



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2023/197

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 18. September 2024

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt Dr. iur. A._____

und

F._____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Frau Rechtsanwältin G._____

sowie

Regierungsstatthalteramt Thun, Scheibenstrasse 3, 3600 Thun

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Sigriswil, Gemeindeverwaltung, Kreuzstrasse 1,
3655 Sigriswil

**Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Waldabteilung Voralpen, Schwand 2,
3110 Münsingen**

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Thun vom 21. November 2023
(eBau Nr. 2022-[...]/[...]; Zwei Mehrfamilienhäuser mit Einstellhalle)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin ist Grundeigentümerin der Parzellen Sigriswil Gbbl. Nrn. B._____, D._____ und E._____. Die Parzellen Nrn. B._____ und D._____ sind bis anhin unbebaut. Auf der Parzelle Nr. E._____ befindet sich ein Einfamilienhaus (nachfolgend Haus 1). Die Parzellen liegen in der Wohnzone W2. Die Beschwerdegegnerin reichte am 25. Februar 2022 bei der Gemeinde Sigriswil ein Baugesuch ein für den Neubau von je einem Mehrfamilienhaus mit je einer Einstellhalle auf den Parzellen Nrn. B._____ und D._____. Das Mehrfamilienhaus A (nachfolgend Haus A) auf der Parzelle Nr. D._____ umfasst acht Wohneinheiten und acht Einstellhallenplätze. Das Mehrfamilienhaus B (nachfolgend Haus B) auf

der Parzelle Nr. B. _____ weist acht Wohneinheiten und 12 Einstellhallenplätze auf. Die Häuser A und B, deren Einstellhallen und das Haus 1 sind über den gleichen Strassenanschluss von der L. _____ strasse aus erreichbar. Gegen das Bauvorhaben erhob unter anderen der Beschwerdeführer Einsprache. Am 10. August 2022 und am 1. Juni 2023 reichte die Beschwerdegegnerin Projektänderungen ein. Mit Gesamtentscheid vom 21. November 2023 erteilte das Regierungsstatthalteramt Thun die Baubewilligung sowie Ausnahmegewilligungen für Bauten und Anlagen in Waldnähe und die Unterschreitung des Strassenabstandes.

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 21. Dezember 2023 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Er beantragt die Aufhebung des Gesamtentscheides vom 21. November 2023 und die Erteilung des Bauabschlags, eventualiter die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 21. November 2023 und die Rückweisung an die Vorinstanz. Er macht insbesondere geltend, die Geschosshöhe sei nicht eingehalten, diverse baupolizeiliche Masse und Abstände würden nicht eingehalten, das Ortsbild würde beeinträchtigt, es sei zu Unrecht eine Ausnahme betreffend Waldabstand erteilt worden, die Verkehrssicherheit bei der Ausfahrt werde beeinträchtigt, die Erschliessung hinsichtlich Wasser, Energie und Abwasserbeseitigung sei nicht sichergestellt und die Problematik des Bauens im Gefahrengebiet sei zu wenig abgeklärt worden.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Die Vorinstanz beantragt mit Stellungnahme vom 4. Januar 2024 die Abweisung der Beschwerde. Die Gemeinde Sigriswil führt in ihrer Stellungnahme vom 19. Januar 2024 aus, alle Vorschriften seien eingehalten und die Rügen unbegründet. Das Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) hält mit Stellungnahme vom 23. Januar 2024 fest, es gebe aus waldrechtlicher Sicht keinen Grund, der Beschwerde Folge zu leisten. Die Beschwerdegegnerin beantragt mit Beschwerdeantwort vom 25. Januar 2024 die Abweisung der Beschwerde.

Mit Verfügung vom 18. April 2024 erwog das Rechtsamt, aus dem Werkleitungsplan vom 1. Juni 2023 gehe hervor, dass beispielsweise die projektierte Schmutzabwasserleitung über die Nachbarparzellen Nrn. H. _____ und I. _____ geführt werden solle und keine Dienstbarkeiten aktenkundig bzw. aus dem Grundbuch ersichtlich seien. Weiter hielt das Rechtsamt fest, aufgrund einer summarischen Beurteilung erscheine fraglich, ob der Gebäudeabstand zwischen dem Haus A und dem Haus 1 eingehalten sei. Gemäss Situationsplan vom 10. August 2022 / 1. Juni 2023 sowie dem Plan «Grundrisse und Schnitt A – A 1:100 Haus A» vom 10. August 2022 habe die Beschwerdegegnerin die Balkone des Hauses A für den Gebäudeabstand nicht berücksichtigt und einen solchen von 8.08 m ausgewiesen. Die Beschwerdegegnerin erhielt Gelegenheit zur Stellungnahme. Zudem wurde die Gemeinde gebeten mitzuteilen, wie sie Art. 212 Abs. 5 Bst. d und e BR² zu den vorspringenden Gebäudeteilen auslegt und insbesondere zu erläutern, in welchem Verhältnis die beiden Bestimmungen zum Gebäudeabstand gemäss Art. A134 BR (insbesondere Art. A134 Abs. 5 BR) stehen.

Die Gemeinde reichte am 2. Mai 2024 eine Stellungnahme ein und führte aus, der Gebäudeabstand von 8.08 m zwischen dem Haus A und dem Haus 1 sei korrekt ausgewiesen und gestützt auf Art. A134 Abs. 5 BR genügend. Die Beschwerdegegnerin reichte am 31. Juli 2024 eine Stellungnahme, einen angepassten Werkleitungsplan vom 6. Juni 2024 sowie einen Durchleitungsvertrag zwischen der Beschwerdegegnerin (als Berechtigte) und der Grundeigentümerin der Parzelle Nr. J. _____ ein.

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

² Baureglement 2019 der Einwohnergemeinde Sigriswil, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) am 29. Juni 2023

Das Rechtsamt nahm den Werkleitungsplan vom 6. Juni 2024 mit Verfügung vom 8. August 2024 als Projektänderung im Sinne von Art. 43 BewD³ entgegen. Die Parteien erhielten Gelegenheit, zur Projektänderung Stellung zu nehmen sowie Schlussbemerkungen zum Verfahren einzureichen.

Die Gemeinde reichte betreffend den Werkleitungsplan vom 6. Juni 2024 am 13. August 2024 einen Fachbericht Gewässerschutz ein. Im Übrigen verzichtete sie auf Schlussbemerkungen. Die Beschwerdegegnerin reichte am 26. August 2024 Schlussbemerkungen und die Kostennote ein. Der Beschwerdeführer reichte am 29. August 2024 Schlussbemerkungen und die Kostennote ein. Das AWN nahm mit Amtsbericht vom 3. September 2024 Stellung.

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

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

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

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 2 BauG). Der Beschwerdeführer, dessen Einsprache abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert.

c) Parteieingaben müssen unter anderem eine Begründung enthalten (vgl. Art. 32 Abs. 2 VRPG⁶). An die Begründung einer Beschwerde werden praxisgemäss keine hohen Anforderungen gestellt. Es reicht aus, wenn aus einem Rechtsmittel ersichtlich ist, inwiefern und weshalb der angefochtene Entscheid beanstandet wird. Die Begründung muss sich wenigstens in minimaler Form mit dem angefochtenen Entscheid auseinandersetzen und sinngemäss darauf schliessen lassen, inwiefern dieser unrichtig sein soll.⁷

Die Beschwerde des Beschwerdeführers ist grundsätzlich begründet und damit formgerecht. Hinsichtlich der Rüge in Zusammenhang mit der Lage des Bauvorhabens in einem Gefahreng Gebiet erklärt die Beschwerdegegnerin, der Beschwerdeführer setzte sich mit den Beurteilungen der Fachbehörden (Fachgutachten der K. _____ AG vom 28. Januar 2022, Fachbericht der Abteilung Naturgefahren vom 28. Mai 2022 sowie deren Stellungnahme vom 11. Oktober 2022) nicht auseinander. Es sei fraglich, ob auf die Rüge einzutreten sei.

³ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

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

⁵ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

⁶ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

⁷ Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 32 N. 22 mit weiteren Hinweisen

Der Beschwerdeführer macht in seiner Beschwerde konkret geltend, die Gefährdung des Bauprojekts durch Hangmuren und deren Auswirkungen auf die umliegenden Gebäude seien von der Vorinstanz und der kantonalen Fachstelle insgesamt unterschätzt worden und hierzu sei ein weiteres geologisches Fachgutachten erforderlich. Die kantonale Fachstelle habe in ihrem Gutachten zu wenig berücksichtigt, dass es in der näheren Umgebung bereits mehrfach zu Murgängen gekommen sei und aufgrund der klimatischen Veränderungen zu erwarten sei, dass solche Ereignisse künftig zunehmen würden. Der Beschwerdeführer setzt sich somit kurz mit der Beurteilung der kantonalen Fachstelle auseinander und legt zumindest sinngemäss dar, weshalb der angefochtene Entscheid aufzuheben ist. Auf die im Übrigen fristgerecht eingereichte Beschwerde ist daher vollumfänglich einzutreten.

2. Projektänderung

a) Die Beschwerdegegnerin reichte mit Stellungnahme vom 31. Juli 2024 eine Projektänderung im Beschwerdeverfahren ein (Werkleitungsplan vom 6. Juni 2024). Sie erklärt, das Haus 1 sei insbesondere via die Parzellen Nrn. I. _____ und H. _____ erschlossen. Die Beschwerdegegnerin habe sich dafür entschlossen, das Schmutzwasser an diese bestehende Leitung anzuschliessen. Dies erfordere einen Pumpschacht auf der Parzelle Nr. B. _____. Das Regenwasser werde neu etwas weiter westlich auf der Parzelle Nr. B. _____ durchgeführt als ursprünglich geplant und dann direkt via Strasse zum Kontrollschacht KNO 48565 geleitet. Das Bauvorhaben bleibe in den Grundzügen gleich, eine Publikation erübrige sich.

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.⁸ 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. Das heisst, mit der Vorlage der Projektänderung gilt das ursprüngliche Gesuch im Umfang der Änderung als zurückgezogen.⁹

c) Das Rechtsamt nahm den Werkleitungsplan vom 6. Juni 2024 mit Verfügung vom 8. 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. Die Projektänderung betrifft lediglich die Werkleitungen. Der Werkleitungsplan vom 6. Juni 2024 hat den mit Gesamtentscheid vom 21. November 2023 bewilligten Werkleitungsplan vom 1. Juni 2023 ersetzt. Die weiteren mit Gesamtentscheid vom 21. November 2023 bewilligten Pläne sind demgegenüber nach wie vor Verfahrensgegenstand.

⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 32-32d N. 12a

⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 32-32d N. 13c

Gemäss dem Werkleitungsplan vom 1. Juni 2023 plante die Beschwerdegegnerin ursprünglich eine neue Schmutzabwasserleitung (bzw. einen Ausbau der bestehenden Schmutzabwasserleitung), die vom Kontrollschacht 13 in der südöstlichen Ecke der Parzelle Nr. B._____ über die Parzellen Nrn. H._____ und I._____ bis zum Kontrollschacht 31 auf der Parzelle Nr. I._____ verlaufen sollte. Zudem war vorgesehen, vom Sickerschacht 5, ebenfalls in der südöstlichen Ecke der Parzelle Nr. B._____, eine neue Regenabwasserleitung über die Parzelle Nr. H._____, die Strassenparzelle Nr. M._____ und anschliessend zum Kontrollschacht 48565 auf der Parzelle Nr. N._____ zu verlegen. Mit dem Werkleitungsplan vom 6. Juni 2024 sieht die Beschwerdegegnerin anstelle des Kontrollschachtes 13 in der südöstlichen Ecke der Parzelle Nr. B._____ für das Schmutzabwasser einen Pumpschacht vor. Ab dem Pumpschacht wird das Schmutzabwasser der Bauparzellen in die bestehende Mischabwasserleitung geführt. Die bestehende Mischabwasserleitung führt anschliessend über die Parzellen Nrn. H._____ und I._____ bis zum Kontrollschacht 31 auf der Parzelle Nr. I._____. Der Sickerschacht 5 soll in westlicher Richtung verschoben werden, sodass die Regenabwasserleitung von diesem aus neu direkt über die Strassenparzelle Nr. M._____ und dann zum Kontrollschacht 48565 auf der Parzelle Nr. N._____ geführt werden kann. Es handelt sich hierbei um geringfügige Änderungen der Erschliessung. Die Erschliessung ist in ihren Grundzügen geblieben. Die Verfahrensbeteiligten haben dies denn auch nicht bestritten. Öffentliche Interessen sind durch die Projektänderung nicht zusätzlich betroffen. Die Mischabwasserleitung auf der Strassenparzelle Nr. M._____ bleibt unverändert bestehen. Dasselbe gilt auch hinsichtlich der Regenabwasserleitung. Sowohl gemäss dem Werkleitungsplan vom 1. Juni 2023 als auch dem neuen Werkleitungsplan vom 6. Juni 2024 soll eine neue Regenabwasserleitung über die Strassenparzelle Nr. M._____ geführt werden. Hinzu kommt, dass sich auch die in der öffentlichen Kanalisation zu erwartende Menge an Misch- und Regenabwasser mit der Projektänderung nicht verändert hat. Auch die Grundeigentümerschaften der Parzellen Nrn. H._____ und I._____ sind durch die Änderung der Erschliessung nicht neu betroffen. Die bestehende Mischabwasserleitung zwischen dem neuen Pumpschacht auf der Parzelle Nr. B._____ und dem bestehenden Kontrollschacht 31 auf der Parzelle Nr. I._____ bleibt unverändert. Das gilt auch für die zu erwartende Menge an Schmutzabwasser der Häuser A und B. Ebenso wenig ist die Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. N._____ neu betroffen. Bereits mit Werkleitungsplan vom 1. Juni 2023 war vorgesehen, die Regenabwasserleitung zum Kontrollschacht 48565 auf der Parzelle Nr. N._____ zu führen. Ohnehin hat sich die Grundeigentümerin der Parzelle Nr. N._____ gemäss Durchleitungsvertrag vom 18. / 20. Juli 2024 mit der Projektänderung einverstanden erklärt. Dass auch noch weitere Dritte dadurch betroffen sein sollten, ist weder dargetan noch ersichtlich.

3. Anwendbares Recht

a) Soweit das Bundesrecht nichts anderes bestimmt, sind Bauvorhaben nach dem zur Zeit der Einreichung des Baugesuchs geltenden Recht zu beurteilen (Art. 36 Abs. 1 BauG). Gemäss Art. 36 Abs. 2 BauG ist der Entscheid jedoch zurückzustellen und es ist nach Art. 62a Abs. 3 BauG vorzugehen, wenn das Bauvorhaben Nutzungsplänen (Art. 57 Abs. 2 BauG) widerspricht, die bei der Gesuchseinreichung öffentlich aufgelegt haben. Als öffentliche Auflage gilt diejenige im Einspracheverfahren nach Art. 60 BauG, nicht aber diejenige im Mitwirkungsverfahren nach Art. 58 BauG.¹⁰

b) Die letzten Änderungen des «Baureglement (BR) 2019» der Einwohnergemeinde Sigriswil lagen vom 27. August bis 28. September 2020 öffentlich auf und wurden von der Gemeindever-

¹⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 36 N. 4

sammlung am 21. Juni 2021 beschlossen. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) hat die Änderungen des «Baureglement (BR) 2019» am 29. Juni 2023 genehmigt. Das Baugesuch der Beschwerdegegnerin ist am 21. und 25. Februar 2022 bei der Gemeinde Sigriswil eingegangen.¹¹ Weil das Baugesuch der Beschwerdegegnerin nach der öffentlichen Auflage der neuesten Änderungen des «Baureglement (BR) 2019» eingegangen ist, findet vorliegend das «Baureglement (BR) 2019» in der vom AGR am 29. Juni 2023 genehmigten Form Anwendung.

4. Geschosszahl

a) In der Wohnzone W2 sind zwei Vollgeschosse zulässig (vgl. Art. 212 Abs. 1 BR). Die Beschwerdegegnerin plant bei den Häusern A und B je ein 2. Untergeschoss/Parkgeschoss, ein 1. Untergeschoss/Eingangsgeschoss, ein Erdgeschoss, ein 1. Obergeschoss und ein Dachgeschoss.¹²

Der Beschwerdeführer macht geltend, die zulässige Geschosszahl sei nicht eingehalten. Das 1. Untergeschoss/Eingangsgeschoss sei als Vollgeschoss zu qualifizieren, da die zulässige mittlere Höhe von 1.8 m zumindest stellenweise nicht eingehalten sei. Das Gebäude weise damit drei Geschosse auf und sei nicht bewilligungsfähig.

Die Beschwerdegegnerin bringt vor, Art. 212 Abs. 5 Bst. h BR sehe vor, dass ein Untergeschoss im Mittel, das heisse im Durchschnitt, max. 1.8 m über das massgebende Terrain hinausragen dürfe. Es sei irrelevant, wenn das Geschoss stellenweise um mehr als 1.8 m hinausrage. Um die mittlere Höhe zu berechnen, sei die Fassadenfläche des Geschosses durch dessen Umfang zu dividieren. Die Süd- und Nordfassaden seien je 19 m lang. Die Seitenfassaden seien 14 m lang. Ausserhalb des massgebenden Terrains dürfe somit eine Fläche von 118.8 m² liegen. Wie aus dem Plan vom 19. Juli 2022 ersichtlich sei, lägen bei der Südfassade 52.25 m², bei der Ostfassade 24.75 m² und bei der Westfassade 22 m², das heisse insgesamt eine Fassadenfläche von 99 m² über dem massgebenden Terrain. Das Untergeschoss rage im Mittel 1.5 m über das massgebende Terrain heraus (99 : 66). Das Bauvorhaben weise damit nicht mehr als zwei Vollgeschosse auf. Die Rüge sei unbegründet.

In ihrer Stellungnahme vom 19. Januar 2024 weist die Gemeinde darauf hin, es sei die mittlere Höhe massgebend.

b) Als Vollgeschosse gelten laut Art. 18 BMBV¹³ alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse. Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüber liegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt (Art. 19 BMBV). Die maximal freilegbare Geschossfläche ergibt sich aus dem Umfang des «Untergeschosses» multipliziert mit der freilegbaren Geschosshöhe.¹⁴ 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). Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain (Art. 8 BMBV). Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf (vgl. Art. 1 Abs. 1 BMBV). Wird das Terrain

¹¹ Vgl. pag. 59 ff. der Vorakten

¹² Plan «Grundrisse und Schnitt A-A 1:100 Haus A» vom 9. August 2022, Plan «Grundrisse und Schnitte A-A und C-C 1:100 Haus B» vom 1. Juni 2023

¹³ Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3)

¹⁴ Vgl. z.B. BDE 110/2019/68 vom 22. Oktober 2019 E. 6d

im Hinblick auf ein Bauvorhaben abgegraben, so ist dieses abgegrabene Terrain massgebend (Art. 1 Abs. 3 BMBV).

Laut Art. 212 Abs. 5 Bst. h erstes Lemma BR gilt ein Geschoss als Untergeschoss, wenn die Oberkante des Erdgeschosses (OK EG Boden) im Mittel maximal 1.8 m über dem massgebenden Terrain liegt. Der zusätzliche Hangzuschlag bei offenen Balkonen und dergleichen mit einem Fassadenanteil von mehr als 50 Prozent gilt auch zur Bestimmung des Untergeschosses. Die Hinweisspalte zu Art. 212 Abs. 5 Bst. h BR konkretisiert:

D.h. OK EG Boden darf im Mittel nicht mehr als 1.8 m plus Zuschlag nach Art. 212 Abs. 4 Bst. e über dem massgebenden Terrain liegen.

c) Die Häuser A und B sind auf dem Situationsplan vom 10. August 2022 / 1. Juni 2023 je mit einer Länge von 19 m und je einer Breite von 14 m vermasst. Bei beiden Häusern ist im 1. Untergeschoss/Eingangsgeschoss bei der nordwestlichen Gebäudeecke je ein 3.5 m breites, geschlossenes Pelletlager vorgesehen.¹⁵ Gemäss Art. 4 BMBV sind Anbauten mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen. Gemäss Art. 212 Abs. 5 Bst. a BR dürfen An- und Kleinbauten eine Grundfläche von maximal 60 m² und eine Fassadenhöhe traufseitig von maximal 4 m aufweisen. Anbauten im Sinne von Art. 212 Abs. 4 [gemeint ist Abs. 5] Bst. a BR werden nicht an die Gebäudelänge oder Gebäudebreite angerechnet, sofern sie nicht zwei Hauptgebäude miteinander verbinden (Art. A112 Abs. 3 BR). Die Pelletlager sind je mit den Häusern A bzw. B zusammengebaut, unbewohnt und gelten mit einer Fläche von je 16.7 m² und einer Höhe von deutlich weniger als 4 m als Anbauten. Die Pelletlager stellen zudem keine Verbindung zwischen den Häusern A und B dar. Dementsprechend sind sie nicht an die Gebäudelängen der Häuser A und B anzurechnen. Für das 1. Untergeschoss/Eingangsgeschoss ist somit von einer Gebäudelänge von je 19 m auszugehen. An den Südfassaden beider Häuser sind im Erdgeschoss, im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss Balkone mit Stauschränken geplant. Die Balkone inkl. Stauschränke sind insgesamt 16.6 m lang und 2.2 m tief. Im 1. Untergeschoss/Eingangsgeschoss sind keine Balkone, sondern Sitzplätze mit Stauschränken vorgesehen.¹⁶ Die Sitzplätze mit Stauschränken sind nicht zur Länge des 1. Untergeschosses/Eingangsgeschosses hinzuzurechnen. Die Häuser A und B sind im 1. Untergeschoss/Eingangsgeschoss somit – wie auf dem Situationsplan vom 10. August 2022 / 1. Juni 2023 angegeben – je 14 m breit.

Bei einer Länge von 19 m und einer Breite von 14 m ergibt sich pro Haus eine zulässige, freiliegende Fassadenfläche über dem massgebenden Terrain von insgesamt 118.8 m² ((19 m + 19 m + 14 m + 14 m) x 1.8 m). Die Berechnung der Beschwerdegegnerin gemäss Beschwerdeantwortbeilage Nr. 2 ist anhand der mit dem angefochtenen Entscheid bewilligten Projektpläne nachvollziehbar und erweist sich als korrekt. Das Terrain wird an der Südfassade auf der gesamten Gebäudelänge von 19 m abgegraben. Von der Oberkante des 1. Untergeschosses/Eingangsgeschosses bis zur Oberkante des Erdgeschosses sind es insgesamt 2.75 m. Die freiliegende Fassadenfläche bei den Südfassaden beträgt daher je 52.25 m² (19 m x 2.75 m). Auch bei den Ostfassaden wird das Terrain abgegraben, jedoch nur von der südöstlichen Gebäudeecke bis vor Beginn der Kellerräume. An den Ostfassaden beträgt die freiliegende Fassadenfläche daher je 24.75 m² (9 m x 2.75 m). Dasselbe gilt auch für die Westfassade. Massgebend ist dort die Länge von 8 m gemessen von der südwestlichen Gebäudeecke bis vor Beginn des Pelletlagers. Somit beläuft sich bei den Westfassaden die freiliegende Fassadenfläche auf je 22 m² (8 m x 2.75 m).

¹⁵ Plan «Grundrisse und Schnitt A-A 1:100 Haus A» vom 9. August 2022 und Plan «Grundrisse und Schnitte A-A und C-C 1:100 Haus B» vom 1. Juni 2023

¹⁶ Plan «Grundrisse und Schnitt A-A 1:100 Haus A» vom 9. August 2022 und Plan «Grundrisse und Schnitte A-A und C-C 1:100 Haus B» vom 1. Juni 2023

An den Nordfassaden gibt es bei den Häusern A und B keine freiliegende Fläche des 1. Untergeschosses/Eingangsgeschosses über dem massgebenden Terrain.¹⁷ Bei den Häusern A und B beträgt die freiliegende Fassadenfläche über dem massgebenden Terrain insgesamt je 99 m². Das 1. Untergeschoss/Eingangsgeschoss ragt im Mittel je 1.5 m über das massgebende Terrain (99 m² ÷ 66 m). Das gemäss Art. 212 Abs. 5 Bst. h BR maximal zulässige Mittel von 1.8 m über dem massgebenden Terrain ist deutlich eingehalten. Dass, wie vom Beschwerdeführer richtig ausgeführt, das 1. Untergeschoss/Eingangsgeschoss bei den Häusern A und B stellenweise mehr als 1.8 m über das massgebende Terrain hinausragt, ist hierbei unbeachtlich. Massgebend ist, dass das Untergeschoss «im Mittel» höchstens um 1.8 m über das massgebende Terrain ragt. Nach dem Gesagten hielt das Regierungsstatthalteramt im angefochtenen Entscheid zu Recht fest, dass die für das Untergeschoss zulässige mittlere Höhe von 1.8 m eingehalten ist und das 1. Untergeschoss/Eingangsgeschoss kein Vollgeschoss ist. Die Rüge erweist sich als unbegründet.

5. Dachaufbauten

a) Der Beschwerdeführer rügt, die Quergiebel überschritten zusammen mit den Dachfenstern die im Verhältnis zur Fassadenlänge zulässigen Masse. Die Vorinstanz habe die Dachfenster nicht berücksichtigt. Art. 415 Abs. 7 BR sei daher nicht eingehalten. Zudem führt der Beschwerdeführer aus, die Vorinstanz habe sich auf Art. 612 Abs. 7 BR berufen. Dieser Artikel beziehe sich jedoch auf gedeckte Autoabstellplätze und nicht auf Quergiebel. Diesbezüglich seien die Ausführungen der Baubewilligungsbehörde falsch und nicht nachvollziehbar.

Die Beschwerdegegnerin entgegnet, es erscheine offensichtlich, dass in Bezug auf das zulässige Mass von Dachaufbauten nicht Art. 612 Abs. 7 BR, sondern Art. 415 Abs. 7 BR massgebend sei. Aus den Plänen vom Juli/August 2022 sei ersichtlich, dass die Dachflächen keine Dachflächenfenster (mehr) aufwiesen, sondern auf beiden Seiten je nur noch ein Quergiebel mit einer Breite von 6.42 m. Bei einer Fassadenlänge von 14 m sei das zulässige Mass von 50% eingehalten. Die Rüge sei unbegründet.

Die Gemeinde führt in ihrer Stellungnahme vom 19. Januar 2024 aus, der Quergiebel sei mit 6.52 m weniger als die Hälfte der Fassadenlänge des obersten Geschosses von 14 m.

b) Gemäss Art. 415 Abs. 5 BR sind zur Belichtung von Dachräumen nur Dachaufbauten in der Form von Quergiebeln – in den Kernzonen, den Arbeitszonen und in der Gastgewerbezone auch von Lukarnen – sowie Dachöffnungen, Dachflächenfenster, Glasziegel oder – in Ausnahmefällen – Firstoblichter zugelassen. Dachaufbauten und Dachöffnungen dürfen in der gleichen Dachfläche nicht übereinander angeordnet werden. Zusammen mit den Dachflächenfenstern dürfen sie nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge des obersten Geschosses betragen (Art. 415 Abs. 7 BR).

c) Die Häuser A und B haben auf der Ost- und der Westseite je einen Quergiebel. Die Quergiebel sind je 6.52 m lang.¹⁸ Die Ost- und Westseite der Häuser A und B sind auf dem Situationsplan vom 10. August 2022 / 1. Juni 2023 mit je 14 m vermasst. Dem Baureglement lässt sich nicht entnehmen, ob zur Fassadenlänge allenfalls auch die vorspringenden offenen Balkone auf der Südseite der Häuser A und B hinzuzurechnen sind. Gemäss Art. 212 Abs. 5 Bst. e erstes Lemma BR gelten bei offenen Balkonen, die einen Anteil von mehr als 50% des zugehörigen Fassadenabschnitts aufweisen, jedoch nicht mehr als 3 m über die Fassadenflucht hinausragen, eine um

¹⁷ Plan «Fassaden und Schnitt B-B 1:100 Haus A» vom 19. Juli 2022; Plan «Grundrisse und Schnitt A-A 1:100 Haus A» vom 9. August 2022; Plan «Fassaden und Schnitt B-B 1:100 Haus B» vom 9. August 2022; Plan «Grundrisse und Schnitte A-A und C-C 1:100 Haus B» vom 1. Juni 2023

¹⁸ Plan «Fassaden und Schnitt B-B 1:100 Haus A» vom 19. Juli 2022 und Plan «Fassaden und Schnitt B-B 1:100 Haus B» vom 9. August 2022

das Mass ihrer über die Fassadenflucht ragende Tiefe grössere Gebäudelänge und Gebäudebreite. Die Gemeinde scheint gemäss ihrer Stellungnahme vom 19. Januar 2024 die Balkone nicht hinzuzurechnen. Soweit lediglich von einer Fassadenlänge von 14 m auszugehen ist, dürfen die Quergiebel maximal 7 m lang sein. Bei einer Hinzurechnung der Balkone würde sich der zulässige Wert für die Quergiebel entsprechend vergrössern. Die Quergiebel sind mit je 6.52 m somit in jedem Fall weniger lang als die Hälfte der Fassadenlänge.

Gemäss den Plänen «Grundrisse und Schnitt A-A 1:100 Haus A» vom 9. August 2022 und «Grundrisse und Schnitte A-A und C-C 1:100 Haus B» vom 1. Juni 2023 sind keine Dachflächenfenster vorgesehen. Auf den Fassadenplänen sind ebenfalls keine Dachflächenfenster eingezeichnet. Bei den Schnitten B-B sind demgegenüber Dachflächenfenster oberhalb der Umkleide-Räume eingezeichnet (vgl. die Pläne «Fassaden und Schnitt B-B 1:100 Haus A» vom 19. Juli 2022 und «Fassaden und Schnitt B-B 1:100 Haus B» vom 9. August 2022). Auch auf den vier in Dispositiv-Ziff. III.1.1 des angefochtenen Entscheids erwähnten 3-D Visualisierungen sind noch Dachflächenfenster oberhalb der Umkleide-Räume ersichtlich. Aus dem angefochtenen Entscheid geht hervor, dass die Beschwerdegegnerin am 10. August 2022 eine Projektänderung im Baubewilligungsverfahren einreichte (vgl. E. I.7. des angefochtenen Entscheids). Die Beschwerdegegnerin hat in ihrer Beschwerdeantwort bestätigt, dass sie mit der Projektänderung auf die ursprünglich geplanten Dachflächenfenster verzichtete. Es handelt sich offensichtlich um ein Versehen, dass bei den Schnitten B-B und auf den 3-D Visualisierungen noch Dachflächenfenster ersichtlich sind. Bei der Anpassung der Projektpläne ging dies wohl vergessen. Dachflächenfenster sind damit – entgegen den Vorbringen des Beschwerdeführers – keine (mehr) geplant.

Die Vorgaben von Art. 415 Abs. 7 BR sind damit eingehalten. Das Regierungsstatthalteramt hat im angefochtenen Entscheid zu Recht festgehalten, dass die Quergiebel mit einer Breite von 6.52 m 50 % der Fassadenlänge nicht überschreiten (vgl. E. II.14 des angefochtenen Entscheids). Dass sich das Regierungsstatthalteramt zur Begründung auf Art. 612 Abs. 7 BR gestützt hat, ist wie der Beschwerdeführer erklärt, zwar falsch. Art. 612 Abs. 7 BR regelt den Strassenabstand für gedeckte Autoabstellplätze. Der Verweis auf Art. 612 Abs. 7 BR ändert aber nichts daran, dass das Regierungsstatthalteramt im Ergebnis korrekt und nachvollziehbar zum Schluss gekommen ist, dass die Quergiebel das zulässige Mass für Dachaufbauten nicht überschreiten. Die Rüge erweist sich nach dem Gesagten insgesamt als unbegründet.

d) Die Pläne «Fassaden und Schnitt B-B 1:100 Haus A» vom 19. Juli 2022 und «Fassaden und Schnitt B-B 1:100 Haus B» vom 9. August 2022 werden mit folgender Notiz, gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 18. September 2024, ergänzt:

Dachfenster nicht bewilligt gemäss Entscheid der BVD vom 18. September 2024.

6. Grenz- und Gebäudeabstände

a) Der Beschwerdeführer rügt, die Häuser A und B würden diverse Grenzabstände und die Gebäudeabstände nicht einhalten. Das Haus B halte den grossen Grenzabstand sowie teilweise auch die kleinen Grenzabstände nicht ein und überschreite im Süden die Parzellengrenze. Die offenen Balkone des Hauses B hielten den Abstand von 0.5 m zur Grundstücksgrenze nicht ein. Die Häuser A und B hielten den Gebäudeabstand zum Haus 1 nicht ein. Ein Näherbaurecht liege nicht vor. Dass die Beschwerdegegnerin aufgrund des offenbar geplanten aber nicht nachgewiesenen Einräumens von Näherbaurechten nicht mehr an die Grenzabstände gebunden sein solle, sei rechtsmissbräuchlich. Die geplante Einräumung der Näherbaurechte erfolge einzig, um das Projekt bewilligungsfähig zu machen. Weiter bringt der Beschwerdeführer vor, als er die Parzelle Nr. Q._____ erworben habe, sei eine Unterschreitung der Grenzabstände aufgrund einer (fak-

tischen) Zusammenlegung der beiden Bauparzellen undenkbar erschienen. Die Erteilung der Baubewilligung sei widersprüchlich und verstosse gegen den Grundsatz von Treu und Glauben. Die Grenz- und Gebäudeabstände seien auch bei einer (faktischen) Zusammenlegung der Bauparzellen einzuhalten. Da sich die Eigentumsverhältnisse wieder ändern könnten, sei zudem unbeachtlich, dass die Bauparzellen die gleiche Eigentümerschaft hätten. Es sei offensichtlich, dass die Zonenordnung im fraglichen Gebiet nicht auf eine so grosse Überbauung ausgerichtet sei.

Die Beschwerdegegnerin führt demgegenüber aus, die Parzelle Nr. B. _____ reiche heute bis zur Strasse. Es sei nicht ersichtlich, inwiefern das Bauvorhaben im Süden den grossen Grenzabstand nicht einhalten sollte. Dasselbe gelte in Bezug auf den Grenzabstand von 0.5 m der Balkone. Die Parzellierung sei bereits zum Zeitpunkt der Baueingabe so vorgesehen gewesen und deren Durchführbarkeit sei von der Notarin am 7. Juli 2022 bestätigt worden. Die Bauparzellen Nrn. D. _____, E. _____ und B. _____ stünden alle im Eigentum der Beschwerdegegnerin. Durch die Eingabe des Baugesuchs, bei dem die ordentlichen Grenzabstände zu den alle im Grundeigentum der Beschwerdegegnerin gehörenden Grundstücken nicht, aber die minimalen Gebäudeabstände eingehalten würden, erteile die Beschwerdegegnerin und damit die jeweilige Grundeigentümerin die Zustimmung zum Näherbau. Dass diese Zustimmung resp. das Näherbaurecht ins Grundbuch eingetragen werden könne, habe die Notarin mit Schreiben vom 7. Juli 2022 bekräftigt. Es liege eine rechtsgültige Zustimmung zum Näherbau vor. Gemäss Rechtsprechung der BVD sei es für die Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens grundsätzlich unbeachtlich, ob das Näherbaurecht zudem auch als Dienstbarkeit ins Grundbuch eingetragen werde. Das Gebäude B halte zum Haus 1 einen Gebäudeabstand von mehr als 6 m ein. Es liege kein grosser Grenzabstand zwischen diesen Gebäuden, der minimale Gebäudeabstand sei eingehalten. Das Gebäude A halte zum Haus 1 einen Gebäudeabstand von mehr als 8 m ein. Auch hier sei der minimale Gebäudeabstand eingehalten. Es liege kein Rechtsmissbrauch vor. Das kommunale Baureglement sehe die Möglichkeit zur Einräumung von Näherbaurechten explizit vor. Der Beschwerdeführer habe damit rechnen müssen, dass sich die Grundeigentümer der jeweiligen Parzellen Näherbaurechte einräumen könnten. Das widerspreche auch nicht Treu und Glauben, da keine Zusicherungen erfolgt seien. In ihrer Stellungnahme vom 31. Juli 2024 ergänzt die Beschwerdegegnerin, vorspringende Gebäudeteile blieben für die Messung des Gebäudeabstandes unbeachtlich, wenn sie die von der Gemeinde definierten zulässigen Masse einhielten (vgl. Art. 10 BMBV sowie die Figuren 2.1 und 2.3.a im Anhang zur BMBV). Offene Balkone im Sinne von Art. 212 Abs. 5 Bst. e BR müssten gemäss Praxis der Gemeinde bei der Messung des Grenz- resp. Gebäudeabstandes nicht berücksichtigt werden. Die Voraussetzungen von Art. 212 Abs. 5 Bst. e BR seien mit einer Tiefe der Balkone von 2.2 m eingehalten. Die offenen Balkone dürften somit bei der Messung des Gebäudeabstandes unberücksichtigt bleiben. Mit Blick auf die der Gemeinde zustehende Autonomie sei die Auslegung dieser Vorschriften nicht zu bemängeln, insbesondere da die Auslegung auch mit den in der BMBV festgehaltenen Begriffen im Einklang stehe und es im freien Ermessen einer Gemeinde sei, die Höchstmasse für vorspringende Gebäudeteile festzulegen (BDE 110/2021/73 vom 8. November 2021 E. 3e). Zudem habe die Gemeinde ausdrücklich verlangt, dass die Balkone nicht durchgehend verliefen, sondern seitlich eingerückt seien (vgl. den Amtsbericht der Gemeinde vom 9. Juni 2022). Dies habe im Anschluss zu einer Projektänderung geführt. Dank dem Einrücken sei sichergestellt, dass die Balkone nicht als Balkonfront, sondern als vorspringender Gebäudeteil wahrgenommen würden, auch wenn sich dieses Mass (um welches die Balkone einzurücken seien) nicht aus dem Baureglement selber ergebe. Schliesslich sei diese Auslegung auch mit Sinn und Zweck von Gebäudeabständen vereinbar, da offene Balkone bspw. die Zirkulation der Luft nicht in demselben Mass beeinträchtigten wie andere Gebäudeteile, zumal sie auch in der Höhe nicht die ganze Fassade beanspruchen würden. Die Auslegung der Gemeinde, wonach offene Balkone bei Einhaltung der in Art. 212 Abs. 5 Bst. e BR festgelegten Masse (und einem Abrücken von der seitlichen Fassade), keinen Einfluss auf die projizierte Fassadenflucht hätten und damit bei der Messung des Grenz- und Gebäudeabstandes nicht zu berücksichtigen seien, sei somit rechtlich haltbar. Mit Schlussbemerkun-

gen vom 26. August 2024 fügt die Beschwerdegegnerin an, die abgesetzten Balkone würden nicht die gesamte Fassadenlänge abdecken. Die Situation sei entsprechend insbesondere mit derjenigen gemäss Entscheid RA Nr. 110/2014/26 vom 19. August 2014 nicht vergleichbar. Hinzu komme, dass die massgebende Norm sich explizit auf «offene Balkone und dergleichen» beziehe und damit andere Masse zulässig sein müssten als bei «vorspringenden Gebäudeteilen» im Allgemeinen.

In ihrer Stellungnahme vom 19. Januar 2024 erklärt die Gemeinde, die Grenz- und Gebäudeabstände seien eingehalten. Mit Stellungnahme vom 2. Mai 2024 führt die Gemeinde aus, die betroffenen benachbarten Parzellen befänden sich im Eigentum der Beschwerdegegnerin. Die Zustimmung zum Näherbau stelle damit kein Hindernis dar, das der Baubewilligung entgegenstehen könnte. Hielten vorspringende Gebäudeteile wie die hier fraglichen Balkone des Hauses A die im BR definierten zulässigen Mass ein, blieben sie für die Festlegung der projizierten Fassadenlinie – und somit auch für die Messung des Gebäudeabstands – unbeachtlich (vgl. Art. 10 BMBV sowie die Figuren 2.1 und 2.3.a im Anhang zur BMBV). Der Gebäudeabstand von 8.08 m zwischen dem Haus A und dem Haus 1 sei korrekt ausgewiesen und eingehalten (vgl. Art. 134 Abs. 5 BR).

b) In der Wohnzone W2 gelten ein kleiner Grenzabstand von 4 m und ein grosser Grenzabstand von 8 m (Art. 212 Abs. 1 BR). Der kleine Grenzabstand bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze (Art. A132 Abs. 1 BR; vgl. auch Art. 22 BMBV). Er gilt für die bergseitige Fassade und die Seitenfassaden des Gebäudes (Art. A132 Abs. 2 BR). Der grosse Grenzabstand bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie der talseitigen Fassade des Gebäudes und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen (Art. A133 Abs. 1 BR). 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). Bei der Fassadenflucht werden vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile nicht berücksichtigt (vgl. Art. 7 Abs. 1 und 2 BMBV). Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und sie dürfen das zulässige Breitenmass bzw. den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten (vgl. Art. 10 BMBV). Halten vorspringende Gebäudeteile das von der Gemeinde zu bestimmende zulässige Mass für die Tiefe und die Breite (d.h. das auf den zugehörigen Fassadenabschnitt bezogene Mass) ein, sind sie folglich nicht für die projizierte Fassadenlinie massgebend.¹⁹ Die Gemeinden können die entsprechenden Masse für die Tiefe und die Breite selber festlegen.²⁰

Die Gemeinde Sigriswil hat ihr Baureglement an die BMBV angepasst und das Mass für vorspringende Gebäudeteile festgelegt. Vorspringende offene Gebäudeteile, die eine Tiefe von maximal 3 m und einen Anteil von maximal 50% am zugehörigen Fassadenabschnitt aufweisen, dürfen 2 m in den kleinen resp. 3 m in den grossen Grenzabstand hineinragen. Zur Grundstücksgrenze haben diese vorspringenden offenen Gebäudeteile einen Abstand von mindestens 0.5 m einzuhalten (vgl. Art. 212 Abs. 5 Bst. d BR). Die Hinweisspalte zu Art. 212 Abs. 5 Bst. d BR verweist auf Art. 10 BMBV und nennt als vorspringende Gebäudeteile «z.B. Vordächer, Aussentreppen, Laderampen, Balkone jeder Art». Mit Art. 212 Abs. 5 Bst. e BR wird für «offene Balkone und dergleichen mit einem Fassadenanteil von mehr als 50%» zudem folgendes bestimmt:

¹⁹ Vgl. BVR 2021 S. 267 ff. E. 4.2; 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 (Stand 1. März 2018)» vom 1. März 2018, S. 5; Figuren 2.1 und 2.3.a im Anhang zur BMBV

²⁰ BVR 2021 S. 267 ff. E. 5.3

Offene Balkone und dergleichen, die nicht mehr unter Buchstabe d fallen, d.h. einen Anteil von mehr als 50% des zugehörigen Fassadenabschnitts aufweisen, jedoch nicht mehr als 3 m über die Fassadenflucht hinausragen, gilt:

- eine um das Mass ihrer über die Fassadenflucht ragenden Tiefe grössere Gebäudelänge und Gebäudebreite;
- ein um das Mass ihrer über die Fassadenflucht ragenden Tiefe reduzierter Grenzabstand, die Einhaltung des zivilrechtlichen Grenzabstands bleibt vorbehalten;
- [Hangzuschlag]
- zulässiges Mass in den kleinen Grenzabstand 2.0 m
- zulässiges Mass in den grossen Grenzabstand 3.0 m
- Abstand zur Grundstücksgrenze min. 0.5 m

[...]

Für offene Balkone, welche die Masse gemäss Art. 212 Abs. 5 Bst. d oder e BR einhalten, gilt somit ebenfalls eine Privilegierung hinsichtlich des Grenzabstandes. Die Gemeinde interpretiert die Bestimmung zudem so, dass der Gebäudeabstand auch in diesen Fällen bei der Fassadenflucht hinter den offenen Balkonen zu messen ist. Diese Auslegung der Gemeinde ist rechtlich haltbar.

Von den im BR festgelegten Grenzabständen kann abgewichen werden. Gemäss Art. A131 Abs. 1 BR können benachbarte Grundeigentümer die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhalten- den Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln. Auch der Hinweisspalte zu Art. 212 Abs. 5 Bst. d und e BR lässt sich entnehmen, dass Nachbarn unter sich einer weiteren Reduktion des Grenzabstandes durch vorspringende Gebäudeteile zustimmen können. Im Allgemeinen ist der Näherbau in der Regel mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn gestattet, wenn der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt. Die Zustimmung muss ausdrücklich und unmissverständlich sein. Das Zustimmungserfordernis ist Voraussetzung der Baubewilligung.²¹ Sind die Bauparzelle und die vom Näherbau betroffenen Parzellen allesamt im Grundeigentum der Bauherrschaft, ist praxisgemäss jedoch keine schriftliche Zustimmung zum Näherbau vorausgesetzt.²² Dass die Gemeinde Sigriswil Art. A131 Abs. 1 BR, der eine Dienstbarkeit oder eine schriftliche Vereinbarung verlangt, dahingehend auslegt, dass eine schriftliche Zustimmung in diesem Fall nicht zwingend ist, erscheint daher rechtlich haltbar. Es ist im Übrigen auch nicht erforderlich, dass der Näherbau als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen wird. Die Zustimmung zum Näherbau bindet einen allfälligen Rechtsnachfolger nicht nur, wenn eine entsprechende Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen ist. Ein allfälliger Rechtsnachfolger ist auch dann an die Zustimmung zum Näherbau gebunden, wenn die Baubewilligung für das Vorhaben rechtskräftig erteilt wurde.²³

c) Der Gebäudeabstand entspricht wenigstens der Summe der nach Art. 212 Abs. 1 BR vorgeschriebenen Grenzabstände (vgl. Art. A134 Abs. 2 BR). Für An- und Kleinbauten gilt kein Gebäudeabstand (Art. A134 Abs. 3 BR). Durch die Einräumung von Näherbaurechten darf der Gebäudeabstand generell nicht auf weniger als 6 m reduziert werden. Liegt zwischen den beiden Gebäuden ein grosser Grenzabstand, darf der Gebäudeabstand generell nicht auf weniger als 8 m reduziert werden (vgl. Art. A134 Abs. 5 BR). Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude (Art. A134 Abs. 1 BR). Wie bereits dargelegt, werden vorspringende Gebäudeteile bei der projizierten Fassadenlinie nicht berücksichtigt (vgl.

²¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 12 N. 12 mit Hinweisen auf die Rechtsprechung

²² Vgl. z.B. BVE 110/2006/165 vom 16. Juli 2007 E. 11

²³ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 12 N. 12 mit Hinweis auf die Rechtsprechung

Art. 7 bis 10 BMBV). Ebenso wurde bereits erwähnt, dass gemäss Art. 212 Abs. 5 Bst. e BR offene Balkone, die einen Anteil von mehr als 50% des zugehörigen Fassadenabschnitts aufweisen, jedoch nicht mehr als 3 m über die Fassadenflucht hinausragen, als vorspringende Gebäudeteile gelten. Halten offene Balkone diese Masse ein, sind sie folglich beim Gebäudeabstand nicht zu berücksichtigen.

d) Die Parzellen Nrn. B._____, D._____, E._____ und R._____ befinden sich alle im Grundeigentum der Beschwerdegegnerin. Im Zeitpunkt der Baueingabe befanden sich das Haus A und das Haus 1 noch beide auf der Parzelle Nr. D._____. Die Parzelle Nr. D._____ verlief L-förmig und grenzte im Süden an die L._____strasse. Das Haus B befand sich auf der Parzelle Nr. B._____ und grenzte im Westen und Süden an die Parzelle Nr. D._____. Die Parzelle Nr. R._____ existierte noch nicht.²⁴ Wie aus dem ÖREB-Kataster des Kantons Bern hervorgeht, wurden die Parzellen mittlerweile neu parzelliert. Das Haus 1 befindet sich auf der Parzelle Nr. E._____, die im Norden, Westen und Süden an die Parzelle Nr. D._____ und im Osten an die Parzelle Nr. B._____ grenzt. Die Parzelle Nr. D._____ stösst im Süden nach wie vor an die L._____strasse und im Westen teilweise an die Parzelle Nr. B._____ an. Letztere wiederum führt im Süden neu bis zur L._____strasse. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern die Neuparzellierung und die «faktische Zusammenlegung» der Parzellen Nrn. B._____, D._____ und E._____ gegen Treu und Glauben verstossen sollte. Dass sich der Beschwerdeführer beim Erwerb der Parzelle Nr. Q._____ eine Neuparzellierung und eine «faktischen Zusammenlegung» bzw. eine mögliche Einräumung von Näherbaurechten zwischen den Parzellen Nrn. B._____, D._____ und E._____ nicht vorstellen konnte, ist nicht entscheidend.

e) Das Haus A weist zu den Parzellen Nrn. B._____, H._____ und R._____ einen kleinen Grenzabstand von 4 m auf. Der Grenzabstand zur Parzelle Nr. S._____ im Westen ist auf dem Situationsplan vom 10. August 2022/1. Juni 2023 nicht vermassst, beläuft sich konservativ gemessen aber deutlich auf über 4 m. Der grosse Grenzabstand von 8 m ist grundsätzlich bei der Südfassade gegenüber der Parzelle Nr. E._____ einzuhalten. Auf dem Situationsplan vom 10. August 2022/1. Juni 2023 ist der Grenzabstand zwischen dem Haus A und der Parzelle Nr. E._____ nicht ausgewiesen. Da zwischen dem Haus A und dem Haus 1 aber ein (reduzierter) Gebäudeabstand von 8.08 m ausgewiesen ist, lässt sich aus einem Vergleich des Situationsplans mit dem ÖREB-Kataster darauf schliessen, dass der grosse Grenzabstand weniger als 8 m beträgt. Dies ist unter der Voraussetzung, dass der Gebäudeabstand zwischen dem Haus A und Haus 1 eingehalten ist (siehe hierzu sogleich), aber zulässig. Die Parzellen Nrn. D._____ und E._____ sind beide im Grundeigentum der Beschwerdegegnerin. Ein schriftliches Näherbaurecht oder der Nachweis, dass eine entsprechende Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen wird, ist wie aufgezeigt nicht erforderlich. Es ist auch nicht rechtsmissbräuchlich, dass sich die Beschwerdegegnerin gegenüber der Parzelle Nr. E._____ in ihrem Grundeigentum selbst ein Näherbaurecht zu Gunsten der Bauparzelle Nr. D._____ einräumt, um so von einem reduzierten Grenzabstand profitieren und das Bauvorhaben bewilligungsfähig machen zu können. Sinn und Zweck des Näherbaurechts besteht gerade darin, dass reduzierte Grenzabstände zwischen benachbarten Parzellen vereinbart werden können (vgl. Art. A131 Abs. 1 BR). Ein solches Näherbaurecht wäre auch möglich und keineswegs rechtsmissbräuchlich, wenn die Parzelle Nr. E._____ im Grundeigentum einer Drittperson stünde und diese zustimmen würde. Im Übrigen steht einem reduzierten Grenzabstand auch nicht entgegen, dass sich die Eigentumsverhältnisse in Zukunft ändern könnten. Wie dargelegt, ist der reduzierte Grenzabstand bei einer rechtskräftigen Baubewilligung auch für allfällige Rechtsnachfolger verbindlich. Zudem gilt auch die Besitzstandsgarantie (vgl. Art. 3 BauG). Das Haus A hält nach dem Gesagten sämtliche kleinen Grenzabstände ein und die Reduktion des grossen Grenzabstandes erweist sich als zulässig.

²⁴ Vgl. den Situationsplan vom 10. August 2022/1. Juni 2023

Wie soeben dargelegt, befindet sich der grosse Grenzabstand im Süden gegenüber der Parzelle Nr. E. _____. Der Gebäudeabstand zwischen dem Haus A und dem Haus 1 auf der Parzelle Nr. E. _____ darf somit nicht auf weniger als 8 m reduziert werden (vgl. Art. A134 Abs. 5 BR). Diesbezüglich ist zu prüfen, ob die Balkone (inkl. Stauschränke) an der Südfassade beim Haus A die Masse für offene Balkone gemäss Art. 212 Abs. 5 Bst. e BR einhalten. Die Balkone (inkl. Stauschränke) an der Südfassade beim Haus A sind insgesamt 16.60 m lang und 2.20 m tief.²⁵ Die Südfassade des Hauses A ist auf dem Situationsplan vom 10. August 2022/1. Juni 2023 mit 19 m vermasst. Die Balkone (inkl. Stauschränke) weisen einen Anteil von mehr als 50% an der Südfassade auf. Mit einer Tiefe von 2.20 m halten die Balkone das zulässige Mass von 3 m gemäss Art. 212 Abs. 5 Bst. e BR ein. Wie aufgezeigt, legt die Gemeinde die Bestimmung dahingehend aus, dass der Gebäudeabstand auch in diesen Fällen bei der Fassadenflucht hinter den offenen Balkonen zu messen ist. Da die Balkone (inkl. Stauschränke) an der Südfassade beim Haus A die zulässige Masse gemäss Art. 212 Abs. 5 Bst. e BR einhalten, sind sie bei der Bestimmung des Gebäudeabstandes nicht zu berücksichtigen. Der Gebäudeabstand zwischen dem Haus A und dem Haus 1 ist auf dem Situationsplan vom 10. August 2022/1. Juni 2023 korrekt vermasst und mit 8.08 m eingehalten.

Der Gebäudeabstand zwischen dem Haus A und dem Haus B dürfte, da sich dazwischen kein grosser Grenzabstand befindet, auf 6 m reduziert werden (vgl. Art. A134 Abs. 5 BR). Der Gebäudeabstand zwischen dem Haus A und dem Haus B ist auf dem Situationsplan vom 10. August 2022/1. Juni 2023 nicht vermasst. Aufgrund der Angabe zu den kleinen Grenzabständen lässt sich aber darauf schliessen, dass der Gebäudeabstand mehr als 6 m beträgt und damit ebenfalls eingehalten ist.

f) Das Haus B weist einen kleinen Grenzabstand von 4 m zur Parzelle Nr. H. _____ im Norden und im Osten auf. Der kleine Grenzabstand gegenüber den Parzellen Nrn. D. _____ und E. _____ im Westen ist demgegenüber auf dem Situationsplan vom 10. August 2022/1. Juni 2023 nicht vermasst. Er erweist sich aber als unproblematisch, da die betroffenen Parzellen im Grundeigentum der Beschwerdegegnerin sind. Im Süden grenzt die Parzelle Nr. B. _____ mit der neuen Parzellierung direkt an die L. _____ strasse. Anstelle des grossen Grenzabstandes von 8 m ist daher nur der Strassenabstand von 3.6 m einzuhalten (vgl. Art. 612 Abs. 1 BR i.V.m. Art. 80 Abs. 1 Bst. b SG²⁶). Dieser ist wie sich aus dem Situationsplan vom 10. August 2022/1. Juni 2023 interpretieren lässt, bei weitem eingehalten. Aufgrund der Neuparzellierung haben die Balkone an der Südfassade des Hauses B zudem keinen Abstand zur Grundstücksgrenze gegenüber der Parzelle Nr. D. _____ von mindestens 0.5 m mehr zu beachten (vgl. Art. 212 Abs. 5 Bst. e sechstes Lemma BR). Die Balkone beim Haus B überschreiten im Süden die Parzellengrenze nicht mehr. Das Haus B hält somit sämtliche kleinen (gegebenenfalls reduzierten) Grenzabstände und den Strassenabstand ein.

Der Gebäudeabstand zwischen dem Haus B und dem Haus 1 ist gemäss Situationsplan vom 10. August 2022/1. Juni 2023 reduziert und beträgt 6.53 m. Zwischen dem Haus B und dem Haus 1 befindet sich kein grosser Grenzabstand. Wie aufgezeigt, darf in diesem Fall gemäss Art. A134 Abs. 5 BR durch die Einräumung von Näherbaurechten der Gebäudeabstand auf 6 m reduziert werden. Da sämtliche der betroffenen Parzellen im Grundeigentum der Beschwerdegegnerin sind, ist kein schriftliches Näherbaurecht erforderlich. Mit 6.53 m ist der reduzierte Gebäudeabstand zwischen dem Haus B und dem Haus 1 folgedessen zulässig.

²⁵ Plan «Grundrisse und Schnitt A-A 1:100 Haus A» vom 9. August 2022

²⁶ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)

g) Nach dem Gesagten sind sämtliche Grenzabstände eingehalten bzw. ist deren Reduzierung zulässig. Auch die Gebäudeabstände sind eingehalten. Inwiefern die Erteilung der Baubewilligung widersprüchlich sein und gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstossen sollte, ist nicht ersichtlich. Ebenso wenig ist dem Beschwerdeführer zu folgen, dass die Zonenordnung im Bereich der Bauparzellen nicht auf eine so grosse Überbauung ausgerichtet sein soll. Die Rüge ist damit insgesamt unbegründet.

7. Zonenabstand

a) Der Beschwerdeführer macht geltend, das Haus A halte den erforderlichen Abstand von 4 m zur Landwirtschaftszone nicht ein.

Die Beschwerdegegnerin entgegnet, wie aus dem Situationsplan vom 1. Juni 2023 ersichtlich sei, halte das Haus A einen Abstand zur Landwirtschaftszone von 4 m ein.

In ihrer Stellungnahme vom 19. Januar 2024 erklärt die Gemeinde, der Zonenabstand zur Landwirtschaftszone sei mit Blick auf die Pläne überall eingehalten.

b) Gemäss Art. 212 Abs. 2 BR haben Bauten, die das massgebende Terrain an irgendeinem Punkt um mehr als 1.2 m überragen an dieser Stelle gegenüber der Landwirtschaftszone einen Zonenabstand von 4 m einzuhalten. Abstände werden bei Gebäuden von der projizierten Fassadenlinie aus gemessen (vgl. Art. A132 bis 134 BR und Art. 22 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 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). Gemäss Art. 212 Abs. 5 Bst. d BR gilt für vorspringende offene Gebäudeteile wie z.B. Vordächer ein zulässiges Tiefenmass von 3 m.

c) Wie bereits vorangehend erwähnt, wurde die Parzelle Nr. D. _____ mittlerweile abparzelliert in die Parzellen Nrn. R. _____, E. _____ und D. _____. Der Teil der früheren Parzelle Nr. D. _____, der sich in der Landwirtschaftszone befand, liegt neu vollständig auf der Parzelle Nr. R. _____. Die neue Parzelle Nr. D. _____ liegt komplett in der Wohnzone W2. Das Haus A auf der Parzelle Nr. D. _____ steht nahe der Grenze zur Landwirtschaftszone. Ab der projizierten Fassadenlinie auf der Nordseite des Hauses A ist aber ein Abstand von 4 m zur Parzelle Nr. R. _____ bzw. zur Zonengrenze eingehalten.²⁷ Nur der Dachvorsprung ragt um 1.5 m in den Abstand.²⁸ Dies ist aber zulässig (vgl. Art. 212 Abs. 5 Bst. d BR i.V.m. Art. 10 BMBV). Die Rüge erweist sich damit als unbegründet.

8. Ortsbild

a) Der Beschwerdeführer bringt vor, die Erschliessungsanlage mit zwei Einstellhallenausfahrten sei massiv. Sie wirke wie eine Betonwüste und sei völlig untypisch für das Quartier, das überwiegend aus kleinen Mehrfamilienhäusern, Grünflächen und kleinen Zufahrtssträsschen bestehe.

²⁷ Situationsplan vom 1. Juni 2023

²⁸ Vgl. den Plan «Fassaden und Schnitt B-B 1:100 Haus A» vom 19. Juli 2022

Eine derart grosse Betonfläche sei in der Umgebung nirgends zu finden und passe überhaupt nicht ins Ortsbild. Da das Bauprojekt am Dorfrand einer ländlichen Gemeinde, direkt angrenzend an den Wald und die Landwirtschaftszone zu liegen komme, sei es massiv überdimensioniert. Im Quartier gebe es kein vergleichbar grosses Objekt mit einem solch voluminösen Baukörper, grosser Geschossflächenziffer und geringen Grenzabständen. Insbesondere die Geschossflächenziffer sei für die ländliche Gemeinde und das von Wald und Wiesen umgebene Quartier absolut unüblich. Das Bauvorhaben erscheine wie ein mächtiger Fremdkörper und Klotz im Hang. Da das Vorhaben im Hang geplant sei, wirke es noch mächtiger. In seinen Schlussbemerkungen vom 29. August 2024 wiederholt der Beschwerdeführer, die Bauparzellen seien nicht für eine so grosse Überbauung ausgelegt worden, weder vom Gebäudegrundriss, noch von der Anzahl Geschossen, der Geschossflächenziffer und vom Bauvolumen her. Die geplante «Jumbo-Überbauung» füge sich in keinsten Weise ins Ortsbild im sogenannten «T. _____», einem kleinen, ländlich geprägten Weiler, ein.

Die Beschwerdegegnerin erläutert, das bestehende Haus 1 werde in das Gesamtkonzept eingebettet. Die verschiedenen Grünräume zwischen den Bauten grenzten diese voneinander ab und gleichzeitig signalisiere die Stellung der Baukörper eine Zusammengehörigkeit. Die Umgebung sei insgesamt stark durchgrünt, auch wenn die Zufahrt zum Haus A relativ viel Platz beanspruche. Diesem Umstand sei mit einer sorgfältigen Gestaltung und Begrünung des Vorlandes Rechnung getragen worden. Dank der arealinternen Zufahrtsgestaltung sei zudem nur ein Strassenanschluss für die gesamte Überbauung erforderlich. Im Vergleich zu den umliegenden Gebäuden wiesen die Baukörper ähnliche Dimensionen auf. Bei dem im Norden des Bauvorhabens liegenden Gebäude sowie beim Gebäude L. _____ strasse Nr. 15 handle es sich um grössere Mehrfamilienhäuser. Dank der sorgfältigen Gebäudeabsetzung ins abfallende Gelände, der Wahl von einfachen Formen und einer zurückhaltenden Fassadengestaltung fügten sich die Bauten gut in die bestehende Bebauung ein. Die Neubauten orientierten sich an der Ausrichtung und Materialisierung der bestehenden Bebauung und hätten den Anspruch, von hoher architektonischer Qualität zu sein. Das Bauvorhaben sei das Resultat einer sorgfältigen Planung und mit den massgebenden Gestaltungsvorschriften vereinbar.

In ihrer Stellungnahme vom 19. Januar 2024 erklärt die Gemeinde, den relativ grossen Dimensionen des Bauvorhabens sei mit einer sorgfältigen Gebäudesetzung ins abfallende Gelände, der Wahl von einfachen Formen und einer zurückhaltenden Fassadengestaltung Rechnung getragen worden. Die Balkone seien auf allen Geschossen beidseits verkürzt worden. Auch der Aussenraum erfülle die gestalterischen Anforderungen. Einem Bauvorhaben, das die zulässigen baupolizeilichen Masse (voll) ausnütze, sei nicht automatisch die gute Gesamtwirkung nach Art. 411 BR abzusprechen. Die gute Gesamtwirkung des Bauvorhabens mit seiner Umgebung sei vorliegend genügend sichergestellt.

b) Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Art. 9 Abs. 1 BauG). Diese Vorschrift stellt die «ästhetische Generalklausel» im Sinne eines allgemeinen Beeinträchtigungsverbots dar. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn ein Bauvorhaben einen Gegensatz zur bestehenden Überbauung schafft, der erheblich stört. Die Gemeinden dürfen eigene Ästhetikvorschriften erlassen, die über die kantonalen Vorschriften hinausgehen können. Derartige Vorschriften müssen, um selbständige Bedeutung zu erlangen, konkreter gefasst sein als die Anordnungen des kantonalen Rechts, sie dürfen Letztere nicht bloss allgemein anders formulieren.²⁹

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

²⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 4 und 13; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen

Art. 411 Gestaltungsgrundsatz

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

² Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes;
- die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung;
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen;
- die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung;
- die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum sowie der Bepflanzung, soweit sie für den Charakter des Aussenraumes bestimmend ist;
- die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge;
- Terrainveränderungen.

[...]

Art. 412 Bauweise, Stellung der Bauten

¹ Wo nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände und gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum die Strassenabstände einzuhalten.

[...]

⁴ Neubauten sind in der Regel mit der Hauptfassade senkrecht, d.h. mit der First parallel zur Falllinie des Hanges zu stellen. Wo es architektonisch oder vom Ortsbild her begründet oder in der Landwirtschaftszone aus betrieblichen Gründen erforderlich ist, kann die Baupolizeibehörde eine andere Stellung gestatten oder vorschreiben.

[...]

Art. 413 Gebäudeproportionen

¹ In der ganzen Gemeinde, mit Ausnahme der Kernzonen, verhält sich die sichtbare Giebelhöhe zur Länge der talseitigen Fassade max. 4:5. In den Kernzonen und für landwirtschaftliche Ökonomiegebäude max. 1:1.

Art. 414 Fassadengestaltung

¹ Mindestens die Fassadenhaut und die von aussen sichtbare Dachkonstruktion der Gebäude sind in Holz auszuführen. Davon ausgenommen sind das Untergeschoss sowie die hangseitige Fassade und die anschliessenden halben Seitenfassaden des darüber liegenden Geschosses. Maximal 60 Prozent pro Fassadenfläche dürfen in Glas (Futterlichtmass) ausgeführt werden.

[...]

⁴ Die Anordnung und Grösse der Fenster haben den Proportionen der Fassade und der jeweiligen Eigenheit des Gebäudetyps zu entsprechen.

⁵ Balkongeländer sind überwiegend in Holz, ohne jegliche Glasanteile (inkl. Plexiglas) zu gestalten.

[...]

Art. 415 Dachgestaltung

¹ Für Hauptgebäude sind ausschliesslich Satteldächer mit oder ohne Gehrschild zugelassen. Bedachungsmaterialien, die das Orts- und Strassenbild stören, sind untersagt.

[...]

³ Mit Ausnahme der Kernzonen gilt im gesamten Gemeindegebiet eine minimale Dachneigung von 18°. Wo das Fassadenverhältnis 4:5 vorgeschrieben ist, beträgt die Dachneigung max. 28°. [...] Beide Dachflächen müssen dieselbe Neigung haben und in der Regel symmetrisch und rechteckig gestaltet werden.

⁴ In allen Zonen müssen die Dachvorsprünge bei Hauptgebäuden mindestens 1.2 m betragen. Allfällige Balkone und Lauben müssen auf den giebelseitigen Fassaden vom Vordach um mindestens 10 cm überragt werden.

⁵ Zur Belichtung von Dachräumen sind nur Dachaufbauten in der Form von Quergiebeln – in den Kernzonen, den Arbeitszonen und in der Gastgewerbezone auch von Lukarnen – sowie Dachöffnungen, Dachflächenfenster, Glasziegel oder – in Ausnahmefällen – Firstoblichter zugelassen.

[...]

⁷ Dachaufbauten und Dachöffnungen dürfen in der gleichen Dachfläche nicht übereinander angeordnet werden. Zusammen mit den Dachflächenfenstern dürfen sie nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge des obersten Geschosses betragen.

[...]

⁹ Dachaufbauten und Dachöffnungen (inkl. Dachflächenfenster) haben gegenüber dem First einen minimalen Abstand von 0.9 m einzuhalten.

¹⁰ Die Dachaufbauten müssen in Material und optischer Wirkung auf das Dach abgestimmt sein. Neben den in Abs. 5 und 6 genannten Massnahmen zur Belichtung von Dachräumen sind nur noch Kamine, Lüftungsröhre und dergleichen als Dachaufbauten gestattet.

¹¹ Dachflächenfenster sollen nach Möglichkeit in der gleichen Dachfläche nicht übereinander angeordnet werden. [...]

Art. 416 Aussenraumgestaltung

¹ Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze und Hauszugänge – hat sich im weitgehend unüberbauten Gebiet nach den ortsüblichen, im weitgehend bebauten Gebiet an den vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild prägen.

² Die Begrünung des öffentlichen Raums und entlang von Wegen, Strassen und Plätzen ist, unter Vorbehalt der Einhaltung des erforderlichen Lichtraumprofils nach Möglichkeit zu erhalten, zu ersetzen und zu vermehren.

³ Für Erschliessungswege, Parkierungs- und Aufenthaltsflächen ist in der Regel eine Oberflächengestaltung mit möglichst geringer Bodenversiegelung zu wählen.

[...]

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.³⁰ Gestützt auf Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftschutzes dürfen in der Regel Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung nicht eingeschränkt werden³¹.

c) In ihrem Amtsbericht vom 9. Juni 2022 verlangte die Gemeinde, um die Mächtigkeit der an und für sich sorgfältig ausgebildeten Mehrfamilienhäuser zu brechen, die über jeweils die ganzen Giebelseiten durchlaufenden Balkone einzurücken, insbesondere im Dachgeschoss. Das bestehende Wohnhaus sei nicht auszugrenzen, sondern mit geeigneten Mitteln gestalterisch einzubinden. Insbesondere seien die darum herum fliessenden versiegelten Aussenflächen wesentlich zu

³⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 4a; BVR 2009 S. 329 E. 5.3, 2006 S. 491 E. 6.3.1

³¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 15 mit Hinweisen

minimieren. Als Auflage hielt die Gemeinde fest, alle Balkon- und Laubengeländer seien ohne jegliche Glaseinsätze (inkl. Acrylglas) und zu einem überwiegenden Teil in Holz auszuführen.³²

Nachdem die Beschwerdegegnerin im Baubewilligungsverfahren eine Projektänderung eingereicht hatte, nahm die Gemeinde am 18. November 2022 erneut Stellung und führte aus:

4. Die mit unserem Amtsbericht vom 09. Juni 2022 [...] verlangten Anpassungen [...] sind aus unserer Sicht allesamt in positivem Sinne erfolgt:
- a) um die Mächtigkeit der an und für sich sorgfältig ausgebildeten Mehrfamilienhäuser zu brechen sind die Balkone wie ortsüblich seitlich eingerückt worden; die Schrankelemente, die die durchlaufenden Balkone mittig unterbrechen, sind angemessen zu materialisieren (Ergänzung zur Auflage D.10.1.b in unserem Amtsbericht vom 09. Juni 2022);
 - b) [...]
 - c) das bestehende Wohnhaus wird gestalterisch besser eingebunden, die darum herum fliessenden versiegelten Aussenflächen wurden auf ein Minimum eingeschränkt.³³

d) Im Vergleich zu den bestehenden Gebäuden in der Umgebung wirken die Häuser A und B nicht «massiv überdimensioniert» oder als «Jumbo-Überbauung». Die Häuser A und B sind zwar deutlich grösser als das bestehende Haus 1. In unmittelbarer Umgebung des Bauvorhabens nördlich der L. _____ strasse befinden sich abgesehen vom Haus 1 aber bereits mehrere grössere Wohnhäuser. Insbesondere auf der Parzelle Nr. U. _____ besteht ein grosses Mehrfamilienhaus. Auch das Gebäude auf der Parzelle Nr. H. _____ nördlich des Hauses B wirkt gross.³⁴ Das Baureglement der Gemeinde Sigriswil lässt in der Wohnzone W2 eine Gebäudelänge von 20 m, eine Gebäudebreite von 18 m und eine Gesamthöhe von 12 m zu (vgl. Art. 212 Abs. 1 BR). Eine maximale Geschossflächenziffer ist im Baureglement nicht vorgesehen. Dementsprechend sind in der Wohnzone W2 grössere Bauvorhaben mit Mehrfamilienhäusern möglich. Die Häuser A und B halten die baupolizeilichen Masse und wie vorangehend aufgezeigt insbesondere die Grenz- und Gebäudeabstände ein. Die Zonenvorschriften lassen die entsprechende Ausnutzung der Bauparzellen zu. Einzig aufgrund der gewählten Dimensionen kann deshalb nicht von einem überdimensionierten Bauvorhaben gesprochen werden. Mit der Einhaltung der vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände und dem Strassenabstand erfüllt das Bauvorhaben im Übrigen die Anforderung der offenen Bauweise gemäss Art. 412 Abs. 1 BR.

Des Weiteren übernehmen die Häuser A und B die Gestaltungselemente der bestehenden Gebäude in ihrer Umgebung und fügen sich gut darin ein. Die bestehenden Häuser sind allesamt südwärts, das heisst in Richtung Thunersee, orientiert. Die Häuser A und B übernehmen diese Orientierung, das heisst sie sind entsprechend mit der Hauptfassade senkrecht, d.h. mit der First parallel zur Falllinie des Hanges gestellt (vgl. Art. 412 Abs. 4 BR).³⁵ Der Hanglage wird ausserdem mit einer entsprechenden Umgebungsgestaltung Rechnung getragen. Die Spiel- und Aufenthaltsfläche im Westen der Parzelle Nr. D. _____ wird in das Gelände integriert. Entlang der Zugangstreppen und Zugangswegen zu den Häusern 1, A und B sowie der Einstellhalleneinfahrten sind Begrünungen vorgesehen. Auch die Pelletlager in den nordwestlichen Gebäudeecken der Häuser A und B sind begrünt und kaschiert.³⁶ Zudem sind abfallende und damit dem Hangverlauf folgende Stützmauern vorgesehen.³⁷ Die Gebäudeproportionen der Häuser A und B entsprechen

³² Pag. 321 ff. der Vorakten

³³ Pag. 304 ff. der Vorakten

³⁴ Vgl. die Visualisierungen auf pag. 35 ff. der Vorakten

³⁵ Vgl. die Visualisierung auf pag. 35 der Vorakten

³⁶ Plan Umgebungsgestaltung vom 1. Juni 2023

³⁷ Situations- und Umgebungsplan vom 1. Juni 2023

den Vorgaben von Art. 413 Abs. 1 BR.³⁸ Wie die bestehenden Häuser weisen die Häuser A und B Holzfassaden (mit Ausnahme des 1. Untergeschosses/Eingangsgeschoss und der hangseitigen Nordfassaden) und Satteldächer auf.³⁹ Die Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 18° geplant, die ost- und westseitigen Dachflächen haben dieselbe Neigung und sind symmetrisch gestaltet. Die Dachvorsprünge entsprechen den Vorgaben von Art. 415 Abs. 4 BR.⁴⁰ Ohnehin ist weder dargetan noch ersichtlich, dass die Dachgestaltung mit Blick auf die bestehenden Bauten zu beanstanden wäre. Die bestehenden Gebäude verfügen über grosszügige Balkone mit Holzgeländern, die zum Teil über die gesamte Fassadenlänge führen (so z.B. auf der Parzelle Nr. V. _____) oder seitlich leicht eingerückt sind (so z.B. auf den Parzellen Nrn. H. _____ und W. _____).⁴¹ Die Häuser A und B orientieren sich mit ihren grosszügigen, eingerückten Balkonen mit Holzgeländern an der bestehenden Bebauung. Wie die Gemeinde in ihrer Stellungnahme vom 18. November 2022 nachvollziehbar ausgeführt hat, wirken die Häuser A und B aufgrund der seitlich eingerückten Balkone weniger wuchtig, als wenn die Balkone über die gesamte Fassadenlänge geführt würden. Dieser Effekt wird insbesondere dadurch verstärkt, dass die Balkone im Dachgeschoss etwas weiter eingerückt werden als jene im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss.⁴² Durch diese Gestaltung passen sich die Häuser A und B auch den nordöstlich dahinterliegenden Gebäuden an der L. _____ strasse 5 und 13 an, deren oberste Balkonreihe ebenfalls etwas stärker eingerückt ist als die darunterliegende Balkonreihe.⁴³ Von «mächtigen Fremdkörpern» bzw. «Klötzen im Hang» kann daher keine Rede sein. Die Häuser A und B passen sich an die bestehende Bebauung an.

Auch hinsichtlich der Aussenraumgestaltung orientiert sich das Bauvorhaben an der bestehenden, ländlich geprägten Umgebung und der Dorfrandlage. Dem Übergang zum an die südöstliche Ecke der Parzelle Nr. D. _____ angrenzenden Wald wird Rechnung getragen, indem zum Wald hin eine passende Bepflanzung und ein abgestufter Waldsaum vorgesehen ist (zum Waldabstand siehe sogleich die nachfolgende Erwägung 9). Der Zonenabstand zur Landwirtschaftszone im Norden der Bauparzellen ist wie aufgezeigt eingehalten. Ferner sind rund um die Häuser 1, A und B Bepflanzungen vorgesehen. Durch die um die Häuser fließende Bepflanzung, die gemeinsame Erschliessungsanlage und die Setzung der Häuser A und B wird das Haus 1 in die Aussenraumgestaltung mit eingebunden. Aufgrund der gemeinsamen Erschliessungsanlage werden unnötige Versiegelungen bei der Aussenraumgestaltung vermieden.⁴⁴ In diesem Zusammenhang kann dem Beschwerdeführer nicht gefolgt werden, dass die Erschliessungsanlage mit zwei Einstellhallenausfahrten massiv sei, wie eine Betonwüste wirke und völlig untypisch sei für das Quartier, das überwiegend aus kleinen Mehrfamilienhäusern, Grünflächen und kleinen Zufahrtssträsschen bestehe. Die Erschliessung erfolgt ab der L. _____ strasse über eine 9 m breite Ein- und Ausfahrt auf der Parzelle Nr. B. _____. Die Ausfahrt verengt sich bereits nach 1.5 m und mündet auf einen kleinen Vor- bzw. Verkehrsplatz, der ca. 5 m breit und 7 m lang ist. Ab dem Vorplatz führt eine 3.5 m breite Rampe direkt zur Einstellhalle des Hauses B. Zudem führt eine zwischen 3.3 m und 3.6 m breite Zufahrt ab dem Vorplatz in westlicher Richtung zum Haus 1 und zu fünf Aussenparkplätzen in der südwestlichen Parzellenecke der Parzelle Nr. D. _____ und anschliessend in nördlicher Richtung zur Einstellhalle des Hauses A. Die Ein- und Ausfahrt, der Vorplatz und die Zufahrten zu den Parkplätzen und Einstellhallen sind asphaltiert (Schwarzbelag). Die Einstellhal-

³⁸ Plan «Grundrisse und Schnitt A-A 1:100 Haus A» vom 9. August 2022 und Plan «Grundrisse und Schnitte A-A und C-C 1:100 Haus B» vom 1. Juni 2023

³⁹ Vgl. die Visualisierungen auf pag. 35 ff. der Vorakten; Plan «Fassaden und Schnitt B-B 1:100 Haus A» vom 19. Juli 2022; Plan «Fassaden und Schnitt B-B 1:100 Haus B» vom 9. August 2022

⁴⁰ Plan «Fassaden und Schnitt B-B 1:100 Haus A» vom 19. Juli 2022; Plan «Fassaden und Schnitt B-B 1:100 Haus B» vom 9. August 2022

⁴¹ Vgl. die Visualisierung auf pag. 35 der Vorakten

⁴² Plan «Fassaden und Schnitt B-B 1:100 Haus A» vom 19. Juli 2022; Plan «Fassaden und Schnitt B-B 1:100 Haus B» vom 9. August 2022

⁴³ Vgl. das Foto auf pag. 276 der Vorakten

⁴⁴ Vgl. den Plan Umgebungsgestaltung vom 1. Juni 2023

lenrampen sind im Bereich des Gefälles betoniert. Die Zugangswege zu den Häusern sind darüber hinaus mit Festkiesbelag bzw. Kiesbelag geplant. Die Aussenparkplätze sind mit Rasengittersteinen geplant. Rund um die Erschliessungsanlagen sind Grün- und Pflanzflächen vorgesehen, insbesondere zum Strassenraum hin. Die Einstellhalleneinfahrten sind von der Strasse zurückversetzt und werden durch die Umgebungsgestaltung bzw. die Anpflanzungen kaschiert.⁴⁵ Die Erschliessungsanlage ist zudem nicht untypisch für das Quartier. Aus dem Luftbild im ÖREB-Kataster des Kantons Bern geht hervor, dass entlang der L._____strasse auf den Parzellen Nrn. I._____ und U._____ grössere asphaltierte Flächen bestehen. Eine weitere grössere asphaltierte Fläche befindet sich auf der Parzelle Nr. H._____.⁴⁶ Ferner geht aus dem ÖREB-Kataster und den Visualisierungen der Beschwerdegegnerin hervor, dass sich auf den Parzellen Nrn. H._____, I._____ und U._____ unterirdische Parkieranlagen befinden und dementsprechend bereits Einstellhalleneinfahrten im Quartier vorhanden sind.

Schliesslich befindet sich das Bauvorhaben selbst nicht in einem Ortsbildschutzgebiet und tangiert die südöstlich des Bauvorhabens liegende Baugruppe G (Sigriswil, T._____) mit einem schützenswerten Baudenkmal (T._____ 4) und zwei erhaltenswerten Baudenkmalen (T._____ 5 und 7) nicht. Das Bauvorhaben liegt im Bereich des «X._____» nördlich der L._____strasse. Die Baugruppe G (Sigriswil, T._____) befindet sich demgegenüber südlich der L._____strasse und damit weiter unten am Hang. Die Baugruppe ist nicht nur aufgrund der Topografie und der L._____strasse deutlich vom Bauvorhaben abgesetzt. Es besteht auch eine klare räumliche Trennung zwischen der Baugruppe und den Bauparzellen, da sich dazwischen weitere Gebäude befinden (T._____ 1a, 2, 2a und 2b). Hinzu kommt, dass sich südlich der L._____strasse eine Grünzone mit zahlreichen Bäumen befindet und dementsprechend zwischen dem Bauvorhaben und der Baugruppe keine Sichtbeziehung besteht.⁴⁷

Nach dem Gesagten erzielt das Bauvorhaben mit seiner Umgebung insgesamt eine gute Gesamtwirkung und ist in gestalterischer Hinsicht nicht zu beanstanden. Der Rüge des Beschwerdeführers ist nicht zu folgen.

9. Waldabstand

a) Der Beschwerdeführer rügt ferner, das Haus A und mehrere Parkplätze hielten den Waldabstand nicht ein. Die Beschwerdegegnerin lege in ihrem Ausnahmegesuch keine besonderen Verhältnisse dar. Es sei daher nicht nachvollziehbar, weshalb die zuständige Waldabteilung eine Ausnahmegewilligung erteilen solle. Zudem würden nach Art. 536 BR Waldränder als ökologisch besonders wertvolle Grenzbereiche bezeichnet und seien dementsprechend zu schützen. Durch die Unterschreitung des Waldabstandes liege eine massive Beeinträchtigung des Waldes vor, die nicht bewilligt werden könne.

Die Beschwerdegegnerin führt aus, mit Fachbericht vom 13. Juni 2022 habe das AWN bestätigt, dass die Walderhaltung durch das Bauvorhaben nicht gefährdet sei und die Waldbewirtschaftung weiterhin möglich sei. In ihrer Stellungnahme vom 23. November 2022 bekräftige die Waldabteilung, dass die Erhaltung des Waldes und seine Funktionen aufgrund des Abstandes der Bauten von mindestens 18 m nicht gefährdet sei. Der Velounterstand und die Besucherparkplätze dürften ohne Weiteres näher beim Wald zu liegen kommen, da diese nicht für den Aufenthalt von Menschen bestimmt seien (vgl. Art. 34 Abs. 1 Bst. e KWaV⁴⁸) und die Waldbewirtschaftung nicht be-

⁴⁵ Vgl. den Plan Umgebungsgestaltung vom 1. Juni 2023

⁴⁶ Vgl. hierzu auch den Plan Umgebungsgestaltung vom 1. Juni 2023 sowie die Visualisierungen auf pag. 35 ff. der Vorakten

⁴⁷ Vgl. hierzu auch die Visualisierungen auf pag. 35 ff. der Vorakten

⁴⁸ Kantonale Waldverordnung vom 29. Oktober 1997 (KWaV; BSG 921.111)

einträchtigt werde. Die besonderen Verhältnisse, die für eine Unterschreitung des Waldabstandes erforderlich seien, lägen vor. Die Waldränder seien durch das Bauvorhaben nicht berührt. Die vom Beschwerdeführer angerufene kommunale Bestimmung beziehe sich auf die Nutzung von Bäumen und die Waldpflege der Waldränder.

Die Gemeinde verweist in ihrer Stellungnahme vom 19. Januar 2024 auf den Fachbericht des AWN. Der Beschwerdeführer begründe nicht näher, weshalb entgegen der Beurteilung der Fachstelle der Wald durch das Bauvorhaben «massiv beeinträchtigt» werden solle.

b) Bauten und Anlagen in Waldesnähe sind nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen (Art. 17 Abs. 1 WaG⁴⁹). Die Kantone schreiben einen angemessenen Mindestabstand der Bauten und Anlagen vom Waldrand vor, wobei sie die Lage und zu erwartende Höhe des Bestandes berücksichtigen (vgl. Art. 17 Abs. 2 WaG). Aus wichtigen Gründen kann die Unterschreitung des Mindestabstands unter Auflagen und Bedingungen bewilligt werden (Art. 17 Abs. 3 WaG). Im Kanton Bern haben baubewilligungspflichtige Bauten und Anlagen gemäss Art. 25 Abs. 1 KWaG⁵⁰ i.V.m. Art. 34 Abs. 1 KWaV einen Abstand zum Wald von mindestens 30 m einzuhalten. Die Waldabteilung der Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion kann beim Vorliegen besonderer Verhältnisse Ausnahmen bewilligen (Art. 26 Abs. 1 KWaG, Art. 34 Abs. 2 KwaV).

Der gesetzliche Waldabstand dient gesundheits- und forstpolizeilichen sowie landschaftsschützerischen Zielen. Die Bewohnerinnen und Bewohner walddnaher Bauten sollen gegen Schädigung durch Windwurf sowie gegen Schatten und Feuchtigkeit geschützt werden. Darüber hinaus schützt der Waldabstand den Wald vor Brandgefahr, sichert seine Wohlfahrts- und Erholungsfunktion, erhält ihn als Umweltfaktor und gewährt einen nicht zu schroffen Übergang zwischen Baugebiet und Waldlandschaft. Dem stehen die Interessen der Grundeigentümerschaften an einer möglichst ungehinderten Nutzung des angrenzenden Landes sowie das raumplanerische Gebot der haushälterischen Nutzung des Bodens entgegen (vgl. Art. 1 Abs. 1 RPG⁵¹). Bei der Beurteilung, ob besondere Verhältnisse ein Unterschreiten des gesetzlichen Waldabstandes zu rechtfertigen vermögen, sind die konkret betroffenen Interessen gegeneinander abzuwägen.⁵² Die bernischen Forstbehörden gewähren für Bauten in der Bauzone relativ weitgehende Ausnahmen vom gesetzlichen Waldabstand. Das Verwaltungsgericht des Kantons Bern sowie das Bundesgericht haben diese Praxis wiederholt gestützt. Gemäss Rechtsprechung sind bei der Beurteilung, ob besondere Verhältnisse ein Unterschreiten des gesetzlichen Waldabstands rechtfertigen, die konkret betroffenen Interessen zu ermitteln, zu beurteilen und gegeneinander abzuwägen. Ausnahmen sind umso zurückhaltender zu bewilligen, je eher von den geplanten Anlagen eine Beeinträchtigung der gesetzlichen Waldfunktionen zu erwarten ist. In der Regel werden besondere Verhältnisse im Sinne von Art. 26 Abs. 1 KwaG dann bejaht, wenn das konkrete Vorhaben weder den Zweck noch die Anliegen bedroht, die mit dem gesetzlichen Waldabstand verfolgt werden.⁵³ An die «besonderen Verhältnisse» gemäss Art. 26 Abs. 1 KwaG werden damit praxisgemäss weniger strenge Anforderungen im Vergleich zu den «besonderen Verhältnissen» nach Art. 26 BauG gestellt.⁵⁴

c) Die Beschwerdegegnerin stellte am 21. Februar 2022 ein Ausnahmegesuch zur Unterschreitung des Waldabstandes gemäss Art. 25 KWaG. Zur Begründung verwies die Beschwerdegegnerin auf die Begehung vom 18. März 2021 mit dem AWN sowie die E-Mail des AWN vom

⁴⁹ Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über den Wald (Waldgesetz, WaG; SR 921.0)

⁵⁰ Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (KWaG; BSG 921.11)

⁵¹ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700)

⁵² BVR 2003 S. 257 E. 10c

⁵³ Vgl. zum Ganzen VGE 100/2021/64 vom 6. April 2022 E. 4.3 m.w.H.; BVR 2003 S. 257 E. 10d; BGer 1C_603/2018 vom 13. Januar 2020 E. 4

⁵⁴ BVE 110/2017/7 vom 31. März 2017 E. 3

19. März 2021.⁵⁵ Mit E-Mail vom 19. März 2021 teilte das AWN unter anderem mit, die verbindliche Waldgrenze falle auf der Westseite der Parzellen Nrn. D._____ und S._____ mit der Gemeindegrenze zusammen. Der Waldstreifen auf der Parzelle Nr. Y._____ [im Süden der Bau-parzellen auf der anderen Seite der L._____strasse] sei Waldareal.⁵⁶

d) Die Parzelle Nr. D._____ befindet sich vollumfänglich in der Bauzone, grenzt im Nordwesten an die Parzelle Nr. S._____ und im Südwesten an die Parzelle Oberhofen Gbbl. Nr. O._____. Auf der Parzelle Oberhofen Gbbl. Nr. O._____ befindet sich ein Wald («Z._____»). Für diesen Wald wurde gemäss Zonenplan der Gemeinde Sigriswil, genehmigt durch das AGR am 29. Juni 2023, eine Waldgrenze im Sinne von Art. 10 Abs. 2 WaG im Bereich der Parzelle Nr. D._____ festgelegt. Die Waldgrenze verläuft exakt auf der Gemeinde- bzw. Parzellengrenze. Es gilt deshalb grundsätzlich ein Waldabstand von 30 m ab der Gemeindegrenze (vgl. Art. 25 Abs. 1 KWaG). Das Bauvorhaben unterschreitet diesen Waldabstand. Das Pelletlager des Hauses A auf der Parzelle Nr. D._____ weist einen Waldabstand von etwas weniger als 25 m auf. Der Zugangsbereich des Hauses A sowie die südwestliche Gebäudeecke weisen einen Waldabstand von weniger als 20 m auf. Weiter unterschreiten die Einstellhalle, die Zugangstreppe und der Velopark des Hauses A sowie die fünf Besucherparkplätze diesen Waldabstand.⁵⁷ Demgegenüber wurde die Waldgrenze auf der Parzelle Nr. Y._____ mit dem Zonenplan der Gemeinde Sigriswil, genehmigt durch das AGR am 29. Juni 2023, aufgehoben. Die Parzelle Nr. Y._____ wurde neu der Grünzone und der Wohnzone W2 zugeteilt. Gegenüber der Parzelle Nr. Y._____ ist somit kein Waldabstand mehr einzuhalten. Einen Abstand zur Grünzone sieht das BR nicht vor (vgl. Art. 231 BR).

e) Mit Amtsbericht vom 13. Juni 2022 führte das AWN im Baubewilligungsverfahren aus, beim Wald (Z._____) westlich der Parzelle Nr. D._____ handle es sich um Steinschlagschutzwald, welcher die darunter gelegenen Häuser und Strassen schütze. Die Walderhaltung sei durch das Bauvorhaben nicht gefährdet und die Waldbewirtschaftung sei weiterhin möglich. Somit könne dem Bauvorhaben zugestimmt werden. Die beantragte Ausnahmegewilligung für Bauten in Waldnähe könne mit Auflagen erteilt werden. Das AWN wies zudem auf die Haftungsregel gemäss Art. 27 KWaG hin.⁵⁸ Mit Stellungnahme vom 23. November 2022 ergänzte das AWN Folgendes:

Damit eine Bewilligung zur Reduktion des gesetzlichen Waldabstandes erteilt werden kann, darf die Walderhaltung nicht gefährdet und die Waldbewirtschaftung nicht verunmöglicht werden. Westlich weisen die Wohnbauten nur in einer Ecke einen Waldabstand von 18 m auf, an anderen Stellen beträgt er mehr, südlich sogar 22 bis 25 m. Mit diesen Abständen ist die Erhaltung des Waldes und seiner Funktionen nicht in Gefahr. Südlich liegt sogar eine bestehende Strasse zwischen dem Wald und den geplanten Bauten. Ausserdem wird mit dem reduzierten Waldabstand das Bauland möglichst gut genutzt. Die Besucherparkplätze und der Velounterstand kommen näher an den Wald zu liegen. Diese sind jedoch nicht für den Aufenthalt von Menschen bestimmt wie z.B. eine Wohnung und können deshalb näher an den Wald zu liegen kommen. Auch wird dadurch die Waldbewirtschaftung nicht übermässig beeinträchtigt.⁵⁹

Das AWN nahm im Beschwerdeverfahren mit Eingabe vom 23. Januar 2024 erneut Stellung zum Bauvorhaben und erklärte Folgendes:

Bei der Beurteilung von Ausnahmegesuchen werden die «besonderen Verhältnisse» sowohl für den Wald aus auch für die vorgesehene bauliche Nutzung beurteilt. Die Ausnahmen sind etwa die topografische Lage von Wald und Baute, die lokale Bedeutung des Waldes und seiner Funktionen (insbesondere Schutzwald, Holzproduktion, Wohlfahrt und Erholung, Ökologie, Landschaftsbild), die Bodenverhältnisse, die Gefahren-

⁵⁵ Pag. 117 ff. der Vorakten

⁵⁶ Pag. 148 ff. der Vorakten

⁵⁷ Situationsplan vom 10. August 2022/1. Juni 2023

⁵⁸ Pag. 316 f. der Vorakten

⁵⁹ Pag. 242 ff. und 302 ff. der Vorakten

situation und die Sicherheitsansprüche (z.B. Steilheit, Hauptwindrichtung, Naturgefahren, Exposition), das Mikroklima und die «Wohnhygiene» sowie die Zugänglichkeit des Areals, aber auch Fragen wie die Nutzbarkeit von Bauparzellen oder die Gleichbehandlung von vergleichbaren Fällen und die Ausrichtung auf bestehende Bauten und Anlagen.

Das Gelände ist steil. Der Wald befindet sich oberhalb der geplanten Baute in Ausrichtung Süd-Ost. Durch die Hanglage und die Süd-Ost Ausrichtung wird das Mikroklima nicht beeinträchtigt. Der Zugang zum Wald ist nach wie vor problemlos gewährleistet und die Waldbewirtschaftung wird durch den Näherbau nicht beeinträchtigt. In der näheren Umgebung haben die bestehenden Bauten einen ähnlichen, wenn nicht sogar einen kürzeren Abstand. Der Wald ist als Schutzwald ausgeschieden, seine Funktion wird jedoch durch den Näherbau nicht beeinträchtigt.

Westlich weisen die Wohnbauten nur in einer Ecke einen Waldabstand von 18 m, an anderen Stellen beträgt er mehr, südlich sogar 22 bis 25 m. Mit diesen Abständen ist die Erhaltung des Waldes und seiner Funktionen nicht in Gefahr. Südlich liegt sogar eine bestehende Strasse zwischen dem Wald und den geplanten Bauten. Ausserdem wird mit dem reduzierten Waldabstand das Bauland möglichst gut genutzt. Die Besucherparkplätze und der Velounterstand kommen näher an den Wald zu liegen. Diese sind jedoch nicht für den Aufenthalt von Menschen bestimmt wie z.B. eine Wohnung. Für Bauten, die nicht für den Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, gilt ein minimaler Waldabstand von 15 Metern bei Zustimmung der betroffenen Waldbesitzenden (vgl. Art. 34 Abs. 1 Bst. e KWaV). Eine massive Beeinträchtigung des Waldes liegt damit nicht vor.

Es gibt aus waldrechtlicher Sicht keinen Grund, der Beschwerde der Beschwerdeführer Folge zu leisten.

Mit Instruktionsverfügung vom 8. August 2024 stellte das Rechtsamt der AWN den Werkleitungsplan vom 6. Juni 2024 zu. Mit Amtsbericht vom 3. September 2024 führte das AWN aus, auf dem Plan sei ersichtlich, dass im Süden der Parzelle die Umgebungsgestaltung angepasst worden sei. Anstelle des Abstellplatzes für acht Fahrräder seien nun drei Besucherparkplätze geplant. Dadurch werde der bisher bewilligte Waldabstand von 8 m auf 5 m unterschritten. In ihrer Stellungnahme zur Voranfrage vom 19. März 2021 hätten sie einen Waldabstand für Garagen von 5 m in Aussicht gestellt, daran werde weiterhin festgehalten. Des Weiteren müssten nun einige Besucherparkplätze einer Versickerungsmulde weichen und die Einfahrt werde neu weiter Richtung Osten verschoben. Diese Änderungen beträfen den Waldabstand hingegen nicht. Die Walderhaltung sei durch die Projektänderung nicht gefährdet und die Waldbewirtschaftung sei weiterhin möglich. Somit könne dem Bauvorhaben zugestimmt werden.

f) Mit dem Werkleitungsplan vom 6. Juni 2024 wurden wie vorangehend dargelegt nur die Werkleitungen verändert. Die Veränderungen der Umgebungsgestaltung, wie sie das AWN in seinem Amtsbericht vom 3. September 2024 umschreibt, erfolgten spätestens im Rahmen der Projektänderung vom 1. Juni 2023 im Baubewilligungsverfahren. Aus den Vorakten geht hervor, dass die Vorinstanz mit verfahrensleitender Verfügung vom 15. Juni 2023 das AWN zur Projektänderung orientiert und eine Mitteilungs- und Eingabefrist bis am 24. Juli 2023 eingeräumt hat. Die Vorinstanz bat das AWN zu prüfen, ob der eingereichte Amtsbericht/Stellungnahme unverändert Gültigkeit habe. Ohne Zustellung eines abgeänderten, neuen Berichts/Stellungnahme, oder Mitteilung werde der «bisherige» auch für die Projektänderung als verbindlich betrachtet.⁶⁰ Die letzte, in den Vorakten vorhandene Stellungnahme des AWN datiert vom 23. November 2022. Aufgrund der Akten bleibt unklar, ob das AWN von der Projektänderung vom 1. Juni 2023 tatsächlich Kenntnis erlangt hatte. Mit dem Amtsbericht vom 3. September 2024 liegt nun jedenfalls für das von der Vorinstanz am 21. November 2023 bewilligte Bauprojekt die erforderliche Zustimmung des AWN,

⁶⁰ Pag. 182 ff. der Vorakten

Abteilung Walderhaltung Region Voralpen, für das Unterschreiten des Waldabstandes vor (vgl. Art. 26 Abs. 1 KWaG).

g) Die Einschätzung der Waldabteilung ist plausibel. Der Beschwerdeführer vermag keine Gründe vorzubringen, weshalb der zuständigen Fachbehörde nicht gefolgt werden und eine massive Beeinträchtigung des Waldes vorliegen sollte. Das Bauvorhaben sieht beim Haus A nach wie vor einen Abstand von mindestens 18 m zum Wald vor. Mit diesem Abstand ist sichergestellt, dass die Bewirtschaftung und Pflege des Waldes, das heisst die Walderhaltung, weiterhin möglich ist. Auch die Funktion als Schutzwald wird dadurch nicht tangiert. Das Bauvorhaben sieht keinen Eingriff in den Wald vor. Dasselbe gilt auch hinsichtlich der (unbewohnten) Besucherparkplätze auf der Parzelle Nr. D. _____ mit einem Waldabstand von ca. 5 m.⁶¹ Die Besucherparkplätze mit Rasengittersteinen sind ebenerdig, stehen dem Zugang zum Wald für die Bewirtschaftung und Pflege nicht entgegen und greifen nicht in den Wald ein. Um sicherzustellen, dass dies auch künftig nicht der Fall sein wird, hat das AWN mit seinem Amtsbericht vom 13. Juni 2022 die Auflagen vorgesehen, dass im Wald keine Zwischenlagerung oder Deponie von Aushubmaterial, Bauschutt und anderweitigem Material erfolgen dürfe, der bestehende Waldrand nicht zurückgedrängt und nicht wegen Schattenwurf etc. zurückgehauen werden dürfe. Im Bereich zwischen dem Wald und dem Haus A bzw. den Besucherparkplätzen ist eine begrünte Spiel- und Aufenthaltsfläche vorgesehen. Geplant sind mehrere Bäume bzw. Büsche und ein abgestufter Waldsaum.⁶² Dadurch wird der Übergang zwischen der Überbauung und dem Wald fließend und natürlich gestaltet. Mit dem abgestuften Waldsaum wird zugleich sichergestellt, dass die bestehende Waldgrenze nicht zurückgedrängt und der Waldrand nicht beeinträchtigt wird. Die Nähe des Bauvorhabens zum Wald hat einzig den Nachteil, dass umstürzende Bäume das Haus A und die Besucherparkplätze und damit parkierte Autos beschädigen könnten. In ihrem Amtsbericht vom 13. Juni 2022 hat die Waldabteilung die Beschwerdegegnerin aber ausdrücklich auf Art. 27 KWaG hingewiesen, demgemäss bei einer Ausnahmegewilligung für allfälligen, vom Wald oder dessen Bewirtschaftung ausgehenden Schaden die Haftung wegbedungen wird, soweit dies bundesrechtlich zulässig ist. Das Bauvorhaben tangiert nach dem Gesagten die Walderhaltung und die Waldfunktionen nicht. Im Übrigen steht auch Art. 536 BR dem Bauvorhaben nicht entgegen. Gemäss Art. 536 Abs. 1 BR sind Waldränder ökologisch besonders wertvolle Grenzbereiche. In den waldseitigen Randzonen sind alte Bäume zurückhaltend zu nutzen, die Artenvielfalt beizubehalten und die Strauch- und Krautschicht zu fördern. Selektives «Auslichten» oder «auf den Stock setzen» einzelner Abschnitte sind als Pflegemassnahme notwendig und gestattet. Vorliegend bleibt der Waldrand als ökologisch besonders wertvoller Grenzbereich erhalten. Wie erwähnt, ist ein abgestufter Waldsaum geplant, der den Übergang zwischen der Überbauung und dem Wald sicherstellt. Das Bauvorhaben sieht ausserdem keinen Eingriff in den Wald vor. Insgesamt ist daher nicht zu beanstanden, dass das AWN die Ausnahmegewilligung gemäss Art. 26 KWaG erteilt hat. Auch diese Rüge des Beschwerdeführers erweist sich als unbegründet.

10. Ein- und Ausfahrt (Strassenanschluss, Verkehrssicherheit)

a) Der Beschwerdeführer macht weiter geltend, die Ausfahrt stelle ein hohes Sicherheitsrisiko für die Verkehrsteilnehmer der L. _____ strasse sowie für die herausfahrenden Verkehrsteilnehmer dar. Die Verkehrssicherheit sei nicht gewährleistet. Es bestünden aufgrund der Linkskurve erst kurz vor der Ausfahrt sowie dem Waldstück und der Hangneigung erst kurz vor der Ein-/Ausfahrt zur Bauparzelle sichere Sichtverhältnisse. Die Gemeindestrasse dürfe mit 80 km/h befahren werden. Das Tempo werde erst rund 20 m vor der Ausfahrt auf 50 km/h beschränkt. Es sei zu erwarten, dass Fahrzeuglenker von Thun her kommend auf Höhe der Ein-/Ausfahrt zur Baupar-

⁶¹ Vgl. den Situationsplan vom 10. August 2022/1. Juni 2023

⁶² Situations- und Umgebungsplan 1:100 vom 1. Juni 2023, Plan Umgebungsgestaltung vom 1. Juni 2023

zelle eine höhere Geschwindigkeit als 50 km/h aufweisen. Als flankierende Massnahme müsste im gesamten «T. _____» [das heisst im Quartier rund um die Bauparzelle] eine Höchstgeschwindigkeit von 40 km/h und auf der Strasse ab AA. _____ [das heisst auf dem westlichen Abschnitt der L. _____ strasse] eine solche von 60 km/h signalisiert werden. In seinen Schlussbemerkungen vom 29. August 2024 ergänzt der Beschwerdeführer, die Verkehrssituation werde sich mit dem Bauvorhaben dramatisch verschlechtern und führe zu einer Gefährdung der öffentlichen Infrastruktur.

Die Beschwerdegegnerin bringt vor, im Bereich der Ausfahrt des Bauvorhabens resp. des Strassenanschlusses betrage die zulässige Höchstgeschwindigkeit 50 km/h. Die Temporeduktion von Thun herkommend von 80 km/h auf 50 km/h erfolge ca. 50 m vor der Ausfahrt. Im gesamten Bereich der eingezeichneten Sichtbermen betrage die zulässige Höchstgeschwindigkeit 50 km/h. Die Temporeduktion sei von weither sichtbar. Ausserdem steige die Strasse in diesem Bereich an. Es gebe keinen Grund anzunehmen, dass die Fahrzeuge die Temporeduktion nicht einhielten. Das bestehende Terrain in Richtung Thun werde auf der Bauparzelle leicht angepasst, so dass die Sichtbermen, wie im Umgebungsplan dargestellt, eingehalten würden. Die Umgebungsgestaltung stelle sicher, dass die Sichtfelder frei seien. Die Übersichtlichkeit des Strassenanschlusses und die Verkehrssicherheit seien gewährleistet. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Strassenanschlussbewilligung seien erfüllt.

Die Gemeinde führt in ihrer Stellungnahme vom 19. Januar 2024 aus, die nötigen Sichtweiten bei der Ausfahrt in die L. _____ strasse seien eingehalten. Die Ausfahrt sei verkehrssicher.

b) Zugänge, Zufahrten, Weganschlüsse und Einmündungen aller Art auf öffentliche Strassen, ihre Erweiterung und gesteigerte Benutzung bedürfen der Bewilligung des zuständigen Gemeinwesens (Art. 85 Abs. 1 SG). Bei Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeingebrauch ist die Gemeinde für die Strassenanschlussbewilligung zuständig (vgl. Art. 88 SG). Im koordinierten Verfahren ist es Aufgabe der Leitbehörde, beim zuständigen Gemeinwesen einen Amtsbericht zur Strassenanschlussbewilligung einzuholen und die Strassenanschlussbewilligung im Dispositiv des Gesamtentscheids ausdrücklich festzuhalten (vgl. Art. 9 Abs. 2 Bst. a KoG).⁶³

Sinn und Zweck der Strassenanschlussbewilligung ist es, sicherzustellen, dass Zugänge, Zufahrten, Weganschlüsse und Einmündungen aller Art den Verkehr auf der öffentlichen Strasse weder gefährden noch wesentlich behindern.⁶⁴ Der Strassenanschluss ist zu gestatten, wenn keine triftigen Gründe (insbesondere der Verkehrssicherheit und des Gebots der Abstimmung benachbarter Erschliessungen [Art. 7 Abs. 4 BauG]) entgegenstehen.⁶⁵ Voraussetzung für die Strassenanschlussbewilligung ist, dass die öffentliche Strasse nicht beeinträchtigt wird (Art. 73 Abs. 1 SG) und die allgemeinen baurechtlichen Sicherheitsanforderungen gewährleistet sind (Art. 21 Abs. 1 BauG und Art. 57 Abs. 1 und 2 BauV⁶⁶). Dabei können die einschlägigen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Entscheidungshilfe beigezogen werden.⁶⁷ Zu berücksichtigen sind insbesondere die VSS-Normen 40 050 (Grundstückzufahrten; Anordnung und Gestaltung) und 40 273a (Knoten, Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene). Danach sind Grundstückzufahrten so zu gestalten, dass durch die ein- und ausfahrenden Fahrzeuge die Beeinträchtigung und die Behinderung des Verkehrs auf öffentlichen Strassen, Radwegen und Gehwegen vermieden wird.⁶⁸ Grundstückzufahrten sind überall dort zu vermeiden, wo die mini-

⁶³ Anita Horisberger Jecklin, Strassenanschluss, in KPG-Bulletin 4/2019 S. 102 ff., S. 107

⁶⁴ Anita Horisberger Jecklin, a.a.O., S. 105

⁶⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 7/8 N. 18; Anita Horisberger Jecklin, a.a.O., S. 109

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

⁶⁷ VGE 2022/116 vom 30. Dezember 2022 E. 2.7; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 21 N. 7; Anita Horisberger Jecklin, a.a.O., S. 110 m.w.H.

⁶⁸ VSS 40 050 Ziff. 6

malen Knotensichtweiten gemäss VSS-Norm 40 273a nicht gewährleistet werden können.⁶⁹ Die Einhaltung der erforderlichen Sichtweiten in Knoten ist für die Gewährleistung der Sicherheit aller Verkehrsteilnehmenden unerlässlich.⁷⁰ Das Sichtfeld ist von allen Hindernissen freizuhalten, die ein Motorfahrzeug oder ein leichtes Zweirad verdecken könnten. Dies gilt auch für Pflanzenwuchs, Schnee, Werbeplakate oder parkierte Fahrzeuge. In der Regel genügt es, wenn das Sichtfeld in einem Höhenbereich zwischen 0.60 m und 3 m über der Fahrbahn hindernisfrei ist.⁷¹

c) Der bisherige Strassenanschluss des Hauses 1 auf den Parzellen Nrn. D._____ und E._____ soll aufgehoben werden. Für die Häuser A, B und 1 ist ein neuer Strassenanschluss auf der Parzelle Nr. B._____ ab der südöstlichen Parzellenecke vorgesehen. Der neue Strassenanschluss dient den Fussgängerinnen und Fussgängern, den Velofahrerinnen und Velofahrern sowie dem motorisierten Verkehr als Zugang zu den drei Häusern.⁷² Bei der L._____strasse handelt es sich unbestritten um eine Gemeindestrasse. Die Gemeinde Sigriswil ist für die Erteilung der Strassenanschlussbewilligung zuständig. Die Gemeinde hat mit Ziff. 8 des Amtsberichts vom 9. Juni 2022 die Strassenanschlussbewilligung erteilt, unter anderem mit folgenden Auflagen und Bedingungen:

- Die gültigen Gesetzesbestimmungen/Vorschriften der Fachverbände sind einzuhalten.
- [...]
- Bepflanzungen, Einfriedungen und Stützmauern dürfen die Sicht und die Ausfahrt nicht behindern. Innerhalb des notwendigen Sichtfeldes darf die vorgeschriebene Höhe nicht überschritten werden. Bei Ausfahrten sind die Sichtweiten im Strassenverkehr gemäss Datenblatt BfU und der SN-Norm 640 273 zu beachten und einzuhalten.
- Hecken, Sträucher, Anpflanzungen und Einfriedungen (Zäune, Stützmauern) entlang öffentlichen Strassen und Wegen dürfen die Höhe von 1,20 m ohne die Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde nicht übersteigen. Sie haben mind. einen Abstand von 50 cm vom Fahrbahnrand (Verkehrsraum, Lichtraumprofil) einzuhalten. Überhängende Äste dürfen nicht in den für die Strasse freizuhaltenden Luftraum hineinragen. Sie sind regelmässig zurückzuschneiden. An unübersichtlichen Strassenstellen dürfen feste Einfriedungen und Anpflanzungen irgendwelcher Art nicht höher als 80 cm, gemessen ab Strassenfahrbahn, sein (Empfehlung der BfU 60 cm).
- Alle die Sicht behindernden Bepflanzungen, Einfriedungen, Ablagerungen und Einrichtungen sind untersagt. Anpflanzungen wie Sträucher und Hecken sind mind. 1,00 m vom Fahrbahnrand aus zu pflanzen. Für Bäume gelten die Abstände nach Strassengesetz (SG).
- [...]⁷³

Die L._____strasse beginnt beim AA._____ in der Gemeinde Oberhofen am Thunersee und verläuft mehr oder weniger in östlicher Richtung durch die Gemeinde Sigriswil und endet schliesslich beim Ortsteil P._____. Bevor die L._____strasse die Bauparzellen erreicht, verläuft sie durch den Wald (Z._____), weist eine Linkskurve auf und steigt an (für von Westen herkommende Verkehrsteilnehmende). Im Bereich der Bauparzellen ist die L._____strasse zwischen 6 und 7 m breit und genügt damit den Anforderungen von Art. 7 Abs. 2 BauV.⁷⁴ Aus den öffentlich einsehbaren Luftbildern geht hervor, dass es in diesem Bereich kein Trottoir gibt. Auf dem Situations- und Umgebungsplan vom 1. Juni 2023 sowie dem Werkleitungsplan vom 6. Juni 2024 sind die Sichtlinien nach Osten und Westen für Velos und Autos eingezeichnet. Es wird von einer Beobachtungsdistanz von 3 m ausgegangen.⁷⁵ Die Knotensichtweiten sind nicht vermassst.

⁶⁹ VSS 40 050 Ziff. 5

⁷⁰ VSS 40 273a Ziff. 3

⁷¹ VSS 40 273a Ziff. 10 und Abbildung 1

⁷² Situationsplan vom 10. August 2022/1. Juni 2023; Plan Umgebungsgestaltung vom 1. Juni 2023

⁷³ Pag. 322 ff. der Vorakten

⁷⁴ Situations- und Umgebungsplan vom 1. Juni 2023

⁷⁵ Vgl. den Plan Umgebungsgestaltung vom 1. Juni 2023

Für von Westen herkommende Velos beläuft sich die Knotensichtweite konservativ gemessen aber in etwa auf 20 m und für von Osten herkommende auf ca. 30 m. Es ist zudem davon auszugehen, dass von den Bauparzellen ausfahrende Fahrzeuglenkende auch sich von Westen oder Osten nähernde Velos bereits ab einer grösseren Knotensichtweite erkennen können (zumal auch die Motorfahrzeuge gemäss den Projektplänen bereits ab diesem Punkt erkannt werden können). Dass die Anforderungen für den leichten Zweiradverkehr gemäss SN 640 060 nicht eingehalten sein sollten, ist weder dargetan noch ersichtlich. Für die von Westen herkommenden Autos beträgt die Knotensichtweite mindestens ca. 50 m und für die von Osten herkommenden Autos mindestens ca. 60 m. Die Knotensichtweite ist auf eine Zufahrtsgeschwindigkeit der vortrittsberechtigten Motorfahrzeuge von 50 km/h ausgelegt (vgl. Ziff. 12.1 der VSS Norm 40 273a). Unbestrittenermassen ist auf der L. _____ strasse ca. 12 m vor der Gemeindegrenze die Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h signalisiert. Da die L. _____ strasse von Oberhofen aus in Richtung des T. _____ ansteigt, ist von Westen her nicht von schneller fahrenden Motorfahrzeugen auszugehen, auch wenn sich die signalisierte Höchstgeschwindigkeit bis kurz vor der Gemeindegrenze offenbar auf 80 km/h beläuft. Auch hinsichtlich der von Osten herkommenden Motorfahrzeuge lässt sich den Projektplänen nicht entnehmen, dass mit Geschwindigkeitsüberschreitungen zu rechnen wäre. Die Sichtverhältnisse sind damit genügend, die Verkehrssicherheit ist gewährleistet. Dem Beschwerdeführer kann nicht gefolgt werden, dass sich die Verkehrssituation mit dem Bauvorhaben dramatisch verschlechtern und zu einer Gefährdung führen sollte.

Aus dem Plan Umgebungsgestaltung vom 1. Juni 2023 geht hervor, dass die Sichtlinie auf Motorfahrzeuge in Richtung Westen über Bäume bzw. Ziersträucher führt. Mit den Auflagen im Amtsbericht vom 9. Juni 2022 zur Niedrighaltung von Anpflanzungen ist sichergestellt, dass die geplante Begrünung die Sichtberme nach Westen nicht tangiert. Eine dienstbarkeitsrechtliche Sicherstellung ist nicht erforderlich, da sich sämtliche Bauparzellen im Eigentum der Beschwerdegegnerin befinden. Weiter folgt aus den Projektplänen, dass die Sichtlinien auf Motorfahrzeuge und auf Velos in Richtung Osten über die Nachbarparzellen Nrn. H. _____ und I. _____ verläuft. Aus den öffentlich einsehbaren Luftbildern geht hervor, dass sich im Bereich der Sichtberme auf den Nachbarparzellen Nrn. H. _____ und I. _____ hauptsächlich unbebaute Zufahrten befinden, die ihrerseits auf die Freihaltung der Sichtbermen angewiesen sind. Zudem tangieren die Pflanzungen auf der Parzelle Nr. I. _____ gemäss Plan Umgebungsgestaltung vom 1. Juni 2023 die Sichtberme nicht. Die Sichtverhältnisse in Richtung Osten sind damit gewährleistet, eine Dienstbarkeit ist nicht erforderlich. Die Sichtverhältnisse sind nach dem Gesagten sichergestellt. Der Strassenanschluss erweist sich als verkehrssicher. Dem Beschwerdeführer kann nicht gefolgt werden, dass die Ausfahrt ein hohes Sicherheitsrisiko für die Verkehrsteilnehmer darstellen soll. Die vom Beschwerdeführer vorgeschlagene Signalisation von 40 km/h im ganzen T. _____ ist vorliegend nicht Streitgegenstand. Das gilt auch für die Signalisation von 60 km/h ab AA. _____, wobei hinzu kommt, dass dieser Vorschlag zudem nicht das Gebiet der Gemeinde Sigriswil, sondern der Gemeinde Oberhofen am Thunersee betrifft. Aus den vorangehenden Ausführungen folgt, dass die Strassenanschlussbewilligung zu Recht erteilt wurde. Die Rüge des Beschwerdeführers erweist sich als unbegründet.

11. Ein- und Ausfahrt (Immissionen)

a) Der Beschwerdeführer bringt vor, die Ein- und Ausfahrt führe zu erhöhten Immissionen auf seinem Grundstück. Durch die gegebene topografische Situation würden Lärm und Abgase reflektiert und mit einer Trichterwirkung verstärkt gegen die Liegenschaft des Beschwerdeführers zugeleitet. Die Überbauung bringe eine Verdreifachung des heutigen Anwohnerverkehrs mit sich. Durch die Geländebeschaffenheit verdreifachten sich die Emissionen, was für den Beschwerdeführer unzumutbar sei.

Die Beschwerdegegnerin entgegnet, die durch eine zonenkonforme Nutzung entstehenden Immissionen seien durch die Nachbarschaft grundsätzlich zu dulden. Dazu gehöre der durch ein Bauvorhaben verursachte Mehrverkehr. Andernfalls könnten keine entsprechenden Bauvorhaben realisiert werden. Das Haus B sollte einen Grossteil der Immissionen von der Liegenschaft des Beschwerdeführers abhalten. Auch die intensive Begrünung begrenze die auf dem Grundstück des Beschwerdeführers wahrnehmbaren Immissionen.

Die Gemeinde führt in ihrer Stellungnahme vom 19. Januar 2024 aus, es gebe keine Hinweise darauf, dass bei der Liegenschaft des Beschwerdeführers in Zukunft unzulässige Immissionen zu erwarten wären, die über das in der Wohnzone W2 übliche und zu akzeptierende Mass hinausgingen.

b) Bauten und Anlagen dürfen nicht zu Einwirkungen führen, die der Zonenordnung widersprechen (vgl. Art. 24 Abs. 1 BauG und Art. 89 Abs. 1 BauV). Mit der zonengemässen Nutzung verbundene Einwirkungen müssen geduldet werden (vgl. Art. 89 Abs. 2 BauV). Dies gilt auch für Einwirkungen aus für das Wohnen notwendigen Nebenanlagen wie Parkplätzen und den davon ausgehenden Verkehr.⁷⁶ In den Zonenvorschriften sind Art und Mass der zulässigen Immissionen ausdrücklich oder indirekt bestimmt, indem sie in genereller Weise die Bauten und Anlagen bezeichnen, die in der betreffenden Zone bewilligt werden können bzw. ausgeschlossen sind.⁷⁷ Das Bau- und Planungsrecht befasst sich mit den Immissionen unter dem Gesichtspunkt der Nutzungsordnung bzw. der Zonenkonformität.⁷⁸ Ob ein Bauvorhaben darüber hinaus auch den Bestimmungen der Umweltschutzgesetzgebung entspricht, ist keine Frage der Zonenkonformität, sondern separat zu beurteilen.⁷⁹ Art. 24 Abs. 4 BauG und Art. 89 Abs. 4 BauV behalten denn auch ausdrücklich die weitergehenden Bestimmungen der Umweltschutzgesetzgebung vor.

c) Die Wohnzonen sind bestimmt für die Nutzungen «Wohnen» und «stille Gewerbe». In den Wohnzonen gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II (vgl. Art. 211 Abs. 1 BR). Die Beschwerdegegnerin plant zwei Mehrfamilienhäuser mit je einer Einstellhalle. Die Einstellhalle des Hauses A weist acht Autoabstellplätze auf.⁸⁰ Beim Haus B ist eine Einstellhalle mit zwölf Autoabstellplätzen geplant.⁸¹ Zudem sind fünf Aussenparkplätze vorgesehen.⁸² Insgesamt plant die Beschwerdegegnerin somit zwei Mehrfamilienhäuser mit 25 Parkplätzen. Die in den Mehrfamilienhäusern vorgesehene Wohnnutzung ist – was ohnehin unbestritten ist – gemäss Art. 211 Abs. 1 BR zonenkonform. Der Verkehr (und damit einhergehend Lärm und Abgas), der sich aus der Nutzung von Wohnbauten ergibt, gehört zu den Einwirkungen, die mit einer Wohnnutzung einhergehen und in der Wohnzone geduldet werden müssen. Durch das Bauvorhaben mit insgesamt 25 Parkplätzen kommt es zwar zu einem Mehrverkehr im Quartier, der im Vergleich zu der aktuellen Situation spürbar sein dürfte. Die Bandbreite für die Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge gemäss Art. 51 Abs. 2 BauV wird aber eingehalten. Damit gelten die aus der Nutzung der Parkplätze resultierenden Immissionen als mit der Wohnnutzung verbunden und als zonenkonform. Im Hinblick auf die Zonenkonformität sind also keine bedeutenden Auswirkungen von Lärm und/oder Abgas zu erwarten. Daran ändert nichts, dass aufgrund der topografischen Situation allenfalls Lärm und Abgase reflektiert und mit einer Trichterwirkung gegen die Liegenschaft des Beschwerdeführers verstärkt werden. Die mit der zonenkonformen Nutzung verbundenen Auswirkungen sind grundsätzlich zu dulden. Im Übrigen deutet nichts darauf hin, dass die zu erwartenden Immissionen über das umweltrechtlich zulässige Mass hinausgehen, das von normgemässen Nebenanlagen zur

⁷⁶ BVR 1988 S. 460 E. 4

⁷⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 24 N. 8 Bst. a

⁷⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 24 N. 3

⁷⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 24 N. 8 Bst. a

⁸⁰ Plan «Grundrisse und Schnitt A-A 1:100 Haus A» vom 9. August 2022

⁸¹ Plan «Grundrisse und Schnitte A-A und C-C 1:100 Haus B» vom 1. Juni 2023

⁸² Situations- und Umgebungsplan vom 1. Juni 2023

Wohnnutzung zu erwarten ist. Wie die Beschwerdegegnerin zutreffend ausführt, befindet sich das Haus B zwischen der Ein- und Ausfahrt des Bauvorhabens und der Liegenschaft des Beschwerdeführers.⁸³ Zudem sind auf der Luftlinie zwischen der Ein- und Ausfahrt des Bauvorhabens und der Liegenschaft des Beschwerdeführers Sträucher, ein Hochstammbaum und Niederstammobst- oder Zierbäume vorgesehen.⁸⁴ Es ist davon auszugehen, dass das Haus B und die Pflanzungen die auf dem Grundstück des Beschwerdeführers wahrnehmbaren Immissionen begrenzen. Die Beschwerde ist auch in diesem Punkt unbegründet.

12. Wasser- und Abwasser, Energie

a) Der Beschwerdeführer erklärt, die Erschliessung der Bauparzelle Nr. B._____ mit Wasser, Energie sowie die Beseitigung des Abwassers seien nicht sichergestellt. Es seien keine Dienstbarkeiten vorhanden. Zudem sei fraglich, ob die bestehenden Einrichtungen zur Wasserversorgung und Beseitigung des Abwassers der Mehrbelastung von 16 Wohnungen, davon zwölf 4-Zimmer-Wohnungen, genügen. Dass die Beschwerdegegnerin mit der Baubewilligungsbehörde allfällige Anschlüsse besprochen haben solle, genüge nicht. Mit Schlussbemerkungen vom 29. August 2024 teilte der Beschwerdeführer seine Befürchtung mit, die örtliche Infrastruktur für Wasser und Abwasser sei nicht auf 16 zusätzliche Wohneinheiten ausgelegt. Dies dürfte zu vermehrten und stärkeren Druckschwankungen in den Hausleitungen führen. Zudem dürfte es des Öfteren zu Rückstau in der Abwasserkanalisation kommen. Beides sei schon heute der Fall und dürfte sich mit den geplanten 16 zusätzlichen Wohnungen massiv verstärken. Das Bauvorhaben führe zu einer Übernutzung der öffentlichen Wasser- und Abwasserinfrastruktur.

Die Beschwerdegegnerin führt aus, die Bauparzellen befänden sich in ihrem Eigentum. Die Erschliessung erfolge somit nicht «auf fremden Grund». Die gemeinsamen Erschliessungen und Anschlüsse der Bauparzellen seien Gegenstand des Baugesuches. Die Pläne seien für die Grundeigentümerin verbindlich. Die Notarin der Beschwerdegegnerin habe festgehalten, dass die Dienstbarkeiten eingetragen werden könnten. Zudem müssten diese erst vor Baubeginn erworben sein. Die arealinterne Erschliessung sei sichergestellt. Die öffentlichen Abwasseranlagen (vgl. Art. 4 und 6 des kommunalen Abwasserreglements) müssten den Mehrbelastungen, die durch die Bebauung von bereits erschlossenem Land entstünden, gewachsen sein. Es sei nicht ersichtlich, inwiefern dies vorliegend nicht so sein sollte. Andernfalls hätte die Gemeinde die Gewässeranschlussbewilligung nicht erteilen dürfen. Mit einem Durchmesser von 150 mm dürfte die Anschlussleitung genügend sein. In ihrer Stellungnahme vom 31. Juli 2024 ergänzt die Beschwerdegegnerin, das bestehende Haus 1 sei insbesondere via die Parzellen Nrn. I._____ und H._____ erschlossen. Da die neue Linienführung der bestehenden Leitungen nicht auf die Zustimmung der betroffenen Grundeigentümerschaft zählen könne, habe sich die Bauherrschaft dafür entschlossen, das Schmutzwasser an diese bestehende Leitung anzuschliessen. Dies erfordere einen Pumpschacht und sei mit entsprechenden Mehrkosten verbunden. Gleichzeitig stelle der Pumpvorgang sicher, dass der Abfluss-Strom (Menge und Durchflussgeschwindigkeit) kontrolliert erfolgen könne und dadurch keine eigentliche Mehrbelastung der bestehenden Leitung erfolge. Eine Zustimmung der Grundeigentümer, durch deren Grundstück diese bestehende Leitung führe, erübrige sich entsprechend. Das Regenwasser werde zudem neu etwas weiter westlich als ursprünglich geplant durchgeführt und werde dann direkt via Strasse zum Kontrollschacht KNO 48565 geleitet. Die Leitungen der Elektrizität sowie für das Frischwasser seien bestehend. Es seien lediglich neue Anschlüsse auf der Bauparzelle vorgesehen, entsprechend seien auch in diesem Zusammenhang keine Zustimmungen erforderlich. Schliesslich sei mit der Grundeigentümerin der Parzelle Nr. J._____ ein Durchleitungsvertrag abgeschlossen worden. Weitere Zu-

⁸³ Situationsplan vom 10. August 2022/1. Juni 2023

⁸⁴ Plan Umgebungsgestaltung vom 1. Juni 2023

stimmungen für die ordentliche Erschliessung der Bauparzelle seien nicht erforderlich. Die gehörige Erschliessung des Bauvorhabens sei somit rechtlich sichergestellt.

Die Gemeinde führt in ihrer Stellungnahme vom 19. Januar 2024 aus, die nötigen Erschliessungsanlagen für Wasser, Abwasser und Energie seien von den zuständigen Stellen in Aussicht gestellt worden und stünden dem Bauvorhaben nicht entgegen. Mit Schreiben vom 15. August 2024 reichte die Gemeinde einen Fachbericht Gewässerschutz vom 13. August 2024 ein (siehe hierzu sogleich).

b) Bauvorhaben dürfen nur bewilligt werden, wenn sichergestellt ist, dass das Baugrundstück auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, genügend erschlossen sein wird (Art. 7 Abs. 1 BauG). Gemäss Art. 7 Abs. 2 Bst. b BauG ist die Erschliessung genügend, wenn vorschriftsgemässe Einrichtungen zur Versorgung der Bauten und Anlagen mit Wasser und Energie und zur Beseitigung des Abwassers bestehen. Weiter müssen die Erschliessungsanlagen den Beanspruchungen gewachsen sein, die sich aus der Nutzung des Baugrundstücks und der weiteren Grundstücke ergeben können, denen sie nach der Planung zu dienen bestimmt sind (Art. 7 Abs. 3 BauG). Die Erschliessungsanlagen müssen den Anforderungen von Art. 7 BauG genügen und rechtlich sichergestellt sein (Art. 3 Abs. 1 BauV). Als sichergestellt gilt die Erschliessung, wenn sämtliche erforderlichen Anlagen vorhanden sind oder Gewähr dafür besteht, dass sie spätestens bei Fertigstellung der Bauten und Anlagen, soweit nötig bei Baubeginn, vollendet sein werden (Art. 4 Abs. 1 Bst. a BauV), die Anschlüsse an das öffentliche Strassen- und Leitungsnetz bewilligt sind (Art. 4 Abs. 1 Bst. b BauV) und bei Anlagen auf fremdem Grund entweder ein für die Grundeigentümer verbindlicher Plan (Überbauungsplan, Strassenplan) besteht oder das Recht zu ihrer Erstellung und Erhaltung vor dem Bauentscheid vereinbart ist. Die benötigten Rechte müssen bei Baubeginn erworben sein (Art. 4 Abs. 1 Bst. c BauV).

c) Das auf den Parzellen Nrn. B._____, D._____ und E._____ anfallende Regenabwasser wird mit neuen Regenabwasserleitungen zum Teil zur Versickerungsmulde im Süden der Parzelle Nr. D._____ geführt. Ausserdem ist in der südöstlichen Parzellenecke der Parzelle Nr. B._____ ein Sickerschacht geplant (SS 5). Von dort aus soll das Regenabwasser direkt über die Strassenparzelle Nr. M._____ mit einer neuen Regenabwasserleitung zum Kontrollschacht KNO 48565 auf der Parzelle Nr. J._____ geführt werden (vgl. den Werkleistungsplan vom 6. Juni 2024). Mit Fachbericht Gewässerschutz vom 13. August 2024 stellte die Gemeinde fest:

Regenabwasser (Trennsystem):

- Das Regenabwasser wird gemäss dem vorliegenden Plan zum Teil versickert. Das Regenabwasser welches nicht über die Versickerung geführt wird, kann gemäss Vorschlag des Planers an der öffentlichen Regenabwasserleitung angeschlossen werden.
- Die Bauherrschaft reichte mit der Projektänderung auch einen unterzeichneten Durchleitungsvertrag mit der Grundeigentümerin der Parzelle J._____ ein. Somit erachten wir auch bei der Regenabwasserleitung die Erschliessung als gegeben.
- Es darf kein Regenabwasser vom privaten Grundstück auf die öffentliche Strasse geleitet werden. Sollte festgestellt werden, dass Regenabwasser vom privaten Grundstück auf die öffentliche Strasse fliesst, müssen bauliche Massnahmen zur Behebung getroffen werden.

Die restlichen Auflagen des Fachberichts Gewässerschutz vom 07.06.2022 bleiben bestehen.

Den Akten lassen sich keine Hinweise entnehmen, dass die neuen Regenabwasserleitungen nicht genügend sein sollten. Die neuen Regenabwasserleitungen sind zudem sichergestellt. Die Gemeinde hat mit Fachbericht Gewässerschutz vom 13. August 2024 dem Anschluss an die öffentliche Regenabwasserleitung und der Führung via Strassenparzelle Nr. M._____ zugestimmt.

Zudem liegt ein Durchleitungsvertrag mit der Grundeigentümerin der Parzelle Nr. J. _____ für die Regenabwasserleitung ab der Parzellengrenze zur Parzelle Nr. M. _____ bis zum Kontrollschacht KNO 48565 vom 18. bzw. 20. Juli 2024 vor. Soweit die neuen Regenabwasserleitungen über die Bauparzellen führen, sind sie ebenfalls sichergestellt. Die Bauparzellen befinden sich im Grundeigentum der Beschwerdegegnerin. Die Beseitigung des Regenabwassers ist nach dem Gesagten nicht zu beanstanden.

d) Für das auf den Parzellen Nrn. B. _____, D. _____ und E. _____ anfallende Schmutzabwasser sind neue Schmutzabwasserleitungen auf diesen drei Parzellen geplant, die in den Pumpschacht im Südosten der Parzelle Nr. B. _____ münden. Ab dem Pumpschacht soll das Schmutzabwasser in die bestehende Schmutzabwasserleitung, die über die Parzellen Nrn. H. _____ und I. _____ führt, geleitet werden. Gemäss den Ausführungen der Beschwerdegegnerin soll der Pumpvorgang sicherstellen, dass der Abfluss-Strom (Menge und Durchflussgeschwindigkeit) kontrolliert erfolgt und dadurch keine Mehrbelastung der bestehenden Leitung erfolgt. Mit Fachbericht Gewässerschutz vom 13. August 2024 stellte die Gemeinde fest:

Schmutzabwasser (Trennsystem):

- Der Anschluss des Schmutzabwassers mittels Pumpenschachts an der bestehenden Leitung kann gutgeheissen werden und erfüllt den Zweck einer Erschliessung.
- Der Zustand der bestehenden Leitungen müsste nach wie vor von der Bauherrschaft mittels Kanal-TV kontrolliert werden.

Die restlichen Auflagen des Fachberichts Gewässerschutz vom 07.06.2022 bleiben bestehen.

Mit Fachbericht Gewässerschutz vom 7. Juni 2022 hat die Gemeinde unter anderem als Auflage festgehalten, dass die Grundstückanschlussleitung einen Durchmesser von mindestens 150 mm aufzuweisen habe.⁸⁵

Die neuen Schmutzabwasserleitungen sind genügend und sichergestellt. Sie führen allesamt über Parzellen im Eigentum der Beschwerdegegnerin. Der Pumpschacht stellt sicher, dass der Anschluss an die bestehende Schmutzabwasserleitung dosiert erfolgt. Zudem bestehen in den Akten keine Hinweise darauf, dass die bestehende Schmutzabwasserleitung einen Durchmesser, der kleiner als 150 mm ist, und/oder ein zu geringes Gefälle aufweist und es dadurch zu Rückstaus in der Abwasserkanalisation kommen könnte. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass die bestehende Schmutzabwasserleitung genügend dimensioniert ist und das mittels Pumpschacht dosierte Schmutzabwasser von 16 Wohneinheiten fassen kann. Eine Zustimmung der Grundeigentümerschaften, durch deren Grundstück diese bestehende Leitung führt, erübrigt sich. Die Beseitigung des Schmutzabwassers ist folglich nicht zu beanstanden.

e) Gemäss Werkleitungsplan vom 6. Juni 2024 ist die Trinkwasserleitung bis auf die Parzelle Nr. B. _____ bestehend. Ab der Parzelle Nr. B. _____ sind dann neue Trinkwasserleitungen zu den Häusern 1, A und B geplant. Die Wasserversorgungsgenossenschaft Gemeinde Sigriswil hat mit Schreiben vom 3. Juni 2022 bestätigt, dass die projektierte Überbauung an das Leitungsnetz der Wasserversorgung Gemeinde Sigriswil angeschlossen werden könne.⁸⁶ Dieser Beurteilung kann ohne Weiteres gefolgt werden. Es bestehen keine aktenkundigen Hinweise darauf, dass es beim Anschluss der Häuser A und B mit insgesamt 16 Wohneinheiten zu Druckschwankungen in den benachbarten Hausleitungen kommt. Die bis auf die Parzelle Nr. B. _____ führende bestehende Trinkwasserleitung genügt als Erschliessungsanlage für das Trinkwasser und ist, da sie bestehend ist, sichergestellt. Es bestehen zudem keine Hinweise darauf, dass die neu geplan-

⁸⁵ Pag. 330 ff. der Vorakten

⁸⁶ Pag. 341 der Vorakten

ten Trinkwasserleitungen ab der Parzelle Nr. B. _____ nicht genügend sein sollten. Zudem sind sie sichergestellt, da sie einzig über Parzellen im Grundeigentum der Beschwerdegegnerin verlaufen. Die Erschliessung mit Wasser ist nach dem Gesagten nicht zu beanstanden.

f) Auch die Versorgung der Bauparzellen mit Energie erweist sich als bewilligungsfähig. Es besteht eine Stromleitung ab dem Verteilkasten 410 L. _____ strasse 9 (Parzelle Nr. I. _____) bis auf die Bauparzelle Nr. B. _____. Anschliessend werden ab der Bauparzelle Nr. B. _____ neue Stromleitungen zu den Häusern 1, A und B geführt (vgl. den Werkleitungsplan vom 6. Juni 2024). Die BKW hat mit Stellungnahme 31. Mai 2022 bestätigt, dass die elektrische Energieversorgung ab dem bestehenden Verteilnetz der BKW erfolgen kann.⁸⁷ Es ist daher davon auszugehen, dass die bis auf die Parzelle Nr. B. _____ bestehende Stromleitung als Erschliessungsanlage für die elektrische Energie genügend ist. Da sie bestehend ist, ist sie auch sichergestellt. Die ab der Parzelle Nr. B. _____ geplanten neuen Stromleitungen erscheinen genügend und sind sichergestellt, weil sie nur Parzellen im Grundeigentum der Beschwerdegegnerin betreffen.

g) Zusammengefasst ist die Erschliessung der Bauparzellen mit Wasser, Energie sowie die Beseitigung des Abwassers nicht zu beanstanden. Die Vorbringen des Beschwerdeführers sind unbegründet. Der Werkleitungsplan vom 6. Juni 2024 ist zu bewilligen.

13. Gefahrenggebiet

a) Die Parzelle Nr. B. _____ und damit das Haus B befindet sich vollumfänglich im gelben Gefahrenggebiet (Hangmurenggefährdung). Das Haus 1 auf der Parzelle Nr. E. _____ befindet sich teilweise im gelben (südöstlicher Bereich) und im blauen Gefahrenggebiet. Das Haus A auf der Parzelle Nr. D. _____ befindet sich vollständig im blauen Gefahrenggebiet.

Der Beschwerdeführer erklärt, die Gefährdung des Bauprojekts durch Hangmuren und deren Auswirkungen auf die umliegenden Gebäude seien von der Vorinstanz und der kantonalen Fachstelle unterschätzt worden. Es sei ein weiteres geologisches Fachgutachten erforderlich, um die Auswirkungen von Hangmuren auf das Bauprojekt sowie die umliegenden Parzellen kritisch einschätzen zu können. In den vergangenen Jahrzehnten sei es in der näheren Umgebung bereits mehrfach zu Murgängen gekommen. Aufgrund der klimatischen Veränderungen sei zu erwarten, dass solche Ereignisse künftig zunehmen.

Die Beschwerdegegnerin verweist auf das Fachgutachten der K. _____ AG vom 28. Januar 2022, dem Fachbericht der Abteilung Naturgefahren vom 28. Mai 2022 sowie deren Stellungnahme vom 11. Oktober 2022. Aus den Beurteilungen der Fachbehörde folge, dass die Gefährdung des Bauprojektes durch Hangmuren sowie deren möglichen Auswirkungen auf umliegende Gebäude im Detail untersucht worden seien. Die ergriffenen Schutzmassnahmen seien genügend. Ein weiteres Gutachten sei nicht notwendig.

Mit Stellungnahme vom 19. Januar 2024 erklärt die Gemeinde, das Bauvorhaben setze die nach Art. 6 Abs. 2 BauG notwendigen Massnahmen zur Gefahrenbehebung aus dem Gutachten des geotechnischen Instituts und die Vorgaben aus dem Fachbericht der Abteilung Naturgefahren um.

b) In Gefahrenggebieten mit geringer Gefährdung (gelbe Gefahrenggebiete) ist bei besonders sensiblen Bauvorhaben wie bspw. Spitälern oder Kläranlagen sicherzustellen, dass Menschen und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind (Art. 6 Abs. 3 BauG). Im gelben Gefahrenggebiet

⁸⁷ Pag. 350 ff. der Vorakten

sind Personen kaum gefährdet, weder innerhalb noch ausserhalb von Gebäuden. Allerdings sind geringe Schäden an der Gebäudehülle möglich, und im Inneren von Gebäuden können – etwa bei einem Hochwasser – sogar erhebliche Sachschäden auftreten. Das gelbe Gebiet ist im Wesentlichen ein Hinweisbereich. Hier liegt der Schutz – mit Ausnahme von sensiblen Objekten – ausschliesslich im Bereich der Eigenverantwortung.⁸⁸ Gemäss Art. 6 Abs. 2 BauG dürfen in Gefahrengebieten mit mittlerer Gefährdung (blaue Gefahrengebiete) Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Im blauen Gefahrengebiet sind Personen innerhalb von Gebäuden kaum gefährdet, jedoch ausserhalb davon. Mit Schäden an Gebäuden ist zu rechnen. Plötzliche Gebäudezerstörungen sind in diesem Gebiet nicht zu erwarten, wenn geeignete bauliche Vorkehrungen (Objektschutz) getroffen werden. Das blaue Gebiet ist im Wesentlichen ein Gebotsbereich, in dem schwere Schäden durch geeignete Massnahmen vermieden werden können.⁸⁹ Neubauten sind in blauen Gefahrengebieten gestattet, sofern mit Objektschutzmassnahmen sichergestellt ist, dass Menschen und Tiere im Gebäude nicht gefährdet sind.⁹⁰ Bei Bauvorhaben in blauen Gefahrengebieten und bei besonders sensiblen Bauvorhaben in gelben Gefahrengebieten hat der Bauherr nachzuweisen, dass die nötigen Schutzmassnahmen getroffen werden (vgl. Art. 6 Abs. 5 BauG). Als Schutz- und Sicherungsmassnahmen fallen Massnahmen, welche die Naturgefahr beseitigen oder minimieren, bauliche Schutzvorkehrungen im Rahmen des Bauprojekts, organisatorische Vorkehrungen oder die Kombination verschiedener Massnahmen in Betracht. Bauliche Schutzvorkehrungen müssen das Bauprojekt selbst und darüber hinaus das Baugrundstück und dessen Zugang schützen. Unter «Baugrundstück» sind auch jene Teile der Bauparzelle zu verstehen, die der bestimmungsgemässen Nutzung der Baute oder Anlage dienen, wie die Aufenthaltsbereiche im Freien, die Abstellplätze für Fahrzeuge und dergleichen. Der «Zugang» umfasst die Zufahrt im Sinne von Art. 7 und 8 BauG.⁹¹

c) Die Beschwerdegegnerin reichte im Baubewilligungsverfahren ein «Objektschutzgutachten Hangmuren» der K. _____ AG vom 28. Januar 2022 ein. Die K. _____ AG kam zusammengefasst zum Schluss, dass das Haus B bezüglich der Hangfallrichtung im Schatten eines bestehenden und bis zur Parzellengrenze reichenden Mehrfamilienhauses liege und keine Gefährdung durch Hangmuren bestehe. Die K. _____ AG beurteilte daher lediglich das Haus A. Im Hang zwischen AB. _____ und AC. _____ und damit im unmittelbaren Umfeld des Bauvorhabens seien im Ereigniskataster keine Ereignisse aufgeführt. Im weiteren Umfeld existierten kleine Hangmurenereignisse aus dem Jahre 2005 und ein grosses Hangmurenereignis aus dem Jahre 1989. Beim Haus A erfolge die Ablagerung von potenziellem Hangmurenmaterial grösstenteils hinter und untergeordnet seitlich des Hauses. Die Anrisshöhe bzw. Fliesshöhe betrage maximal 0.8 m. Bei einem Ereignis sei mit einer Gesamtkubatur von ca. 20 bis 50 m³, einer Stauhöhe von 1.2 m und einer Einwirkungshöhe von 2 m auf der Anprallseite (hangseitige Gebäuderückwand) zu rechnen. Bei einem potenziellen Hangmurenereignis auf die hangseitige Ost- oder Westecke des Gebäudes wirke auf die Seitenwände (Ost- und Westfassade) zwar kein dynamischer Anpralldruck, durch die (teilweise) Verfüllung der Abgrabungen entstehe aber ein hydrostatischer Druck auf die Wände und allfällige Fenster. Es sei von einem Staudruck von 50 kN/m² auszugehen. Auffang- oder Ablenkmassnahmen seien grundsätzlich möglich, im steilen und schlecht zugänglichen Terrain aber aufwändig zu realisieren und zu unterhalten. Sicherungsmassnahmen in den potenziel-

⁸⁸ Arbeitshilfe «Achtung, Naturgefahr! Verantwortung des Kantons und der Gemeinden im Umgang mit Naturgefahren» der Arbeitsgruppe Naturgefahren des Kantons Bern (AG NAGEF), Ausgabe 2013, S. 13 und 24 (abrufbar unter <https://www.naturgefahren.sites.be.ch/de/start.html> [Rubriken Über uns < Publikationen]); Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 6 N. 6

⁸⁹ Arbeitshilfe «Achtung, Naturgefahr! Verantwortung des Kantons und der Gemeinden im Umgang mit Naturgefahren» der AG NAGEF, a.a.O., S. 13 und 24; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 6 N. 5

⁹⁰ Arbeitshilfe «Achtung, Naturgefahr! Verantwortung des Kantons und der Gemeinden im Umgang mit Naturgefahren» der AG NAGEF, a.a.O., S. 25

⁹¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 6 N. 9

len Ausbruchgebieten seien nicht möglich. Als Massnahmenkonzept schlug die K. _____ AG vor:

- Gebäuderückwand aus Stahlbeton (Nordfassade)
Die Rückwand des Erdgeschosses ist auf die [...] beschriebene Druckeinwirkung zu bemessen (50 kN/m² bis zu einer Höhe von 0.8 m über die Terrainoberfläche, darüber bis auf 2 m über Terrain linear auslaufend).
- Fenster auf der Hangseite (Gebäuderückwand, Nordfassade)
Auf der Hangseite ist bis zur Einwirkungshöhe von 2 m auf Öffnungen zu verzichten (d.h. keine Fenster und Türen auf der Hangseite des 1. OG).
- Ostfassade
Die Abgrabungen entlang der Ostfassade können sich bei einem potenziellen Ereignis mit Hangmurenmaterial verfüllen. Durch die Hinterfüllung entsteht ein hydrostatischer Druck auf die Seitenwand. [...] Es ist zu prüfen, ob die betroffenen Bereiche der Seitenwand in Leichtbauweise erstellt werden können oder ob ein Massivbau notwendig ist. Fenster, die in den Hinterfüllungsbereich ragen, sind ebenfalls so auszubilden, dass sie inkl. Fensterrahmen und Fensterleibung den Einwirkungen aus einer potenziellen Hinterfüllung standhalten.
- Westfassade
Analog zur Ostfassade [...]. Auf der Kote UG folgt der überdachte Eingang. Die Überdachung ist auf eine Auflast von durchschnittlich 0.4 m Hangmurenmaterial zu bemessen [...].

Weiter führte die K. _____ AG aus, der Zugang der Bewohner zu den Wohnungen erfolge durch den Eingang auf der Westseite des Gebäudes oder von der Talseite her durch die Einstellhalle. Der Zugang durch die Einstellhalle sei im Schutze des Gebäudes von allfälligen Hangmurenereignissen nicht tangiert und als Fluchtweg jederzeit passierbar. Mit den aufgeführten Massnahmen werde allfälliges Hangmurenmaterial hinter und seitlich des Gebäudes abgelagert. Das potenzielle Ablagerungsgebiet befinde sich, abgesehen von allfälligem auslaufendem Wasser und Geschwemmsel, vollständig auf der Projektparzelle. Es würden keine Nachbargrundstücke tangiert. Beim Haus 1 verbessere sich die Gefährdungssituation. Durch den Bau des Hauses A werde die Gefährdung des Hauses 1 eliminiert resp. höchstens auf auslaufendes Wasser und Geschwemmsel reduziert. Schliesslich empfahl die K. _____ AG, die Gebäudeumgebung so zu gestalten, dass abfliessendes Wasser und Geschwemmsel aus einem Hangmureneinstau zu keinen Schäden im und am Haus A führen könne (d.h. von den Häusern A und B weg abfallende Gefällsverhältnisse).⁹²

d) Mit Fachbericht Naturgefahren vom 28. Mai 2022 erklärte das AWN, Abteilung Naturgefahren, das Fachgutachten Naturgefahren der K. _____ AG vom 28. Januar 2022 sei nachvollziehbar und plausibel. Die vorgeschlagenen Schutzmassnahmen für die Nordfassade (verstärkte Gebäudemauer, Verzicht auf Gebäudeöffnungen) fehlten in den Bauplänen bei der West- und Ostfassade. Da es sich beim Haus B nicht um ein sensibles Objekt handle, liege die Umsetzung geeigneter Objektschutzmassnahmen in der Eigenverantwortung der Bauherrschaft. Die Abteilung Naturgefahren beantragte, das Vorhaben mit folgenden Auflagen zu bewilligen:

- Die Gebäuderückwand ist verstärkt auszubilden und hat bis zu einer Höhe von 0.8 m über Terrainoberfläche einem Druck von 50 kN/m² standzuhalten, darüber bis auf 2 m über Terrain linear auf 0 kN/m² auslaufend.
- In der Gebäuderückwand sind bis auf eine Höhe von 2 m über Terrainoberfläche keine Gebäudeöffnungen erlaubt.
- Die West- und Ostfassaden sind entweder auf den statischen Druck der Ablagerungen zu dimensionieren (Variante A), mit einer bergseitigen Flügelmauer zu schützen (Variante B) oder mit einer

⁹² Pag. 96 ff. der Vorakten

kombinierten Lösung, welche ein Teilüberfließen der Flügelmauer zulässt, aber die Fenster nicht tangiert, zu schützen (Variante C).

[Beschreibung der Varianten A bis C]

Zudem empfahl die Abteilung Naturgefahren die Gebäudeumgebung bei den Häusern A und B so zu gestalten, dass abfliessendes Wasser und Geschwemmsel aus einem Hangmureneinstau zu keinen Schäden im und am Haus führen können (d.h. vom Hang weg abfallende Gefällsverhältnisse).⁹³

Die Abteilung Naturgefahren nahm am 11. Oktober 2022 erneut zum Bauvorhaben Stellung und führte aus, durch den Neubau und die Schutzmassnahmen würden keine Nachbargrundstücke durch Hangmuren tangiert. Mit den geplanten Massnahmen werde allfälliges Hangmurenmaterial hinter und seitlich des Gebäudes A abgelagert. Das potenzielle Ablagerungsgebiet befinde sich, abgesehen von allfälligem auslaufendem Wasser und Geschwemmsel, vollständig auf der Parzelle Nr. D._____. Allfällig oberflächlich abfliessendes Wasser und Geschwemmsel werde gemäss den Bauplänen nicht konzentriert auf Nachbarparzellen geleitet bzw. würde höchstens in Falllinie abfließen und stelle somit keine Mehrgefährdung für Nachbarparzellen dar. Beim Haus 1 verbessere sich die Gefährdungssituation. Durch den Bau des Hauses A werde die Gefährdung des Hauses 1 eliminiert resp. höchstens auf auslaufendes Wasser und Geschwemmsel reduziert. Durch das Bauvorhaben erfolge keine relevante Mehrgefährdung von Personen, Tieren oder Sachwerten auf benachbarten Grundstücken.⁹⁴ Mit Fachbericht Naturgefahren vom 11. Oktober 2022 beantragte die Abteilung Naturgefahren die Bewilligung des Bauvorhabens unter Auflagen. Die ersten beiden Auflagen gemäss Fachbericht Naturgefahren vom 28. Mai 2022 blieben unverändert, die dritte Auflage wurde wie folgt angepasst:

Die West- und Ostfassaden inkl. Gebäudeöffnungen sind auf den statischen Druck der Ablagerungen zu dimensionieren. Erdgeschoss: Beide Fassaden sind auf einen horizontalen Erddruck von 20 kN/m², linear abnehmend gegen oben, zu dimensionieren. Es ist ein Ablagerungswinkel von 20° anzunehmen. Untergeschoss: Beide Fassaden sind auf einen horizontalen Erddruck von 5 kN/m², linear abnehmend gegen oben bis 1 m über Terrain, zu dimensionieren. Die Überdachung in der Westfassade auf Kote UG ist auf eine Auflast von 7.2 kN/m³ zu dimensionieren.⁹⁵

e) Die Ausführungen im Gutachten der K._____ AG und in den Fachberichten und Stellungnahmen der Abteilung Naturgefahren sind nachvollziehbar und überzeugend. Sowohl aus dem Gutachten der K._____ AG als auch aus den Fachberichten und Stellungnahmen der Abteilung Naturgefahren ergeben sich die gleichen Erkenntnisse. Wie erwähnt, hat die K._____ AG in ihrem Gutachten berücksichtigt, dass es gemäss dem Ereigniskataster im weiteren Umfeld des Bauvorhabens 2005 zu kleinen Hangmurenereignissen und 1989 zu einem grossen Hangmurenereignis gekommen ist. Anders als der Beschwerdeführer vorbringt, wurde im Baubewilligungsverfahren die Gefahr somit nicht unterschätzt, sondern genügend berücksichtigt. Das gilt auch hinsichtlich der klimatischen Veränderungen. Sind die nötigen Schutzmassnahmen im Sinne von Art. 6 Abs. 2 BauG bestimmt worden, kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass diese Schutzmassnahmen auch bei einer Häufung von Ereignissen aufgrund von klimatischen Veränderungen genügend sind. Es ist daher nicht zu beanstanden, dass im Gutachten der K._____ AG und/oder in den Fachberichten der Abteilung Naturgefahren die mögliche Häufung von Ereignissen infolge klimatischer Veränderungen nicht explizit erwähnt ist. Darüber hinaus sind keine (anderen) Gründe dargetan oder ersichtlich, aufgrund derer eine Abweichung

⁹³ Pag. 354 ff. der Vorakten

⁹⁴ Pag. 247 f. und pag. 307 f. der Vorakten

⁹⁵ Pag. 309 ff. der Vorakten

von den Einschätzungen der Fachbehörde angezeigt wäre. Insbesondere wären von einem weiteren Gutachten keine neuen Erkenntnisse zu erwarten. Die K. _____ AG hat in ihrem Gutachten nachvollziehbar dargelegt, dass Massnahmen, welche die Naturgefahr beseitigen oder minimieren, d.h. Auffang- oder Ablenkmassnahmen, im steilen und schlecht zugänglichen Terrain aufwändig zu realisieren und zu unterhalten seien. Dass die K. _____ AG daher einzig bauliche Schutzvorkehrungen vorgeschlagen hat, ist plausibel. Das gilt auch für die Berechnungen der K. _____ AG zu den erwartenden Druckeinwirkungen. Der entsprechende Beweisantrag des Beschwerdeführers wird abgewiesen.

f) Wie bereits erwähnt, befindet sich das Haus B auf der Parzelle Nr. B. _____ vollständig im gelben Gefahrengebiet. Es handelt sich nicht um ein sensibles Bauvorhaben im Sinne von Art. 6 Abs. 3 BauG. Hinsichtlich des Hauses B ist daher nicht erforderlich, dass die Beschwerdegegnerin Schutzmassnahmen nachweist. Dasselbe gilt hinsichtlich des Hauses 1, welches mit Ausnahme der Umgebungsgestaltung und der Erschliessung unverändert bestehen bleibt. Das Haus A liegt komplett im blauen Gefahrengebiet. Die Beschwerdegegnerin hat daher nachzuweisen, dass sie die nötigen Schutzmassnahmen trifft (vgl. Art. 6 Abs. 5 BauG). Die Beschwerdegegnerin setzt die von der K. _____ AG entwickelten und im Fachbericht Naturgefahren vom 11. Oktober 2022 als Auflagen festgehaltenen Schutzmassnahmen um. Mit Projektplänen vom 21. September 2022 und mit Schreiben vom 7. und 23. September 2022 hat die Beschwerdegegnerin sinngemäss bestätigt, dass die Gebäuderückwand an der Nordfassade verstärkt ausgebildet wird und bis zu einer Höhe von 0.8 m über Terrainoberfläche einem Druck von 50 kN/m² standhält und darüber bis auf 2 m über Terrain linear auf 0 kN/m² ausläuft.⁹⁶ Dies ist plausibel – gemäss Plan «Grundrisse und Schnitt A-A 1:100 Haus A» vom 9. August 2022 und wie im Gutachten der K. _____ AG empfohlen, wird die Nordfassade im 1. Untergeschoss/Eingangsgeschoss und im Erdgeschoss vollumfänglich mit einer Stahlbetonwand gebaut. Im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss wird an der Nordfassade nur noch der Treppenhausbereich mit einer Stahlbetonwand ausgeführt, was die empfohlene lineare Abnahme sicherstellt. An der Nordfassade des Hauses A (hangseitige Gebäuderückwand) befinden sich bis auf eine Höhe von ca. 2.5 m über dem fertigen Terrain zudem keine Gebäudeöffnungen.⁹⁷ Sodann hat die Beschwerdegegnerin nachgewiesen, dass im Erdgeschoss die West- und Ostfassade inklusive der Gebäudeöffnungen des Hauses A auf einen horizontalen Erddruck von 20 kN/m², linear abnehmend gegen oben, dimensioniert sind. Gemäss Plan «Grundrisse und Schnitt A-A 1:100 Haus A» vom 9. August 2022 sind im 1. Untergeschoss die West- und Ostfassade aus Stahlbeton geplant, im Erdgeschoss ist an der Ostfassade ein Trümmerbereich vorgesehen, der ebenfalls mit einer Stahlbetonwand verstärkt wird. Ebenso nachgewiesen ist, dass im Untergeschoss die West- und Ostfassade auf einen horizontalen Erddruck von 5 kN/m², linear abnehmend gegen oben bis 1 m über Terrain, dimensioniert sind und die Überdachung des Eingangsbereichs bei der Westfassade auf eine Auflast von 7.2 kN/m³ ausgelegt ist.⁹⁸ Mit Schreiben vom 23. September 2022 hat die Beschwerdegegnerin zudem ausdrücklich bestätigt, dass die Fassadenkonstruktion und die Fenster den statischen Anforderungen genügen. Die Schlafzimmerfenster würden in verstärkten Metallglaskonstruktionen im unteren Teil mit Festverglasungen und im oberen Teil mit Kippflügel verbaut. Die Hauseingangstüre an der Westfassade werde ebenfalls entsprechend verstärkt und nach aussen öffnend angeordnet.⁹⁹ Schliesslich setzt die Beschwerdegegnerin auch die Umgebungsgestaltung so um, dass vom Hang weg abfallende Gefällsverhältnisse bestehen und abfliessendes Wasser und Gschwemmsel aus einem Hangmureneinstau somit zu keinen Schäden im und am Haus führen können (vgl. den Plan «Querprofile QP3 und QP6 1-100 Häuser A+B» vom 1. Juni 2023). Nach dem Gesagten trifft die Beschwerdegegnerin die nötigen Schutzmassnahmen gegen Hangmuren

⁹⁶ Vgl. pag. 23, 24 und 28 der Vorakten

⁹⁷ Plan «Fassaden und Schnitt B-B 1:100 Haus A» vom 19. Juli 2022

⁹⁸ Vgl. pag. 22, 23, 24 und 25 der Vorakten

⁹⁹ Vgl. pag. 22 der Vorakten

im Sinne von Art. 6 Abs. 2 BauG. Wie die K. _____ AG zudem nachvollziehbar dargelegt hat, ist der Zugang durch die Einstellhalle von allfälligen Hangmurenereignissen nicht tangiert und als Fluchtweg jederzeit passierbar. Die Rüge des Beschwerdeführers ist unbegründet.

14. Rechtsverwahrung

a) Mit Schlussbemerkungen vom 29. August 2024 verlangt der Beschwerdeführer, wenn wider Erwarten die Baubewilligung erteilt werde, seien die Erstellungs- und Sanierungskosten, welche sich aus der zusätzlichen Belastung der Wasser- und Abwasserinfrastruktur ergäben, vollumfänglich durch die Beschwerdegegnerin zu tragen. Im Sinne einer Rechtsverwahrung melde er unter allen Titeln zivilrechtliche Ansprüche aufgrund der Projektänderung gegen die Beschwerdegegnerin zu Protokoll an (insbesondere betreffend Haftung für Schäden, Überschreitung des Grundeigentums, Nachbarrecht etc.).

b) Die Rechtsverwahrung bezweckt die Orientierung der Gestuchstellenden und der Behörden über Privatrechte, die durch das Bauvorhaben berührt werden, und über Entschädigungsansprüche, die daraus abgeleitet werden können (Art. 32 Abs. 1 BewD). Indem die Bauherrschaft davon Kenntnis erhält, wird sie in die Lage versetzt, ihnen allenfalls mit einer Projektänderung Rechnung zu tragen. Rechtsverwahrungen stehen der Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens nicht entgegen. Sie sind im Dispositiv des Bauentscheids aufzunehmen (Art. 36 Abs. 3 Bst. f BewD).

c) Der Beschwerdeführer hat mit Einsprache vom 10. Juni 2022 gerügt, hinsichtlich Einrichtungen zur Versorgung der Bauparzelle Nr. B. _____ mit Wasser, Energie sowie der Beseitigung des Abwassers sei die Erschliessung nicht sichergestellt, da keine entsprechenden Dienstbarkeiten vorhanden seien. Daneben sei fraglich, ob die bestehenden Einrichtungen zur Wasserversorgung und Beseitigung des Abwassers der Mehrbelastung genügen würden. Immerhin sollten 16 Wohnungen realisiert werden. Der Beschwerdeführer teilte mit, sämtliche in der Einsprache vorgebrachten Punkte seien auch unter dem Titel der Rechtsverwahrung zu Protokoll zu nehmen. Insbesondere meldete der Beschwerdeführer Schäden am Grundeigentum (Gebäude inkl. Umgebung) infolge Bauarbeiten und «sämtliche übrigen zivil- bzw. nachbarrechtlichen Ansprüche» als Rechtsverwahrung an.¹⁰⁰ Die Vorinstanz hat mit Dispositiv-Ziff. III.5 des angefochtenen Entscheids die Rechtsverwahrung vorgemerkt. Die im Baubewilligungsverfahren angemeldete Rechtsverwahrung entspricht damit im weitesten Sinn derjenigen in den Schlussbemerkungen des Beschwerdeführers vom 29. August 2024. Mit Instruktionsverfügung vom 5. September 2024 hat die Beschwerdegegnerin ausdrücklich Kenntnis der Eingabe des Beschwerdeführers vom 29. August 2024 im Baubeschwerdeverfahren erlangt. Die Rechtsverwahrung zur Projektänderung entfaltet somit zumindest mittelbare Rechtswirkungen. Ein förmlicher Hinweis auf die Rechtsverwahrung zur Projektänderung ist im Dispositiv des vorliegenden Beschwerdeentscheids daher nicht erforderlich.

15. Fazit und Kosten

a) Zusammengefasst ist der Werkleitungsplan (Projektänderung) vom 6. Juni 2024, gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 2. August 2024, zu bewilligen. Insofern ist die Beschwerde gegenstandslos geworden. Beim Schnitt B-B auf dem Plan «Fassaden und Schnitt B-B 1:100 Haus A» vom 19. Juli 2022 und dem Plan «Fassaden und Schnitt B-B 1:100 Haus B» vom 9. August 2022 werden die Dachfenster von Amtes wegen durchgestrichen. Im Übrigen bleiben die mit Ge-

¹⁰⁰ Pag. 281 ff. der Vorakten

samtentscheid des Regierungsstatthalteramts Thun vom 21. November 2023 bewilligten Pläne gültig und der Gesamtentscheid wird bestätigt. Insofern wird die Beschwerde abgewiesen.

b) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr, die vorliegend auf CHF 3000.– festgesetzt wird (Art. 103 Abs. 1 und 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁰¹). Die Verfahrenskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebietet eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigen, keine Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Als unterliegend gilt, wer mit seinen Anträgen nicht durchdringt. Reicht die Bauherrschaft im Beschwerdeverfahren eine Projektänderung ein, um den Einwänden der beschwerdeführenden Partei 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.¹⁰²

Der Beschwerdeführer obsiegt vorliegend nur insofern, als dass die Beschwerdegegnerin hinsichtlich der Werkleitungen am 31. Juli 2024 einen angepassten Werkleitungsplan und einen Durchleitungsvertrag eingereicht hat. Der Werkleitungsplan vom 6. Juni 2024 wird mit vorliegendem Entscheid bewilligt. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen und die Beschwerdegegnerin obsiegt. Unter Berücksichtigung des jeweiligen Masses des Obsiegens bzw. Unterliegens gilt der Beschwerdeführer als zu vier Fünfteln und die Beschwerdegegnerin als zu einem Fünftel unterliegend. Der Beschwerdeführer hat somit vier Fünftel der Verfahrenskosten, ausmachend CHF 2400.– zu tragen. Der Beschwerdegegnerin werden ein Fünftel der Verfahrenskosten, ausmachend CHF 600.– auferlegt.

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

Der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers macht in seiner Kostennote vom 29. August 2024 Parteikosten von CHF 5531.15 geltend (Honorar 2023 CHF 3500.–, Auslagen 2023 CHF 80.–, Mehrwertsteuer 2023 von 7.7% CHF 275.60, Honorar 2024 CHF 1500.–, Auslagen 2024 CHF 50.– und Mehrwertsteuer 2024 von 8.1% CHF 125.55). Die Kostennote des Rechtsvertreters des Beschwerdeführers gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Analog zur Verteilung der Verfahrenskosten hat die Beschwerdegegnerin dem Beschwerdeführer ein Fünftel der Parteikosten, ausmachend CHF 1106.20 (Honorar 2023 CHF 700.–, Auslagen 2023 CHF 16.–, Mehrwertsteuer 2023 CHF 55.10, Honorar 2024 CHF 300.–, Auslagen 2024 CHF 10.– und Mehrwertsteuer 2024 CHF 25.10), zu ersetzen.

Die Rechtsvertreterin der Beschwerdegegnerin macht in ihrer Kostennote vom 26. August 2024 für ihre Leistungen ein Honorar von CHF 5250.–, pauschal 3% Auslagen von CHF 157.50 und 8.1% Mehrwertsteuer von CHF 438.– geltend. Die geltend gemachten Parteikosten betragen damit insgesamt CHF 5845.50 (und nicht wie in der Kostennote vom 26. August 2024 fälschlicherweise ausgewiesen CHF 5845.85). Darüber hinaus gibt die Kostennote der Rechtsvertreterin der Beschwerdegegnerin zu keinen Bemerkungen Anlass, sie ist angemessen. Analog zur Verteilung der Verfahrenskosten hat der Beschwerdeführer der Beschwerdegegnerin vier Fünftel der Parteikosten, ausmachend CHF 4676.40 (Honorar CHF 4200.–, Auslagen CHF 126.– und Mehrwertsteuer CHF 350.40), zu ersetzen.

¹⁰¹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

¹⁰² Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 4

III. Entscheid

1. Der Werkleitungsplan vom 6. Juni 2024, gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 2. August 2024, wird bewilligt und ersetzt den mit Dispositiv-Ziff. III.1.1 des Gesamtentscheids des Regierungsstatthalteramts Thun vom 21. November 2023 bewilligten Werkleitungsplan vom 1. Juni 2023. Insofern ist die Beschwerde gegenstandslos geworden.

Je ein von der Beschwerdegegnerin original unterzeichneter Werkleitungsplan vom 6. Juni 2024 geht an die Beschwerdegegnerin und die Gemeinde. Dem Beschwerdeführer wird ein nicht unterzeichnetes Exemplar des Werkleitungsplans vom 6. Juni 2024 zugestellt.

Die Pläne «Fassaden und Schnitt B-B 1:100 Haus A» vom 19. Juli 2022 und «Fassaden und Schnitt B-B 1:100 Haus B» vom 9. August 2022 werden mit folgender Notiz, gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 18. September 2024, ergänzt:

Dachfenster nicht bewilligt gemäss Entscheid der BVD vom 18. September 2024.

Im Übrigen bleiben die mit Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramts Thun vom 21. November 2023 bewilligten Pläne gültig und der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes Thun vom 21. November 2023 wird bestätigt. Insofern wird die Beschwerde abgewiesen.

2. Dem Beschwerdeführer werden oberinstanzliche Verfahrenskosten von CHF 2400.– zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

Der Beschwerdegegnerin werden oberinstanzliche Verfahrenskosten von CHF 600.– zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

3. Der Beschwerdeführer hat der Beschwerdegegnerin Parteikosten im Betrag von CHF 4676.40 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

Die Beschwerdegegnerin hat dem Beschwerdeführer Parteikosten im Betrag von CHF 1106.20 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt A. _____, mit Beilage gemäss Dispositiv-Ziff. III.1, eingeschrieben
- Frau Rechtsanwältin G. _____, mit Beilage gemäss Dispositiv-Ziff. III.1., eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Thun, per E-Mail
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Sigriswil, Gemeindeverwaltung, mit Beilage gemäss Dispositiv-Ziff. III.1, eingeschrieben
- Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Waldabteilung Voralpen, per E-Mail

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 fünf 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.