



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2024/110

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 23. April 2025

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **C.**_____
Beschwerdeführerin 1

Herrn **D.**_____
Beschwerdeführer 2

beide vertreten durch Herrn Rechtsanwalt E._____

und

F._____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt G._____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Vechigen, Gemeindeverwaltung, Kernstrasse 1,
3067 Boll

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Vechigen vom 15. Juli
2024 (Baubewilligung Nr. 359/047-18; Verlängerung der Baubewilligung)

I. Sachverhalt

1. Mit Gesamtbauentscheid vom 23. August 2019 erteilte die Gemeinde Vechigen der Beschwerdegegnerin die Baubewilligung für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern auf der Parzelle Vechigen Grundbuchblatt Nr. I._____. Nachdem die Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) die dagegen erhobenen Beschwerden mit Entscheid vom 31. August 2020 abgewiesen hat, erwuchs der erwähnte Gesamtbauentscheid in Rechtskraft.

2. Mit Schreiben vom 31. August 2023 beantragte die Beschwerdegegnerin bei der Gemeinde Vechigen die Verlängerung des Gesamtbauentscheids um zwei Jahre. Nach der Publikation des Verlängerungsgesuchs erhoben die Beschwerdeführenden dagegen Einsprache.

3. Mit Entscheid vom 15. Juli 2024 verlängerte die Gemeinde Vechigen die Geltungsdauer des Gesamtbauentscheids vom 23. August 2019 um zwei Jahre, «das heisst bis zum 30. September 2025» und wies die von den Beschwerdeführenden erhobene Einsprache ab.

4. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 15. August 2024 Beschwerde bei der BVD ein. Sie beantragen die teilweise Aufhebung des Verlängerungsentscheids und die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zwecks Fortsetzung des Verfahrens unter Wahrung sämtlicher Parteirechte. Sie verlangen hinsichtlich der heutigen Bepflanzung auf dem Baugrundstück die Prüfung, ob es sich dabei allenfalls um geschützte Hecken handeln könnte. Zudem sei die Verlängerung der Baubewilligung nur unter der Auflage zu gewähren, dass auch eine Photovoltaikanlage erstellt werde. Im Übrigen sei der angefochtene Entscheid zu bestätigen; so insbesondere die vorinstanzliche Anordnung, dass die Baubewilligung endgültig erlösche, wenn nicht vor dem 30. September 2025 mit den Bauarbeiten begonnen werde.

5. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet,¹ edierte die Vorakten und führte den Schriftenwechsel durch. Die Gemeinde Vechigen beantragt mit Schreiben vom 16. September 2024 unter Verzicht auf eine inhaltliche Stellungnahme sinngemäss die Abweisung der Beschwerde. Auch die Beschwerdegegnerin beantragt mit Beschwerdeantwort vom 18. September 2024 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Weiter verlangt sie, dass festzustellen sei, dass die verlängerte Geltungsdauer des Gesamtbauentscheids erst ab Rechtskraft der Verlängerungsbewilligung zu laufen beginne. Eventualiter verlangt sie die Feststellung, dass die Vorinstanz die Geltungsdauer des Gesamtbauentscheids nicht um zwei Jahre verlängert habe. Schliesslich verlangt sie, dass der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu entziehen sei.

6. Mit Verfügung vom 17. Oktober 2024 gab das Rechtsamt den Beschwerdeführenden Gelegenheit, sich zum beantragten Entzug der aufschiebenden Wirkung zu äussern. Mit Stellungnahme vom 29. Oktober 2024 beantragen die Beschwerdeführenden die Abweisung des Gesuchs betreffend Entzug der aufschiebenden Wirkung. Mit ihrer Eingabe vom 5. November 2024 hält die Beschwerdegegnerin am Antrag auf Entzug der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde fest.

7. Mit Verfügung vom 26. November 2024 wies das Rechtsamt der BVD das Gesuch der Beschwerdegegnerin um Entzug der aufschiebenden Wirkung ab. Es hielt dabei insbesondere fest, dass die Frist von zwei Jahren, um welche die Vorinstanz den Gesamtbauentscheid verlängert hat, erst mit Rechtskraft des Verlängerungsentscheids zu laufen beginnen würde und das im angefochtenen Entscheid festgehaltene, fixe (Ablauf-)Datum nichts daran ändere.

8. Mit Verfügung vom 7. Januar 2025 holte das Rechtsamt bei der Abteilung Naturförderung des Amts für Landwirtschaft und Natur (ANF) einen Fachbericht zur Beurteilung der Bepflanzung auf der Bauparzelle (bzw. den entsprechenden neuen Parzellen Vechigen Grundbuchblatt Nr. K._____, A._____ und B._____) ein. Mit Verfügung vom 26. Februar 2025 stellte das Rechtsamt den von der ANF erstellten Fachbericht Naturschutz vom 14. Februar 2025 den Verfahrensbeteiligten zu und gab ihnen gleichzeitig Gelegenheit zur Einreichung von Schlussbemerkungen.

9. Gemäss Schreiben vom 10. März 2025 halten die Beschwerdeführenden vollumfänglich an den Rechtsbegehren und den Ausführungen in ihrer Beschwerde fest. Weiter verlangen sie das Nichteintreten auf die Feststellungsbegehren der Beschwerdegegnerin betreffend die konkrete Dauer des verlängerten Gesamtbauentscheids. Mit ihrer Stellungnahme vom 20. März 2025 be-

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).

antragt die Beschwerdegegnerin neu und eventualiter zur Abweisung der Beschwerde, dass die Angelegenheit an die Vorinstanz zurückzuweisen sei. Diese habe die Möglichkeit zu prüfen, den Gesamtbauentscheid vom 23. August 2019 unter der Auflage des Erhalts einer Ausnahmegewilligung betreffend Beseitigung der strittigen Hecken und Vornahme entsprechender Ersatzpflanzungen zu verlängern.

10. Nachdem die Beschwerdeführenden gemäss ihrem Schreiben vom 3. April 2025 eine Entfernung der strittigen Hecken durch die Beschwerdegegnerin befürchteten, teilte die Gemeinde Vechigen mit E-Mail vom 7. April 2025 mit, dass die von den Beschwerdeführenden beobachteten Erdarbeiten auf den Bauparzellen nicht das strittige Bauprojekt betreffen würden und somit kein baupolizeiliches Handeln angezeigt gewesen sei. Mit Schreiben vom 9. April 2025 äusserten sich die Beschwerdeführenden erneut und abschliessend zur Sache.

11. Auf die Rechtsschriften, die Vorakten und den Fachbericht der ANF wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Entscheide über die Verlängerung der Geltungsdauer einer Baubewilligung können gemäss Art. 41 Abs. 4 BewD² wie ein Bauentscheid angefochten werden. Bauentscheide können nach Art. 40 BauG³ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG).

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

c) Das Beschwerdeverfahren ist auf den Streitgegenstand beschränkt. Ausgangspunkt für dessen Bestimmung bildet die angefochtene Verfügung, das sogenannte Anfechtungsobjekt. Dieses gibt den Rahmen des Streitgegenstands vor, welcher folglich nicht über das hinausgehen kann, was die Vorinstanz geregelt hat. Die Parteien können den Streitgegenstand im Verlauf des Verfahrens nicht erweitern, sondern nur einschränken.⁴

Nach Art. 42 Abs. 2 BauG i.V.m. Art. 40 Abs. 2 BewD wird die Gültigkeitsfrist einer Baubewilligung gehemmt, wenn die Baubewilligung aus rechtlichen Gründen noch nicht genutzt werden kann und die Bauherrschaft die zumutbaren Schritte zur Beseitigung des Ausführungshindernis unternimmt.

Die Beschwerdegegnerin bringt in ihrer Beschwerdeantwort sowie in den Schlussbemerkungen vor, dass zivilrechtliche Ausführungshindernisse die ursprüngliche Gültigkeitsfrist des Gesamtbauentscheids vom 23. August 2019 hemmen würden: Es hätten noch keine Vereinbarungen mit

² Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

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

⁴ Vgl. Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 72 N. 12 ff.; Michel Daum, a.a.O., Art. 20a N. 5 ff.

der Nachbarschaft betreffend die zur Hangsicherung notwendigen Erdanker abgeschlossen werden können, weswegen sie vom Gesamtbauentscheid noch nicht habe Gebrauch machen können. Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens ist allerdings einzig die Verlängerung dieses Gesamtbauentscheids mittels des nun angefochtenen Entscheids vom 15. Juli 2024. Ob und inwiefern die ursprüngliche Gültigkeitsdauer des Gesamtbauentscheids vom 23. August 2019 gehemmt sein könnte, kann hier vor dem Hintergrund des seitens der Beschwerdegegnerin anhängig gemachten und nun strittigen Verlängerungsverfahrens offenbleiben. Diese Beurteilung liegt denn auch ausserhalb des Streitgegenstands und kann nach dem Gesagten auch gar nicht zum Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens gemacht werden. Auf die betreffenden Vorbringen der Beschwerdegegnerin hinsichtlich angeblicher Ausführungshindernisse ist somit nicht einzugehen.

2. Rechtliches Gehör

a) Die Beschwerdeführenden machen eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör geltend. Insbesondere seien sie während des vorinstanzlichen Verfahrens niemals darüber informiert worden, welche Amts- und Fachberichte die Vorinstanz betreffend die Verlängerung des Gesamtbauentscheids eingeholt habe. Die Beschwerdeführenden hätten nach Einreichung ihrer Einsprache bis zur Zustellung des nun angefochtenen Entscheids vom 15. Juli 2024 nichts mehr von der Vorinstanz gehört. Die betreffenden Stellungnahmen, Fach- und Amtsberichte habe ihnen die Vorinstanz sodann erst auf das entsprechende Akteneinsichtsgesuch vom 23. Juli 2024 zugestellt.

Die Beschwerdegegnerin entgegnet, dass das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden bereits mit der Ermöglichung ihrer Einsprache im vorinstanzlichen Verfahren vollumfänglich gewahrt worden sei. Ausserdem hätten sich die Beschwerdeführenden nun im vorliegenden Beschwerdeverfahren frei und umfassend äussern können, weswegen keine Gehörsverletzung vorliegen könne.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG⁵ gibt den Parteien das Recht, sich zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern. Der Anspruch auf rechtliches Gehör umfasst auch das Recht der Parteien, von jedem eingereichten Aktenstück bzw. jeder Stellungnahme von Parteien und Behörden Kenntnis zu nehmen und sich dazu äussern zu können. Das gilt unabhängig davon, ob diese neue Tatsachen oder Argumente enthalten und ob sie die Entscheidbehörde tatsächlich zu beeinflussen vermögen. Die Beteiligten sind deshalb über jede Eingabe zu informieren, damit sie Gelegenheit haben, sich dazu zu äussern, wenn sie dies als notwendig erachten. Daher sind den Parteien im Baubewilligungsverfahren sämtliche Amts- und Fachberichte sowie die Stellungnahmen der Gegenpartei zuzustellen.⁶

Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist ein formeller Anspruch; die Verletzung des rechtlichen Gehörs führt deshalb grundsätzlich zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Eine Gehörsverletzung kann aber dann geheilt werden, wenn die Rechtsmittelinstanz dieselbe Kognition hat wie die Vorinstanz und der beschwerdeführenden Person aus der Heilung kein Nachteil erwächst. Eine Heilung kommt in erster Linie bei nicht besonders schwerwiegenden Gehörsverletzungen in Frage. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist aber auch bei schwerwiegenden

⁵ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

⁶ BGE 138 I 484 E. 2.1, 133 I 100 E. 4.3 ff.; BVR 2009 S. 328 ff. E. 2.4; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 38-39 N 9b; Urs Eymann, Das rechtliche Gehör im erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahren, in KPG-Bulletin 2006 S. 47 ff.

Gehörsverletzungen eine Heilung nicht ausgeschlossen, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären.⁷ Die Heilung des rechtlichen Gehörs ist allenfalls bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.⁸

c) Indem die Vorinstanz es unterlassen hat, den Beschwerdeführenden vor dem Erlass des nun angefochtenen Entscheids vom 15. Juli 2024 die im vorinstanzlichen Verfahren eingeholten Amts- und Fachberichte zuzustellen, hat sie ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt. Der Anspruch der Parteien auf rechtliches Gehör ist eine grundlegende Verfahrensgarantie, die als verfassungsmässiges Recht⁹ auch im baurechtlichen Verfahren besteht. Entgegen dem Vorbringen der Beschwerdegegnerin kann die Anhörung im Baubewilligungsverfahren nicht einfach mit der Möglichkeit zur Einsprache gemäss Art. 35 ff. BauG kompensiert werden.¹⁰

Die Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör führt grundsätzlich zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Zwar kann, wie oben dargelegt, eine Gehörsverletzung geheilt werden, wenn die Rechtsmittelinstanz dieselbe Kognition wie die Vorinstanz hat und den Beschwerdeführenden aus der Heilung kein Nachteil erwächst. Die BVD verfügt über volle Kognition (vgl. Art. 40 Abs. 3 BauG). Die Vorinstanz hat die erwähnten Unterlagen im Anschluss an den ergangenen Entscheid vom 15. Juli 2024 den Beschwerdeführenden zugestellt und diese konnten im vorliegenden Beschwerdeverfahren dazu Stellung nehmen, womit die Gehörsverletzung grundsätzlich geheilt wurde. Da dadurch den Beschwerdeführenden – mit Blick auf ihre daraufhin sowieso eingereichte Beschwerde – allerdings kein grosser Mehraufwand entstanden ist, ist die erfolgte Heilung bei der Kostenverlegung nicht zu berücksichtigen. Wie sich nachfolgend zeigen wird, ist der angefochtene Entscheid ausserdem aus anderen Gründen ohnehin aufzuheben und die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen (dazu die nachfolgenden Erwägungen 3 und 4). Es erübrigt sich somit auch zu prüfen, ob die Vorinstanz zudem auf andere Weise, als nur durch die Nichtzustellung der erwähnten Unterlagen, den Anspruch der Beschwerdeführenden auf rechtliches Gehör verletzt hat.

3. Geschützte Hecken; Verlängerung der Baubewilligung

a) Die Beschwerdeführenden bringen vor, dass die Beschwerdegegnerin bis heute keinen Gebrauch von der im Jahr 2019 erteilten Baubewilligung gemacht habe und sich seither nur sporadisch um das Baugrundstück bzw. die davon neu abparzellierten Grundstücke Vechigen Grundbuchblatt Nr. K._____, A._____ und B._____ gekümmert habe. Deshalb seien die Bauparzellen inzwischen von Pflanzen überwuchert und es sei davon auszugehen, dass es sich bei der nun vorhandenen Vegetation um schützenswerte Hecken und Feldgehölze im Sinne des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz handelt. Da sich damit die massgeblichen tatsächlichen Verhältnisse wesentlich verändert hätten, sei eine Verlängerung der Baubewilligung ausgeschlossen oder höchstens noch unter Erteilung einer entsprechenden Ausnahmegewilligung möglich.

Die Vorinstanz hielt in Ziffer 2.4. auf Seite 4 im angefochtenen Entscheid vom 15. Juli 2024 fest, dass die Frage der zwischenzeitlich weiter gewachsenen Naturhecke auf dem Grundstück des Bauvorhabens keine grundlegende Neubeurteilung erfordere. Die Rechtslage habe sich diesbe-

⁷ BGE 142 II 218 E. 2.8.1; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 21 N. 9 bis 11.

⁸ Ruth Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 21 und 39.

⁹ Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 19. April 1999 (BV; SR 101); Art. 26 Abs. 2 der Verfassung des Kantons Bern vom 6. Juni 1993 (KV; BSG 101.1).

¹⁰ Michel Daum, a.a.O., Art. 21 N. 37.

züglich nicht verändert und der Blick in die Vorakten bestätige den bereits langjährigen Vorbestand dieser Naturhecke in geringerem Umfang. Einzig die Tatsache, dass sich eine bestehende Hecke aufgrund vernachlässigten Unterhalts weiter ausgebreitet habe, rechtfertige keine grundsätzliche Neuüberprüfung des Gesamtbauentscheids.

Auch die Beschwerdegegnerin bringt vor, dass die strittige Bepflanzung auf den betreffenden Grundstücken bereits zum Zeitpunkt des Gesamtbauentscheids vom 23. August 2019 bestanden habe. Die tatsächlichen Verhältnisse hätten sich somit inzwischen nicht wesentlich verändert. Ausserdem handle es sich bei der Bepflanzung nicht um geschützte Hecken, da die gesetzlichen Anforderungen an die Fläche und Artenvielfalt nicht erfüllt seien.

b) Hecken und Feldgehölze, welche die Begriffsumschreibung von Art. 28 NSchG¹¹ erfüllen, sind in ihrem Bestand geschützt (Art. 27 Abs. 1 NSchG; Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG). Gemäss der Definition von Art. 28 Abs. 1 NSchG sind Hecken linienförmige Bestockungen mit einheimischen Sträuchern, allenfalls mit Krautsaum und Bäumen. Die Grenzen von Hecken verlaufen mindestens 3 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher. In der konkreten Umsetzung gilt eine Länge von zehn Metern bzw. eine Fläche von 50 Quadratmetern als Mindestmass für eine Hecke.¹² Der Bestandesschutz nach Art. 27 NSchG gilt generell und unabhängig davon, ob eine Hecke oder ein Gehölz inventarisiert oder in einem Schutzplan verzeichnet ist.¹³ Eine schützenswerte Hecke darf nicht einfach so beseitigt werden. Gestattet ist nur eine dem Schutzzweck entsprechende Pflege und Nutzung von Hecken und Feldgehölzen nach Art. 16 NSchV¹⁴.

Ausnahmen zum Schutz gemäss Art. 27 NSchG sind in Art. 13 NSchV geregelt. Demnach kann das Regierungsstatthalteramt unter gewissen Voraussetzungen eine Ausnahmegewilligung zur Beseitigung einer Hecke oder eines Feldgehölzes erteilen, wobei die Gesuchstellenden dann aber zu ökologischem Ersatz zu verpflichten sind.

Gemäss Fachbericht Naturschutz vom 14. Februar 2025 hat die ANF auf den vom Bauvorhaben der Beschwerdegegnerin betroffenen Parzellen drei Hecken festgestellt, welche die obgenannten Kriterien erfüllen. Die ANF führt diesbezüglich im erwähnten Fachbericht folgendes aus:

«Die Hecke 1 befindet sich im mittleren Bereich der Parzelle K. _____ entlang der Stützmauer. Sie besteht hauptsächlich aus rotem Hartriegel, schwarzem Holunder, Liguster, Sal-Weide und gemeiner Hasel. Sie erfüllt somit die Voraussetzungen nach Art. 28 NSchG. Da die Hecke sowie die Umgebung seit Jahren nicht mehr gepflegt wurden, hat sich die armenische Brombeere sehr stark ausgebreitet und wuchert auch in die Hecke. Diese Fläche wird nicht zur schützenswerten Hecke gerechnet. Die Hecke ist bereits auf den Luftbildern von 1998 deutlich zu erkennen.

Die Hecke 2 befindet sich entlang der Parzellengrenze K. _____ / H. _____ und J. _____. Es handelt sich um eine artenarme Hecke hauptsächlich aus rotem Hartriegel, die früher in Form geschnitten wurde. Da die Pflege jedoch vernachlässigt worden ist, hat sich über die Jahre aus der Formhecke eine wildwachsende Hecke entwickelt und somit erfüllt sie strengrechtlich die Kriterien gemäss Art. 28 NSchG und ist in ihrem Bestand geschützt.

Die Hecke 3 befindet sich an der nördlichen Parzellengrenze der Parzelle A. _____. Es wurden überwiegend einheimische Arten festgestellt mit einzelnen Neophyten (armenische Brombeere und Sommerflieder). Somit sind auch hier die Kriterien nach Art. 28 NSchG erfüllt und die Hecke ist in ihrem Bestand geschützt.»

¹¹ Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (NSchG; BSG 426.11).

¹² Arbeitshilfe zu Schutz und Unterhalt von Hecken, Feld- und Ufergehölzen; Heckenrichtlinie der Abteilung Naturförderung des Amts für Landwirtschaft und Natur der Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion des Kantons Bern vom September 2021, S. 3 f.

¹³ BVR 2002 S. 400 ff. E. 2.d.

¹⁴ Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 (NSchV; BSG 426.111).

Entgegen dem Vorbringen der Beschwerdegegnerin ist folglich erwiesen, dass sich zum heutigen Zeitpunkt auf den betreffenden Bauparzellen mehrere Hecken befinden, welche die Kriterien gemäss Art. 28 NSchG erfüllen und somit in ihrem Bestand geschützt sind. Es besteht keinerlei Anlass, an der fachbehördlichen Einschätzung der ANF zu zweifeln. So erscheint insbesondere mit Blick auf die dem Fachbericht beigelegten Fotos und dem Luftbild offensichtlich, dass die erforderlichen Mindestmasse der Flächen und Längen der drei festgestellten Hecken erfüllt sind: Sie erstrecken sich alle über eine Länge von rund 30 m und weisen eine Breite von jeweils mehreren Metern aus. Auch was die Qualität der Gewächse angeht, hat die ANF aufgezeigt, dass alle drei Hecken die gesetzlichen Anforderungen erfüllen. Der von einer ausgewiesenen Fachperson erstellte Fachbericht Naturschutz der ANF vom 14. Februar 2025 ist schliesslich weder mangelhaft noch unvollständig.

c) Nach Art. 42 Abs. 3 BauG kann die Baubewilligungsbehörde nach Anhörung der betroffenen Behörden die Geltungsdauer der Baubewilligung um höchstens zwei Jahre verlängern. Unter den «betroffenen Behörden» sind die Behörden zu verstehen, die im Baubewilligungsverfahren einen Amts- oder Fachbericht zu erstatten oder eine besondere Bewilligung zu erteilen hatten, aber auch allenfalls infolge veränderter Verhältnisse neu betroffene Behörden. Die Verlängerung ist allerdings ausgeschlossen, wenn sich die massgebenden tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse seit dem Bauentscheid wesentlich verändert haben. Veränderte Verhältnisse liegen jedenfalls dann vor, wenn die Baubewilligung nicht mehr erteilt werden könnte. Möglicherweise könnte aber eine Verlängerung mit Auflagen bewilligt werden. Ausgeschlossen ist die Verlängerung einer zu Unrecht erteilten Baubewilligung.¹⁵ In Art. 42 BauG nicht ausdrücklich erwähnt ist die sachliche Geltung der Baubewilligung. Demnach ist das Bauvorhaben so bewilligt, wie es Gegenstand des Bauentscheids war. Jede davon abweichende bewilligungspflichtige Ausführung setzt die vorgängige Bewilligung einer Projektänderung oder allenfalls die Durchführung eines neuen Baubewilligungsverfahrens voraus.¹⁶

Fraglich ist, ob sich im vorliegenden Fall die massgeblichen tatsächlichen Verhältnisse zwischen der Erteilung des Gesamtbauentscheids im Jahr 2019 und dessen Verlängerung mit Entscheid vom 15. Juli 2024 wesentlich verändert haben. Wie oben dargestellt, befinden sich auf den Bauparzellen drei Hecken, die heute in ihrem Bestand geschützt sind. Allerdings ist bestritten, ob sich alle diese Gewächse – allenfalls in geringerem Umfang – auch schon zum Zeitpunkt des Gesamtbauentscheids dort befunden haben. Die Beschwerdeführenden bringen vor, dass die Hecken in der Zwischenzeit mindestens teilweise gerodet worden seien, so dass es sich bei der heutigen Vegetation nicht mehr um jene aus dem Jahr 2019 handeln würde. Die Beschwerdegegnerin entgegnet, dass sich die betreffende Vegetation zwischen 2018 und 2024 nicht wesentlich geändert habe. Im Fachbericht vom 14. Februar 2025 äussert sich die ANF nur betreffend die Hecke 1 dahingehend, dass diese bereits auf alten Luftbildern deutlich zu erkennen sei. Betreffend die Hecke 2 erwähnt sie, dass diese früher in Form geschnitten worden sei, mangels Pflege sie sich über die Jahre zu einer wildgewachsenen Hecke entwickelt habe.

Insbesondere betreffend die sich im nördlichen Bereich der neuen Parzelle Vechigen Grundbuchblatt Nr. K. _____ befindende Hecke 2 ist folglich von wesentlich veränderten Verhältnissen auszugehen. Auf den von der Beschwerdegegnerin mit ihrer Stellungnahme vom 20. März 2025 eingereichten Luftbildern und den in der Beschwerde vom 15. August 2024 eingefügten Fotos ist offensichtlich erkennbar, dass diese ursprüngliche Formhecke in den letzten Jahren nicht mehr geschnitten wurde und daher zunehmend verwilderte. Mit Blick auf die anderen beiden erwähnten Hecken und die diesbezüglichen Ausführungen der Vorinstanz und der Beschwerdegegnerin, wonach diese schon viel länger bestehen würden, könnte sogar davon ausgegangen werden, dass

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

¹⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 42 N. 1.

diese bereits zum Zeitpunkt der Erteilung des Gesamtbauentscheids im Jahr 2019 in einem zu schützenden Bestand auf den Bauparzellen vorhanden waren. Da diesem Punkt im damaligen Baubewilligungsverfahren aber offenbar nicht Rechnung getragen wurde, ist einerseits nicht ausgeschlossen, dass der Gesamtbauentscheid vom 23. August 2019 in der vorliegenden Form, das heisst ohne Beurteilung und Berücksichtigung der damaligen Vegetation auf den Bauparzellen, zu Unrecht erfolgt sein könnte und dessen Verlängerung somit von vornherein ausgeschlossen wäre. Andererseits liegt die wesentliche Veränderung der massgeblichen tatsächlichen Verhältnisse vorliegend auch darin, dass die Schutzwürdigkeit der fraglichen Bepflanzung inzwischen mit dem Fachbericht Naturschutz der ANF vom 14. Februar 2025 festgestellt wurde.

Schliesslich oblag es entgegen dem Vorbringen der Beschwerdegegnerin während des Baubewilligungsverfahrens nicht einfach den Einsprechenden, auf bestehende und gegebenenfalls geschützte Hecken hinzuweisen, sondern vielmehr hätte dies von der Baubewilligungsbehörde selbständig abgeklärt und im entsprechenden Entscheid behandelt werden müssen. Gleiches gilt nun für den Zeitpunkt der Verlängerung des Gesamtbauentscheids: Die Vorinstanz wäre vor dem Entscheid über die Verlängerung gemäss Art. 42 Abs. 3 BauG verpflichtet gewesen, die ANF als betroffene Behörde im Verfahren miteinzubeziehen und sodann gestützt auf ihren – nun erst im vorliegenden Beschwerdeverfahren vom Rechtsamt der BVD eingeholten – Fachbericht hinsichtlich der geschützten Hecken das entsprechende weitere Vorgehen zu befolgen.

Zusammengefasst kann somit festgehalten werden, dass sich die massgeblichen tatsächlichen Verhältnisse aufgrund der sich nun auf den Bauparzellen befindenden geschützten Hecken wesentlich verändert haben. Der Gesamtbauentscheid kann somit nicht ohne Weiteres verlängert werden, sondern es bedürfte hierzu gegebenenfalls einer Ausnahmegewilligung und entsprechender Auflagen.

4. Rückweisung

a) Die Beschwerdeinstanz entscheidet in der Regel in der Sache. Sie weist die Akten nur ausnahmsweise und mit verbindlichen Anordnungen an die Vorinstanz zurück (vgl. Art. 72 Abs. 1 VRPG). Es müssen besondere Gründe, die prozessökonomische Gesichtspunkte in den Hintergrund treten lassen, dafür sprechen, dass die Vorinstanz noch einmal zum Entscheid über das streitige Rechtsverhältnis aufgerufen wird. Mangelnde Entscheidreife der Angelegenheit kann einen solchen Grund darstellen.¹⁷

b) Aus den vorangehenden Ausführungen in Erwägung 3 geht hervor, dass aufgrund der gemäss dem Fachbericht Naturschutz der ANF vom 14. Februar 2025 auf den Bauparzellen festgestellten geschützten Hecken weitere Handlungsschritte und Abklärungen notwendig sind: Allem voran ist zu prüfen, inwiefern das vorliegende Bauvorhaben einen Eingriff in die Hecken bewirkt. Falls die Hecken zumindest teilweise den projektierten Bauten und Anlagen weichen müssten, bedürfte es vorliegend einer Ausnahmegewilligung für deren Beseitigung. Zuständig dafür ist nach Art. 13 Abs. 1 NSchV das Regierungsstatthalteramt. Dieses hätte gemäss Art. 13 Abs. 2 NSchV auch darüber zu entscheiden, inwiefern die Beschwerdegegnerin bei Erteilung einer Ausnahmegewilligung zu ökologischem Ersatz für die zu beseitigenden Hecken zu verpflichten wäre. Mit den entsprechenden Auflagen könnte daraufhin möglicherweise eine Verlängerung des Gesamtbauentscheids bewilligt werden. Allenfalls müsste die Beschwerdegegnerin aber auch ein angepasstes Projekt einreichen, was gegebenenfalls die Bewilligung einer Projektänderung oder sogar die Durchführung eines neuen Baubewilligungsverfahrens voraussetzen würde und unter Umständen einer Verlängerung des ursprünglichen Gesamtbauentscheids vom 23. August 2019 entgegen-

¹⁷ Zum Ganzen: Ruth Herzog, a.a.O., Art. 72, N. 2 f.

stehen würde. Den betroffenen Verfahrensbeteiligten ist ferner erneut das rechtliche Gehör zu gewähren.

Die Angelegenheit ist folglich nicht entscheidreif. Es ist nicht Aufgabe der BVD und liegt nicht in deren Zuständigkeit, die genannten Handlungsschritte vorzunehmen und das Verlängerungsverfahren weiterzuführen. Vielmehr hat die Vorinstanz dieses gemäss den obigen Ausführungen fortzusetzen. Der angefochtene Entscheid vom 15. Juli 2024 ist daher in Gutheissung der Beschwerde aufzuheben und das Verfahren wird – entsprechend dem Eventualbegehren der Beschwerdegegnerin gemäss ihrer Stellungnahme vom 20. März 2025 – zur erneuten Beurteilung an die Vorinstanz zurückgewiesen.

c) Bei diesem Ausgang erübrigen sich die von den Beschwerdeführenden und der Beschwerdegegnerin gegenseitig gestellten (Feststellungs-)Anträge betreffend die von der Vorinstanz per bestimmtes Datum verlängerte Geltungsdauer des Gesamtbauentscheids. Auch der von den Beschwerdeführenden beantragte Augenschein erübrigt sich. Diese Beweismassnahme wird demnach abgewiesen.

5. PV-Anlage

a) Die Beschwerdeführenden bringen des Weiteren vor, dass sich auch die rechtlichen Verhältnisse seit dem Erlass des Gesamtbauentscheids vom 23. August 2019 wesentlich verändert hätten: Namentlich stünde die aktuelle kantonale Energiegesetzgebung, wonach bei gewissen Neubauten eine Pflicht zur Nutzung der Sonnenenergie besteht, einer Verlängerung des Gesamtbauentscheids entgegen.

Die Vorinstanz hielt in Ziffer 2.4. auf Seite 4 im angefochtenen Entscheid vom 15. Juli 2024 fest, dass Baugesuche nach dem zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Recht zu beurteilen seien, was vorliegend auch hinsichtlich der Bestimmungen zur Energiegesetzgebung zutreffen würde.

Gemäss der beim Amt für Umwelt und Energie, Abteilung Energie von der Vorinstanz eingeholten Stellungnahme vom 9. Februar 2024 seien die Anforderungen an die Energiegesetzgebung, die zum Zeitpunkt der erteilten Baubewilligung massgeblich gewesen seien, auch jetzt für deren Verlängerung massgeblich.¹⁸

b) Art. 31a KEnV¹⁹ verlangt bei Neubauten mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von mehr als 300 m² gemäss Art. 45a EnG²⁰ die Nutzung der Sonnenenergie, soweit es nicht wirtschaftlich unverhältnismässig ist. Diese Vorschrift wurde am 1. Januar 2023 in Kraft gesetzt. Gemäss der Übergangsbestimmung in Art. 75b EnG unterstehen allerdings Gesuche, die vor dem 1. Januar 2023 eingereicht wurden der Pflicht gemäss Art. 45a Abs. 1 EnG nicht.

Das vorliegend relevante Baugesuch wurde unbestrittenermassen vor dem 1. Januar 2023 eingereicht und das Bauvorhaben untersteht somit der erwähnten Pflicht zur Nutzung der Sonnenenergie nicht. Zumal die betreffenden Rechtsgrundlagen für das strittige Bauvorhaben der Beschwerdegegnerin nicht massgeblich sind, liegen diesbezüglich keine veränderten rechtlichen Verhältnisse vor, welche der Verlängerung des Gesamtbauentscheids vom 23. August 2019 entgegenstehen könnten. Die entsprechende Rüge der Beschwerdeführenden ist somit unbegründet.

¹⁸ Vorakten, pag 10.

¹⁹ Kantonale Energieverordnung vom 26. Oktober 2011 (KEnV; BSG 741.111).

²⁰ Energiegesetz vom 30. September 2016 (EnG; SR 730.0).

6. Kosten

a) Mit der Aufhebung des angefochtenen Entscheids vom 15. Juli 2024 wird auch die Kostenregelung in Ziffer 3.4. des Dispositivs aufgehoben. Aufgrund der Rückweisung wird die Gemeinde ihre Kosten in diesem Verfahren aber neu verlegen können. Daher müssen die vorinstanzlichen Kosten im vorliegenden Beschwerdeentscheid nicht verlegt werden.

b) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird gemäss Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 und Art. 4 Abs. 2 GebV²¹ eine Pauschalgebühr von CHF 200.– bis CHF 4000.– erhoben. In Anwendung dieser Bestimmungen wird die Pauschalgebühr für dieses Beschwerdeverfahren auf CHF 2800.– festgesetzt.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdegegnerin. Mit dem Eventualbegehren auf Rückweisung der Sache an die Vorinstanz gemäss ihrer Stellungnahme vom 20. März 2025 unterzieht sie sich schliesslich im Grundsatz dem Anliegen der Beschwerdeführenden. Sie hat somit die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG).

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

Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV²² beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren CHF 400.– bis CHF 11 800.– pro Instanz. Innerhalb des Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand sowie der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG²³). Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführenden macht in seiner Kostennote vom 10. März 2025 Parteikosten im Umfang von CHF 9775.50 (Honorar CHF 9000.–, Auslagen CHF 43.– und Mehrwertsteuer CHF 732.50) geltend.

Im vorliegenden Fall ist der gebotene Zeitaufwand allerdings nur als durchschnittlich zu werten, da nebst dem Schriftenwechsel einzig ein kurzes Beweisverfahren durchgeführt wurde. Entgegen der Angabe des Rechtsvertreters der Beschwerdeführenden in seiner Kostennote fand im vorliegenden Fall insbesondere kein Augenschein statt. Die Bedeutung der Streitsache kann ebenso als durchschnittlich bezeichnet werden. Die umstrittenen Rechtsfragen sind schliesslich kaum komplex, weswegen die Schwierigkeit des Prozesses insgesamt als knapp durchschnittlich einzustufen ist. Daher erscheint eine Ausschöpfung des Rahmentarifs zu ca. 50 % und somit ein Honorar von CHF 6000.– als angemessen. Die Beschwerdegegnerin hat den Beschwerdeführenden somit die Parteikosten von CHF 6532.50 (Honorar CHF 6000.–, Auslagen CHF 43.– und Mehrwertsteuer CHF 489.50) zu ersetzen.

²¹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

²² Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811).

²³ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Entscheid der Gemeinde Vechigen vom 15. Juli 2024 wird aufgehoben und die Sache wird zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 2800.– werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Beschwerdegegnerin hat den Beschwerdeführenden die Parteikosten im Betrag von CHF 6532.50 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt E. _____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt G. _____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Vechigen, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Rückweisungsentscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden, wenn die Voraussetzungen nach Art. 61 i.V.m. Art. 74 Abs. 3 VRPG erfüllt sind. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in vier Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.