bst. h erstes Lemma BR wiederholt dies. Sodann hält Art. 21-2 Bst. h zweites Lemma BR fest, als Vollgeschoss gelten Untergeschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Geschosses in der Fassadenflucht im Mittel mehr als 1.5 m über die Fassadenlinie hinausragt. Art. 21-2 Bst. h zweites Lemma BR verweist in der Hinweisspalte auf Art. 19 BMBV und enthält die Skizze (vgl. hierzu auch die Figur 5.2 im Anhang zur BMBV). Die maximal freilegbare Fassadenfläche ergibt sich aus dem Umfang des «Untergeschosses» multipliziert mit der freilegbaren

Geschosshöhe von 1.50 m.⁴³ Oder wie die Gemeinde im angefochtenen Entscheid korrekt ausführt, kann die Berechnung auch über die Formel «Fläche aller aus dem Terrain ragenden Fassadenflächen bis OK Boden Erdgeschoss dividiert durch den Umfang des Geschosses» erfolgen.

d) Auf ihrer aktualisierten Berechnung vom 5. August 2024 weist die Beschwerdegegnerin eine total ausragende Fläche UG von 149.29 m², eine totale Länge UG von 120.75 m und eine mittlere Höhe von 1.23 m aus. Die totale Länge UG bzw. der Umfang des Untergeschosses ist mit 120.75 m korrekt ausgewiesen. Diese Länge berücksichtigt sämtliche der acht «Fassaden» des Untergeschosses (Nordfassade Häuser A und B und Heizungsraum, Ostfassade Haus B, Südfassade Haus B, Westfassade Haus B bis Beginn des Heizungsraumes, Südfassade Heizungsraum, Ostfassade Haus A bis Beginn des Heizungsraumes, Südfassade Haus A und Westfassade Haus A).⁴⁴ Bei einem Umfang des Untergeschosses von 120.75 m und einer zulässigen mittleren Höhe von 1.5 m ergibt sich eine zulässige ausragende Fläche des Untergeschosses von maximal 181.25 m². Die von der Beschwerdegegnerin ausgewiesene, ausragende Fläche von 149.29 m² ist grundsätzlich plausibel, stimmt mit den Projektplänen vom 5. August 2024 überein und berücksichtigt die Nordfassade, die Ostfassade Haus B, die Südfassade Haus B, die Westfassade Haus B bis Beginn des Heizungsraumes, die Südfassade Heizungsraum, die Ostfassade Haus A bis Beginn des Heizungsraumes und die Westfassade Haus A. Die Südfassade des Hauses A ist zu Recht nicht ausgewiesen. Gemäss dem Plan Westfassade vom 5. August 2024 überragt das Untergeschoss an der Südfassade des Hauses A das massgebende bzw. das alte Terrain nicht. Die zulässige mittlere Höhe von 1.5 m ist damit bei weitem eingehalten. Beim von der Beschwerdegegnerin als «Untergeschoss» bezeichneten Geschoss handelt es sich im baurechtlichen Sinne um ein Untergeschoss. Vor diesem Hintergrund ist unbeachtlich, dass die Beschwerdegegnerin in ihrer Berechnung vom 3. April 2023 noch eine mittlere Höhe von 1.25 m auswies⁴⁵ und in ihrer Stellungnahme vom 30. August 2022 demgegenüber von einer mittleren Höhe von 1.3 m⁴⁶ sprach. Die Rüge der Beschwerdeführenden ist unbegründet.

e) Das E-Mail des AGR vom 20. Juli 2022 mit einer handschriftlichen Notiz vom 21. Juli 2022 befindet sich einerseits in den Vorakten und wurde andererseits von der Gemeinde mit ihrer Beschwerdeantwort vom 22. Dezember 2023 als Beilage Nr. 6 eingereicht und den Beschwerdeführenden mit Instruktionsverfügung vom 22. April 2024 zugestellt. Aus der Beschwerde geht nicht eindeutig hervor, ob die Beschwerdeführenden diesbezüglich eine Verletzung ihres rechtlichen Gehörs geltend machen wollen. Soweit dies der Fall sein sollte, gibt dies Anlass zu folgenden Bemerkungen: Die Gemeinde erwog im angefochtenen Entscheid, sie habe die spezielle Situation mit einem durchgehenden Untergeschoss zu zwei separaten Baukörpern mit dem AGR abgeklärt. Zudem begründete die Gemeinde, für die Beurteilung der Geschossigkeit müsse festgestellt werden, wieviel das Untergeschoss im Mittel aller Fassaden aus dem massgebenden Terrain rage. Die Berechnung erfolge über die Formel, Fläche aller aus dem Terrain ragenden Fassadenflächen bis OK Boden Erdgeschoss dividiert durch den Umfang des Geschosses. Mit dem Plan «Berechnung Untergeschoss» würden die aus dem Terrain ragenden Bereiche gut dargestellt. Rechnerisch seien die Flächen und Masse überprüft worden. Die spezielle Situation mit einem durchgehenden Untergeschoss zu zwei separaten Baukörpern sei korrekt.

Aus dem E-Mail des AGR vom 20. Juli 2022 geht hervor, dass das AGR zunächst überprüfte, ob eine Unterniveaubauweise vorliegt. Aus der Telefonnotiz vom 21. Juli 2022 folgt, dass die Ausführungen des AGR im E-Mail vom 20. Juli 2022 falsch seien. Die «Einstellhalle» werde als eine Einheit angesehen. Es gelte das Mittel aller Fassaden entsprechend um die «Einstellhalle» herum, was

⁴³ Vgl. z.B. BDE 110/2019/68 vom 22. Oktober 2019 E. 6d

⁴⁴ Vgl. den Plan Untergeschoss vom 5. August 2024

⁴⁵ Im Register 4 der Vorakten

⁴⁶ Im Register 6 der Vorakten

der Berechnung der Bauherrschaft ohne Durchgangsfassaden entspreche. Die E-Mail des AGR vom 20. Juli 2022 und die Telefonnotiz vom 21. Juli 2022 gehen somit nicht über die Begründung im angefochtenen Entscheid hinaus. Es handelt sich um rechtliche Ausführungen zuhanden der Entscheidbehörde zu einem bereits feststehenden Sachverhalt. Dem E-Mail und der Telefonnotiz kommen daher grundsätzlich kein selbständiger Beweischarakter zu.⁴⁷ Die Parteien haben grundsätzlich auch keinen Anspruch darauf, sich zur rechtlichen Beurteilung von Sachfragen speziell äussern zu können.⁴⁸ Dass die Beschwerdeführenden keine Kenntnis von der E-Mail und der Telefonnotiz hatten, führt daher noch nicht zu einer Gehörsverletzung. Das gilt auch im Hinblick auf die Aktenführungspflicht, da die Gemeinde diese Informationen in die Vorakten aufgenommen hat. Eine Gehörsverletzung könnte lediglich darin bestehen, dass die Gemeinde die Rechtsabklärung zu den Vorakten erkannt hat. Selbst wenn dies der Fall sein sollte, wäre die Gehörsverletzung mit Zustellung der Beschwerdeantwortbeilage Nr. 6 im vorliegenden Beschwerdeverfahren geheilt worden und aufgrund ihrer Geringfügigkeit bei der Kostenverlegung nicht zu berücksichtigen. Auch in dieser Hinsicht erweist sich die Beschwerde folglich als unbegründet.

7. Parkplätze und Wendeplatz

a) Im Überbauungsplan werden die Erschliessung für Fahrzeuge und Fussgänger von der Mühlematt her, die Parkierung, die Lage, Dimensionierung und Nutzung der Hochbauten und der Standort der Hochstammbäume im Bereich der Erschliessung und Parkierung verbindlich geregelt (Art. 3 Bst. a bis d UeV). Weiter enthalten die Überbauungsvorschriften zur Parkierung folgende Bestimmung:

Art. 12 Parkierung

¹ Die definitive Anzahl der für die Anwohner geforderten Parkplätze richtet sich nach den zum Zeitpunkt der Realisierung gültigen kantonalen Richtlinien.

² Die im Überbauungsplan festgelegten Parkplätze entsprechen in etwa 2/3 des Bedarfes bei Maximalnutzung der Baufelder.

³ Ein allfälliger Mehrbedarf an Abstellplätzen ist in den Baufeldern für Hauptbauten zu integrieren.

Gemäss dem zuletzt am 5. Dezember 2012 genehmigten Überbauungsplan ist entlang der östlichen Parzellengrenze ab der Strasse B._____ (Parzelle Nr. AM._____) eine 2.5 m breite private Zufahrt / Hauszugang zum Baufeld 1 vorgesehen. Unmittelbar westlich neben dieser privaten Zufahrt / Hauszugang sind auf einer Länge von 17.5 m und einer Breite von 5.5 m sieben Parkplätze direkt senkrecht entlang der Strasse B._____ (Parzelle Nr. AM._____), das heisst im Süden der Parzelle Nr. L._____, vorgesehen. Westlich der sieben Parkplätze ist ein Hochstammbaum auf dem Überbauungsplan eingezeichnet. Anschliessend folgt weiter westlich eine zweite, 4 m breite private Zufahrt / Hauszugang.

b) Gemäss den mit dem angefochtenen Gesamtentscheid bewilligten Plänen sah die Beschwerdegegnerin südlich beim Reiheneinfamilienhaus A vier Parkplätze und einen Wendeplatz vor. Südlich des Reiheneinfamilienhauses B plante sie acht Parkplätze, die senkrecht zur Strasse B._____ ausgerichtet sind. Die Beschwerdegegnerin stellte am 23. Mai 2023 ein Ausnahmegesuch für «8 Parkplätze an der B._____ und 4 Parkplätze mit 7.5 m Abstand zur Parzellengrenze».⁴⁹ Dagegen brachten die Beschwerdeführenden in ihrer Beschwerde zusammengefasst vor, Art. 3 Bst. a und b UeV würden im Überbauungsplan die Erschliessung für Fahrzeuge und Fussgänger von der Mühlematt her sowie die Parkierung verbindlich regeln. Wenn ein allfälliger

⁴⁷ BVE 110/2006/146 vom 3. April 2007 E. II.4.

⁴⁸ Michel Daum, a.a.O., Art. 21 N. 22

⁴⁹ Im Register 4 der Vorakten

Mehrbedarf an Abstellplätzen bestehe, seien diese in den Baufeldern für Hauptbauten zu integrieren (Art. 12 Abs. 3 UeV). Eine Ausnahme sei einzig in der Vorbauzone «Zugang» bzw. «Garten» möglich (Art. 10 Abs. 1 UeV). Sinngemäss machten die Beschwerdeführenden geltend, für die zusätzlichen fünf Parkplätze lägen keine besonderen Verhältnisse für eine Ausnahmegewilligung vor. Der Wendeplatz werde offensichtlich als Besucherparkplatz gebraucht werden.

c) Mit der Projektänderung vom 5. August 2024 (bzw. 6. Mai 2024) verzichtet die Beschwerdegegnerin auf die vier Parkplätze und den Wendeplatz südlich des Reiheneinfamilienhauses A. Südlich des Reiheneinfamilienhauses B sieht sie nur noch sieben Parkplätze an dem gemäss dem Überbauungsplan vorgesehenen Ort vor.

In ihrer Stellungnahme vom 25. Juni 2024 bringt die Gemeinde vor, die in der Projektänderung geplanten sieben Parkfelder lägen innerhalb der vorgeschriebenen Bandbreite und seien somit bewilligungsfähig.

d) Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder wird gemäss Art. 49 ff. BauV ermittelt. Die Anzahl der Abstellplätze wird durch eine Bandbreite begrenzt; innerhalb dieser Bandbreite legt die gesuchstellende Partei die Anzahl fest (Art. 50 Abs. 1 BauV). Die Bandbreite umfasst insbesondere die Abstellplätze für die Motorfahrzeuge der Beschäftigten, der Besucher und der Behinderten (Art. 50 Abs. 2 BauV). Ab vier Wohnungen beträgt die Bandbreite 0.5 bis 2 Abstellplätze pro Wohnung (Art. 51 Abs. 2 BauV).

Vorliegend sind sechs Reiheneinfamilienhäuser geplant. Die Bandbreite der Abstellplätze beträgt gemäss Art. 51 Abs. 2 BauV damit zwischen drei bis zwölf Abstellplätzen. Auf dem Überbauungsplan, der die Parkierung verbindlich regelt (vgl. Art. 3 Bst. b UeV), sind sieben Abstellplätze vorgesehen. Diese Anzahl liegt innerhalb der Bandbreite gemäss Art. 51 Abs. 2 BauV. Mit der Projektänderung vom 5. August 2024 sieht die Beschwerdegegnerin sieben Abstellplätze vor. Nach dem Gesagten ist die Parkierung gemäss der Projektänderung vom 5. August 2024 bewilligungsfähig. Eine Ausnahmegewilligung hinsichtlich der Anzahl Parkplätze ist nicht mehr erforderlich. Dispositiv-Ziff. VII.2.d des angefochtenen Entscheids, mit welcher die Ausnahmegewilligung für eine abweichende Parkierung erteilt wurde, ist daher von Amtes wegen aufzuheben. Im Übrigen erweist sich das Vorbringen der Beschwerdeführenden in ihren Schlussbemerkungen vom 16. September 2024, wonach damit zu rechnen sei, dass das Quartiersträsschen als Parkplatz genutzt werde, als unbegründet. Das Bauvorhaben verfügt wie soeben aufgezeigt über genügend Abstellplätze.

8. Zugangsweg

a) In ihrer Stellungnahme vom 28. Juni 2024 ergänzen die Beschwerdeführenden, der im Plan eingezeichnete Zugang zu den Gebäuden verlaufe zu weit östlich über den Gartenbereich und nicht über die im Überbauungsplan vorgesehene Stelle (vgl. die Beschwerdebeilage Nr. 3).

b) Gemäss Art. 25 VRPG dürfen die Parteien solange neue Tatsachen und Beweismittel in das Verfahren einbringen, als weder verfügt noch entschieden noch mit prozessleitender Verfügung das Beweisverfahren förmlich geschlossen worden ist. Art. 33 Abs. 3 VRPG bestimmt aber, dass bei fristgebundenen Eingaben Antrag und Begründung innert der Frist eingereicht sein müssen. Gemäss verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung ist es im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht unstatthaft, in einer späteren Eingabe (zweiter Schriftenwechsel, Replik, Schlussbemerkungen) noch Anträge und Rügen (Sachvorbringen) einzubringen, die bereits innert der Rechtsmittelfrist hätten eingebracht werden können. Neue rechtliche Argumentationen dürfen zwar grundsätzlich ohne Einschränkung vorgetragen werden (vgl. Art. 20a VRPG). Das Verwaltungsgericht hält

jedoch fest, eine vernünftige Grenze setze das Gebot von Treu und Glauben. Was aufgrund nachlässiger Prozessführung oder zwecks Verschleppung des Prozesses verspätet in das Verfahren eingebracht werde, dürfe ausser Acht gelassen werden.⁵⁰

Die verwaltungsgerichtliche Praxis kann auch auf das Beschwerdeverfahren vor der BVD übertragen werden.⁵¹ Beschwerden gegen Bauentscheide sind fristgebunden (Art. 40 Abs. 1 BauG). Art. 40 Abs. 1 Satz 3 BauG hält ausdrücklich fest, dass die Beschwerde das Rechtsbegehren und die Begründung enthalten muss. Im Einzelnen kann es schwierig sein abzugrenzen, welche nach Ablauf der Beschwerdefrist eingebrachten Argumente im Verfahren vor der BVD noch zu hören sind. Da in einer Verwaltungsgerichtsbeschwerde aber Rügen vorgebracht werden können, die in der Beschwerde vor der BVD noch nicht enthalten waren,⁵² kann es aus prozessökonomischen Gründen angezeigt sein, im Verfahren vor der BVD auch solche Rügen zu prüfen, die nach Ablauf der Beschwerdefrist noch eingebracht werden. Dies gilt jedenfalls insofern, als nicht das Gebot von Treu und Glauben eine Grenze setzt.

c) Es ist fraglich, ob auf die Rüge der Beschwerdeführenden in ihrer Stellungnahme vom 28. Juni 2024, der Zugang zu den Gebäuden verlaufe nicht gemäss Überbauungsplan, überhaupt noch einzutreten ist oder ob diese verspätet erfolgt ist. Die Beschwerdeführenden hätten diese Rüge ohne Weiteres bereits in ihrer Beschwerde vorbringen können. Gemäss Plan Umgebung vom 27. März 2023, bewilligt mit dem angefochtenen Entscheid, befand sich der Zugang zu den Reiheneinfamilienhäusern an der gleichen Stelle wie auf den Projektänderungsplänen vom 6. Mai 2024 bzw. vom 5. August 2024. Mit Blick auf die nachfolgenden Ausführungen kann dies jedoch offen bleiben, da sich die Rüge der Beschwerdeführerin ohnehin als unbegründet erweist.

d) Wie bereits erwähnt, wird im Überbauungsplan die Erschliessung für Fahrzeuge und Fussgänger von der Mühlematt her verbindlich geregelt (Art. 3 Bst. a UeV). Gemäss Überbauungsplan ist ab dem Mühlemattweg auf Höhe zur Grenze zur Parzelle Nr. R._____ eine 4 m breite «private Zufahrt / Hauszugang» und ein ca. 5.5 m breiter Gartenbereich vorgesehen. Laut Situationsplan 1:200 vom 5. August 2024 plant die Beschwerdegegnerin einen ca. 2.5 m breiten, gepflasterten Zugang zu den Reiheneinfamilienhäusern in 3.5 m Entfernung zur Grenze der Parzelle Nr. R._____. Westlich des Zugangs ist eine ca. 3.5 m breite befestigte Fläche mit Rasengittersteinen vorgesehen, östlich eine solche von ca. 2.5 m Breite.⁵³ Die westliche Fläche mit Rasengittersteinen befindet sich vollumfänglich auf dem gemäss dem Überbauungsplan vorgesehenen Bereich für die private Zufahrt / Hauszugang. Der gepflasterte Zugang und die östliche Fläche mit Rasengittersteinen befinden sich (teilweise) im Gartenbereich. Dies ist jedoch nicht zu beanstanden. Sinn und Zweck von Art. 3 Bst. a UeV dürfte gewesen sein, die Erschliessung dahingehend verbindlich zu regeln, dass sie für den Motorfahrzeugverkehr von Osten aus über den Mühlemattweg erfolgt und nicht beispielsweise von Norden aus. Zudem dürfte das Hauptgewicht mit dem Überbauungsplan hauptsächlich auf der vorgesehenen Stelle für die Parkierung und den Zugang für die Motorfahrzeuge gelegen haben, um eine zu grosse, für die Belastung entsprechend befestigte Fläche zu vermeiden. Dass allfällige weitere Zugänge für die Fussgängerinnen und Fussgänger exakt auf den gemäss Überbauungsplan vorgesehenen Flächen für die private Zufahrt / Hauszugang liegen müssen, lässt sich weder dem Überbauungsplan noch Art. 3 Bst. a UeV entnehmen. Hinzu kommt, dass im Gartenbereich private Nutzungen zugelassen sind (vgl. Art. 13 UeV), was befestigte Flächen wie beispielsweise Gartensitzplätze oder Wege für Fussgängerinnen und Fussgänger nicht ausschliesst. Im Übrigen ist auch unbeachtlich, dass für die beiden Reiheneinfamilienhäuser nicht separate private Zufahrten / Hauszugänge vorgesehen sind. Auf

⁵⁰ VGE 2020/94 vom 25. August 2021 E. 5.4; vgl. auch Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 33 N. 17

⁵¹ BDE 110/2022/46 vom 3. März 2023 E. 4.h

⁵² Vgl. VGE 2020/199 vom 15. Juni 2021 E. 1.2

⁵³ Vgl. auch den Plan Umgebung vom 5. August 2024

dem Überbauungsplan ist zwar für jeden Baukörper eine eigene private Zufahrt / Hauszugang vorgesehen. Gemäss den Projektänderungsplänen vom 5. August 2024 erstellt die Beschwerdegegnerin für beide Reiheneinfamilienhäuser nur eine private Zufahrt / Hauszugang in der Mitte und verzichtet auf die private Zufahrt / Hauszugang entlang der östlichen Parzellengrenze. Art. 3 Bst. a UeV hält lediglich fest, dass die Erschliessung für Fahrzeuge und Fussgänger von der Mühlematt her verbindlich im Überbauungsplan geregelt wird. Für das Baufeld 1 wird hingegen keine Erstellungspflicht für beide privaten Zufahrten / Hauszugänge statuiert. Es ist deshalb rechtlich vertretbar, dass die Beschwerdegegnerin nur einen Zugang zu den Reiheneinfamilienhäusern realisiert.

9. Erschliessung, Mehrverkehr

a) In ihrer Beschwerde erklärten die Beschwerdeführenden [in Zusammenhang mit den ursprünglich vorgesehenen zusätzlichen fünf Parkplätzen] sinngemäss, dass der Mehrverkehr die Kapazität der Quartierstrasse sprengt. Es seien mehr Parkplätze vorgesehen, als es die ZPP und UeO vorsehe. Die Quartierstrasse sei trotz ihrer etwas überdurchschnittlichen Breite unübersichtlich und biete nur wenig Wendemöglichkeiten und Raum für Fahrzeugmanöver. Die zusätzlichen Parkplätze würden eine wesentlich ausgeprägtere Asphaltierung für die weitergehende Erschliessung bedingen, als durch die UeO vorgesehen. Dies laufe der landschaftsschonenden Überbauungskonzeption zuwider. In ihrer Stellungnahme vom 28. Juni 2024 zur Projektänderung vom 6. Mai 2024, mit welcher die Beschwerdegegnerin auf die fünf zusätzlichen Parkplätze verzichtete, erklären die Beschwerdeführenden erneut, der Mehrverkehr sei offensichtlich. In ihren Schlussbemerkungen vom 16. September 2024 wiederholen die Beschwerdeführenden, das Problem des Mehrverkehrs im Quartier bestehe nach wie vor.

Die Beschwerdegegnerin bestritt in ihrer Beschwerdeantwort den Mehrverkehr.

In ihrer Stellungnahme vom 22. Dezember 2023 führt die Gemeinde aus, die B. _____ strasse verfüge über die Kapazität, den Mehrverkehr aufzunehmen.

b) Die Überbauungsvorschriften enthalten zur Erschliessung folgende Regelung:

Art. 3 Inhalt des UeP

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

a) die Erschliessung für Fahrzeuge und Fussgänger von der Mühlematt her.

[...]

Art. 11 Erschliessung

¹ Die Zufahrt erfolgt für die ganze Überbauung über die Mühlematt.

² Die Erschliessungsanlagen werden als öffentliche Detailerschliessung resp. als private Zufahrt qualifiziert.

³ Im Erschliessungsbereich (private Zufahrt Baufelder 4-7) auf Parzelle AN. _____ ist eine Wendemöglichkeit für Fahrzeuge zu gewährleisten.

Der Überbauungsplan sieht für die Parzelle Nr. L. _____ entlang der südöstlichen Parzellengrenze sieben Parkfelder vor.

Der Erläuterungs- und Mitwirkungsbericht vom 30. November 1994 hält zur Erschliessung fest:

2.2 Erschliessung

Die Erschliessung des Baugebietes ist nur über die Mühlematte möglich. Mit seiner, für eine Quartiererschliessungsstrasse, beträchtlichen Breite von 5m besitzt der Mühlemattweg die Kapazität, den Anwohnerverkehr der Bebauung Riedli aufnehmen zu können.

[...]

Innerhalb der Überbauung ist die Detailerschliessung zentral anzulegen. Die Landaufteilung erfolgte vorteilhafterweise so, dass die Erschliessungsstrasse abparzelliert werden konnte. Der Abschluss von Dienstbarkeitsverträgen entfällt.

c) Die Fahrbahnbreite soll bei Strassen mit Gegenverkehr 4.2 m nicht unterschreiten (Art. 7 Abs. 2 BauV). Bei besonderen Verhältnissen im Sinne von Art. 6 Abs. 3 BauV kann die Fahrbahnbreite auch bei Strassen mit Gegenverkehr auf 3 m herabgesetzt werden (Art. 7 Abs. 3 BauV). Zu den besonderen Verhältnissen nach Art. 6 Abs. 3 BauV zählt namentlich die zu erwartende geringe Verkehrsbelastung (Zufahrt für nicht mehr als 20 Wohnungen oder verkehrsmässig gleichbedeutende Nutzung). Diese Bestimmungen gelten aber nur für neue Erschliessungsanlagen.⁵⁴ Bestehende Erschliessungsanlagen genügen für Bauvorhaben in einem weitgehend überbauten Gebiet oder ausserhalb der Bauzone, wenn die insgesamt zu erwartende Mehrbelastung verhältnismässig gering ist und die Verkehrssicherheit und Brandbekämpfung gewährleistet sind (Art. 5 Abs. 1 Bst. a BauV).

Die zu erwartende Mehrbelastung beurteilt sich nach den geltenden Zonenvorschriften und im Verhältnis zum bestehenden Verkehrsaufkommen. Für die Beurteilung der Verhältnismässigkeit der insgesamt zu erwartenden Mehrbelastung ist entscheidend, ob der Mehrverkehr mit Blick auf die konkreten örtlichen und baulichen Verhältnisse (insbesondere bisherige Nutzung, Fahrbahnbreite, Länge und Übersichtlichkeit der Zufahrt) gering ist. Wesentlich sind auch die Benützungskategorien (PW, Lastwagen, Schulkinder usw.). Eine Verdoppelung des Verkehrsaufkommens bedeutet daher nicht automatisch, dass die Mehrbelastung nicht mehr verhältnismässig gering ist. Andernfalls dürften bei einem geringen gegenwärtigen Verkehrsaufkommen keine Neubauten oder Umbauten mit Mehrverkehr bewilligt werden, auch wenn die Zufahrt für den Mehrverkehr grundsätzlich geeignet ist. Die Frage, ob die Verkehrssicherheit auf einer bestehenden Erschliessungsstrasse gewährleistet ist, ist grundsätzlich aufgrund einer Würdigung der tatsächlichen Verhältnisse vor Ort zu beurteilen. Die Verkehrssicherheit ist nicht mehr gewährleistet, wenn die Normen für neue Anlagen massiv unter- bzw. überschritten werden.⁵⁵ Verlangt wird im Allgemeinen, dass die Zufahrt auch für schwächere Verkehrsteilnehmende (Kinder, Behinderte, Radfahrerinnen und Radfahrer usw.) keine Gefahr darstellt, nicht aber eine Idealschliessung ohne jegliche Probleme (z.B. bei Rückwärtsmanövern).⁵⁶

d) Die Erschliessung der Parkplätze und des Standplatzes für die Feuerwehr erfolgt über die Mühlematte. Die Strasse «Mühlematt» ist bereits fertig gestellt. Auf dem Überbauungsplan ist die Strasse «Mühlematt» als öffentliche Detailerschliessung bezeichnet. Innerhalb des Perimeters der UeO erschliesst sie sechs Parzellen (Parzellen Nrn. L. _____ [Bauparzelle], R. _____, V. _____, W. _____, AO. _____ und AP. _____). Nach dem Perimeter der UeO erschliesst sie in östlicher Richtung weitere acht Parzellen und mündet anschliessend in den Mühlemattweg. Soweit dies aus dem Geoportal des Kantons Bern ersichtlich ist, sind die Parzellen weitgehend nur mit Einfamilienhäusern überbaut. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Strasse

⁵⁴ BVR 2019 S. 151 E. 4.4.3

⁵⁵ BVR 2019 S. 151 E. 4.4.3; VGE 2021/117 vom 9. September 2022 E. 4.3.2 und 4.3.5; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 7/8 N. 10 Bst. a und b

⁵⁶ VGE 2020/269 vom 20. Dezember 2021 E. 7.6.2.

«Mühlematt» hauptsächlich von Personenwagen, Fahrrädern und Fussgängern genutzt wird. Mit der Realisierung des Bauvorhabens ändern sich die Benützerkategorien der Zufahrtsstrasse nicht. Neu werden – wie im Überbauungsplan für die Parzelle Nr. L. _____ vorgesehen – sieben weitere Parkplätze für Motorfahrzeuge und einige Veloabstellplätze erschlossen. Es ist davon auszugehen, dass die meisten Fahrzeugbewegungen vormittags und abends (Arbeitsweg) stattfinden dürften. Zudem bewegen sich die neuen Benützerinnen und Benützer nur im Bereich der Parzelle Nr. L. _____ auf der Strasse «Mühlematt». Soweit die Strasse nach der Parzelle Nr. L. _____ weiter zu den Parzellen Nrn. R. _____, W. _____, AO. _____ und AP. _____ führt, dürfte sie nicht vom Mehrverkehr betroffen sein. Die Mehrbelastung der sieben neuen Parkplätze für Motorfahrzeuge sowie der Veloabstellplätze ist im Verhältnis zum bisherigen Verkehrsaufkommen insgesamt als verhältnismässig gering im Sinne von Art. 5 Abs. 1 Bst. a BauV einzustufen. Dass die Brandbekämpfung nicht gewährleistet sein sollte, ist weder dargetan noch ersichtlich. Die Strasse «Mühlematte» ist gemäss Überbauungsplan im Bereich der Parzelle Nr. L. _____ 5.0 m breit.⁵⁷ Sie genügt damit den Anforderungen von Art. 7 Abs. 2 BauV. Ein Kreuzen mit dem Gegenverkehr sowie das Aus- und Einparkieren bei den projektierten Parkplätzen sollte problemlos möglich sein. Zudem geht aus den Projektplänen vom 5. August 2024 und dem Überbauungsplan hervor, dass die Strasse «Mühlematt» gerade und übersichtlich verläuft. Es handelt sich nicht um eine Durchgangsstrasse. Die «Mühlematt» wird nur von Anwohnerinnen und Anwohnern sowie Besucherinnen und Besuchern genutzt. Es ist nicht ersichtlich und wird von den Beschwerdeführenden auch nicht geltend gemacht, dass die Verkehrssicherheit durch die sieben neuen Parkplätze gefährdet wäre. Nach dem Gesagten erweist sich die Erschliessung insgesamt als genügend.

10. Hochstammbäume, Feuerwehrstellplatz

a) Auf dem Überbauungsplan ist westlich neben den sieben Parkplätzen entlang des B. _____ wegs auf einer Fläche von 5.5 m x ca. 5.5 m ein Gartenbereich mit Hochstammbaum eingezeichnet. Die vorgesehene Breite für den Gartenbereich mit Hochstammbaum zwischen den Parkplätzen und der zweiten privaten Zufahrt / Hauszugang lässt sich anhand der ab der östlichen Parzellengrenze bis und mit der zweiten privaten Zufahrt / Hauszugang vermassten Gesamtlänge von 29.5 m ermitteln. Das Ausmass des vorgesehenen Bereichs in Nord-Süd-Richtung von ca. 5.5 m ergibt sich aus der Tiefe der Parkfelder. Im Überbauungsplan ist der Standort der Hochstammbäume im Bereich der Erschliessung und Parkierung verbindlich geregelt (Art. 3 Bst. d UeV). Die Gartenbereiche sind der privaten Nutzung vorbehalten (vgl. Art. 13 UeV).

Gemäss Umgebungsplan vom 5. August 2024 und dem am 6. Mai bzw. 5. August 2024 aktualisierten Ausnahmegesuch plant die Beschwerdegegnerin westlich neben den Parkplätzen im Gartenbereich für den Hochstammbaum eine Befestigung mit Rasengittersteinen. Diese Befestigung (zusammen mit dem gepflasterten Zugang zu den Reiheneinfamilienhäusern und der westlich davon befestigten Fläche aus Rasengittersteinen) soll als Feuerwehrstellplatz dienen. Den Hochstammbaum plant die Beschwerdegegnerin zwischen den befestigten Flächen und dem Reiheneinfamilienhaus B. Der Standort des Hochstammbaumes ist im Vergleich zum Überbauungsplan unbestrittenermassen 5 m in Richtung Norden verschoben und befindet sich nicht zwischen den Parkplätzen und der (zweiten) privaten Zufahrt / Hauszugang. Es ist unbestritten, dass die Beschwerdegegnerin für das Verschieben des Hochstammbaumes und die Feuerwehrstellfläche, die teilweise im Gartenbereich zu liegen kommen soll, eine Ausnahmegewilligung benötigt. Die Beschwerdegegnerin hat am 27. März 2023 ein entsprechendes Ausnahmegesuch gestellt und wie folgt begründet:

⁵⁷ Vgl. auch den Situationsplan 1:200 vom 6. Mai 2024

Wir schlagen einen Alternativstandort für den Hochstammbaum vor. Die vorgeschlagene Position des Feldahorns befindet sich 5 Meter nördlicher.

Der bestehende Hochstammbaum im Nordwesten wird belassen.

[...]

Der definierte Standort für den Hochstammbaum von der Üo ZPP 6 befindet sich im störenden Bereich des ADL Stellplatzes der Feuerwehr. Durch diese Ausnahmegewilligung werden weder öffentliche noch nachbarliche Interessen beeinträchtigt.

In ihrer Stellungnahme vom 10. Mai 2024 wiederholt die Beschwerdegegnerin, das Verschieben des Baumes sei erforderlich, um der Feuerwehr (Brandschutz) einen sicheren Abstellplatz zu ermöglichen. Der Baum grenze an die vorgeschriebene Abstellfläche und müsse daher versetzt werden. Des Weiteren weise sie darauf hin, dass bereits andere Anwohner ähnliche Ausnahmegesuche gestellt hätten, die möglicherweise bewilligt worden seien. Dieser Umstand sei zu berücksichtigen. Der Einwand der Nachbarn gegen die Ausnahmegesuche genüge nicht als Begründung für eine Ablehnung derselben, da dies den Grundsätzen des fairen und einheitlichen Entscheidungsprozesses widerspreche.

b) Die Beschwerdeführenden erklären, es sei stossend, dass der Hochstammbaum den Parkplätzen weichen müsse. Eine Ausnahmegewilligung könne nicht erteilt werden. Soweit die Beschwerdegegnerin vorbringe, dass sich der Baum gemäss Überbauungsplan im störenden Bereich des für die Autodrehleiter der Feuerwehr notwendigen Platzes befinde, sei hervorzuheben, dass die Stellungnahme der Regio Feuerwehr Büren nicht zum aktuellen Projekt erfolgt und wohl nicht mehr gültig sei. In ihrer Stellungnahme vom 28. Juni 2024 ergänzen die Beschwerdeführenden, eine Verschiebung des Baumes sei nicht erforderlich, um der Feuerwehr (Brandschutz) einen sicheren Abstellplatz zu ermöglichen. Da bei Gebäuden geringer Höhe nicht zwingend eine Feuerwehrstellfläche für ein Hubrettungsfahrzeug (d.h. ein Fahrzeug mit Autodrehleiter) erforderlich sei, lägen für das Verschieben des Standortes des Hochstammbaumes keine besonderen Verhältnisse im Sinne von Art. 26 Abs. 1 BauG vor. Art. 3d UeV sei daher verbindlich. Die Behauptung, andere Anwohner hätten Ausnahmegesuche gestellt, sei nicht belegt. Sollte das Bauvorhaben bewilligt werden, seien Bodenmarkierungen auf der Feuerwehrfläche anzubringen. Art. 3b UeV (Parkierung) sei verbindlich.

c) Mit Stellungnahme vom 22. Dezember 2023 erklärt die Gemeinde, der Bericht der Feuerwehr zeige, welche Fläche für die Autodrehleiter freizuhalten sei. Die Pflanzstelle befände sich am östlichen Rand des Autodrehleiter-Platzes. Einerseits handle es sich nicht um einen Fachbericht. Andererseits dürften sich im Bereich des ADL-Platzes keine parkierten Autos befinden. Die offene Parkierung ändere nichts am Standort des ADL-Platzes. In ihrer Stellungnahme vom 25. Juni 2024 ergänzt die Gemeinde, eine Feuerwehrstellfläche für Gebäude geringer Höhe sei nicht vorgeschrieben, jedoch habe die Baubewilligungsbehörde bei Einreichung des Baugesuchs im Dezember 2021 festgestellt, dass die vorliegende Situation mit der Parkierung entlang der Strasse und dem Hochstammbaum gemäss Überbauungsordnung, zusammen mit der bestehenden Strassenführung, für Rettungsdienste allfällig Schwierigkeiten bereiten könnte. Deshalb habe sie die Feuerwehr zu einer Stellungnahme eingeladen. Vorliegend sei die gesteigerte Sicherheit mit dem eingeplanten Feuerwehrplatz höher zu gewichten als der präzise Standort des Hochstammbaumes. Wenn in einem Überbauungsplan Sicherheitsaspekte aus vorgegebenen Anordnungen von Bauten, Plätzen und Bepflanzungen ungenügend berücksichtigt worden seien, stelle dies durchaus besondere Verhältnisse im Sinne von Art. 26 Abs. 1 BauG dar.

d) Laut Art. 26 BauG können Ausnahmen von einzelnen Bauvorschriften bewilligt werden, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen und wenn keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden. Ausnahmen dürfen überdies keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzen, es sei denn, die Beeinträchtigung könne durch Entschädigung vollwertig ausgeglichen werden. Diese Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein.

Eine Ausnahmegewilligung soll die gesetzliche Regelung, die im Interesse der Rechtssicherheit sowie der Rechtsgleichheit die tatsächlichen Verhältnisse generalisierend erfasst, einzelfallgerecht verfeinern. Ausnahmegründe beziehen sich deshalb auf den Zweck, den Umfang oder die Gestaltung eines Bauvorhabens, wenn diese in den geltenden Vorschriften nicht genügend berücksichtigt sind. Sie müssen mit den Besonderheiten des Baugrundstücks oder des Bauvorhabens zusammenhängen. Unter Umständen können aber auch Besonderheiten, die sich aus den subjektiven Verhältnissen der bauwilligen Personen ergeben, eine Ausnahme begründen. Rein finanzielle Interessen, der Wunsch nach einer Ideallösung oder intensives Ausnützungsstreben rechtfertigen aber keine Ausnahmegewilligung. Es geht vielmehr darum, ausgesprochene Unbilligkeiten und Unzweckmässigkeiten zu vermeiden, die die strikte Anwendung der Vorschrift für die Bauwilligen zur Folge hätte.

Schliesslich ist zu berücksichtigen, dass der Ausnahmegrund keine absolute Grösse ist. Ob ein Sachverhalt als Ausnahmegrund genügen kann, hängt von drei Komponenten ab: Vom Interesse an der Ausnahme, von der Bedeutung der Vorschrift, von der abgewichen werden soll, und von Art und Mass der verlangten Abweichung. Besondere Zurückhaltung ist geboten hinsichtlich Ausnahmen von einer Überbauungsordnung.⁵⁸

e) Nach Art. 21 Abs. 1 BauG sind Bauten und Anlagen so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten, dass weder Personen noch Sachen gefährdet werden. 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 FFG⁵⁹). Dementsprechend sind Bauten und Anlagen so zu erstellen und zu betreiben, 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 (Art. 2 Abs. 1 FFV⁶⁰). Zu den anerkannten Regeln der Baukunde gehören unter anderem die Normen, Richtlinien, Merkblätter, Erläuterungen und Empfehlungen der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF) und der Gebäudeversicherung Bern (GVB; vgl. Art. 2 Abs. 2 Bst. a FFV). Gemäss Ziff. 1 des Brandschutzmerkblattes «Abwehrender Brandschutz» Ausgabe 07/2023 der GVB⁶¹ ist die FKS-Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen integraler Bestandteil dieses Brandschutzmerkblattes. Die Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen der Feuerwehr Koordination Schweiz FKS vom 4. Februar 2015⁶² fordert in Ziff. 8 für Gebäude geringer Höhe (bis 11 m Gesamthöhe) eine Bewegungsfläche für ein Löschfahrzeug (18t, mit tragbarer auf Löschfahrzeug mitgeführter Leiter) von mindestens 6 m Breite und mindestens 11 m Länge. Zudem darf die abgewinkelte Schlauchlänge vom Löschfahrzeug bis zum Gebäudeeingang maximal 80 m betragen. Gemäss Ziff. 3 der FKS-Richtlinie zählen Fahrzeug-Parkflächen nicht als Feuerwehruzufahrten oder als Bewegungs- und Stellflächen. Sowohl im Bereich der Stellfläche, als auch zwischen Stellfläche und Gebäude dürfen sich keine den Einsatz von

⁵⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 26-27 N. 4

⁵⁹ Feuerschutz- und Feuerwehrgesetz vom 20. Januar 1994 (FFG; BSG 871.11)

⁶⁰ Feuerschutz- und Feuerwehrverordnung vom 11. Mai 1994 (FFV; BSG 871.111)

⁶¹ Abrufbar unter <https://gvb.ch/de/fachbereich-brandschutz.html> (Rubriken < Brandschutz für Fachpersonen < Grundlagendokumente)

⁶² Abrufbar unter <https://www.feukos.ch/de/unterlagen/>

Hubrettungsfahrzeugen erschwerende Hindernisse wie bauliche Anlagen oder Bäume befinden (vgl. Ziff. 2 der FKS-Richtlinie).

f) Die Beschwerdegegnerin plant zwei Reiheneinfamilienhäuser, die eine Gesamthöhe von maximal 10.8 m aufweisen. Es handelt sich somit um Gebäude geringer Höhe im Sinne der FKS-Richtlinie. Erforderlich ist somit eine Bewegungsfläche bzw. ein Standort für ein Löschfahrzeug (mit auf dem Fahrzeug mitgeführter tragbarer Leiter) von mindestens 6 m Breite und 11 m Länge. Hingegen ist nicht erforderlich, dass ein Hubrettungsfahrzeug mit Autodrehleiter abgestellt werden können muss. Insofern kann der Stellungnahme der Regio Feuerwehr Büren im vorinstanzlichen Verfahren vom 8. Januar 2022 nicht gefolgt werden, wonach in der Flucht des B. _____ weges im Bereich des Zuganges zu den beiden Liegenschaften ein Stellplatz für ein Fahrzeug mit Autodrehleiter erstellt werden muss. Hingegen zutreffend ist, dass sich dem der Stellungnahme beigelegten Plan entnehmen lässt, dass ein Stellplatz von 6 m x 11 m gefordert wird und der Stellplatz aus dem Vorplatz und der Quartierstrasse bestehen könne.⁶³ Dass die Stellungnahme der Regio Feuerwehr Büren noch zur ersten Baueingabe vom 11. November 2021 erfolgte, ist unbeachtlich. Im Vergleich zum mit dem angefochtenen Entscheid bewilligten Projekt befanden sich zum Zeitpunkt der Beurteilung durch die Feuerwehr gemäss Situationsplan 1:200 vom 11. November 2021 anstelle der acht Parkplätze entlang der Strasse «B. _____» und der vier zusätzlichen Parkplätze südlich des Reiheneinfamilienhauses A jeweils Carports. Die Lage der Reiheneinfamilienhäuser A und B sowie der Zugang dazwischen blieb demgegenüber vom Prinzip her gleich. Die Beurteilung der Feuerwehr ist daher nach wie vor aktuell. Wenn auf dem Baufeld 1 zwei Baukörper erstellt und nur ein Zugang in der Mitte gewählt wird, ist somit zwischen den beiden Baukörpern ein Stellplatz von 6 m x 11 m zu erstellen.

Gemäss Überbauungsplan ist die zweite private Zufahrt / Hauszugang westlich des Bereichs für den Hochstammbaum vorgesehen. Die private Zufahrt / der Hauszugang verläuft ab der Strasse «B. _____» auf einer Breite von zunächst ca. 9 m und verläuft anschliessend kurvenartig Richtung Norden und verengt sich auf eine Breite von 4 m. Westlich der privaten Zufahrt / Hauszugang ist die Parzelle Nr. L. _____ dem Gartenbereich zugeteilt. Die Strasse «B. _____» ist gemäss Überbauungsplan im Bereich der Parzelle Nr. L. _____ mindestens 5.0 m breit. Im Bereich des Knicks in Richtung Süden verbreitert sie sich zwar etwas. Der Stellplatz von 6 m x 11 m für die Feuerwehr kann aber nicht vollständig auf der Strasse «B. _____» liegen. Im Bereich der sieben Parkfelder ist gemäss FKS-Richtlinie kein Stellplatz möglich. Die zweite private Zufahrt / Hauszugang genügt mit einer Breite von 4 m nicht als Stellplatz. Auch die erste private Zufahrt / Hauszugang entlang der östlichen Parzellengrenze ist mit einer Breite von 2.50 m einerseits viel zu schmal für einen Stellplatz und befindet sich andererseits nicht zwischen den beiden Reiheneinfamilienhäusern.

Die einzige Möglichkeit für einen den FKS-Richtlinien entsprechenden Stellplatz, der für die Feuerwehr ab der Strasse «B. _____» erreichbar ist, befindet sich somit im vorgesehenen Bereich für die private Zufahrt / der Hauszugang, der Strasse «B. _____» und dem westlichen Gartenbereich oder dem für den Hochstammbaum vorgesehenen Gartenbereich. Die Gemeinde ist im angefochtenen Entscheid zu Recht davon ausgegangen, dass die Pflanzstelle des Hochstammbaumes nicht genau nach Überbauungsplan erfolgen kann. Es liegen damit besondere Verhältnisse für eine Ausnahmegewilligung vor.

Gemäss Umgebungsplan vom 5. August 2024 und dem am 6. Mai 2024 bzw. 5. August 2024 aktualisierten Ausnahmegesuch soll die gesamte Befestigung mit Rasengittersteinen und Pflastersteinen westlich neben den Parkplätzen ca. 8.5 m breit und etwas mehr als 5 m lang werden. Der Feuerwehrstellplatz von 6 m x 11 m befindet sich auf dieser Fläche sowie teilweise auf der Strasse

⁶³ Im Register 8 der Vorakten

«B. _____». Die befestigte Fläche ist mit einer Breite von 8.5 m zwar etwas grösser als die gemäss FKS-Richtlinie erforderliche Breite von 6 m. Mit Blick auf die erforderlichen Schleppkurven für ein Fahrzeug mit 18t liegen aber auch hierfür ohne Weiteres besondere Verhältnisse vor. Der Ausnahmegewilligung stehen zudem auch keine öffentlichen Interessen oder wesentliche nachbarlichen Interessen entgegen. Im Gegenteil – der Stellplatz für die Feuerwehr dient unter anderem dazu, im Brandfall die Löscharbeiten zu ermöglichen und die Ausbreitung des Feuers auf Nachbarparzellen zu verhindern. Der Stellplatz für die Feuerwehr liegt somit im öffentlichen und im nachbarlichen Interesse. Im Übrigen trägt die Beschwerdegegnerin dem Überbauungsplan so gut wie möglich Rechnung, indem sie den Hochstammbaum lediglich um 5 m in Richtung Norden rückt und dieser östlich neben dem Zugangsweg zu den Reiheneinfamilienhäusern A und B und nordwestlich der Parkplätze liegt. Der Hochstammbaum befindet sich dadurch immer noch im Bereich der Erschliessung und der Parkierung. Nach dem Gesagten hat die Gemeinde im angefochtenen Entscheid die Ausnahmegewilligung zu Recht erteilt. Ob die Beschwerdegegnerin, wie im Plan Südfassade (Ansicht auf Höhe der Parkplätze bzw. des B. _____wegs) vom 5. August 2024 eingezeichnet, vor der südwestlichen Ecke des Reiheneinfamilienhauses A (Wohneinheit A3) einen weiteren Baum pflanzt, ist mit Blick auf den Überbauungsplan und die Überbauungsvorschriften unbeachtlich. Den Schlussbemerkungen der Beschwerdeführenden vom 16. September 2024, wonach der Plan Südfassade ein Detailplan sei und dem Umgebungsplan vorgehe, auf dem dieser [weitere] Baum fehle, kann deshalb nicht gefolgt werden.

Die Anordnung einer Bodenmarkierung der Feuerwehrstellfläche ist derzeit nicht angezeigt. Wie die Beschwerdeführenden zwar zutreffend ausführen, ist gemäss Art. 3 Bst. b UeV die Parkierung verbindlich im Überbauungsplan geregelt und dementsprechend darf die Feuerwehrstellfläche nicht als Parkplatz genutzt werden. Aus den Projektänderungsplänen vom 5. August 2024 geht aber eindeutig hervor, dass die Beschwerdegegnerin lediglich um Bewilligung von sieben Parkplätzen ersucht. Sollte die Feuerwehrstellfläche künftig dennoch als (unbewilligte) Parkfläche genutzt werden, hat die Gemeinde die Möglichkeit, baupolizeilich einzuschreiten und beispielsweise eine Bodenmarkierung anbringen zu lassen.

g) In Zusammenhang mit den Hochstammbäumen bringen die Beschwerdeführenden zudem vor, es sei unklar, ob noch ein weiterer Hochstammbaum weiter westlich gepflanzt werden solle. Die Gemeinde sei diesbezüglich ihrer Begründungspflicht nicht nachgekommen.

Mit Stellungnahme vom 22. Dezember 2023 erklärt die Gemeinde, für die Umgebungsgestaltung und Pflanzung der Bäume sei der Umgebungsgestaltungsplan mit zwei Bäumen massgebend.

h) 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 Beweisansprüchen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern. Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt, dass die Behörde die Vorbringen der Betroffenen sorgfältig prüft und beim Entscheid berücksichtigt. Daraus ergibt sich die Pflicht der Behörde, ihre Verfügung zu begründen (Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG). Die Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen die Verfügung sachgerecht anfechten können. Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt. Die Behörde muss jedoch nicht auf jedes Argument der Parteien eingehen; es genügt, wenn sie sich mit den wesentlichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt hat.⁶⁴ Aus der Gesamtheit der Begrün-

⁶⁴ BVR 2018 S. 341 E. 3.4.2, 2016 S. 402 E. 6.2; BGE 140 II 262 E. 6.2; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 52 N. 7

dung muss sich ergeben, weshalb die Behörde einem Parteistandpunkt nicht folgen kann. Es genügt, wenn die Behörde ihre Haltung implizit zum Ausdruck bringt.⁶⁵

i) Mit Einsprache vom 26. Juni 2023 rügten die Beschwerdeführenden, die Bäume seien auf dem Situationsplan nicht eingezeichnet. Die Unterlagen seien damit widersprüchlich, das Bauvorhaben könne so nicht bewilligt werden, zumal sich die Baugesuchstellerin nach der Bewilligung auf die eine oder andere Variante berufen könnte, was unzulässig sei.⁶⁶

Die Gemeinde hat im angefochtenen Entscheid die Einspracherüge der Beschwerdeführenden, wonach die Planunterlagen bezüglich Hochstammbaum widersprüchlich seien, zur Kenntnis genommen (vgl. E. VI.1. und VI.2. des angefochtenen Entscheids). Sie erwog, dass «gemäss Bauprojekt nebst dem geforderten noch ein zweiter Hochstammbaum gepflanzt werden soll und die Gesuchsteller bestrebt sind, den alten Baum in der nordwestlichen Parzellenecke trotz Bauarbeiten zu erhalten» (vgl. E. V.1. des angefochtenen Entscheids). Die Gemeinde hat damit zumindest indirekt und kurz ausgeführt, dass sie den Umgebungsplan vom 27. März 2023 als massgebend und die Einspracherüge der Beschwerdeführenden deshalb als unbegründet erachtet. Insofern ist die Gemeinde ihrer Begründungspflicht nachgekommen und hat das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden nicht verletzt.

j) Auf dem Situationsplan 1:500, genehmigt am 27. Oktober 2023, und dem Umgebungsplan vom 27. März 2023 sah die Beschwerdegegnerin zwei Hochstammbäume und einen Strauch vor. Demgegenüber war auf dem Situationsplan 1:200 vom 27. März 2023 nur ein Hochstammbaum in der nordwestlichen Parzellenecke eingezeichnet. In ihrem Ausnahmegesuch vom 27. März 2023 bestätigte die Beschwerdegegnerin, dass sie den bestehenden Hochstammbaum im Nordwesten belasse und den Hochstammbaum im Bereich der Parkierung 5 m nach Norden verschiebt. Der Situationsplan 1:200 vom 27. März 2023 war insofern widersprüchlich. Wie soeben dargelegt, folgt jedoch aus dem angefochtenen Entscheid, dass hinsichtlich der Hochstammbäume der Umgebungsplan vom 27. März 2023 massgebend ist. Ausserdem hat die Beschwerdegegnerin mit den Projektänderungsplänen vom 5. August 2024 die widersprüchlichen Angaben zu den Hochstammbäumen beseitigt. Gemäss Ausnahmegesuch vom 5. August 2024, Situationsplan 1:500 (undatiert, mit Stempel der BVD vom 13. August 2024), Situationsplan 1:200 vom 5. August 2024, Plan Umgebung vom 5. August 2024 und Plan Grundstücksentwässerung vom 5. August 2024 sind bei der nordwestlichen Parzellenecke und im Bereich der Parkierung je ein Hochstammbaum vorgesehen. Der Rüge der Beschwerdeführenden kann nach dem Gesagten nicht gefolgt werden.

11. Container-Standplatz

a) Auf dem Überbauungsplan ist in der nordwestlichen Ecke der Parzelle Nr. V. _____ ein Standort für einen Containersammelplatz im Gartenbereich mit Hochstammbaum vorgesehen. Auf der Parzelle Nr. L. _____ der Beschwerdegegnerin ist gemäss Überbauungsplan kein Container-Standplatz vorgesehen. Die Beschwerdegegnerin plant jedoch südlich des Reiheneinfamilienhauses B östlich neben den sieben Parkplätzen einen Container-Standplatz.

Die Beschwerdeführenden bringen vor, die Containersammelstellen entsprächen dem Überbauungsplan nicht. Ein Ausnahmegesuch liege nicht vor.

⁶⁵ BVR 2018 S. 341 E. 3.4.2, 2016 S. 402 E. 6.2; BGE 140 II 262 E. 6.2; Michel Daum, a.a.O., Art. 21 N. 28 und Art. 52 N. 7

⁶⁶ Im Register 3 der Vorakten

Mit Stellungnahme vom 22. Dezember 2023 erklärt die Gemeinde, sie habe im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgestellt, dass der Containerplatz für den Teilbereich Nord in der nord-westlichen Parzellenecke des Grundstücks Nr. V. _____ nicht erstellt worden sei. Die Beschwerdegegnerin habe folglich selbst eine Lösung für die Bereitstellung des Kehrriechts erarbeiten müssen. Ein Ausnahmegesuch sei nicht notwendig. Art. 19 UeV schliesse individuelle Lösungen nicht aus.

b) Für den Container-Standplatz sind folgende Überbauungsvorschriften massgebend:

Art. 3 Inhalt des UeP

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) Die Erschliessung für Fahrzeuge und Fussgänger von der Mühlematt her.
- b) Die Parkierung
- c) Die Lage, Dimensionierung und Nutzung der Hochbauten
- d) Standort der Hochstammbäume im Bereich der Erschliessung und Parkierung

Art. 19 Container

Für die Teilbereiche «Nord» und «Süd» ist gemäss UeP je ein Container-Standplatz für die gemeinsame Kehrriechtabfuhr anzulegen.

Art. 3 UeV, der den verbindlichen Inhalt des Überbauungsplanes regelt, erwähnt die Container-Standplätze für die gemeinsame Kehrriechtabfuhr nicht. Art. 19 UeV hält lediglich fest, dass für die Teilbereiche «Nord» und «Süd» gemäss Überbauungsplan ein Container-Standplatz für die gemeinsame Kehrriechtabfuhr anzulegen ist. Dem Wortlaut von Art. 19 UeV lässt sich aber nicht entnehmen, dass individuelle Lösungen pro Parzelle ausgeschlossen sind. Der ursprünglich am 4. August 1997 vom AGR bewilligte Überbauungsplan sah zum Teil grössere Baufelder für mehrere Wohneinheiten vor. Die Container-Standplätze für die Teilbereiche «Nord» und «Süd» wurden daher wohl festgelegt, um die Kehrriechtabfuhr zu erleichtern, indem zwei Sammelstellen errichtet werden. Mit der am 24. November 2000 vom AGR genehmigten Änderung des Überbauungsplanes wurden die Baufelder 5 und 6 im Teilbereich Süd verkleinert. Im Teilbereich Süd war gemäss Überbauungsplan zudem kein Container-Standplatz mehr vorgesehen. Eine gleichzeitige Änderung von Art. 19 UeV blieb jedoch aus. Der Begründung zur am 24. November 2000 genehmigten Änderung lässt sich entnehmen, dass Nachfrage nach Bauland für grössere, freistehende Einfamilienhäuser bestand. Mit Blick auf die Änderung des Überbauungsplanes kann daraus geschlossen werden, dass die Gemeinde offenbar für die Einfamilienhäuser im Teilbereich «Süd» individuelle Lösungen für die Kehrriechtabfuhr zulassen wollte. Mit der zuletzt am 14. Dezember 2012 durch das AGR genehmigten Änderung des Überbauungsplanes wurde zudem auch das Baufeld 2 verkleinert. Aufgrund der bis anhin realisierten Einfamilienhäuser innerhalb des Perimeters der Überbauungsordnung fällt grundsätzlich weniger Abfall an als bei Doppel- und Reiheneinfamilienhäusern sowie Gebäuden mit Geschosswohnungen. Eine Koordination der Container-Standplätze erscheint daher nicht mehr angezeigt. Die Auslegung der Gemeinde, dass Art. 19 UeV individuelle Lösungen für die Kehrriechtabfuhr pro Parzelle zulässt, sofern sie mit den weiteren Überbauungsvorschriften und dem Überbauungsplan vereinbar sind, erscheint nach dem Gesagten rechtlich haltbar. Die Beschwerdegegnerin hat daher zu Recht kein Ausnahmegesuch für ihren eigenen Container-Standplatz gestellt.

c) Der von der Beschwerdegegnerin vorgesehene Container-Standplatz weist zur östlich angrenzenden Parzelle Nr. P. _____ einen Abstand von 1 m auf. Der Container-Standplatz mit gefüllten Rasengittersteinen soll 2 m breit und ca. 4.7 m lang werden. Zur Strasse «B. _____» weist der Container-Standplatz einen Abstand von 0.50 m auf.⁶⁷ Der Container-Standplatz befin-

⁶⁷ Situationsplan 1:200 vom 6. Mai 2024, Umgebungsplan vom 6. Mai 2024

det sich auf dem Bereich für die private Zufahrt / Hauszugänge und damit auf einem Bereich, der gemäss Überbauungsplan ohnehin in ähnlicher Weise hätte versiegelt werden können. Nach dem Gesagten entspricht der Container-Standplatz der Beschwerdegegnerin den Überbauungsvorschriften. Die Rüge der Beschwerdeführenden erweist sich als unbegründet.

12. Weitere Projektänderungen vom 5. August 2024

a) Mit den Projektänderungsplänen vom 5. August 2024 sieht die Beschwerdegegnerin weitere Änderungen im Untergeschoss, bei der Kanalisation und einigen Fenstern vor. Zudem hat sie die Widersprüchlichkeiten zwischen den Grundrissplänen der Attikageschosse und den Fassadenplänen beseitigt. Es ist weder dargetan noch ersichtlich, dass diese weiteren Projektänderungen nicht bewilligungsfähig wären.

b) Die Gemeinde führt in ihren Schlussbemerkungen vom 9. September 2024 aus, der Wegfall des externen Zugangs zur Heizzentrale sei aus baupolizeilicher Sicht zulässig, aber nicht praxisnah. Da der Zugang zur Heizzentrale nur noch über die Wohneinheit B1 möglich sei, werde folgende Auflage beantragt:

Der Zugang zur gemeinsamen Heizzentrale ist innert 6 Monaten, spätestens vor Baubeginn, mittels Dienstbarkeitsvertrag zu regeln und im Grundbuch eintragen zu lassen. Eine Kopie des Dienstbarkeitsvertrags und der Anmeldung beim Grundbuchamt ist der Bewilligungsbehörde unaufgefordert einzureichen.

Wie eingangs erwähnt, verzichtet die Beschwerdegegnerin mit der zweiten Projektänderung im Beschwerdeverfahren vom 5. August 2024 zusätzlich auf die Zugangstreppe zwischen den beiden Reiheneinfamilienhäusern zum Heizungsraum im Untergeschoss. Der Heizungsraum im Untergeschoss ist neu nur noch über die Wohneinheit B1 zugänglich.

Die Parzelle Nr. L._____ befindet sich gemäss Grundbuchauszug derzeit im Miteigentum zu je 1/3 des Verwaltungsratspräsidenten der Beschwerdegegnerin, eines Verwaltungsratsmitglieds der Beschwerdegegnerin und einer Drittperson. Soweit die Parzelle Nr. L._____ bei einem allfälligen künftigen Verkauf der einzelnen Reiheneinfamilienhauswohneinheiten in Stockwerkeigentum aufgeteilt werden sollte, müsste der Zugang zum Heizungsraum mittels einer Dienstbarkeit sichergestellt werden. Da sich die Parzelle Nr. L._____ aber aktuell zu 2/3 im Eigentum der Beschwerdegegnerin befindet, ist derzeit keine Dienstbarkeit notwendig, um den Zugang zum Heizungsraum sicherzustellen. Der Antrag der Gemeinde wird abgewiesen.

13. Quartier- und Ortsbild

a) Die Beschwerdeführenden bringen vor, die ZPP «Riedli» bezwecke die Freihaltung der oberen Hangpartien mittels Bauland, die Regelung der Erschliessung via Mühlemattweg und eine landschaftsschonende Überbauungskonzeption (Art. 31-11 Abs. 1 GBR). Sie rügen die Nichteinhaltung der landschaftsschonenden Überbauungskonzeption. Die Einbettung der zwei Reiheneinfamilienhäuser in das bestehende Einfamilienhausquartier sei mangelhaft. Daran ändere auch der Umstand nichts, dass die Überbauungsvorschriften ursprünglich den Bau von Reiheneinfamilienhäusern zugelassen hätten. Die Dichte des Bauvorhabens unterscheide sich von den anderen Baufeldern deutlich. Die Baukörper fügten sich nicht in die spezielle landschaftliche Situation ein, sondern würden im Vergleich zu den anderen Einfamilienhäusern auffallen. Die mit Ziff. 2.3 des Erläuterungs- und Mitwirkungsberichts zur Überbauungsordnung verlangte gestalterische bauliche Einheit würde zerbröckelt. Zudem erstaune, dass die Materialisierung und Farbgebung des

gesamten Bauvorhabens noch nicht feststünden, womit keine endgültige Beurteilung erfolgen könne.

b) Die Beschwerdegegnerin entgegnet, alle baurechtlichen Bestimmungen würden eingehalten.

c) Mit Stellungnahme vom 22. Dezember 2023 erklärt die Gemeinde, der Erläuterungsbericht zur ZPP «Riedli» erkläre unter Ziff. 2.3 zum Bebauungskonzept, dass das Gebiet mit einer mittleren Dichte (AZ 0.35-0.45) bebaut werden solle. Explizit erwähnt werde, dass eine solche Dichte die Bebauung mit Doppel-, Reihen- oder allenfalls kleinen Mehrfamilienhäusern erfordere. Die Gruppierung der Bauten gegen Westen und Süden hin sollte aufgelockerte Bereiche schaffen. Dementsprechend seien die maximalen Bruttogeschossflächen je Baufeld auf dem Überbauungsplan festgehalten worden, mit grösseren Baufeldern im Norden und kleineren Baufeldern gegen Süden. Das Bauprojekt halte die Baufelder und die Bruttogeschossfläche ein. Das Bauvorhaben sei bezüglich Einbettung im Hang zusammen mit der gemeindeeigenen Fachstelle für ästhetische Fragen Fachinstanz Altstadt FIAS überarbeitet worden. Das Bauvorhaben grenze im Westen an das Altersheim und an die Überbauung Burgacker. Die Reiheneinfamilienhäuser bildeten mit ihrem Volumen einen Übergang zwischen den grösseren Bauvolumen im Westen und den Einfamilienhäusern im übrigen Quartier.

Im angefochtenen Entscheid erklärte die Gemeinde, der Erläuterungs- und Mitwirkungsbericht erwähne explizit, dass eine mittlere Dichte die Bebauung mit Doppel-, Reihen- oder allenfalls kleinen Mehrfamilienhäusern erfordere. Aus den Versäumnissen der Vergangenheit, das Ziel einer verdichteten Bauweise in der UeO konsequent zu verfolgen, dürfe der Gesuchstellerin kein Nachteil erwachsen. Die Bauvolumen der einzelnen Baufelder seien mit der Grösse der Baufelder, der Festlegung der Geschosse, der Gebäudehöhe und der maximalen Bruttogeschossfläche definiert und würden vorliegend nicht überschritten. Die Materialisierung und Farbgebung mit einer verputzten Aussenwärmedämmung in abgetöntem Weiss richte sich weitestgehend nach den umliegenden Bauten. In Zusammenarbeit mit der FIAS seien die Höhenlage der Bauten und die Terrainmodellierung optimiert worden. Zudem hielt die Gemeinde als Auflage im angefochtenen Entscheid fest (vgl. Dispositiv-Ziff. VII.2.b achttes Lemma des angefochtenen Entscheids):

Die Materialisierung und Farbgebung des gesamten Bauvorhabens sind vorgängig mit der Gemeinde abzusprechen. Eine Bemusterung ist der Bauverwaltung vor Bauausführung zur Genehmigung zu unterbreiten.

d) 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.⁶⁸

Die Überbauungsordnung enthält insbesondere folgende Bestimmungen zur Gestaltung:

⁶⁸ 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

Art. 4 Gestaltung allgemein

Die Gestaltung der Hauptbauten und Vorbauten hat in besonderem Masse Rücksicht zu nehmen auf die Dorfrandlage (Einheit Landschaft/Bebauung, harmonischer Übergang Siedlung/Wald).

Art. 8 Fassadengestaltung

Die Fassaden sind vertikal zu gliedern. Materialien und Farben sind aufeinander abzustimmen. Die Verputze sind in Pastelltönen auszuführen.

Das Baureglement der Gemeinde enthält zudem folgende Bestimmungen zur Gestaltung von Bauten und Anlagen:

Art. 41-1 Gestaltungsgrundsatz

1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

[...]

Diese Bestimmungen gehen weiter als Art. 9 Abs. 1 BauG; ihnen kommt daher selbständige Bedeutung zu. Der Begriff «gute Gesamtwirkung» stellt einen unbestimmten kommunalen Gesetzesbegriff dar, bei dessen Auslegung die kommunalen Behörden einen gewissen Beurteilungsspielraum haben. Jedoch dürfen auch an das Erfordernis der guten Gesamtwirkung nicht unverhältnismässig hohe Ansprüche gestellt werden. Die gute Gesamtwirkung ist weder an geringen noch an besonders hohen architektonischen Qualitäten zu messen. Das bedeutet bei durchschnittlichen örtlichen Gegebenheiten, dass das Mittelmass der Umgebung nicht gestört werden darf und sich eine neue Baute oder Anlage an den qualitativ hochwertigeren Bauten und Anlagen der Umgebung zu orientieren hat.⁶⁹ Gestützt auf Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes dürfen in der Regel Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung nicht eingeschränkt werden⁷⁰.

e) In Zusammenhang mit den Gestaltungsvorschriften sind zudem die folgenden Ausführungen im Erläuterungs- und Mitwirkungsbericht vom 30. November 1994 zu den ursprünglichen Überbauungsvorschriften relevant:

1.1 Lage des Überbauungsgebietes

Das Planungsgebiet Riedli/Burgmatte liegt am Südrand des Siedlungsgebietes von Büren, zwischen dem Altersheim und dem Mühleweiher am nördlichen Hangfuss des Städtiberges. Das Baugebiet [...] liegt in einer landschaftlich reizvollen Lage, der grösste Teil der nahen Umgebung wurde in der Ortsplanung einer Grünzone bzw. einem Landschaftsschutzgebiet zugeordnet.

[...]

1.3 Ziele und Inhalte der Planung

Planungszweck der ZPP «Riedli» ist in erster Linie die Baulandumlegung und die Regelung der Erschliessung.

Durch die Überbauungsordnung soll zudem eine Bebauungsform garantiert werden, die der heiklen landschaftlichen Situation (Hangfuss, Waldnähe, Mühleweiher) gerecht wird und den Siedlungsrand definiert.

[...]

⁶⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10 N. 4a; BVR 2009 S. 329 E. 5.3, BVR 2006 S. 491 E. 6.3.1

⁷⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10 N. 15 mit Hinweisen

2.3 Bebauungskonzept

Das Gebiet soll mit einer Bebauung mittlerer Dichte (Az 0,35 - 0,45) bebaut werden. Diese Dichte bedingt eine Bebauungsform mit Doppel- oder Reiheneinfamilienhäusern, allenfalls auch mit kleineren Mehrfamilienhäusern.

Die Baufelder werden so angeordnet, dass auch bei Reihenbauten eine möglichst optimale Besonnung gewährleistet ist. Die Bebauung wird als gesamtes so gruppiert, dass aufgelockerte Übergangsbereiche gegen Westen und Süden hin entstehen.

Die Parkierung wird oberirdisch angeordnet, wobei zumindest ein Teil als gedeckte Abstellplätze ausgebildet werden kann. Bei der Grüngestaltung ist der Übergangsbereich im Süden als wesentliches Element zu erwähnen. Der Übergangsbereich dient einerseits als Puffer gegen das Landschaftsschutzgebiet Mühleweiher und bildet andererseits einen naturnahen Übergang zum Waldrand des Städtiberges. Der Übergangsbereich kann zwar als Garten genutzt werden, ist jedoch von jeglichen Bauwerken freizuhalten.

Gestalterisch soll, mit Rücksicht auf die Dorfrandlage, möglichst eine bauliche Einheit angestrebt werden. Diese Einheit soll primär durch Festlegung der Gebäudevolumen und der Hauptfirsrichtung festgelegt werden.

Zuletzt wurde die UeO am 4. Dezember 2012 dahingehend geändert, dass nur noch im Baufeld 1 zwei Baukörper mit einem Abstand zueinander von mindestens 3 m zu erstellen ist (vgl. Art. 5 Abs. 4 UeV). Zudem wurde Art. 6 Abs. 1 UeV, der eine gesamthafte Ausnützungsziffer zwischen 0.35 und 0.45 vorsah, ersatzlos gestrichen. Der Erläuterungsbericht vom Dezember 2012 hielt dazu fest:

Seit dem Inkrafttreten der Überbauungsordnung ZPP 6 Riedli im Jahr 1997 wurde das Planungsgebiet erschlossen und teilweise bebaut.

Da die Überbauungsordnung ihren Zweck weitgehend erfüllt hat (Regelung Erschliessung, landschaftsschonendes Überbauungskonzept), wird mit der zur Zeit laufenden Revision der Ortsplanung die Überbauungsordnung ZPP 6 Riedli aufgehoben. Das Gebiet soll künftig einer ordentlichen Wohnzone W2 zugewiesen werden. (Stand Überarbeitung OP: Mitwirkung zum Entwicklungskonzept bereits erfolgt).

Mit der vorliegend geringfügigen Änderung der Überbauungsordnung wird nun kurzfristig, im Sinne einer Übergangsregelung, eine den Bedürfnissen der Grundeigentümer angepasste Überbauung des Baufeldes Nr. 2 möglich. Das Baufeld Nr. 2 und der UeV Art. 5 werden so angepasst, dass auch der Bau eines einzelnen Baukörpers bewilligt werden kann.

Neben der Anpassung des Baufeldes [Nr. 2] und des Art. 5 wird der UeV Art. 6 Abs. 1 ersatzlos gestrichen, da aufgrund der bereits realisierten Überbauung der Baufelder 3, 4, 5, 6 und 7, die gemäss UeO minimal geforderte AZ auf den verbleibenden Baufeldern – auch unter Beibehaltung der heute rechtsgültigen Baufelder und BGF-Vorgaben – unter keinen Umständen erreicht werden kann.

f) Das Bauvorhaben befindet sich nicht in unmittelbarer Nähe zu einem Ortsbildschutzgebiet oder zu Baudenkmälern. Das Ortsbildschutzgebiet rund um die Altstadt befindet sich nördlich der Bauparzelle. Das Ortsbildschutzgebiet ist räumlich deutlich durch mehrere Parzellen, dem Eisenbahntrasse und der Bahnhofstrasse vom Bauvorhaben abgetrennt. Dasselbe gilt auch für das erhaltenswerte Baudenkmal am AJ. _____weg Nr. 15a, welches durch das Hauptgebäude des Altersheims vom Bauvorhaben abgeschirmt ist. Zudem befinden sich zwischen dem Bauvorhaben und den schützenswerten Baudenkmälern am X. _____weg Nr. 6 und 6a mehrere Parzellen. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass Büren an der Aare im ISOS erfasst ist. Die Bauparzelle Nr. L. _____ befindet sich in der Umgebungsrichtung VIII «Ungeordnet überbauter Hang hinter dem Städtchen, 20. Jh.» mit der Aufnahmekategorie b und dem Erhaltungsziel b. In der Nähe der Bauparzelle befindet sich das Gebiet 4 «Wohnhausreihe hinter den Bahngleisen, E. 19. Jh./1. H. 20. Jh., mit Gärten» und das als störend eingestufte Einzelelement 4.0.16 «Altersheim, eröffnet

1989, die kleinteilige Bebauungsstruktur des Wohnquartiers sprengend». Das ISOS enthält zur Siedlungsentwicklung im 19. und 20. Jahrhundert unter anderem die folgende Beschreibung:

Die rege Bautätigkeit bescherte dem Ort ungeordnete Ein- und Mehrfamilienhausquartiere sowie verstreute Geschäfts- und Gewerbebauten. Namentlich die östlichen und westlichen Vorstadtbereiche veränderten sich völlig, in letzter Zeit überwuchern Ein- und Zweifamilienhäuser zunehmend den Hang oberhalb des Städtchens.

Zu den Industrie- und Wohnquartieren und den Umgebungen hält das ISOS fest:

Hinter der Eisenbahnlinie steigt das Gelände steil an. Dem Hangfuss entlang sind Einfamilienhäuser und Villen der Jahrhundertwende und des frühen 20. Jahrhunderts aufgereiht, umgeben von Gärten und Parks, und bilden ein für die Situation hinter den Geleisen charakteristisches, langgestrecktes Wohnquartier (G 4). Stilistisch herrscht der Heimatstil vor, doch sind die Häuser in Alter und Form recht unterschiedlich. Als verbindendes Element wirken die kleinteiligen Gartenparzellen, zu denen das grosse Volumen des neuen Altersheims nicht passen will (4.0.16). Im östlichen Abschnitt stehen die herrschaftlichsten und architektonisch wertvollsten Villen, umgeben von Parks mit bemerkenswertem altem Baumbestand (B 4.1).

[...]

Für die Silhouette von Bedeutung ist auch der bewaldete Hügel hinter dem Städtchen.

g) Das Bauvorhaben wurde am 31. Januar 2022 von der Fachinstanz Altstadt FIAS wie folgt beurteilt:

Bezüglich Volumen sowie in seiner äusseren Erscheinung der zwei Baukörper scheint das Projekt wie vorliegend umsetzbar. Störend und ganz ortsunüblich ist der Umgang mit der bestehenden Geländesituation durch die massive Terrainaufschüttung was zu Neubauten auf Podest führt.

Beschluss:

Die räumliche Integration der neuen Bauvolumen hat sich dem bestehenden Terrain anzupassen das heisst, die geplanten Terrain Veränderungen sind nicht ortsüblich und sind zu überarbeiten und zu reduzieren. Antrag FIAS OK Süd-Ost-Ecke des Kellergeschosses Bauvolumen Ost ist anstelle 449.40 m.ü.M. auf ca. 448.20 m.ü.M. (best. Terrainkote) abzusenken damit eine noch vertretbare Terrainmodulierung (S/N/O/W-seitig) entstehen kann. Die Projektsetzung in der best. Umgebung ist gemäss Beschluss zu überarbeiten.⁷¹

h) Mit Stellungnahme vom 28. Februar 2022 kam die Fachinstanz Altstadt FIAS sodann zu folgenden Schlüssen:

Bezüglich Volumen sowie in seiner äusseren Erscheinung der zwei Baukörper scheint das Projekt wie vorliegend umsetzbar. Störend und ganz ortsunüblich ist der Umgang mit der bestehenden Geländesituation durch die massive Terrainaufschüttung was zu Neubauten auf Podest führt.

Beschluss:

Das jetzt vorliegende und überarbeitete Projekt wurde betreffend Integration im bestehenden Terrain überarbeitet. Die FIAS nimmt die gemachte Verbesserung der Gebäudesetzungen im Terrain als Fortschritt wohlwollend zur Kenntnis. Besonders die Terraingestaltung auf der Westseite ist jedoch noch verbesserungsfähig. [...] ⁷²

⁷¹ Im Register 8 der Vorakten

⁷² Im Register 8 der Vorakten

Am 10. Juni 2022 beurteilte die Fachinstanz Altstadt FIAS das Bauvorhaben erneut:

Beim jetzt vorliegenden Projekt wurden die falschen Koten der beiden Vorprojekte korrigiert. Da sämtliche Koten angehoben wurden, verändert sich die Einbettung der Gebäude in die Umgebung gegenüber dem gutgeheissenen Vorprojekt vom 22.02.2022 nicht. Entsprechend stimmt die FIAS der Gebäudesetzung ins Terrain zu. [...] ⁷³

i) Die Fachinstanz Altstadt FIAS hat im Baubewilligungsverfahren zunächst den Umgang mit der bestehenden Geländesituation und der Terraingestaltung kritisiert. Dem am 27. Oktober 2023 bewilligten Projekt hat sie schlussendlich zugestimmt. Die Projektänderung vom 5. August 2024 führt hinsichtlich des Umgangs mit der bestehenden Geländesituation und der Terraingestaltung im Vergleich zum am 27. Oktober 2023 bewilligten Projekt nicht zu Änderungen. Die Ausführungen der Fachinstanz Altstadt FIAS, dass der Gebäudesetzung ins Terrain zugestimmt werden kann, sind nachvollziehbar. Aus den Projektänderungsplänen vom 5. August 2024 geht hervor, dass das Terrain von Westen nach Osten sowie von Süden nach Norden hin abfällt. Die Beschwerdegegnerin hat dem Terrainverlauf mit der möglichst nördlichen Setzung der Reiheneinfamilienhäuser und der Umgebungsgestaltung mit Treppen, Stützmauern und Böschungen Rechnung getragen.

Das Volumen und die äussere Erscheinung der beiden Reiheneinfamilienhäuser hat die Fachinstanz Altstadt FIAS zu Recht nicht bemängelt. Das Bauvorhaben hält die baupolizeilichen Masse ein. Wie von Art. 5 Abs. 4 UeV vorgeschrieben, sind zwei Baukörper mit einem Abstand von mindestens 3 m (konkret 4.5 m) geplant. Zudem sind Reiheneinfamilienhäuser innerhalb des Perimeters der Überbauungsordnung zulässig. Den Beschwerdeführenden kann bereits deshalb nicht gefolgt werden, dass die Dichte des Bauvorhabens in gestalterischer Hinsicht zu bemängeln ist. Das gilt umso mehr, als dass die geltenden Überbauungsvorschriften keine Ausnützungsziffer mehr vorsehen. Dass die gestalterische bauliche Einheit «zerbröckelt» wird, ist ebenfalls nicht nachvollziehbar. Die gestalterische Einheit soll gemäss Erläuterungs- und Mitwirkungsbericht vom 30. November 1994 hauptsächlich durch Festlegung der Gebäudevolumen und der Hauptfirstrichtung festgelegt werden. Die baupolizeilichen Masse und damit die Volumen der Reiheneinfamilienhäuser entsprechen den Überbauungsvorschriften und sind daher nicht zu beanstanden. Eine Hauptfirstrichtung kann bei den innerhalb des Perimeters der Überbauungsordnung zulässigen Flachdachbauten von vornherein nicht definiert werden. Jedoch stehen auch die Flachdächer der Reiheneinfamilienhäuser einer gestalterischen baulichen Einheit nicht entgegen. Innerhalb des Perimeters der Überbauungsordnung sind – soweit dies aus den öffentlich einsehbaren Luftbildaufnahmen im ÖREB-Kataster des Kantons Bern ersichtlich ist – durchaus bereits Flachdächer vorhanden.

Im Übrigen ist das Bauvorhaben auch mit Blick auf seine Umgebung nicht besonders auffällig. Wie dargelegt, befindet sich das Bauvorhaben nicht in unmittelbarer Nähe eines Ortsbildschutzbereiches, eines erhaltens- oder eines schützenswerten Baudenkmals. Aus der zutreffenden Beschreibung im ISOS folgt, dass die Umgebung des Bauvorhabens bzw. die Überbauung am Hang «recht unterschiedlich gestaltet ist» und die «Häuser in Alter und Form recht unterschiedlich» sind. Das Gebiet rund um die Bauparzelle ist laut den öffentlich einsehbaren Luftbildaufnahmen im ÖREB-Kataster des Kantons Bern bereits bebaut. Im Süden der Bauparzelle zeichnet sich der ansteigende Hang mit Einfamilienhäusern mit grossen Gärten aus. Die Einfamilienhäuser weisen teilweise Flachdächer auf. Südlich dieser Einfamilienhäuser befindet sich Wald. Nördlich der Bauparzelle befinden sich die Eisenbahnlinie, der Bahnhof und die dicht bebaute Altstadt. Im Westen der Bauparzelle befindet sich mit dem Hauptgebäude des Altersheims auf der Parzelle Nr. Z. _____ ein grosser Bau. Zum Altersheim gehören zudem auch drei neuere Flachdachbauten. Im Osten der Bauparzelle befinden sich wiederum Einfamilienhäuser mit Gärten. Die Rei-

⁷³ Im Register 5 der Vorakten

Reiheneinfamilienhäuser nehmen Rücksicht auf die Dorfrandlage und tragen der Einheit der Landschaft/Bebauung und dem harmonischen Übergang Siedlung/Wald Rechnung (vgl. Art. 4 UeV). Gegen Westen stellen die Reiheneinfamilienhäuser einen Übergang zwischen dem grossen Altersheimbau und den Einfamilienhäusern im Osten und Süden der Bauparzelle dar. Der Übergang zwischen der Siedlung am Hang und dem Waldrand ist durch die überbauten Parzellen im Süden bereits vorgegeben und kann durch das vorliegende Bauprojekt nicht mehr – sei es positiv oder negativ – verändert werden. Zwischen der dichteren Bebauung im Norden der Bauparzelle stellen die Reiheneinfamilienhäuser wiederum einen Übergang zu den Einfamilienhäusern im Süden dar. Jede Wohneinheit der Reiheneinfamilienhäuser weist gemäss Plan Umgebung vom 5. August 2024 einen eigenen, mit Hecken umfriedeten Gartenbereich auf. Dadurch stellen die Reiheneinfamilienhäuser einen Bezug und Übergang zu den Einfamilienhäusern mit Gärten her (anders als dies beispielsweise ein Mehrfamilienhaus tun würde). Die Reiheneinfamilienhäuser fallen daher im Vergleich zu den Einfamilienhäusern nicht auf, sondern stellen insbesondere aufgrund der Gestaltung der Gartenbereiche eine gestalterische Einheit und eine gute Gesamtwirkung sicher. So folgt denn auch aus der Beschreibung im ISOS, dass für das Gebiet am Hang die kleinteiligen Gartenparzellen ein verbindendes Element sind. Auch in topografischer Hinsicht kann den Beschwerdeführenden nicht gefolgt werden, dass die Reiheneinfamilienhäuser auffallen sollten. Die Reiheneinfamilienhäuser sind am tiefsten Punkt des Perimeters der Überbauungsordnung geplant. Gegen Süden hin, wo sich Einfamilienhäuser und anschliessend der Wald befindet, steigt das Gelände an. Durch ihre tiefere Lage im Gelände betten sie sich gut ein und tragen der landschaftsschonenden Überbauungskonzeption Rechnung. Schliesslich ist weder dargetan noch ersichtlich, dass die Farbe und Materialisierung der Reiheneinfamilienhäuser einer guten Gesamtwirkung zuwiderlaufen würden. Wie von den Überbauungsvorschriften verlangt, sieht die Beschwerdegegnerin als Fassadenfarbe einen Pastellton vor. Nach dem Gesagten ist insgesamt davon auszugehen, dass die Reiheneinfamilienhäuser eine gute Gesamtwirkung mit ihrer Umgebung erzielen und den gestalterischen Vorschriften der Überbauungsordnung entsprechen. Die Vorbringen der Beschwerdeführenden sind unbegründet.

j) Schliesslich ist auch nicht zu beanstanden, dass die Gemeinde in Dispositiv-Ziff. VII.2.b achtes Lemma des angefochtenen Entscheids als Auflage festgehalten hat, die Materialisierung und Farbgebung des gesamten Bauvorhabens seien vorgängig mit der Gemeinde abzusprechen und eine Bemusterung sei vor Bauausführung zur Genehmigung zu unterbreiten.

Baubewilligungen können mit Auflagen verknüpft werden (Art. 29 Abs. 2 und Art. 38 Abs. 3 BauG). Auflagen sind Pflichten, die mit einer Baubewilligung verbunden sind. Die Nichterfüllung einer Auflage berührt die Geltung der Baubewilligung nicht, kann aber baupolizeiliche Massnahmen – insbesondere die Ersatzvornahme – und Bestrafung nach sich ziehen.⁷⁴ Die Auflagen müssen in einem engen sachlichen Zusammenhang zur erteilten Baubewilligung stehen und verhältnismässig sein. Verhältnismässig ist eine Nebenbestimmung nur dann, wenn sie zum Erreichen des angestrebten Ziels erforderlich, geeignet und für den Bauherrn zumutbar ist. Ein Gesuch für ein Bauvorhaben, das den gesetzlichen Anforderungen entspricht, ist grundsätzlich unbefristet, bedingungslos und unbelastet zu bewilligen. Die Ausübung der Bewilligung unterliegt lediglich den Beschränkungen, die von Gesetzes wegen allgemein für solche Bewilligungen gelten. Wenn ein Bauvorhaben den gesetzlichen Anforderungen klar nicht entspricht, kann der Mangel nicht mit Auflagen geheilt werden. Auflagen zu einer Baubewilligung kommen daher nur bei Bauvorhaben in Betracht, die je nach ihrer Gestaltung oder Einrichtung oder je nach der Art der Nutzung oder Betriebsführung gesetzeskonform oder gesetzwidrig sein können. Auflagen sind in solchen Fällen das Mittel dazu, die gesetzwidrigen Auswirkungen zu verhindern. Insoweit sind sie gegenüber der Alternative des Bauabschlags das mildere Mittel.⁷⁵

⁷⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 29 N. 1

⁷⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 38-39 N. 15a

Die Fassaden- und Dachgestaltung (inkl. der Farbgebung) stellen wichtige Elemente einer ästhetischen Beurteilung dar. Deren Festlegung kann grundsätzlich nicht auf ein späteres, reines Behördenverfahren ohne Beteiligung der Parteien und ohne Beschwerdemöglichkeiten verschoben werden, weil sonst nicht geklärt ist, ob das Bauvorhaben den Anforderungen an den Ortsbild- und Landschaftsschutz entspricht. Material und Farbe der Fassade und des Daches müssen daher – zumindest im Grundsatz – durch die Baubewilligungsbehörde beurteilt werden. Zulässig ist vor diesem Hintergrund nur, einzelne Nuancen einer einmal bewilligten Farbe oder Materialgebung erst vor der Bauausführung bemustern zu lassen.⁷⁶

Den Fassadenplänen vom 5. August 2024 lässt sich entnehmen, dass als Fassadenfarbe «Pastellfarbe weiss» vorgesehen ist. Auch die am 27. Oktober 2023 bewilligten Fassadenplänen sahen als Fassadenfarbe bereits diesen Farbton vor. Es lässt sich daher darauf schliessen, dass als Material für die Fassade ein Verputz vorgesehen ist. Zudem geht aus den Fassadenplänen hervor, dass für die Brüstungen bei den Balkonen und Attikaterassen ein transparentes Material gewählt wird. Die Farbtöne und die Materialgebung der Fassade wurden im Baubewilligungsverfahren somit konkretisiert. Die Auflage, wonach die detaillierte Materialisierung und Farbgebung des gesamten Bauvorhabens vorgängig mit der Gemeinde abzusprechen sind und eine Bemusterung vor Bauausführung zur Genehmigung zu unterbreiten ist, erweist sich deshalb als zulässig. Auch in dieser Hinsicht erweist sich die Beschwerde als unbegründet.

14. Baustellen- und Sicherheitskonzept

a) Ferner rügen die Beschwerdeführenden, das notwendige Baustellen- und Sicherheitskonzept fehle. Der Baustellenverkehr solle über das Quartiersträsschen B. _____ weg erfolgen, wo unter anderem auch Schulkinder und betagte Anwohnerinnen und Anwohner durchlaufen würden. Das Sicherheitskonzept sei Bedingung für die Erteilung der Baubewilligung und diese sollte eine Verkehrsführung beinhalten. Alles andere sei aufgrund der örtlichen Gegebenheiten verantwortungslos.

Die Beschwerdegegnerin entgegnet, alle baurechtlichen Bestimmungen würden eingehalten.

Mit Stellungnahme vom 22. Dezember 2023 erläutert die Gemeinde, ein Baustellen- oder Sicherheitskonzept sei nicht vorgeschrieben. Sie habe auf ein solches verzichtet, da es offensichtlich nicht notwendig sei.

b) Ein Baustellen- und Sicherheitskonzept gehört nicht zu den gemäss Art. 11 ff. BewD notwendigen Angaben im Baugesuch. Die Baubewilligungsbehörde kann aber weitere Unterlagen zum Bauvorgang und den Sicherheitsvorkehrungen verlangen (vgl. Art. 15 Abs. 1 BewD), so beispielsweise ein Baustellen- und Sicherheitskonzept. Ein Baugrundstück muss auch für den Baustellenverkehr genügend erschlossen sein. Dazu gehört, dass die Erschliessungsstrassen den durch die Baustelle generierten Mehrverkehr aufnehmen können. Im bernischen Baurecht wird die Frage des Baustellenverkehrs nicht explizit geregelt. Art. 21 Abs. 1 BauG bestimmt jedoch, dass Bauten und Anlagen so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten sind, dass weder Personen noch Sachen gefährdet werden. Die Baustellenzufahrt muss demnach ausreichend und verkehrssicher sein. Dass bei der Ausführung von Bauarbeiten die zum Schutze von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen sind, ergibt sich auch aus den Bestimmungen zur Hygiene und Unfallverhütung auf Bauplätzen gemäss Art. 70 ff. BauV. Die Überprüfung der

⁷⁶ VGE 22178 vom 12. September 2006 E. 2.3.2, 22028 vom 21. Februar 2005 E. 3.2 und 21949 vom 20. August 2004 E. 4

Umsetzung der entsprechenden Massnahmen kann aber nicht im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erfolgen. In diesem Verfahrensstadium ist der konkrete Ablauf resp. Zeitpunkt der verschiedenen Bauphasen meist noch nicht bekannt.

c) Der Baustellenverkehr erfolgt vorliegend über die bestehende Strasse «B. _____». Diese ist wie aufgezeigt 5 m breit, verläuft gerade und übersichtlich. Der Baustellenverkehr kann die Strasse somit voraussichtlich gut passieren. Allfälligen Kreuzungen mit Fussgängerinnen und Fussgängern, Schulkindern, Velofahrerinnen und Velofahrern sowie motorisiertem Verkehr kann ohne Weiteres durch eine geeignete Regelung des Baustellenverkehrs (bspw. mittels Signalisationen, Verkehrsdienst oder Ampeln) begegnet werden. Die Möglichkeit, dass Schulkinder und (be- tagte) Anwohnerinnen und Anwohner allenfalls dem Baustellenverkehr begegnen, genügt nicht, um von einer mangelhaften Erschliessung auszugehen oder von der Bauherrschaft ein Baustellen- und Sicherheitskonzept zu verlangen. Mit der Auflage im angefochtenen Gesamtentscheid, wo- nach die Verkehrssicherheit zu keiner Zeit beeinträchtigt werden darf, die Verkehrswege während der Bauphase sauber zu halten sind, die Einschränkungen auf ein Minimum zu reduzieren sind und die Baustelle ausreichend und zweckmässig zu signalisieren ist, wird der Situation bereits Rechnung getragen. Die Beschwerdeführenden bringen im Übrigen auch nicht konkret vor, dass der Baustellenverkehr aufgrund der signalisierten Höchstgeschwindigkeit problematisch wäre. Die Erschliessung ist daher für den Baustellenverkehr genügend. Die Gemeinde hat zu Recht kein Baustellen- und Sicherheitskonzept von der Beschwerdegegnerin verlangt.

15. Kosten

a) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird eine Pauschalge- bühr von CHF 200.– bis CHF 4000.– erhoben (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV⁷⁷). Die Pauschalgebühr wird vorliegend festgesetzt auf CHF 3600.–.

Gemäss Art. 108 Abs. 1 VRPG werden die Verfahrenskosten der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebietet eine andere Verlegung oder die be- sonderen Umstände rechtfertigten, keine Verfahrenskosten zu erheben. Als unterliegend gilt, wer mit seinen Anträgen nicht durchdringt. Reicht die Bauherrschaft im Beschwerdeverfahren eine Projektänderung ein, um den Einwänden der Beschwerdeführenden Rechnung zu tragen, gilt sie insofern als unterliegend. Soweit die Begehren keiner Partei vollumfänglich gutgeheissen werden, unterliegen alle Parteien teilweise und ihre Kostenpflicht richtet sich grundsätzlich nach dem Mass des Unterliegens.⁷⁸ Die Beschwerdeführenden obsiegen vorliegend nur insofern, als dass die Be- schwerdegegnerin hinsichtlich der Parkplätze am 6. Mai 2024 bzw. 5. August 2024 eine Projek- tänderung eingereicht hat und diese mit vorliegendem Entscheid bewilligt wird. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann, und die Beschwerdegegne- rin obsiegt. Unter Berücksichtigung des jeweiligen Masses des Obsiegens bzw. Unterliegens gel- ten die Beschwerdeführenden als zu einem Viertel obsiegend. Die Beschwerdegegnerin gilt dem- entsprechend zu drei Vierteln als obsiegend. Folglich werden den Beschwerdeführenden Verfah- renskosten in der Höhe von CHF 2700.– auferlegt. Die Beschwerdegegnerin hat Verfahrenskos- ten von CHF 900.– zu tragen.

b) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht de- ren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder Wett Schla-

⁷⁷ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

⁷⁸ Vgl. Ruth Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 4

gung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG).

Mit Kostennote vom 16. September 2024 macht der Rechtsvertreter der Beschwerdeführenden Parteikosten von insgesamt CHF 5319.60 geltend (Honorar 2023 CHF 3000.–, Auslagen 2023 CHF 128.80, Mehrwertsteuer 2023 von 7.7% CHF 240.90, Honorar 2024 CHF 1760.–, Auslagen 2024 CHF 43.80, Mehrwertsteuer 2024 von 8.1% CHF 146.10). Die Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdeführenden gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Analog zur Verteilung der Verfahrenskosten hat die Beschwerdegegnerin den Beschwerdeführenden $\frac{1}{4}$ der Parteikosten, ausmachend CHF 1329.85 (Honorar 2023 CHF 750.–, Auslagen 2023 CHF 32.20, Mehrwertsteuer 2023 CHF 60.20, Honorar 2024 CHF 440.–, Auslagen 2024 CHF 10.95, Mehrwertsteuer 2024 CHF 36.50) zu ersetzen. Insofern kann der Beschwerdegegnerin nicht gefolgt werden, dass die Forderungen der Beschwerdeführenden unbegründet seien. Die übrigen Parteikosten haben die Beschwerdeführenden selbst zu tragen.

Die Beschwerdegegnerin ist nicht anwaltlich vertreten und hat dementsprechend keinen Anspruch auf Parteikostenersatz (vgl. Art. 104 Abs. 1 VRPG).

III. Entscheid

1. Die Projektänderung vom 5. August 2024 wird bewilligt, insofern ist die Beschwerde gegenstandslos geworden. Massgebend sind folgende Pläne (gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 13. August 2024):

- Situationsplan 1:500 (undatiert)
- Situationsplan 1:200 vom 5. August 2024

Von Amtes wegen wird auf diesem Plan beim westlichsten Parkfeld die Zahl «2» durchgestrichen und handschriftlich mit roter Farbe durch die Zahl «1» ersetzt.

- Berechnung Untergeschoss vom 5. August 2024
- Nordfassade vom 5. August 2024
- Ostfassade vom 5. August 2024
- Südfassade (Ansicht auf Höhe des Erdgeschosses) vom 5. August 2024

Der Plantitel wird handschriftlich mit roter Farbe von Amtes wegen ergänzt mit «Ansicht auf Höhe des Erdgeschosses».

- Südfassade (Ansicht auf Höhe der Parkplätze bzw. des B. _____ wegs) vom 5. August 2024

Der Plantitel wird handschriftlich mit roter Farbe von Amtes wegen ergänzt mit «Ansicht auf Höhe der Parkplätze bzw. des B. _____ wegs».

- Westfassade vom 5. August 2024
- Längsschnitt 1:100 vom 5. August 2024
- Hangschnitt Durchgang Ostansicht Gebäude A vom 5. August 2024
- Hangschnitt Gebäude A vom 5. August 2024
- Hangschnitt Durchgang Westansicht Gebäude B vom 5. August 2024
- Hangschnitt Gebäude B vom 5. August 2024

- Untergeschoss vom 5. August 2024
- Erdgeschoss vom 5. August 2024
- Obergeschoss vom 5. August 2024
- Attikageschoss vom 5. August 2024
- Umgebung vom 5. August 2024
- Grundstücksentwässerung vom 5. August 2024
- Kanalisation vom 5. August 2024
- Ausnahmegesuch Hochstammbaum vom 5. August 2024

Dispositiv-Ziff. VII.2.d (Ausnahmebewilligung abweichende Parkierung) wird von Amtes wegen aufgehoben.

Im Übrigen wird der Gesamtentscheid der Gemeinde Büren an der Aare vom 27. Oktober 2023 bestätigt. Insofern wird die Beschwerde abgewiesen.

2. Ein Plansatz der Projektänderung vom 5. August 2024 geht an die Beschwerdegegnerin und ein Plansatz geht an die Gemeinde Büren an der Aare. Zudem werden der Gemeinde Büren an der Aare zur Ablage und Archivierung in ihren Akten erneut das Ausnahmegesuch Hochstammbaum vom 5. August 2024 und die Berechnung Untergeschoss vom 5. August 2024 zugestellt.
3. Den Beschwerdeführenden werden oberinstanzliche Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 2700.– zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

Der Beschwerdegegnerin werden oberinstanzliche Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 900.– zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

4. Die Beschwerdegegnerin hat den Beschwerdeführenden Parteikosten im Betrag von CHF 1329.85 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt H. _____, eingeschrieben
- I. _____, mit Beilage gemäss Dispositiv-Ziff. III.2, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Büren an der Aare, mit Beilage gemäss Dispositiv-Ziff. III.2, 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 drei 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.