



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2024/155

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 4. August 2025

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer 1

Herrn **D.**_____
Beschwerdeführer 2

Frau **E.**_____
Beschwerdeführerin 3

Frau **F.**_____
Beschwerdeführerin 4

Herrn **G.**_____
Beschwerdeführer 5

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt H._____

und

Herrn **I.**_____
Beschwerdegegner

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt J._____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Uetendorf, Gemeindeverwaltung, Dorfstrasse 48,
Postfach 135, 3661 Uetendorf

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Uetendorf vom 7. Oktober
2024 (eBau A.______); Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten und Garage)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdegegner reichte am 16. August 2023 bei der Gemeinde Uetendorf ein Baugesuch ein für den Abbruch des bestehenden Wohnhauses und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohneinheiten und einer Garage auf Parzelle Uetendorf Grundbuchblatt Nr. L._____. Die Parzelle liegt in der Wohnzone W2 H Hang. Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen die Beschwerdeführenden Einsprache.

Mit Gesamtentscheid vom 7. Oktober 2024 erteilte die Gemeinde Uetendorf die Baubewilligung.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 13. November 2024 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 7. Oktober 2024 und die Erteilung des Bauabschlags. Eventualiter beantragen sie die Aufhebung des Gesamtbauentscheids und die Rückweisung der Akten zum neuen Entscheid an die Vorinstanz. Sie machen insbesondere geltend, die Ästhetik, die Erschliessung und die Parkierung sowie das Entsorgungssystem seien ungenügend.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, holte bei der Vorinstanz die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Der Beschwerdegegner beantragt in seiner Beschwerdeantwort vom 11. Dezember 2024 die Abweisung der Beschwerde soweit auf diese einzutreten sei. Die Vorinstanz beantragt mit Stellungnahme vom 18. Dezember 2024 ebenfalls die Abweisung der Beschwerde.

4. Mit Verfügung vom 28. März 2025 bat das Rechtsamt die Vorinstanz um die Einreichung eines Fachberichts der Fachgruppe für Gestaltungsfragen der Gemeinde Uetendorf (nachfolgend Fachgruppe). Der mit Schreiben vom 15. April 2025 eingereichte Bericht der Fachgruppe vom 3. April 2025 wurde den Verfahrensbeteiligten zugestellt. Das Rechtsamt teilte den Verfahrensbeteiligten mit, im Falle der Bestätigung des vorinstanzlichen Entscheids beabsichtige die BVD die Aufnahme einer Auflage gestützt auf den Bericht der Fachgruppe, wonach der Bauabteilung Uetendorf vor Baubeginn der definitive Ausführungsplan der Umgebungsgestaltung mit bestehenden und neuen Höhenkoten sowie die Bemusterung der definitiven Materialwahl und Farbgebung der Fassadengestaltung zur Genehmigung einzureichen sei. Die Verfahrensbeteiligten erhielten Gelegenheit, sich dazu zu äussern.

5. Mit Stellungnahme vom 12. Mai 2025 teilte die Vorinstanz mit, sie sei mit der beabsichtigten Aufnahme der Auflage einverstanden und behalte sich vor, bei Bedarf für die Prüfung des Ausführungsplanes sowie der Materialwahl und Farbgebung der Fassadengestaltung die Fachgruppe beizuziehen. Der Beschwerdegegner brachte mit Eingabe vom 14. Mai 2025 vor, für die Einholung einer weiteren Stellungnahme der Fachgruppe durch die BVD habe keine rechtliche Grundlage bestanden, weshalb die Empfehlung der Fachgruppe unverbindlich sei. Die Beschwerdeführenden halten in ihrer Stellungnahme vom 26. Mai 2025 an den Anträgen und Ausführungen in der Beschwerde vollumfänglich fest.

6. Auf die Rechtsschriften und den Fachbericht der Fachgruppe wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

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)

II. Erwägungen

1. Eintreten

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG². Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist. Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG³ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den 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 Beschwerdegegner bestreitet die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführenden 2, 3 und 4. Das Eigentum am Grundstück Uetendorf Grundbuchblatt Nr. M. _____ sei am 20. Dezember 2023 vom Beschwerdeführer 1 auf die Beschwerdeführenden 2-4 übergegangen, als das vorinstanzliche Baubewilligungsverfahren noch nicht abgeschlossen gewesen sei. Sie hätten in diesem Verfahren keine Erklärung abgegeben, sich am Baubewilligungsverfahren als Einsprechende beteiligen zu wollen. Damit hätten sie auf das Erheben eigener Einsprachen oder die Übernahme der Positionen des seinerzeit einsprechenden Beschwerdeführers 1 verzichtet. Die Beschwerdeführenden 2-4 seien deshalb nicht beschwerdeberechtigt.

Gemäss Grundbucheintrag vom 20. Dezember 2023 ging das Eigentum an der Parzelle Uetendorf Grundbuchblatt Nr. M. _____ vom Beschwerdeführer 1 an die Beschwerdeführenden 2-4 über. Der Beschwerdeführer 1 ist aber Nutzniesser und bewohnt die Liegenschaft weiterhin. Er bleibt daher zur Beschwerde legitimiert. Es kann offen bleiben, ob die Beschwerdeführenden 2-4 zur Beschwerde legitimiert sind, da auf die Beschwerde des Beschwerdeführers 1 ohne Weiteres einzutreten ist und sich der Entscheid ohnehin mit den einzelnen Rügen auseinandersetzen müsste. Auch der Beschwerdeführer 5 als direkter Nachbar, dessen Einsprache abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert.

c) Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Ästhetik

a) 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.⁴

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

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

⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10 N. 4 und 13; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen

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

«Art. 21 Gestaltung der Gebäude, Lichtimmissionen

¹ Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Lage, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl so abzubilden, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Beurteilung dieser Gesamtwirkung richtet sich nach der bestehenden, bei Vorliegen einer genügend detaillierten Planung nach der künftigen Umgebung.

² [...]

Art. 22 Dachgestaltung

¹ Dachformen und Bedachungsmaterialien, die das Orts- und Strassenbild stören, sind untersagt.

² Im Ortsbildschutzgebiet sowie in der Landwirtschaftszone (LWZ) sind auf Hauptbauten nur gleichgeneigte Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung zwischen 30 ° und 40 ° gestattet.

³ In den übrigen Gebieten und bei landwirtschaftlichen Ökonomiebauten in der LWZ sind Flach- und schwach geneigte Sattel-, Pult- und Tonnendächer zulässig, sofern zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

⁴ Dachflächen sind – sofern nicht grundrissliche, technische, gestalterische oder ortsbildpflegerische Gründe entgegenstehen – so zu orientieren und zu gestalten, dass sie jederzeit zur Nutzung der Sonnenenergie verwendet werden können.

⁵ Nicht begehbbare Flachdächer und schwach geneigte Dächer bis 5 ° sind, sofern sie nicht für die Solarenergienutzung genutzt werden, extensiv zu begrünen.

Art. 24 Umgebungsgestaltung

¹ Die Gestaltung der privaten Aussenräume – besonders der einsehbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze und Hauszugänge – hat sich nach den ortsüblichen Merkmalen (Strassen-, Quartier- oder Ortsbild) zu richten.

² Für Neuanlagen und Gartenneugestaltungen sind mehrheitlich einheimische Gehölze zu verwenden. Eine naturnahe Gestaltung ist ebenso wie die Verwendung einheimischer kleinerer Pflanzen anzustreben.

³ Siedlungsränder sind abschnittsweise mit Sträuchern und Hochstammbäumen zu bepflanzen.

⁴ Offene Abstellplätze sind nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Belägen (Naturbelag, Rasengittersteine usw.) zu realisieren.

⁵ Mit dem Baugesuch ist ein Gestaltungsplan der Umgebung einzureichen. Der Plan hat Aufschluss zu geben über die Einordnung der Aussenräume in die Landschaft und Siedlung, über deren Gestaltung und Nutzung, insbesondere über Lage und Gestaltung der vorgeschriebenen Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche, grösseren Spielflächen, Hauszugänge, Abstellplätze für Fahrzeuge, Kehrlichtcontainer, Terrainveränderungen, Grünbereiche, Bäume, Büsche, Hecken etc. sowie mit Höhenangaben der Stützmauern, Böschungen, Einfriedungen und dgl.

⁶ [...]

⁷ [...]

⁸ [...]

Art. 25 Terrainveränderungen, Stütz- und Futtermauern

¹ Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie sich gut in die bestehende Umgebung einfügen und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

² Stütz- und Futtermauern über 1.20 m sind um mindestens 0.6 m in der Tiefe zu staffeln. Die Absätze sind zu begrünen. Ausgenommen sind reine Garageneinfahrten. Die Baupolizeibehörde kann Stütz- und Futtermauern über 1.20 m bewilligen, wenn dies die Ortsbildsituation nicht stört.»

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; dabei ist aber auch neuzeitliche Architektur denkbar.⁵ Gestützt auf Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes dürfen in der Regel Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung nicht eingeschränkt werden⁶.

Die Gemeinde Uetendorf verfügt laut Art. 27 GBR über eine Fachgruppe für Gestaltungsfragen, welche aus in Gestaltungsfragen ausgewiesenen, unabhängigen Fachpersonen zusammengesetzt ist und welche von der Baubewilligungsbehörde bei Bedarf zur Fachberatung beigezogen werden kann, wenn ein Bauvorhaben für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung ist oder sich spezielle Fragen bezüglich Architektur oder Aussenraumgestaltung stellen.

b) Die Bauherrschaft hatte vor dem Baugesuch, welches dem vorliegenden Gesamtbauentscheid zugrunde lag, bereits ein anderes Baugesuch für den Abbruch des bestehenden Gebäudes und den Neubau eines – grösseren – Mehrfamilienhauses mit Garage vorgesehen. Dieses wurde von der Fachgruppe negativ beurteilt, worauf die Bauherrschaft das Baugesuch zurückzog und das Baubewilligungsverfahren abgeschrieben wurde.

Im Vorfeld zur Einreichung des Baugesuchs vom 16. August 2023 kontaktierte der Beschwerdeführer erneut die Fachgruppe, welche sich in einem Bericht vom 16. Mai 2023 zum aktuellen Bauvorhaben äusserte. Zur Beurteilung des Bauvorhabens führte sie Folgendes aus:

«Die Parzelle Nr. L. _____ ist Teil eines bestehenden EFH-Quartiers. Eine höhere Dichte und Ausnutzung der Parzelle wird bei einem Ersatzbau als sinnvoll erachtet und unterstützt. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass weitere Grundstücke in unmittelbarer Nähe mittel- bis langfristig ebenfalls einer höheren Dichte zugeführt werden.

Die erfolgte Projektüberarbeitung hat zu signifikanten Verbesserungen bezüglich der erforderlichen Integration ins Quartier geführt. Insbesondere die Reduktion der Nutzfläche und der Verzicht auf ein Attikageschoss ermöglichen ein ortsverträgliches Volumen und eine präzisere Situierung. Die Vereinfachung der Fassaden entspricht nun wesentlich besser dem postulierten Bild eines Holzhauses. Volumen, Situierung und architektonischer Ausdruck werden demzufolge unterstützt.

Die Pläne weisen jedoch noch Unklarheiten auf, welche eine Beurteilung erschweren oder in Teilbereichen verunmöglichen. So ist beispielsweise das Geländer über der Garage in der vorliegenden Form bezüglich Absturzsicherung nicht möglich (entweder umschliesst das Geländer den gesamten Garagenbereich oder trennt den Bereich der Terrasse vollständig ab, was zu unterschiedlichen Fassaden führen wird). Ebenso fehlen auf dem Umgebungsgestaltungsplan wesentliche Angaben, welche zur Beurteilung nötig sind

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

⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10 N. 15 mit Hinweisen

(Höhenkoten, Höhenkurven, Übergänge zu Nachbarliegenschaften, Umgang mit bestehenden Hecken und Stützmauern, detailliertes Bepflanzungskonzept etc.).»

Die Fachgruppe kam zu folgendem Fazit:

«Das Projekt vermag nun die primären Anforderungen hinsichtlich der erforderlichen Ortsverträglichkeit und Integration ins Quartier zu erfüllen und wird unterstützt.

Für eine abschliessende Beurteilung sind die noch offenen Fragen zu klären und in den Baueingabeplänen präzise abzubilden.

Dies betrifft insbesondere:

- Absturzsicherungen über Garage
- Vorgesehene Beschattung der Balkone Obergeschoss
- Detaillierter Umgebungsgestaltungsplan gemäss Bewilligungsdekret mit Höhenkoten, Höhenkurven, Übergänge zu den Nachbarliegenschaften etc.

Zudem wird empfohlen, die definitive Materialwahl und Farbgebung der Fassadengestaltung vor der Ausführung vor Ort zur Genehmigung zu bemustern.»

Der Beschwerdegegner hat aufgrund dieses Berichts die Absturzsicherungen über den Garagen sowie die Beschattung der Balkone auf den mit Baugesuch vom 16. August 2023 eingereichten Plänen abgebildet. Er hat auch einen Umgebungsgestaltungsplan eingereicht, welchem Angaben zur Bepflanzung und zu gewissen Höhenkoten zu entnehmen sind. Die Pläne wurden im Baubewilligungsverfahren nochmals angepasst.

c) Im Gesamtbauentscheid vom 7. Oktober 2024 führte die Vorinstanz aus, mit der letzten Ortsplanungsrevision sei die Ausnützungsziffer abgeschafft worden, um ein verdichtetes Bauen zu ermöglichen. Die Fachgruppe sei zum Schluss gekommen, dass das Projekt die primären Anforderungen hinsichtlich der erforderlichen Ortsverträglichkeit und Integration ins Quartier erfülle und bezogen auf die Gestaltung bewilligt werden könne. Dem eingereichten Materialisierungskonzept stünden keine öffentlich-rechtlichen Einwände entgegen. Der Umgebungsplan sei architektonisch schlecht gezeichnet und die formellen Anforderungen nach Art. 24 GBR würden nur knapp erreicht. Da auf zwei Seiten ein grosser Grenzabstand ausgewiesen würde, seien grosszügige Grünräume vorhanden. Die öffentlichen Strassenräume würden keine übergeordneten, zusammenhängenden Qualitäten aufweisen. Aus dem unmittelbaren Kontext könnten weder eine Schutzwürdigkeit noch relevante typologische Vorgaben abgeleitet werden. Das neue Bauvorhaben sei ortsverträglich.

d) Die Beschwerdeführenden rügen, dass das Bauprojekt den geltenden Grundsätzen widerspreche, da es sich in Gebäudeform und -grösse sowie Gestaltung erheblich von der umliegenden Bebauung abhebe und das Ortsbild massgeblich beeinträchtige. Insbesondere fielen das Volumen des Baukörpers, die Dach- und Fassadengestaltung, die Farb- und Materialwahl, die grosszügigen Grenzabstände, die Ausrichtung der Aufenthaltsbereiche sowie die Höhe der Stützmauern und Geländer direkt entlang des N._____wegs ins Gewicht. Im betreffenden Baugebiet in der Wohnzone W2 H rund um den N._____weg bestünden derzeit ausschliesslich Wohngebäude mit kleineren Grundrissen. Ausnahmen seien lediglich die Parzellen Uetendorf Grundbuchblatt Nrn. B._____, O._____ und P._____. Die Parzellen O._____ und P._____ seien jedoch mehrere Hundert Meter von der Bauparzelle entfernt und nicht in Sichtweite. Auch seien in der Zone W2 H bisher kaum Flachdächer vorhanden, diejenigen, welche vorhanden seien, würden sich in Entfernung von etwa 25.00 m, 45.00 m und 160.00 m zur Bauparzelle befinden. Das streitige Vorhaben widerspreche auch den Anforderungen der «Richtlinien für die Beurteilung

von Bauvorhaben bei der inneren Entwicklung von bestehenden Wohnquartieren» der Gemeinde Uetendorf, dies insbesondere in Bezug auf seine Dimensionen und Dachgestaltung.

Die Baubehörde habe keine eigene Prüfung der Ästhetikvorschriften vorgenommen und insbesondere keine Interessenabwägung nach den Grundsätzen der Verhältnismässigkeit durchgeführt, sondern sich lediglich auf den Fachbericht der Fachgruppe abgestützt. Dieser Bericht halte jedoch ausdrücklich fest, dass die Pläne noch Unklarheiten aufweisen würden, welche eine vollständige Beurteilung erschweren oder sogar verhindern würde. Diese Unklarheiten seien von der Baubewilligungsbehörde nicht weiter geprüft worden und es habe auch keine weitere Konsultation der Gestaltungsfachstelle stattgefunden. Es sei deshalb fraglich, ob die Baubewilligungsbehörde alle relevanten Abklärungen vorgenommen habe. Die Ausführungen der Gemeinde sowie die vorhandenen Akten würden nur ein eingeschränktes Bild der örtlichen Gegebenheiten vermitteln. Obwohl bereits im vorinstanzlichen Verfahren diesbezüglich Rügen vorgebracht worden seien, seien diese nicht eingehend geprüft worden und es habe insbesondere kein parteiöffentlicher Augenschein vor Ort stattgefunden. Die Beschwerdeführenden beantragen, soweit dies die BVD als erforderlich sehe, bei der kommunalen Fachgruppe oder bei einer anderen, kantonalen Fachstelle ein ergänzender Bericht über die strittigen Fragen der Gestaltung und des Ortsbildes in Auftrag zu geben resp. ein parteiöffentlicher Augenschein anzuordnen.

e) Im Beschwerdeverfahren forderte das Rechtsamt der BVD die Gemeinde Uetendorf auf, bei der Fachgruppe einen ausführlich begründeten Bericht einzuholen, welcher insbesondere die bestehende Bebauung und die Umgebung im betreffenden Quartier beschreiben und sich dazu äussern solle, ob das Bauvorhaben mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung erziele.

In ihrem Bericht vom 3. April 2025 führt die Fachgruppe aus, die Bauparzelle sei Teil eines bestehenden Einfamilienhausquartiers, in welchem eine höhere Dichte und Ausnutzung der Parzelle bei einem Ersatzbau als sinnvoll erachtet werde. Es könne davon ausgegangen werden, dass weitere Grundstücke in unmittelbarer Nähe mittel- bis langfristig ebenfalls einer höheren Dichte zugeführt würden.

Die Fachgruppe beschreibt, dass sich die Parzelle in einem äusserst heterogenen Einfamilienhausquartier befinde, welches durch eine ausgeprägte Individualisierung bezüglich Architektur und bezüglich der Freiräume charakterisiert sei. Es seien lediglich noch einzelne qualitätsvolle Einfamilienhäuser aus den 50er-Jahren vorhanden, welche sich durch ihre Einfachheit und adäquaten Freiräume auszeichnen würden. Seit den 1980er-Jahren seien Gebäude und Erweiterungsbauten unterschiedlichster Stilrichtungen erstellt worden. Es seien sowohl Gebäude mit Flachdächern als auch solche mit Schrägdächern auffindbar. Gebäude mit muralem Ausdruck unterschiedlicher Farbigkeit würden unmittelbar auf Holzhäuser oder Oberländer-Chaletbauten treffen. Die ursprünglich durch Gärten, Vorgärten und Garteneinfriedungen charakterisierten Freiräume seien Schritt für Schritt durch Parkplätze, Steingärten etc. ersetzt worden. Es sei bedauerlicherweise keine übergeordnete, zusammenhängende Qualität bezüglich Architektur und Freiräume mehr vorhanden. Die Beurteilung der Integration des Bauvorhabens ins Quartier beziehe sich daher primär auf das Gebäudevolumen, die Setzung sowie die Grösse und Gestaltung der Aussenräume.

Die Fachgruppe gibt an, die 2023 erfolgte Projektüberarbeitung habe zu wesentlichen Verbesserungen geführt, insbesondere die Reduktion der Nutzfläche und der Verzicht auf ein Attikageschoss ermögliche ein ortsverträgliches Volumen und eine präzisere Situierung. Die Vereinfachung der Fassaden entspreche nun besser dem postulierten Bild eines Holzhauses. Volumen, Situierung und architektonischer Ausdruck würden demzufolge unterstützt.

Die Fachgruppe bemängelt, der Umgebungsgestaltungsplan, die Schnitte und Ansichten seien bezüglich Terraingestaltung und Vegetationswahl schwer lesbar, was an der sparsamen und unvollständigen Angabe von Höhenkoten, Materialisierung und Vegetation liege und auch an der widersprüchlichen Texturierung und Beschriftung sowie dem Vermischen von Darstellungsmöglichkeiten der Terraingestaltung. Das bestehende Umfeld ausserhalb der Parzelle fehle gänzlich. Zudem scheine die Materialisierung vielfältig, widersprüchlich und undefiniert und die Vegetation eintönig und unpräzise. Der Standort für das Retentionsbecken wirke zufällig. Zudem sähe die Fachgruppe bei der Gestaltung und Materialisierung sowie bei einer allfälligen Begrünung des Garagevolumens Optimierungspotenzial. Es sei kein übergeordnetes Gesamtkonzept zu erkennen. Die Fachgruppe stelle die Ausgestaltung und Praktikabilität des Hauszugangs, der Sicht auf die Quartierstrasse, des Anschlusses der Garage an die östliche Quartierschliessung, der Terraingestaltung und des Geräte-Hauses in Frage.

Die Fachgruppe kommt zum Fazit, dass das Projekt die primären Anforderungen hinsichtlich der erforderlichen Ortsverträglichkeit und Integration ins Quartier, nicht zuletzt infolge der heutigen Heterogenität, zu erfüllen vermöge und unterstützt werde. Sie empfiehlt, den definitiven Ausführungsplan der Umgebungsgestaltung mit bestehenden und neuen Höhenkoten vor der Ausführung einzureichen sowie die definitive Materialwahl und Farbgebung der Fassadengestaltung vor der Ausführung zur Genehmigung zu bemustern.

f) Der N._____weg verläuft zwischen dem K._____weg und der R._____strasse. Das N._____quartier ist ein dicht mit vorwiegend Einfamilienhäusern bebautes Quartier. Das Bauvorhaben befindet sich etwa in der Mitte des N._____wegs. Wie die Fachgruppe korrekt beschreibt, befindet sich die Bauparzelle in einem äusserst heterogenen Einfamilienhausquartier. Die Architektur sowie die Gestaltung der Freiräume der Liegenschaften entlang des N._____wegs weisen eine hohe Individualisierung auf. Qualitätsvolle Einfamilienhäuser aus den 1950er-Jahren sind nur noch einzeln vorhanden, vielmehr sind Gebäude und Erweiterungsbauten unterschiedlichster Stilrichtungen erstellt worden. Darunter befinden sich Gebäude mit Schrägdächern und Flachdächern, beispielsweise befinden sich an der Ecke R._____strasse/ N._____weg zwei Gebäude mit Flachdach. Auch entlang der T._____gasse, von welcher der K._____weg abzweigt, befindet sich ein moderner Neubau mit Flachdach. Im Quartier befinden sich Gebäude mit unterschiedlichen Materialisierungen und Fassadenfarben. Auch bezüglich der aktuell vorhandenen Gärten unterscheiden sich die Parzellen: neben grosszügigen Gärten mit Büschen, Bäumen, Rasen, Gemüse- und Kräutergärten finden sich auf den Grundstücken auch kleinere Gärten mit Parkplätzen und Steingärten. In Bezug auf Architektur und Umgebungsgestaltung der bestehenden Bebauung fehlt eine einheitliche Qualität.

Das Bauvorhaben besteht aus einem länglichen zweistöckigen Gebäude mit einem Garagenanbau. Geplant ist ein Flachdach mit Photovoltaikanlage, das Dach der Garage soll extensiv begrünt werden. Das geplante Gebäude hält auf zwei Seiten den grossen Grenzabstand ein, wodurch weiterhin grosszügige Grünflächen zur Verfügung stehen. Der Garten soll mit Rasen, Blumenwiese, Magerwiese, einem Permakultur-Garten, diversen Hecken, Bäumchen, Obstbäumchen und Beeren ausgestaltet werden. Die Einfahrt zur Liegenschaft resp. zur Garage befindet sich in der Nord-Ost-Ecke der Parzelle. Die Fassade des Bauvorhabens soll in Strickbau in Massivholz (Fichte) ausgeführt werden. Die Fensterrahmen, Geländer und die Eingangstüre sowie das Garagentor sollen in Anthrazit ausgeführt werden. Die Stützmauern, der Gebäudesockel sowie die Garage sollen in Beton ausgestaltet werden.

Das Bauvorhaben befindet sich in keinem Schutzgebiet und auf den direkt angrenzenden Grundstücken befinden sich keine Baudenkmäler. Das geplante Mehrfamilienhaus unterscheidet sich bezüglich Form, Proportionen und Dimension zwar von den direkt angrenzend bestehenden Gebäuden. Im Quartier sind jedoch ebenfalls grössere Mehrfamilienhäuser mit länglicher, rechtecki-

ger Form vorhanden. Das Bauvorhaben sieht mit seinem Flachdach eine Dachform vor, welche auf den direkt an die Bauparzelle angrenzenden Grundstücken (noch) nicht vorhanden ist. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass weder ein besonderer Schutz noch ein Verbot für Flachdächer besteht. Art. 22 Abs. 4 GBR sieht vor, dass Dachflächen so zu orientieren und zu gestalten sind, dass sie jederzeit zur Nutzung der Sonnenenergie verwendet werden können. Dies berücksichtigt das Bauvorhaben, ist doch eine flächendeckende Photovoltaikanlage auf dem Flachdach vorgesehen. Die geplante Liegenschaft nimmt die in der Umgebung bestehenden Gestaltungselemente mit auf und passt sich damit gut in die bestehende Bebauung ein.

Das Bauvorhaben ordnet sich insgesamt gut in das bestehende Ortsbild ein. Auch die Argumente der Beschwerdeführenden bezüglich der «Richtlinien für die Beurteilung von Bauvorhaben bei der inneren Entwicklung von bestehenden Wohnquartieren» vom 11. Mai 2023 vermögen daran nichts zu ändern. Diese Richtlinien nennen Punkte, welche im Zusammenhang mit der Ästhetik zu beurteilen sind, aber nicht die Kriterien, nach welchen diese Beurteilung zu erfolgen hat. Sie sind lediglich behördenverbindlich und im vorliegenden Verfahren nicht direkt anwendbar. Die Rüge ist unbegründet.

g) Die Fachgruppe stellte in ihrem Fachbericht vom 3. April 2025 fest, die Reduktion der Nutzfläche und der Verzicht auf ein Attikageschoss gegenüber des ursprünglich geplanten Bauvorhabens würden ein ortsverträgliches Volumen und eine präzisere Situierung ermöglichen. Volumen, Situierung und architektonischer Ausdruck würden von der Fachgruppe unterstützt. Die Fachgruppe bemängelt in ihrem Fachbericht nur einige Details im Umgebungsgestaltungsplan sowie der Materialisierung.

Art. 25 Abs. 5 GBR verlangt mit dem Baugesuch das Einreichen eines Umgebungsgestaltungsplanes. Dieser wurde vom Beschwerdegegner eingereicht und enthält grundsätzlich die für die Beurteilung des Bauprojekts notwendigen Angaben. Es ist der Fachgruppe insofern zu folgen, dass gewisse Terraingestaltungsmassnahmen auf dem Plan nicht im Detail abgebildet sind. Sie empfiehlt diesbezüglich die Einreichung eines angepassten Umgebungsgestaltungsplans vor der Ausführung. Um die Umsetzung von Art. 24 GBR sicherzustellen, rechtfertigt es sich, dass der Vorinstanz vor der Ausführung die konkrete Umgebungsgestaltung (Angabe der geplanten Terrainanpassungen sowie der konkret geplanten Bepflanzung) zur Genehmigung vorgelegt wird. Im bewilligten Plan «111 Materialisierung» sind zwar die Materialbeschriebe und die grundsätzliche Farbgebung aufgeführt. Da aber beispielsweise bei der Farbangabe «anthrazit» verschiedene Nuancen möglich sind, rechtfertigt sich auch diesbezüglich die Auflage, der Vorinstanz die Bemusterungen vor Baubeginn zur Genehmigung vorzulegen.

h) Die Beschwerdeführenden beantragen in ihrer Beschwerde den Beizug der kommunalen Fachgruppe oder einer anderen, kantonalen Fachstelle zur Erstellung eines ergänzenden Berichts über die strittigen Fragen der Gestaltung und des Ortsbildes sowie die Durchführung eines Augenscheins vor Ort. Das Rechtsamt der BVD hat im vorliegenden Beschwerdeverfahren einen ergänzenden Bericht der Fachgruppe eingeholt. Der Beizug einer weiteren Fachstelle ist deshalb nicht notwendig. Aufgrund der Akten und der vorhandenen Fachberichte konnte sich die BVD ein genügendes Bild der Situation machen, ein Augenschein würde keine neuen Erkenntnisse liefern. Die Beweisanträge werden abgewiesen.

Weiter rügen die Beschwerdeführenden, es sei fraglich, ob die Baubewilligungsbehörde alle relevanten Abklärungen vorgenommen habe. So habe sie sich bei der Begründung bezüglich Ästhetik lediglich auf den Fachbericht der Fachgruppe gestützt. Die Fachgruppe hat das Bauvorhaben vor der Einreichung im vorinstanzlichen Verfahren umfassend beurteilt und als genügend erachtet. Dass sich die Vorinstanz auf den Fachbericht der Fachgruppe stützt, ist nicht zu beanstanden. Die Vorinstanz ist nicht verpflichtet, selbst noch weitere Abklärungen zu treffen.

3. Erschliessung

a) Die Beschwerdeführenden bemängeln, trotz erwarteter Mehrbelastung durch zusätzliche Fahrten habe die Vorinstanz ohne vertiefte Untersuchung der aktuellen Nutzung, der vorhandenen Fahrbahnbreite sowie der Verkehrssicherheitsbedingungen das Bauvorhaben als genügend erschlossen eingestuft. Die potenziellen Risiken und örtlichen Verhältnisse seien insbesondere hinsichtlich eingeschränkter Übersichtlichkeit und begrenzter Ausweichstellen für unterschiedliche Verkehrsteilnehmergruppen wie Autos, Lastwagen, Schulkinder, nicht berücksichtigt. Eine Verdoppelung des Verkehrsaufkommens könne erhebliche Folgen für die Sicherheit und den Verkehrsfluss haben, da der N. _____ weg diese zusätzliche Belastung nicht angemessen auffangen könne. Die Gemeinde führe im angefochtenen Entscheid aus, sie könne keine Beurteilung dazu abgeben, wie die Erschliessungssituation im Quartier gesamthaft dargestellt werden könnte, falls auf allen Grundstücken neue Mehrfamilienhäuser entstehen würden. Die Vorinstanz habe damit selbst zugegeben, dass sie nicht in der Lage sei, die Auswirkungen des Bauprojekts auf die Erschliessung und die Verkehrssicherheit zu erfassen. Die Vorinstanz hätte vertiefte Abklärungen bei einer qualifizierten Fachstelle in Auftrag geben müssen. Die Beschwerdeführenden beantragen eine grundlegende Neuprüfung der Erschliessungssituation, die den spezifischen Erfordernissen der örtlichen Gegebenheiten besser Rechnung trage. Die Verkehrssicherheit und Brandbekämpfungsanforderungen seien durch die geplante Nutzung bislang nicht gewährleistet, weshalb das Bauvorhaben nicht genügend erschlossen sei.

b) Der Beschwerdegegner führt aus, die Beschwerdeführenden würden keine konkreten Angaben machen, wie und warum die künftigen Bauten sich negativ auf die Sicherheitssituation im Quartier auswirken sollen. Der N. _____ weg erschliesse rund zehn unterschiedliche Grundstücke. Durch den Neubau sei mit maximal zwei zusätzlichen Personenwagen zu rechnen, was keine spürbare Mehrbelastung zur Folge habe. Es sei an der Gesamtheit der Strasseneigentümer der Privatstrasse, für einen zeitgemässen Ausbau und Zustand des N. _____ wegs zu sorgen. Die bestehende Strassen- und Erschliessungssituation sei für das streitige Bauvorhaben mehr als ausreichend. Soweit die Beschwerdeführenden die Erschliessungssituation im gesamten Quartier rügen würden, so betreffe dies die zonenmässige Erschliessung, welche nicht Gegenstand des einzelnen Baubewilligungsverfahrens sei. Die Baubewilligungsbehörde sei nicht verpflichtet, die Erschliessung eines einzelnen Bauvorhabens vor dem Hintergrund jeder denkbaren möglichen zukünftigen Ausgestaltung des Quartiers zu prüfen. Eine verkehrsgutachterliche Überprüfung sei unnötig. Ungeachtet dessen erschliesse der N. _____ weg aktuell sieben Wohneinheiten. Selbst bei einer Verdoppelung der Anzahl Wohneinheiten dürfte die bestehende Erschliessung noch lange ausreichend sein. Das Bauvorhaben erfülle alle Auflagen im Fachbericht Brandschutz. Zudem habe die Feuerwehr Uetendorf Plus gemeinsam mit dem Beschwerdegegner die Zugänglichkeit des Baugrundstücks im Brandfall überprüft und habe festgestellt, dass das grösste Tanklöschfahrzeug im Fuhrpark der Feuerwehr das Baugrundstück problemlos erreichen könne.

c) Im Gesamtbauentscheid vom 7. Oktober 2024 gab die Vorinstanz an, ein Bauvorhaben, welches heute genügend erschlossen sei, habe Anspruch auf die Baubewilligung und es lasse sich nicht mit dem Argument ablehnen, dass es dazu beitrage, dass bei künftigen Bauvorhaben die Erschliessung nicht mehr genügen könnte. Wie sich die Erschliessungssituation im Quartier gesamthaft darstelle, wenn auf allen Grundstücken neu Mehrfamilienhäuser zu stehen kommen sollten, lasse sich ohne konkrete Bauvorhaben nicht abschliessend beurteilen. Es sei mit jedem einzelnen Bauvorhaben neu zu beurteilen, ob die Erschliessung (weiterhin) genüge. Die Erschliessung der verschiedenen Parzellen sei aufgrund der gegenseitigen Dienstbarkeiten weiterhin genügend sichergestellt. Im vorliegenden Einzelfall sei die öffentlich-rechtliche Erschliessung genügend und die Zugänglichkeit für die Blaulichtorganisation möglich. Auch seien die weiteren Grundstücke im bisherigen Rahmen genügend erschlossen. Die Verlängerung der Mauer von 3.24 m

sei nur zulässig, wenn der Nachweis erbracht werden könne, dass das Tanklöschfahrzeug der Gemeinde Uetendorf in seinem Wenderadius nicht eingeschränkt werde.

In der Stellungnahme vom 18. Dezember 2024 führte die Vorinstanz aus, aufgrund des Abbruchs des bestehenden Wohnhauses und des Neubaus eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohneinheiten und einer Garage könne nicht von einer wesentlichen Mehrbelastung die Rede sein. Die bestehende Erschliessung, die Verkehrssicherheit sowie die Brandbekämpfung würde als genügend beurteilt. Nur weil im vorliegenden Fall mit einigen Fahrten zu rechnen sei, könne nicht behauptet werden, dass erhebliche negative Folgen für die Sicherheit und den Verkehrsfluss möglich seien. Es sei offensichtlich völlig unverhältnismässig, bei drei neuen Parkplätzen ein Verkehrsgutachten zu verlangen.

d) 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. a BauG setzt eine genügende Erschliessung voraus, dass die Zufahrtsstrasse hinreichend nahe an die Bauten und Anlagen heranführt und diese für Feuerwehr und Sanität gut erreichbar sind. Laut Art. 7 Abs. 3 BauG müssen die Erschliessungsanlagen zudem 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.

Nach Art. 8 BauG umschreibt der Regierungsrat die Anforderungen an eine genügende Erschliessung (Abs. 1). Er ordnet namentlich auch die Fälle, in denen eine bestehende Erschliessungsstrasse als genügend gelten kann, obgleich sie den Anforderungen an eine Neuerschliessung nicht entspricht (Abs. 2 Bst. a) und die für besondere Fälle möglichen Erleichterungen oder geltenden strengeren Anforderungen (Abs. 2 Bst. b). Demnach genügen bestehende Erschliessungsanlagen für Bauvorhaben in einem weitgehend überbauten Gebiet oder ausserhalb der Bauzone dann, wenn die insgesamt zu erwartende Mehrbelastung verhältnismässig gering ist und die Verkehrssicherheit und Brandbekämpfung gewährleistet sind (Art. 5 Bst. a BauV). Die Verkehrssicherheit ist nicht mehr gewährleistet, wenn die Normen für neue Anlagen (Art. 7 und 9 BauV) massiv unter- bzw. überschritten werden. Die Frage, ob die Verkehrssicherheit auf einer bestehenden Erschliessungsstrasse gewährleistet ist, ist aufgrund einer Würdigung der tatsächlichen Verhältnisse vor Ort zu beantworten. Die gesetzlichen Bestimmungen zur Fahrbahnbreite von Neuanlagen können allerdings insoweit berücksichtigt werden, als ein massives Abweichen davon vermuten lässt, dass die Verkehrssicherheit nicht mehr gewährleistet ist.⁷ Für die Beurteilung der Verhältnismässigkeit der insgesamt zu erwartenden Mehrbelastung ist auf die nach den geltenden Zonenvorschriften gesamthaft mögliche Nutzung abzustellen. Massgeblich für die Beurteilung der hinreichenden strassenmässigen Erschliessung sind nicht allein die tatsächlich vorhandenen Wohneinheiten. Die Zufahrt hat sich nach den zonengerechten Baumöglichkeiten jener Fläche zu richten, die sie erschliessen soll. Zukünftige Überbaumöglichkeiten auf den erschlossenen Grundstücken müssen mitberücksichtigt werden.⁸ Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist das Abstützen auf die konkrete und vorhersehbare Entwicklung in absehbarer Zeit ausreichend und es sind nicht alle nach den Bauvorschriften maximal zulässigen Baumöglichkeiten einzubeziehen.⁹ Die Mehrbelastung muss im Verhältnis zum gegenwärtigen Verkehrsaufkommen verhältnismässig gering sein.¹⁰ Eine erwartete Verdoppelung des Verkehrsaufkommens bedeutet nicht automatisch, dass die Mehrbelastung nicht mehr gering ist. Wesentlich sind auch die örtlichen

⁷ VGE 2010/301 vom 19. Oktober 2010 E. 3.3; vgl. auch Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl., Band I, Bern 2020, Art. 7/8 N. 10

⁸ BGer 1C_257/2011 vom 3. Oktober 2011, E. 5.3

⁹ BGer 1C_489/2017 vom 22. Mai 2018, E. 3.6

¹⁰ BVR 2004 S. 412 E. 4.3

Verhältnisse (bisherige Nutzung, Fahrbahnbreite, Länge und Übersichtlichkeit der Zufahrt) sowie die Benützerkategorien (PW, Lastwagen, Schulkinder, usw.).¹¹

Genügt die bestehende Erschliessungsanlage nicht, so hält Art. 7 Abs. 2 BauV für die Zufahrt zum Baugrundstück fest, dass die Fahrbahnbreite bei Strassen mit Gegenverkehr 4.20 m grundsätzlich nicht unterschreiten soll. Wenn besondere Verhältnisse im Sinne von Art. 6 Abs. 3 BauV es erfordern, kann aber die Fahrbahnbreite auch bei Strassen mit Gegenverkehr auf 3.00 m herabgesetzt werden. Als besondere Verhältnisse gelten nach Art. 6 Abs. 3 BauV etwa vorhandene bauliche Hindernisse, eine gebotene Verlangsamung des Verkehrs oder eine zu erwartende geringe Verkehrsbelastung (Zufahrt für nicht mehr als 20 Wohnungen oder verkehrsmässig gleichbleibende Nutzung).

Während also die Vorgaben an eine neue Erschliessungsstrasse bei besonderen Verhältnissen eine Herabsetzung der Fahrbahnbreite bis auf 3.00 m zulassen (Art. 7 Abs. 3 BauV), enthält Art. 5 BauV für bestehende Erschliessungsstrassen keine Vorgabe zur Fahrbahnbreite. Sofern die genannten Voraussetzungen dieser Bestimmung erfüllt sind, kann eine bestehende Erschliessungsstrasse deshalb sogar weniger als 3.00 m breit sein.¹²

e) Aktuell steht auf dem Baugrundstück ein Einfamilienhaus mit einer Garage. Das Bauvorhaben sieht drei Parkplätze für drei Wohneinheiten vor. Es sollen folglich zwei zusätzliche Parkplätze auf dem Grundstück zur Verfügung stehen. Der Beschwerdegegner gibt an, die zukünftigen Bewohnenden der geplanten Liegenschaft würden insgesamt über zwei Fahrzeuge verfügen. Faktisch wird also nur ein zusätzlicher Parkplatz regelmässig genutzt. Die Mehrbelastung auf dem N._____weg durch das Bauvorhaben ist daher sehr gering. Auch insgesamt ist künftig nur mit einer verhältnismässig geringen Mehrbelastung zu rechnen. Der N._____weg erschliesst aktuell acht Liegenschaften, die Liegenschaften auf den Parzellen Uetendorf Grundbuchblatt Nrn. Q._____ und B._____ an der R._____strasse werden über diese Strasse erschlossen und nicht über den N._____weg. Eine Parzelle am N._____weg ist noch nicht bebaut. Die an den N._____weg angeschlossenen Parzellen liegen in der Wohnzone W2 H Hang, welche maximal zweigeschossige Gebäude zulässt. Zudem muss ein grosser Grenzabstand von 8.00 m eingehalten werden. Dies schränkt den Umfang allfälliger Erweiterungsmöglichkeiten auf umliegenden Parzellen entsprechend ein. Eine Prognose zur zukünftigen Bebauung im N._____quartier ist zwar schwierig, es ist aber aufgrund der geltenden baupolizeilichen Vorschriften kaum mit mehr als einer Verdoppelung der Wohneinheiten und damit des Verkehrs zu rechnen.

Auch die Verkehrssicherheit ist gewährleistet: Von der R._____strasse her kommend verläuft der N._____weg auf einer Strecke von ca. 25.00 m gerade, macht auf der Höhe der Parzellen Uetendorf Grundbuchblatt Nrn. S._____ und U._____ eine leichte Linkskurve, in welcher eine Stichstrasse zu den Liegenschaften N._____weg 4 und 5 (Parzellen Grundbuchblatt Nrn. S._____ und V._____) sowie auf der gegenüberliegenden Seite eine Stichstrasse zur Liegenschaft N._____weg 5 (Parzelle Uetendorf Grundbuchblatt Nr. AC._____) abzweigen. Vor dem Baugrundstück verläuft der N._____weg wieder auf rund 25.00 m gerade. Danach, auf Höhe der Grundstücke Uetendorf Grundbuchblatt Nrn. W._____ und M._____ macht der N._____weg zuerst eine Rechtskurve, danach eine leichte Linkskurve, in welcher eine Stichstrasse nach rechts zur Liegenschaft N._____weg 10 (Grundstück Uetendorf Grundbuchblatt Nr. AE._____) abzweigt. Auf Höhe der beiden Grundstücke Uetendorf Grundbuchblatt Nrn. AE._____ und X._____ verläuft der N._____weg wieder gerade bis zur Ein-

¹¹ VGE 100.2012.208 vom 31. Januar 2013, E. 3.2; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl., Band I, Bern 2020, Art. 7/8 N 10

¹² BDE 110/2015/137 vom 8. Februar 2016

mündung in den K. _____ weg. An den meisten Stellen beträgt die Strassenbreite zwischen 3.20 und 3.60 m. An der schmalsten Stelle beträgt die Fahrbahnbreite ca. 3.00 m. Auf dem N. _____ weg ist das Kreuzen von zwei Fahrzeugen aufgrund der Fahrbahnbreite zwar nicht möglich. Aufgrund der Kurven sowie der Fahrbahnbreite wird der N. _____ weg aber mit niedrigen Geschwindigkeiten befahren. Entgegenkommende Fahrzeuge können bei den Einfahrten in den N. _____ weg sowie auf Höhe der Stichstrassen problemlos abgewartet werden. Es handelt sich zudem um eine Zufahrt, welche nur von den Anwohnenden und Besuchenden des N. _____ wegs befahren wird. Auch handelt es sich faktisch um eine Sackgasse: Zwar wäre eine Durchfahrt vom K. _____ weg in den N. _____ weg möglich, diese ist aber nicht erlaubt. Die beiden am K. _____ weg gelegenen Grundstücke Uetendorf Grundbuchblatt Nrn. Y. _____ und Z. _____ gewähren keiner der Liegenschaften am N. _____ weg ein Fuss- oder Fahrwegrecht. Aufgrund dieser Situation sind das Verkehrsaufkommen und die gefahrenen Geschwindigkeiten gering. Die Verkehrssicherheit ist gewährleistet.

Im Gesamtentscheid vom 7. Oktober 2024, Ziffer III/4, führte die Vorinstanz zur vorgesehenen Verlängerung der Mauer in der Nordost-Ecke der Parzelle, entlang der Stichstrasse zur Parzelle Uetendorf Grundbuchblatt Nr. AC. _____, Folgendes aus:

«Die Verlängerung der Mauer von 3.24 m ist nur zulässig, wenn der Nachweis erbracht werden kann, dass das Tanklöschfahrzeug der Gemeinde Uetendorf in seinem Wenderadius nicht eingeschränkt wird.

Der entsprechende Nachweis ist der Bauabteilung vor Beginn der Bauarbeiten für die Verlängerung der Mauer unaufgefordert einzureichen.»

Am 16. Oktober 2024 führte der Beschwerdegegner vor Ort eine Begehung mit dem Feuerwehrkommandant der Feuerwehr Uetendorf plus und einem Tanklöschfahrzeug-Fahrer durch. Im Protokoll¹³ dieser Begehung, welches vom Beschwerdegegner sowie vom Feuerwehrkommandant unterzeichnet wurde, wurde Folgendes festgehalten:

- «1. Die Zufahrt zu Parzelle AC. _____ ist schmal.
2. Daher würde das Löschen eines Gebäudes im fraglichen Bereich (Parzellen U. _____, AC. _____, L. _____) mit dem Legen von Leitungen ab dem heutigen «Plätzchen» (Parzelle L. _____) erfolgen.
3. Beim ev. Einsatz einer Drehleiter würde ein Mäuerchen von 3.24 Meter das Manövrieren schwierig machen (eine Zufahrt via T. _____ gasse und über die breitere Erschliessungsstrasse dieses Gebietes wäre zu prüfen).

Beschluss:

- A. Die bestehende Mauer wird max. um 1.50 Meter verlängert (Fotos angefügt).
- B. Die Mauer (bestehende und neue) wird auf «Sichthöhe» erhöht (Anfang, min. 70 cm ab Terrain; auslaufend auf bestehende Mauer), damit der Fahrer die Mauer sehen kann oder muss mit einem Pfosten markiert werden.
- C. Gegen eine klare befahrbare Abgrenzung (Belag) der Parzelle L. _____ zur Erschliessungsstrasse (Parzellen AC. _____ & AA. _____) und dem N. _____ weg ist nichts einzuwenden.»

Aus diesem Protokoll geht hervor, dass die Feuerwehr Uetendorf plus die Erschliessung für die Feuerwehr als genügend erachtet. Daran ändert das Bauvorhaben nichts. Einzig die geplante Verlängerung der bestehenden Mauer entlang der Zufahrt zur Parzelle Uetendorf Grundbuchblatt Nr. AC. _____ um 3.24 m ist aufgrund der Zugänglichkeit für das Tanklöschfahrzeug nicht

¹³ Vorakten, pag. 65

zulässig. Eine Verlängerung um maximal 1.50 m beeinträchtigt die Zugänglichkeit für die Feuerwehr nicht.

Ausnahme- und Baubewilligungen können mit Bedingungen oder Auflagen verknüpft werden, um gesetzwidrige Auswirkungen eines Bauvorhabens zu verhindern, sofern ein enger sachlicher Zusammenhang zur erteilen Bau- oder Ausnahmegewilligung besteht und sie verhältnismässig sind (Art. 29 Abs. 2 und Art. 38 Abs. 3 BauG¹⁴). Wie die bisherigen Ausführungen zeigen, ist die zu erwartende Mehrbelastung gering und die Verkehrssicherheit bleibt gewährleistet. Auch der Zugang für die Feuerwehr ist grundsätzlich gegeben. Die vorgesehene Verlängerung der Mauer entlang der Zufahrt zur Parzelle Uetendorf Grundbuchblatt Nr. AC. _____ darf jedoch nur um maximal 1.50 m erfolgen. Im bewilligten Plan «102 Grundrisse mit Umgebung» ist eine Verlängerung von 3.24 m vorgesehen. Um die ungehinderte Zufahrt des Tanklöschfahrzeugs zu gewährleisten, ist die Beschränkung der Verlängerung notwendig. Die Verhältnismässigkeit dieser Auflage ist zweifelsohne gegeben und sie ist auch zumutbar. Der Gesamtbauentscheid vom 7. Oktober 2024 ist entsprechend zu ergänzen.

f) Zusammenfassend kann gesagt werden, dass es sich beim N. _____ weg um eine bestehende Erschliessung handelt, welche zwar die Anforderungen an neue Anlagen (Breite von 4.20 m) unterschreitet. Für bestehende Erschliessungsanlagen gibt Art. 5 BauV jedoch keine Vorgabe zur minimalen Fahrbahnbreite, sofern es sich um ein weitgehend überbautes Gebiet handelt, die insgesamt zu erwartende Mehrbelastung verhältnismässig gering ist und Verkehrssicherheit und Brandbekämpfung gewährleistet sind – was hier der Fall ist. Die Rüge der Beschwerdeführenden ist unbegründet. Die Vornahme weitergehender Abklärungen und die Erstellung eines Verkehrsgutachtens waren durch die Vorinstanz und sind im vorliegenden Verfahren nicht notwendig. Soweit die Beschwerdeführenden die Notwendigkeit von Abklärungen zur Rechtsnatur des N. _____ wegs geltend machen, so ist ihnen nicht zu folgen. Ob es sich beim N. _____ weg um eine Privatstrasse oder eine Privatstrasse im Gemeingebrauch handelt, ist vorliegend nicht von Relevanz.

4. Parkplätze

a) Die Beschwerdeführenden rügen, drei Parkplätze seien für ein Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten ungenügend. Zudem würden «offiziell» zwar drei Parkplätze vorgesehen, jedoch dürften richtigerweise nur zwei Parkplätze gezählt werden, da der Aussenparkplatz einen der Innenparkplätze gewissermassen blockieren würde. Die beiden Parkplätze könnten nicht gleichzeitig von zwei verschiedenen Personen bzw. Familien genützt werden. Es sei somit nur von zwei Parkplätzen auszugehen, was als ungenügend einzustufen sei. Die Berechnung der Parkplätze würde zudem die Bedürfnisse von Besuchern nicht ausreichend berücksichtigen. Fehlende Besucherparkplätze würden in der Praxis zu einem erhöhten Risiko von «Wildparkieren» in der Umgebung führen. Aufgrund der engen und unübersichtlichen Strassenverhältnisse könnten Fahrzeuge die Strasse zunehmend versperren und die Durchfahrt erschweren. Zudem sei der N. _____ weg ein Schulweg. Die Strasse müsse daher stets freigehalten werden und dürfe nicht als Parkplatz oder Umschlagplatz genutzt werden. Eine Lösung über verstärkte Kontrollen der Kantonspolizei erscheine nicht praxistauglich, da das wilde Parkieren bereits präventiv vermieden werden müsse. Die Beschwerdeführenden beantragen, dass zusätzliche Parkplätze für Besucher eingeplant oder alternative Massnahmen zur Entlastung und Sicherstellung der Verkehrssicherheit festgelegt werden.

¹⁴ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

b) Der Beschwerdegegner bestreitet die Ausführungen der Beschwerdeführenden. Die minimale gesetzliche Anforderung von zwei Parkplätzen werde erfüllt. Zudem sei das unberechtigte Abstellen von Fahrzeugen Sache der betroffenen Privaten bzw. der Ortspolizei und nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens. Keine 100.00 m vom Baugrundstück entfernt befänden sich öffentlich nutzbare Parkplätze. Weiter umfasse das Bauvorhaben zwei 3.5-Zimmerwohnungen und ein Studio. Die künftige Eigentümerschaft werde den Neubau selbst bewohnen und verfüge insgesamt über zwei Personenwagen. Mit dem dritten Parkplatz stehe also genügend Fahrzeugabstellfläche für Besucher frei.

c) Die Vorinstanz weist im Gesamtbauentscheid vom 7. Oktober 2024 sowie in ihrer Stellungnahme zur Beschwerde vom 18. Dezember 2024 darauf hin, dass die Bandbreite mit den drei geplanten Parkplätzen eingehalten sei. Weiter gibt sie in der Stellungnahme an, Besuchenden würden auf dem R. _____-Areal verschiedene öffentliche Parkplatzmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

d) Die zulässige Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge wird vom kantonalen Baurecht festgelegt. Die Art. 16 ff. BauG regeln die Grundsätze und halten unter anderem fest, dass eine ausreichende Zahl an Parkplätzen zu schaffen ist, überdimensionierte Flächen aber zu verhindern sind (Art. 17 Abs. 1 BauG). Die Bemessung der Parkflächen hat der Regierungsrat in den Art. 49 ff. BauV umschrieben: Gemäss Art. 50 Abs. 1 BauV wird die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge durch eine Bandbreite begrenzt; innerhalb dieser Bandbreite legen die Gesuchstellenden die Anzahl fest. Die Bandbreite umfasst insbesondere auch die Abstellplätze für Beschäftigte, Besucher und Behinderte (Art. 50 Abs. 2 BauV). Bei der Wohnnutzung ist die Bandbreite abhängig von der Anzahl der Wohnungen, wobei gemäss Art. 51 Abs. 1 Bst. c BauV bei drei Wohnungen die Bandbreite 2 bis 7 Abstellplätze beträgt.

e) Der Beschwerdegegner plant auf der Bauparzelle den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit zwei 3.5-Zimmerwohnungen und einem Studio. Auf der östlichen Seite des geplanten Neubaus (an der Ecke zur Nordseite) ist die Erstellung einer (abschliessbaren) Garage für zwei Autos geplant. Davor, in der Einfahrt entlang der östlichen Parzellengrenze, ist ein Aussenparkplatz geplant. Bei drei Wohnungen sind mindestens zwei und maximal sieben Abstellplätze zu erstellen. Die zwei Abstellplätze in der Garage liegen innerhalb dieser Bandbreite. Die gemäss Art. 49 ff. BauV definierten Bandbreiten beinhalten auch die Abstellplätze für Besuchende. Es ist Sache der zukünftigen Bewohnenden der geplanten Liegenschaft, die Bewirtschaftung der vorgesehenen Parkplätze zu organisieren. Der Beschwerdegegner gibt an, dass die zukünftigen Bewohnenden über zwei Fahrzeuge verfügen, so dass das gelegentliche Parkieren eines Fahrzeugs von Besuchenden vor der Garage kein Problem darstellen sollte. Dies erscheint plausibel. Die Rüge der Beschwerdeführenden ist unbegründet.

5. Entwässerung

a) Die Beschwerdeführenden bringen vor, die Entwässerung müsse unter Berücksichtigung des zusätzlichen Regenwassers geprüft werden, um sicherzustellen, dass keine Überschwemmungsrisiken entstehen und das Regenwasser effektiv abgeleitet werde. Im Amtsbericht Gewässerschutz vom 11. August 2024 werde ausgeführt, dass eine Versickerung von Regenwasser geplant sei, aber es liege in den Akten kein Versickerungsnachweis vor.

b) Im Amtsbericht Gewässerschutz vom 18. September 2023 äusserte sich die Gemeinde zur Entwässerung. Sie führte aus, die Baueingabepläne sähen eine zulässige Versickerung vom Dachwasser in zwei Versickerungsanlagen des Typs b vor: eine unterirdische Versickerung mit

vorgeschaltetem Schlammseparator in einen Sickerschacht und eine unterirdische Versickerung mit vorgeschaltetem Schlammseparator in eine Sickergrube mit einem Volumen von 23.00 m³.

c) Der Beschwerdegegner führt aus, die Rüge sei nicht substantiiert. Der Amtsbericht Gewässerschutz beurteile die Entwässerungssituation vollständig, nachvollziehbar und abschliessend. Die vorgesehenen Versickerungsanlagen des Typs b seien zusammen mit der grosszügig dimensionierten Grünfläche mehr als ausreichend, um das anfallende Meteorwasser abzuführen.

d) Auf dem Baugrundstück steht aktuell im nördlichen Parzellenteil ein Einfamilienhaus, der südliche Teil des Grundstücks ist unbebaut. Neu wird ein Mehrfamilienhaus vorgesehen. Das Gebäude hält auf zwei Seiten einen grossen Grenzabstand von 8.00 m ein, auf zwei Seiten den kleinen Grenzabstand von mindestens 4.00 m. Gemäss genehmigtem Plan «102 Grundrisse mit Umgebung» sind die Flächen rund um das Gebäude mehrheitlich begrünt. Die befestigten Flächen (Zugang zur Eingangstüre, Terrassenbereich sowie Einfahrt) werden mit Sickerasphalt versehen. An der Ostseite des Gebäudes ist eine Sickergrube mit einer Fläche von 23.00 m² vorgesehen. Gemäss Plan «121 Kanalisation» ist zudem auf der südlichen Seite ein Sickerschacht vorgesehen. Dem Sickerschacht und der Sickergrube werden je ein Schlammseparator mit Tauchbogen vorgelegt.

Die Gemeinde Uetendorf hat die Grundstücksentwässerung aufgrund der vorliegenden Pläne geprüft und als genügend empfunden. Sie macht diverse Auflagen für die Ableitung oder Versickerung von Regenabwasser, wie beispielsweise den Beizug einer hydrogeologisch geschulten Fachperson, welche die Ausführung und die Dimensionierung der Versickerungsanlage überprüft. Der Amtsbericht Gewässerschutz mit seinen Bedingungen und Auflagen bildet integrierender Bestandteil der Baubewilligung. Die Beschwerdeführenden führen nicht weiter aus, inwiefern die Grundstücksentwässerung die Anforderung nicht erfüllt. Das vorgesehene Gebäude hat einen etwas grösseren Grundriss als das aktuell auf der Bauparzelle bestehende Gebäude. Weshalb die vorgesehene Grundstücksentwässerung mit den beiden Versickerungsanlagen ungenügend sein sollte, ist jedoch nicht ersichtlich. Die Rüge ist unbegründet.

6. Emissionsschutz- und Entsorgungskonzepte

a) Die Beschwerdeführenden führen aus, das Projekt sei aufgrund eines unzureichenden Entsorgungssystems und der zu erwartenden Emissionen als nicht bewilligungsfähig einzustufen. Zwar hätten die kommunalen Fachstellen unter bestimmten Auflagen und Bedingungen zugestimmt. Es scheine aber eine vertiefte Prüfung notwendig, um sicherzustellen, dass die geplanten Massnahmen tatsächlich ausreichen würden, um negative Auswirkungen auf die Umgebung zu minimieren. Die Beschwerdeführenden beantragen eine detaillierte Überprüfung der geplanten Emissionsschutz- und Entsorgungskonzepte, um die Erfüllung sämtlicher ökologischer und infrastruktureller Anforderungen sicherzustellen und potentielle Belastungen zu minimieren.

b) Der Beschwerdegegner führt in seiner Beschwerdeantwort aus, die Rügen betreffen Emissionen und Entsorgung seien nicht substantiiert, es würde ohne nähere Angaben behauptet, dass das Entsorgungssystem und die zu erwartenden Emissionen der Erteilung einer Baubewilligung im Wege stünden. Das Bauvorhaben halte die baurechtliche Grundordnung, insbesondere hinsichtlich Masse und Nutzung, ein und genüge auch allen umweltrechtlichen Anforderungen. Es gebe keine Anhaltspunkte dafür, dass das Bauvorhaben die Planungswerte betreffend Emissionen nicht einhalte.

c) Die Vorinstanz gibt in ihrer Stellungnahme vom 18. Dezember 2024 an, mit der zonen gemässen Nutzung verbundene Einwirkungen müssten geduldet werden, wozu die erwähnten

Emissionen durch erhöhten Verkehr oder Abfallentsorgung gehören würden. Die Beschwerdeführenden würden nicht begründen, weshalb das baubewilligte Vorhaben übermässige bzw. umweltrechtlich nicht zulässige Emissionen verursachen sollte.

d) Die Beschwerdeführenden machen geltend, das Bauvorhaben sei aufgrund eines unzureichenden Entsorgungssystems und der zu erwartenden Emissionen als nicht bewilligungsfähig einzustufen. Sie begründen jedoch nicht weiter, welche Emissionen sie bemängelt und inwiefern die Entsorgung problematisch sein sollte. Es ist daher nicht nachvollziehbar, was genau bemängelt wird. Die Beschwerde ist in diesem Punkt ungenügend substantiiert. Es kann darauf nicht eingetreten werden.

7. Zusammenfassung, Kosten

a) Zusammenfassend ergibt sich, dass das Bauvorhaben des Beschwerdegegners den gesetzlichen Anforderungen entspricht und bewilligt werden kann. Der angefochtene Entscheid wird entsprechend den Ausführungen in den Erwägung 2 und 4 von Amtes wegen mit Auflagen ergänzt und im Übrigen bestätigt. Die Beschwerde wird abgewiesen.

b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführenden. Sie haben die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 2500.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁵). Der Gesamtentscheid der Vorinstanz wurde von Amtes wegen mit zwei Auflagen ergänzt. Diese betreffen allerdings nur eine Konkretisierung einer bereits im ursprünglichen Gesamtentscheid in Ziffer 4 des Dispositivs enthaltenen Auflage sowie die konkrete Umgebungsgestaltung. Daher rechtfertigt sich keine andere Verlegung der Kosten.

c) Die Beschwerdeführenden haben zudem dem Beschwerdegegner die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerschaft macht ein Honorar von CHF 5533.00 (Honorar CHF 5062.50, Auslagen CHF 55.90, MWST CHF 414.60) geltend. Die Kostennote gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdeführenden haben dem Beschwerdegegner die Parteikosten von CHF 5533.00 zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.
2. Der Gesamtentscheid der Gemeinde Uetendorf vom 7. Oktober 2024 wird von Amtes wegen wie folgt abgeändert:

Ziffer 4 des Dispositivs wird gestrichen und durch folgende Auflagen ersetzt:

«4.1 In Abweichung des bewilligten Plans «102 Grundrisse mit Umgebung» darf die Verlängerung der bestehenden Mauer an der östlichen Parzellengrenze zum N. _____ weg hin anstelle der vorgesehenen 3.24 m maximal 1.50 m betragen.

¹⁵ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

4.2 Der Bauabteilung Uetendorf ist vor Baubeginn der definitive Ausführungsplan der Umgebungsgestaltung mit bestehenden und neuen Höhenkosten sowie die Bemusterung der definitiven Materialwahl und Farbgebung der Fassadengestaltung zur Genehmigung einzureichen.»

Im Übrigen wird der Gesamtentscheid der Gemeinde Uetendorf vom 7. Oktober 2024 bestätigt.

3. Die Verfahrenskosten von CHF 2500.00 werden den Beschwerdeführenden 1-5 zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
4. Die Beschwerdeführenden 1-5 haben dem Beschwerdegegner die Parteikosten im Betrag von CHF 5533.00 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Die Beschwerdeführenden 1-5 haften solidarisch für den gesamten Betrag.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt H. _____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt J. _____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Uetendorf, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungspräsident

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in vier Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.