



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2024/25

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD)
vom 8. Januar 2025

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **C.**_____
Beschwerdeführerin 1

und **7 weitere Beschwerdeführende**
Beschwerdeführernde 2 bis 8

alle vertreten durch Frau Rechtsanwältin D._____

und

Herrn **F.**_____
Beschwerdegegner

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt G._____

sowie

Regierungsstatthalteramt Oberaargau, Städtli 26, 3380 Wangen an der Aare

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Aarwangen, Gemeindeverwaltung,
Langenthalstrasse 4, Postfach 72, 4912 Aarwangen

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramtes Oberaargau vom 31. Januar 2024
(eBau Nummer A._____; Reiheneinfamilienhaus mit vier Wohneinheiten und Tiefgarage)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdegegner reichte am 5. Dezember 2022 bei der Gemeinde Aarwangen ein Baugesuch ein für den Abbruch mehrerer Gebäude sowie eines Unterstands und den Neubau eines Reiheneinfamilienhauses mit vier Wohneinheiten und Tiefgarage auf Parzelle Aarwangen Grundbuchblatt Nr. I._____. Ein älteres Haus im westlichen Bereich der Parzelle Nr. I._____ soll bestehen bleiben. Die Parzelle liegt in der Mischzone 2. Gegen das Bauvorhaben erhoben die Beschwerdeführenden Einsprache.

Mit Gesamtbauentscheid vom 31. Januar 2024 erteilte das Regierungsstatthalteramt Ob- und Nid- aargau die Baubewilligung und neben weiteren Nebenbewilligungen eine Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Strassenabstandes.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 1. März 2024 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragten die Aufhebung des Gesamtbauentscheids vom 31. Januar 2024 und die Erteilung des Bauabschlags; eventualiter sei die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Sie machen insbesondere geltend, der grosse Grenzabstand werde nicht eingehalten bzw. das geplante Gebäude sei falsch ausgerichtet, die zulässige Anzahl Strassenanschlüsse werde überschritten, bei den Strassenanschlüssen bestünden unzureichende Sichtverhältnisse, es stünden keine für Zulieferer und Besucher zugänglichen Parkplätze zur Verfügung, die Ausnahme für die Unterschreitung des Strassenabstandes sei zu Unrecht erteilt worden, die Abfallcontaineranlage halte den Grenzabstand nicht ein und das Ortsbild werde beeinträchtigt. Weiter verlangen die Beschwerdeführenden im Falle der Bestätigung der Baubewilligung eine Auflage, mit welcher der Beschwerdegegner zur Baugrubensicherung und zur Erstellung eines Rissprotokolls verpflichtet wird.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Die Vorinstanz und die Gemeinde Aarwangen beantragten die Abweisung der Beschwerde. Der Beschwerdegegner beantragte sinngemäss die Bestätigung des Gesamtbauentscheids. Er sei aber zu Gesprächen mit den Nachbarn bereit, falls es Punkte gebe, die nachgebessert werden müssten. Dies müsse sich aber in einem Rahmen bewegen, dass die Baubewilligung bestehen bleibe.

4. Mit Verfügung vom 16. Mai 2024 wies das Rechtsamt darauf hin, dass betreffend die Befensterung zwischen den verschiedenen Plänen Widersprüche bestünden – auf einem Plan wiese das Obergeschoss auf der Nordwestseite acht Fenster auf, auf einem anderen Plan jedoch nur sechs. Weiter seien Bauten und Anlagen im Strassenabstand geplant, für welche nach einer ersten summarischen Beurteilung keine besonderen Verhältnisse ersichtlich seien, die eine Ausnahme zur Unterschreitung des Strassenabstandes rechtfertigen würden. Bezüglich eines der vorgesehenen Strassenanschlüsse scheine es fraglich, ob dieser genügend sicher und damit bewilligungsfähig sei. Allgemein scheine es fraglich, ob die geplante Erschliessungssituation bewilligungsfähig sei, da kein direkter Zugang von der Einstellhalle zu den geplanten Häusern bestehe und auch keine Besucherparkplätze vorgesehen seien. Der Beschwerdegegner erhielt Gelegenheit, zu diesen Punkten Stellung zu nehmen und/oder eine Projektänderung einzureichen.

5. Mit Eingabe vom 30. August 2024 reichte der Beschwerdeführer eine Projektänderung sowie eine Stellungnahme ein. Diese wurde den Verfahrensbeteiligten zugestellt. Sie erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme sowie zur Einreichung von Schlussbemerkungen.

6. Mit Eingabe vom 7. Oktober 2024 nahm die Vorinstanz Stellung zur Projektänderung und beantragt die Abweisung der Beschwerde sowie die Bewilligung der Projektänderung. Die Beschwerdeführenden reichten ihre Stellungnahme vom 11. Oktober 2024 zur Projektänderung ein und halten an den Ausführungen und den Anträgen gemäss Beschwerde vollumfänglich fest. Der Beschwerdegegner reichte seine Schlussbemerkungen vom 11. Oktober 2024 ein und bat um die Ansetzung einer Frist zur Stellungnahme zu den Eingaben der übrigen Verfahrensbeteiligten. Die Gemeinde Aarwangen nahm mit Eingabe vom 14. Oktober 2024 Stellung zur Projektänderung und schloss auf die Abweisung der Beschwerde und die Bewilligung der Projektänderung.

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)

7. Mit Verfügung vom 24. Oktober 2024 setzte das Rechtsamt den Verfahrensbeteiligten eine Frist zur Stellungnahme. Die Gemeinde Aarwangen verzichtete mit Schreiben vom 15. November 2024 auf die Einreichung von Schlussbemerkungen. Der Beschwerdegegner reichte seine Stellungnahme vom 13. November 2024 ein und bat um die Abweisung der Beschwerde, die Bestätigung der Baubewilligung unter Einbezug der Projektänderung und die Erteilung der Strassenanschlussbewilligung.

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

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

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

2. Projektänderung

a) Mit Eingabe vom 30. August 2024 reichte der Beschwerdegegner eine Projektänderung ein (Pläne mit Stempel des Rechtsamts der BVD vom 3. September 2024).

b) In ihrer Stellungnahme vom 11. Oktober 2024 führen die Beschwerdeführenden aus, das Bauvorhaben habe sich in seinen Grundzügen verändert und es seien weitere Eigentümer (z.B. die Kirchgemeinde Aarwangen) von diesen Änderungen betroffen, das Verfahren könne nicht ohne erneute Veröffentlichung fortgesetzt werden.

c) Gemäss Art. 43 Abs. 1 und 3 BewD⁴ kann eine Projektänderung im laufenden Beschwerdeverfahren beurteilt werden, wenn das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich bleibt. Die Gemeinde, die Gegenpartei und allfällig von der Projektänderung berührte Dritte sind anzuhören. Wird in einem laufenden Verfahren eine Projektänderung im Sinne von Art. 43 BewD eingereicht, tritt das geänderte Projekt an die Stelle des ursprünglichen Bauvorhabens respektive der früheren Projektänderung.⁵

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

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

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

⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 32-32d N. 13c

d) Die Projektänderung vom 30. August 2024 betrifft die Einstellhalle, welche verkleinert wurde, damit Licht- und Belüftungsschächte, die für die Wärmepumpe notwendigen Bauteile, die Versickerungsanlage sowie Zuleitungen und Schächte unter Einhaltung des Strassenabstands erstellt werden können. Weiter wurden widersprüchliche Angaben zur Befensterung korrigiert und der Zugangsweg zum Haus 4 wurde um wenige Meter verlegt. Die grösste Veränderung betrifft die unterirdische Einstellhalle, ein Element, das von aussen nicht sichtbar ist. Das Bauvorhaben bleibt aber in seinen Grundzügen gleich. Es handelt sich bei der Projektänderung vom 30. August 2024 um eine Projektänderung im Sinne von Art. 43 BewD. Die Verfahrensbeteiligten erhielten Gelegenheit, sich dazu zu äussern. Dritte wurden durch die Projektänderung nicht neu oder stärker betroffen. Daher war eine erneute Veröffentlichung nicht notwendig. Verfahrensgegenstand ist das Bauvorhaben gemäss der Projektänderung vom 30. August 2024 (mit Eingangsstempel des Rechtsamts der BVD vom 3. September 2024).

3. Grosser Grenzabstand

a) Der geplante Neubau soll aus vier Reiheneinfamilienhäusern bestehen. Die Eingangsbereiche der Häuser mit von Balkonen gedeckten Sitzplätzen befinden sich an der südöstlichen Seite entlang der K. _____ strasse. Zwischen den Eingangsbereichen und der K. _____ strasse ist ein Vorgartenbereich mit Bepflanzung und Zugangswegen sowie einem Kiesstreifen entlang der Strasse vorgesehen. Auf der Rückseite der geplanten Gebäude sind im Erdgeschoss Wintergärten geplant. Im Erdgeschoss sollen in den Häusern 1, 3 und 4 offene Wohn- und Essbereiche mit Küche entstehen, in Haus 2 soll an der nordwestlichen Seite ein Büro/Zimmer entstehen, im südöstlichen Bereich eine offene Küche mit Essbereich. Im Obergeschoss sind in allen Häusern je ein Bad und mehrere Zimmer geplant, im Haus 2 anstelle eines dritten Zimmers ein Wohnzimmer. Im Dachgeschoss sind Schlafzimmer und Bäder vorgesehen. Gemäss Bauherrschaft soll der grosse Grenzabstand auf der Südostseite zu liegen kommen, wo er allerdings durch den Strassenabstand zur K. _____ strasse ersetzt wird.

b) Die Beschwerdeführenden bringen vor, die hybride Nord-Süd-Ausrichtung der Häuser gemäss genehmigtem Umgebungsplan bedeute eine Umgehung des grossen Grenzabstandes. Sinn und Zweck des grossen und kleinen Grenzabstandes sei die verbindliche Festlegung der Gebäudeausrichtung. Der Hauptaufenthaltsbereich der Bewohnenden müsse verbindlich festgelegt werden, ansonsten seien mehrere grosse Grenzabstände einzuhalten. Auch nach der Projektänderung im vorinstanzlichen Baubewilligungsverfahren sei die Ausgestaltung und Nutzung der Wohnflächen beliebig und variabel. Die südostseitigen Sitzplätze und Balkone würden direkt an der Gemeindestrasse ohne jegliche Einfriedung liegen und würden nicht zum Verweilen einladen. Die direkt angrenzende Kirche sei zudem mit Glockenlärm verbunden und eine Hauptwohnausrichtung gegen den Friedhof sei auch pietätlos. Es sei vor den Häusern keine überwiegende Aufenthaltsgelegenheit gewährleistet. Hingegen werde der ruhige Gartenbereich mit Wintergarten im Nordwesten der Liegenschaft mit Schatten am Mittag und Abendsonne mit grösser Wahrscheinlichkeit in erster Linie dem Aufenthalt von Menschen dienen. Entsprechend müsse in diesem Hauptverweilort auch der grosse Grenzabstand eingehalten werden. Dafür würde der Beschwerdegegner eine Ausnahmegewilligung benötigen, da es sich um eine Ausrichtung nach Norden handeln würde. Die vorliegende Ausgestaltung habe für die umliegenden Nachbarn starke Beeinträchtigungen wie Störung der Privatsphäre, Lärm, vermehrter Schattenwurf und Ermöglichung eines überdimensionierten Baus direkt in Sichtweite zur Folge. Ausnahmegründe seien keine ersichtlich. Zudem würden sämtliche umliegenden Liegenschaften den grossen Grenzabstand gegen Südwesten einhalten, wo sich auch deren Hauptverweilorte befinden würden. Es gebe keinen ersichtlichen Grund, den geplanten Neubau anders zu positionieren.

c) Die Gemeinde Aarwangen führt in ihrer Stellungnahme vom 5. April 2024 aus, die Ausrichtung des geplanten Neubaus bzw. die Auslegung des grossen Grenzabstands sei eingehend besprochen worden. Nach der Projektänderung im vorinstanzlichen Verfahren habe aufgrund der Ausrichtung der Hauptwohnräume zur Strasse hin die Zustimmung zum grossen Grenzabstand an der K. _____ strasse in Aussicht gestellt werden können.

d) Gemäss Art. 12 Abs. 2 BauG sind für die gegenüber Nachbargrundstücken und gegenüber anderen Bauten und Anlagen einzuhaltende Grenz- und Gebäudeabstände die Vorschriften der Gemeinden massgebend. Abstände gegenüber Strassen richten sich nach dem Strassengesetz⁶ und den gestützt darauf erlassenen Gemeindevorschriften.

In der Mischzone 2 der Gemeinde Aarwangen beträgt der kleine Grenzabstand 4.00 m, der grosse Grenzabstand 8.00 m (Art. 212 Abs. 2 GBR⁷). Laut A143 des Anhangs zum GBR wird der grosse Grenzabstand rechtwinklig auf der besonnten Längsseite des Gebäudes gemessen. Er bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie der besonnten Längsseite des Gebäudes und der Parzellengrenze (Abs. 1). Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10.00 % länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt die Baukommission auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird (Abs. 2).

Nach Art. 80 Abs. 1 SG muss – soweit das zuständige Gemeinwesen nichts anderes festlegt – gegenüber Kantonsstrassen ein Abstand von 5.00 m und gegenüber Gemeindestrassen, Privatstrassen im Gemeingebrauch und selbständigen Fuss- und Radwegen ein Abstand von 3.60 m ab Fahrbahnrand eingehalten werden. Der Strassenabstand ersetzt den Grenzabstand.⁸

Die Bauparzelle grenzt an der südöstlichen Parzellengrenze an die K. _____ strasse. Das GBR der Gemeinde Aarwangen enthält keine Vorschriften zu Strassenabständen, womit sich der Strassenabstand nach Art. 80 Abs. 1 SG richtet. Bei der K. _____ strasse handelt es sich eine Gemeindestrasse, von der ein Abstand von 3.60 m einzuhalten ist. Dieser Abstand geht dem Grenzabstand nach Art. 212 Abs. 2 GBR vor.

e) Der geplante Neubau ist entlang der K. _____ strasse ausgerichtet. Die Längsseiten befinden sich an der Northwest- und an der Südostseite. Es liegt weder ein annähernd quadratisches Gebäude noch eine Ost-West-Orientierung vor, bei welcher die Baukommission bestimmen müsste, auf welcher Fassade der grosse Grenzabstand gemessen wird. Auch wenn die Besonnung auf der Südostfassade des geplanten Gebäudes weniger ausgeprägt ist als bei einer klaren Südausrichtung, so ist doch die Besonnung jedenfalls eindeutig besser als an der Northwestfassade. Die Südostfassade ist als besonnte Längsseite eindeutig bestimmbar und somit massgebend für die Messung des grossen Grenzabstands.

Aus gesundheitlichen Gründen müssen Wohnräume unmittelbar von aussen genügend Licht und Luft erhalten (Art. 64 Abs. 1 BauV). Der grosse Grenzabstand auf der besonnten Längsseite trägt zur wohnhygienisch erwünschten Belichtung und Besonnung der Wohnräume bei.⁹ Dieser Effekt wird auch erzielt, wenn die Längsseite nicht direkt nach Süden ausgerichtet ist, sondern wie hier nach Südosten. Der Beschwerdegegner sieht vor, die Wohnräume im Erdgeschoss offen auszu-

⁶ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)

⁷ Baureglement der Gemeinde Aarwangen vom 24. Oktober 2011 mit Teilrevision vom 24. Oktober 2022, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 12. Januar 2024

⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 12 N. 15

⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 12 N. 8 Bst. a; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band II, 4. Auflage, Bern 2017, Art. 70 N. 15

gestalten, so dass das Licht auch auf die Nordwestseite der Reihenhäuser fallen kann. Zudem sind die Räume so ausgestaltet, dass die Bewohnenden Wahlmöglichkeiten bei der Einrichtung und somit bei der Ausrichtung der Hauptwohnräume nach der Besonnung haben. Die südöstliche Fassade wird stärker besonnt als die nordwestliche; entsprechend ist die Einhaltung des grossen Grenzabstands auf der Südostseite aus dem Gesichtswinkel der Wohnhygiene lohnender. Auch Sinn und Zweck des grossen Grenzabstands sprechen demnach hier für eine Messung ab der Südostfassade. Da sich die Südostfassade entlang der K. _____ strasse befindet, ersetzt der Strassenabstand von 3.60 m den grossen Grenzabstand. Die Rüge ist unbegründet.

4. Strassenanschlüsse und Verkehrssicherheit

a) Geplant ist eine Einstellhallenzufahrt im südlichen Bereich der Bauparzelle, zwischen dem bestehenden Gebäude und den neu geplanten Reiheneinfamilienhäusern. Zudem waren gemäss Umgebungsplan vom 12. Dezember 2023 drei Zugänge von der K. _____ strasse zu den geplanten vier Reiheneinfamilienhäusern vorgesehen: ein Weg zum Haus 1 und zur Treppe in das Untergeschoss, ein gemeinsamer Weg zu Haus 2 und 3 und ein Weg zu Haus 4, welcher sich etwa drei Meter von der Mauer zum nachbarlichen Grundstück auf der nordöstlichen Seite befand. Mit Projektänderung vom 30. August 2024 reichte der Beschwerdegegner den revidierten Umgebungsplan vom 22. August 2024 zu den Akten. Gemäss diesem sind weiterhin die Einstellhallenzufahrt sowie die drei Fussgängerzugänge zu den Reiheneinfamilienhäusern vorgesehen. Der Zugang zu Haus 4 wurde aber insofern angepasst, als er nun rund fünf Meter von der Mauer zum nachbarlichen Grundstück auf der nordöstlichen Seite entfernt in die K. _____ strasse mündet.

b) Die Beschwerdeführenden bringen in ihrer Beschwerde vom 1. März 2024 vor, dass die Gefahr von hinausfahrenden Fahrrädern und Fussgängern aus vier Hauszugängen über die gesamte Länge des Grundstücks verteilt sei. Dies sei mit der Verkehrssicherheit nicht zu vereinbaren. Die Verkehrssicherheit dieser Hauszugänge sei auch nicht abgeklärt und die Sichtweiten seien nicht eingehalten. Es seien keine sachlichen Gründe für mehrere Strassenanschlüsse vorgebracht.

In ihrer Stellungnahme vom 11. Oktober 2024 zur Projektänderung führen die Beschwerdeführenden aus, die revidierten Pläne seien betreffend Strassenanschluss unverändert, es sei weiterhin eine unzulässige Anzahl an Strassenanschlüssen mit unzureichenden Sichtverhältnissen geplant. Es sei keine neue Sichtknotenberechnung eingereicht worden. Die Sicht sei durch die Bepflanzung auf dem Planungsgrundstück als auch durch die Bepflanzung auf dem Grundstück der Nachbarparzelle Aarwangen Grundbuchblatt Nr. M. _____ eingeschränkt. Es wäre wünschenswert, wenn Fussgänger den nicht bewilligungsfähigen Kiesstreifen entlang der Bauparzelle für die Hauszugänge verwenden würden und nicht direkt auf die Strasse hinaustreten würden. Von Kindern und Haustieren könne so ein Verhalten aber nicht erwartet werden und mit einem Kinderwagen sei der Kiesstreifen nicht befahrbar und es müsste auf die K. _____ strasse ausgewichen werden, auf welcher ein Tempolimit von 50 km/h gelte. Ob und wenn ja, wo und wann eine Tempo 30er Zone eingeführt werde, sei völlig ungewiss. Für Personen, die aus den Hauszugängen 2, 3 und 4 auf die Strasse hinaustreten würden, könne ein Fahrzeug nicht rechtzeitig bremsen, auch bei einem Tempo von 30 km/h.

Weiter führen die Beschwerdeführenden aus, gemäss den ursprünglichen Plänen seien vier Parkplätze senkrecht zur Quartierstrasse vorgesehen gewesen. Es seien von der Einwohnergemeinde Aarwangen und vom Berner Heimatschutz nicht per se Aussenparkplätze verboten oder nur Tiefgaragenplätze als bewilligungsfähig erachtet worden. Problematisch sei die Verkehrssicherheit und die Ausrichtung der Liegenschaft gegen Süden gewesen. Aussenparkplätze seien seit jeher erwünscht, die Planung des Bauvorhabens lasse diese jedoch nicht zu, da das Grundstück für die geplante Dimensionierung zu klein sei. Die Einstellhalle sei nur einspurig befahrbar. Es sei mit

regem Ein- und Ausfahrtverkehr zu rechnen. Schon alleine das Wenden in der Halle dürfte eine Herausforderung sein. Zudem werde kein Zulieferer in eine private Einstellhalle fahren und mit einem grösseren Wagenaufbau sei das auch nicht möglich. Die Parkplatzsituation und die fehlende Haltemöglichkeit würden die Verkehrssicherheit gefährden. Ein ausnahmsweises Halten vor der Liegenschaft sei absolut unzulässig. Die Aussagen des Beschwerdegegners würden aber zeigen, dass damit gerechnet werde. Aus Brandschutzgründen müsse der Hydrant direkt vor Haus 3 jederzeit zugänglich sein. Auch die K. _____ strasse müsse für Rettungsfahrzeuge frei sein. Die Einwohnergemeinde Aarwangen sei nicht zuständig, durch entsprechende Halteverbote das absehbare rechtswidrige Verhalten zukünftiger Bewohner, Besucher, Lieferanten etc. zu untersagen und zu sanktionieren. Die geplante Erschliessung sei nicht bewilligungsfähig.

c) Im vorinstanzlichen Verfahren holte die Gemeinde Aarwangen bei der B. _____ AG eine Stellungnahme betreffend die Sichtverhältnisse der Einfahrtsrampe der Einstellhalle ein. Die B. _____ AG ging in ihrer Stellungnahme vom 8. Dezember 2023 davon aus, dass eine Knotensichtweite von 50 m ausreicht und diese in Richtung Osten gegen die K. _____ strasse eingehalten ist, solange eine Auflage in der Bewilligung integriert wird, dass das Sichtfeld von 0.60 m bis 3.00 m freizuhalten ist. In Bezug auf die Sichtweite in Richtung Westen werde die Sichtweite durch das Gebäude O. _____ strasse eingeschränkt. Da die Einfahrt von der O. _____ strasse in die K. _____ strasse aufgrund der 90°-Kurve nur mit einer effektiven Geschwindigkeit von 30 km/h befahren werde, sei die minimale Sichtweite von 20.00 m gerade so eingehalten. Diese Sichtweite müsse auch bei allfälligen Projektanpassungen eingehalten werden. Weiter äusserte sich die B. _____ AG zum Gefälle der Einfahrtsrampe. Aufgrund des Gefälles ergebe sich ein zusätzlicher Höhenverlust von 18 cm. Das einzuhaltende Sichtfeld verringere sich dadurch auf 0.42 m bis 3.00 m. Die Gemeinde Aarwangen hielt daraufhin in ihrer Stellungnahme vom 19. Dezember 2023 fest, dem Bauvorhaben könne zugestimmt werden, es sei aber eine Auflage hinsichtlich der Freihaltung der Sichtfelder in den Bauentscheid aufzunehmen.

Die Vorinstanz hat in Ziff. 1.15 des angefochtenen Entscheids folgende Auflage verfügt: «Auflage Freihaltung Sichtfeld: Das Sichtfeld bei der Ausfahrt aus der Einstellhalle ist in der Höhe von 0.42 m – 3.00 m jederzeit freizuhalten.»

d) Die Gemeinde Aarwangen führt in ihrer Stellungnahme vom 5. April 2024 aus, der Strassenanschluss für die Einstellhalleneinfahrt sei bereits aktuell vorhanden, es handle sich um die Einfahrt der bestehenden Garage. Zudem verbessere der geplante Kiesweg mit Zugang zu den Häusern die aktuelle Situation, bei welcher Fahrzeuge auf der ganzen Parzellenbreite auf die momentan vorhandene Kiesfläche abbiegen würden. Zudem sei für die K. _____ strasse die Einführung einer 30-er-Zone im Zeitraum 2024 bis 2026 geplant. Die Sichtweiten würden eingehalten und der Kiesweg wie auch die Zugänge zu den Häusern würde die Sicht nicht weiter behindern, sondern eher verbessern, da diese nicht überwachsen würden.

In ihrer Stellungnahme vom 14. Oktober 2024 gab die Gemeinde Aarwangen an, sie halte an der Eingabe vom 5. April 2024 fest. Die Projektänderung sei in Bezug auf den Strassenanschluss bewilligungsfähig.

e) Zugänge, Zufahrten, Weganschlüsse und Einmündungen aller Art auf öffentliche Strassen, ihre Erweiterung und gesteigerte Benutzung bedürfen der Bewilligung des zuständigen Gemeinwesens (Art. 85 Abs. 1 SG). Pro Grundstück wird in der Regel nur ein Strassenanschluss bewilligt (Art. 85 Abs. 2 SG). Art. 85 Abs. 2 SG lässt zwar Ausnahmen von diesem Grundsatz zu. Es muss jedoch geprüft werden, ob aus den konkreten Umständen ersichtlich ist, weshalb ein Bedürfnis für einen weiteren Strassenanschluss besteht, insbesondere, ob sachliche Gründe vorliegen.¹⁰

¹⁰ VGE 2022/116 vom 30. Dezember 2022 E. 2.1 m.w.H.

Die zuständige Behörde kann Anweisungen hinsichtlich Ort, Art und Gestaltung des Anschlusses geben. Voraussetzung für die Bewilligung ist, dass die Zu- und Wegfahrt die öffentliche Strasse nicht beeinträchtigt (vgl. Art. 73 Abs. 1 SG) und die allgemeinen baurechtlichen Sicherheitsanforderungen gewährleistet sind (Art. 21 Abs. 1 BauG sowie Art. 57 Abs. 1 und 2 BauV¹¹). Das Gemeinwesen, dem die Strassenhoheit zusteht, beurteilt im Einzelfall und im Rahmen des pflichtgemässen Ermessens umfassend, ob eine Zufahrt zugelassen werden kann bzw. wie diese auszugestalten ist. Der Strassenanschluss ist zu gestatten, wenn keine triftigen Gründe (etwa der Verkehrssicherheit) entgegenstehen.¹²

Auf dem Baugrundstück steht aktuell ein Mehrfamilienhaus (O. _____ strasse) sowie ein Einfamilienhaus mit Nebengebäuden. Das Einfamilienhaus mit Nebengebäuden soll abgebrochen werden. Im Vergleich dazu geht mit den neu geplanten vier Reiheneinfamilienhäusern und der gemeinsamen Einstellhalle mit der Liegenschaft O. _____ strasse eine gesteigerte Nutzung des bestehenden Strassenanschlusses an die K. _____ strasse (Gemeindestrasse) einher. Daher ist eine (neue) Strassenanschlussbewilligung der Gemeinde erforderlich. In koordinierten Verfahren wie dem vorliegenden, wird die Strassenanschlussbewilligung Bestandteil des Gesamtentscheides und ist im Dispositiv des Entscheides zu nennen (Art. 9 Abs. 2 Bst. a KoG). Die notwendige Strassenanschlussbewilligung der Gemeinde wurde vorliegend im vorinstanzlichen Verfahren weder erteilt noch im Dispositiv des angefochtenen Entscheids aufgenommen. Es ist daher im vorliegenden Verfahren zu prüfen, ob die Strassenanschlussbewilligung erteilt werden kann. Dabei ist zu beurteilen, ob mehrere Anschlüsse an die K. _____ strasse zulässig sind und ob diese verkehrssicher sind.

f) Sinn und Zweck der Strassenanschlussbewilligung ist es, sicherzustellen, dass Zugänge, Zufahrten, Weganschlüsse und Einmündungen aller Art den Verkehr auf der öffentlichen Strasse weder gefährden noch wesentlich behindern.¹³ Zudem spielen auch raumplanerische Überlegungen eine Rolle, Strassenanschlüsse sollen möglichst gebündelt werden, um eine haushälterische Bodennutzung zu gewährleisten. Aus der Formulierung von Art. 85 Abs. 2 SG – «in der Regel nur ein Strassenanschluss» – ergibt sich, dass die Anzahl der Strassenanschlüsse nicht zwingend auf einen beschränkt ist. Von dem im Gesetz festgehaltenen Grundsatz kann fallweise aufgrund von sachlichen Gründen abgewichen werden. Dies ist vorliegend der Fall. Das Bauvorhaben sieht eine gemeinsame Einstellhalle für das bestehende Gebäude auf dem Baugrundstück sowie für die neu zu erstellenden Reiheneinfamilienhäuser vor, was einem Strassenanschluss für Motorfahrzeuge entspricht. Die vorgesehenen drei weiteren Strassenanschlüsse betreffen die Zugänge für Zufussgehende zu den vier Reiheneinfamilienhäuser. Ein Hauszugang ausschliesslich über die unterirdische Einstellhalle wäre unüblich und umständlich. Dies gilt umso mehr, als die Einstellhalle abgeschlossen und damit nicht frei zugänglich ist, was insbesondere für Besuchende den Zugang zusätzlich erschweren würde. Es rechtfertigt sich vorliegend auch, nicht einen gemeinsamen Zugang von der Strasse zu den Hauseingängen vorzusehen: Es handelt sich vorliegend um Reiheneinfamilienhäuser und nicht um ein Mehrfamilienhaus, das über einen gemeinsamen Eingang zu mehreren Wohneinheiten verfügt.

g) Bei der Beurteilung, ob die Sicherheitsanforderungen gewährleistet sind, können die einschlägigen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Entscheidungshilfe beigezogen werden.¹⁴ Zu berücksichtigen sind insbesondere die VSS-Normen

¹¹ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

¹² VGE 2020/186 vom 7. Juni 2021 E. 5.1; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 7/8 N. 18

¹³ Anita Horisberger Jecklin, Strassenanschluss, in KPG-Bulletin 4/2019 S. 102 ff., S. 105

¹⁴ VGE 2022/116 vom 30. Dezember 2022 E. 2.7; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 21 N. 7; Anita Horisberger Jecklin, a.a.O., S. 110 m.w.H.

40 050 (Grundstückzufahrten; Anordnung und Gestaltung) und 40 273 (Knoten, Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene). Danach sind Grundstückzufahrten so zu gestalten, dass durch die ein- und ausfahrenden Fahrzeuge die Beeinträchtigung und die Behinderung des Verkehrs auf öffentlichen Strassen, Radwegen und Gehwegen vermieden wird.¹⁵ Grundstückzufahrten sind überall dort zu vermeiden, wo die minimalen Knotensichtweiten gemäss VSS-Norm 40 273 nicht gewährleistet werden können.¹⁶ Die Einhaltung der erforderlichen Sichtweiten in Knoten ist für die Gewährleistung der Sicherheit aller Verkehrsteilnehmenden unerlässlich.¹⁷ Das Sichtfeld ist von allen Hindernissen freizuhalten, die ein Motorfahrzeug oder ein leichtes Zweirad verdecken könnten. Dies gilt auch für Pflanzenwuchs, Schnee, Werbeplakate oder parkierte Fahrzeuge. In der Regel genügt es, wenn das Sichtfeld in einem Höhenbereich zwischen 0.60 m und 3.00 m über der Fahrbahn hindernisfrei ist.¹⁸ Das Sichtfeld ist die Fläche zwischen den Achsen der vortrittsberechtigten Fahrstreifen und den Sichtlinien, d.h. den Geraden, die den Beobachtungspunkt des vortrittsbelasteten Fahrzeuges mit den vortrittsberechtigten Fahrzeugen verbinden. Als Knotensichtweite wird der Abstand zwischen der Fahrstreifenachse des vortrittsbelasteten Fahrzeugs und den vortrittsberechtigten Fahrzeugen bezeichnet. Sie ist abhängig von der massgebenden Zufahrtsgeschwindigkeit¹⁹ und wird durch Wertebereiche definiert. Die unteren Werte gelten für untergeordnete Strassentypen (Erschliessungsstrassen, Sammelstrassen, Verbindungsstrassen). Sichtwerte zwischen dem unteren und dem oberen Wert sind erforderlich für übergeordnete Strassentypen wie Hauptverkehrsstrassen und wichtige Verbindungsstrassen. Der obere Wert gilt für übergeordnete Strassen mit ungünstigen Verhältnissen im Knotenbereich (beispielsweise grosse Längsneigung, mehr als zwei Fahrstreifen, grosser Schwerverkehrsanteil). Bei einer Zufahrtsgeschwindigkeit von 50 km/h muss die erforderliche Knotensichtweite gemäss VSS-Norm 40 273 zwischen 50.00 m und 70.00 m betragen, bei einer Zufahrtsgeschwindigkeit von 30 km/h zwischen 20.00 m und 35.00 m und bei einer Zufahrtsgeschwindigkeit von 20 km/h zwischen 10.00 m und 20.00 m.²⁰

h) Bei der K._____strasse handelt es sich um eine Strasse, welche der quartierinternen Erschliessung dient. Die K._____strasse ist somit dem Strassentyp «Erschliessungsstrasse» zuzuordnen.²¹ Damit gelten für die Beurteilung der Knotensichtweiten die unteren der in Ziffer 13.1 der VSS-Norm 40 273 angegebenen Werte, d.h. bei einer Zufahrtsgeschwindigkeit von 50 km/h 50.00 m, bei einer solchen von 30 km/h 20.00 m.

Der Beschwerdegegner reichte mit seiner Projektänderung vom 30. August 2024 einen Plan «Situation Sichtzone» ein. Darauf sind die Sichtweiten in Bezug auf die Einstellhalleneinfahrt und -ausfahrt eingezeichnet. Die erforderliche Sichtweite in Richtung Nordosten auf die K._____strasse für eine Zufahrtsgeschwindigkeit von 50 km/h – die aktuell geltende Höchstgeschwindigkeit – wird eingehalten. Das Sichtfeld in Richtung O._____strasse wird durch das bestehende Gebäude O._____strasse eingeschränkt. Südwestlich des Hauses O._____strasse befindet sich die Kreuzung K._____strasse/O._____strasse. Es ist davon auszugehen, dass diese rechtwinklige Kurve langsam befahren werden muss, so dass die ausgewiesene Sichtweite von 21.80 m ausreichend ist. Mit der Auflage in Ziffer 1.15 des Entscheiddispositivs des angefochtenen Entscheids wird sichergestellt, dass das Sichtfeld bei der Ausfahrt aus der Einstellhalle in der Höhe von 0.42 m bis 3.00 m jederzeit freigehalten wird. Bei der Bepflanzung des Vorgartenbereichs ist dies zu berücksichtigen. Es ist aber nach wie vor eine

¹⁵ VSS 40 050 Ziff. 6

¹⁶ VSS 40 050 Ziff. 5

¹⁷ VSS 40 273 Ziff. 3

¹⁸ VSS 40 273 Ziff. 11 und Abbildung 3

¹⁹ VSS 40 273 Ziff. 4

²⁰ VSS 40 273 Ziff. 13.1

²¹ VSS SN 40 040 Ziff. 6 ff.

Begrünung möglich; die Standorte der im Umgebungsplan eingezeichneten Bäume und Büsche müssen teilweise aber versetzt werden.

Mit der Projektänderung vom 30. August 2024 wurden die ursprünglich vor den Hauseingängen zu den Häusern 1 bis 4 geplanten Abstellplätze für Fahrräder entfernt. Die Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder sind mit der Projektänderung alle in der Einstellhalle vorgesehen. Neu ist neben der Einstellhalleneinfahrt und -ausfahrt also lediglich die Verkehrssicherheit in Bezug auf die drei Zugänge für Zufussgehende zu den Häusern 1, 2 und 3 sowie 4 zu beurteilen.

Vor den Eingangsbereichen der geplanten Reihenhäusern soll ein Vorgarten als Ruderalflurstreifen realisiert werden. Zwischen diesem und der K._____strasse ist ein Kiesstreifen geplant. Die K._____strasse verläuft im Bereich des Bauvorhabens gerade und ist übersichtlich. Es besteht eine genügende Sicht von den Hauszugängen auf die K._____strasse. Zudem können Fussgänger auf dem Kiesstreifen entlanggehen, um bis zum Trottoir neben dem bestehenden Gebäude O._____strasse zu gelangen und müssen nicht auf die K._____strasse hinaustreten. Es sind zudem keine Fahrradparkplätze mehr vor den Reiheneinfamilienhäusern geplant, so dass keine Gefahr besteht, dass Fahrräder aus den Hauszugängen in schnellerem Tempo auf die K._____strasse fahren. Die Zugänge zu den Reiheneinfamilienhäusern sind daher als genügend sicher zu beurteilen. Daran ändern auch die Vorbringen der Beschwerdeführenden nichts. So kann der Kiesstreifen auch mit Kinderwagen befahren werden, so dass kein Heraustreten auf die K._____strasse notwendig ist. Eltern sind dafür verantwortlich, dass Kinder nicht unkontrolliert vom Grundstück auf die Strasse hinaustreten. Die Gefahr von Kindern, welche auf die Strasse hinaustreten, würde zudem auch im Falle eines vorhandenen Trottoirs bestehen. Bezüglich des Haltens von Fahrzeugen von Lieferanten und Besuchern auf der K._____strasse wird auf die Ausführungen in Ziffer 5e dieses Entscheids verwiesen. Soweit die Beschwerdeführenden monieren, der Bewuchs auf der Nachbarparzelle schränke die Sicht ein, ist Folgendes festzuhalten: Laut dem mit Eingabe vom 11. Oktober 2024 zu den Akten gereichten Bild²² ragt die Bepflanzung auf der Nachbarparzelle bis auf die Strasse hinaus. Die Gemeinde Aarwangen hat aber die Möglichkeit, den Rückschnitt dieser Bepflanzung zu verlangen, sofern diese sich im Lichtraumprofil befindet.

Zusammenfassend ergibt sich, dass bei den geplanten Zugängen die Sichtverhältnisse genügend sind. Die Rügen der Beschwerdeführenden erweisen sich als unbegründet. Die Verkehrssicherheit ist genügend. Die Strassenanschlussbewilligung kann erteilt werden.

i) Im angefochtenen Entscheid ist keine Strassenanschlussbewilligung enthalten. Die Vorinstanz hat einen formellen Fehler begangen, indem sie die Frage des Strassenanschlusses nicht beurteilt bzw. diesen nicht förmlich erteilt hat. Dieser Mangel hat aber nicht zur Folge, dass die richtige Beurteilung ausgeschlossen wäre oder wesentlich erschwert würde. Eine Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids wäre deswegen nicht angezeigt. Die Vorinstanz hat sich in ihrem Entscheid vom 31. Januar 2024 mit der Verkehrssicherheit auseinandergesetzt. Ebenfalls wurde im vorinstanzlichen Verfahren ein Gutachten der B._____AG eingeholt. Im vorliegenden Beschwerdeverfahren hat sich die Gemeinde Aarwangen in ihrer Stellungnahme vom 5. April 2024 zu den Fragen der Verkehrssicherheit geäußert und in ihrer Stellungnahme vom 14. Oktober 2024 zudem ausgeführt, sie erteile die Zustimmung zum Strassenanschluss und sie erachte die Projektänderung in Bezug auf den Strassenanschluss als bewilligungsfähig. Zu diesen Eingaben konnten sich die Beschwerdeführenden äussern. Unter diesen Umständen macht es aus prozessökonomischer Sicht keinen Sinn, das Verfahren von Amtes wegen aufzuheben und an die Vorinstanz zurückzuweisen, nur um die fehlende Bewilligung einzuholen. Die Rückweisung würde einen unnötigen prozessualen Leerlauf darstellen. Dazu kommt, dass der BVD als Beschwerdein-

²² Beilage 8, zweites Bild

stanz die volle Überprüfungsbefugnis zukommt (Art. 40 Abs. 3 BauG) und der Mangel mit dem vorliegenden Entscheid geheilt werden kann, indem die Strassenanschlussbewilligung noch erteilt wird.

5. Parkplätze

a) Geplant ist eine gemeinsame Einstellhalle für das auf der Bauparzelle bestehende Gebäude O._____strasse sowie die neuen Reiheneinfamilienhäuser. Ursprünglich sollten in der Einstellhalle 16 Parkplätze für Autos und 13 Parkplätze für Fahrräder und Motorfahräder zur Verfügung stehen. Weitere Fahrradparkplätze sollten oberirdisch erstellt werden, einerseits bei den Eingangsbereichen der Reiheneinfamilienhäuser und andererseits nördlich des bestehenden Gebäudes O._____strasse. Mit der Projektänderung vom 30. August 2024 verkleinerte der Beschwerdegegner die Einstellhalle. Neu sind in einem ohne Schlüssel zugänglichen Bereich der Einstellhalle zwei Besucherparkplätze und in einem mit Garagentor abgeschlossenen Bereich elf Parkplätze geplant. Weiter sollen neun Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahräder in einem durch eine Gitterwand abgeschlossenen Bereich zur Verfügung stehen. Zwei weitere solche Abstellplätze sind im abgeschlossenen Bereich der Einstellhalle vorgesehen. In der Einstellhalle sind somit elf Abstellplätze für Fahrräder geplant. Zudem sind laut Umgebungsplan oberirdisch neun Parkplätze für Fahrräder und Motorfahräder nördlich des bestehenden Gebäudes O._____strasse vorgesehen (vorher waren sieben geplant).

b) Die Beschwerdeführenden rügen, es stünde den Bewohnern, Besuchern oder Zulieferern kein einziger Abstellplatz für Motorfahrzeuge ausserhalb der Einstellhalle zur Verfügung. Diese Einstellhalle würde spontanen Besuchern nicht zur Verfügung stehen und es sei auch kein oberirdischer Umschlagplatz für Zulieferer oder ein Wartepplatz vorgesehen. Durch allfälliges (auch nur vorübergehendes) Abstellen der Fahrzeuge auf der K._____strasse oder den angrenzenden privaten Parkplätzen würde eine Störung des Verkehrsflusses und polizeiwidrige Zustände entstehen. Es seien nicht ausreichend zugängliche Parkplätze vorgesehen.

In ihrer Stellungnahme zur Projektänderung vom 11. Oktober 2024 führen die Beschwerdeführenden aus, entgegen der Berechnung der Anzahl Fahrzeugabstellplätze vom 14. August 2024 könnten den Plänen nur 18 und nicht 20 Abstellplätze für Fahr- und Motorfahräder entnommen werden.

c) In ihrer Stellungnahme vom 5. April 2024 führt die Gemeinde Aarwangen aus, die notwendige Anzahl Parkplätze sei vorhanden. Ob diese – inkl. der Besucherparkplätze – unter- oder oberirdisch angeordnet seien, sei unerheblich. Im Sinne der inneren Verdichtung sei es sinnvoll, Motorfahrzeuge zu Gunsten von Wohnraum unter die Erde zu verbannen. Es sei jedoch wichtig, dass die Besucherparkplätze entsprechend signalisiert würden. Sollten auf der K._____strasse sicherheitsgefährdende Parkier- und Haltemanöver erfolgen, sei dies eine Angelegenheit der Polizei beziehungsweise der Strassenaufsichtsbehörde der Gemeinde Aarwangen.

d) Wird durch die Erstellung, die Erweiterung, den Umbau oder die Zweckänderung von Bauten und Anlagen ein Parkplatzbedarf verursacht, so ist dafür auf dem Baugrundstück oder in seiner Nähe eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen zu errichten (Art. 16 Abs. 1 BauG). Gemäss Art. 16 Abs. 2 BauG können Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen verpflichtet werden, nachträglich eine ausreichende Zahl von Abstellplätzen zu schaffen, sofern es die Verhältnisse erfordern und erlauben und die Kosten zumutbar sind. Aus diesen Regelungen ergibt sich, dass für die Berechnung des Parkplatzbedarfs auf einer Parzelle grundsätzlich nur die Neubauten oder Erweiterungen etc. massgebend sind, nicht aber unverändert belassene bestehende Bauten. Da

aber vorliegend die bisherigen Parkmöglichkeiten für Autos des bestehenden Gebäudes (Garage, Unterstand, Kiesplatz entlang der K. _____ strasse) im Rahmen des Neubaus der Reiheneinfamilienhäuser abgebrochen resp. aufgehoben werden sollen, ist das bestehende Gebäude mit seinen Wohnungen in die Berechnung der Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu integrieren. Bei den Abstellplätzen für Fahrräder und Motorfahrräder ist dies dagegen nicht der Fall, da nicht ersichtlich ist, dass Fahrradabstellplätze des bestehenden Wohnhaus O. _____ strasse aufgehoben werden. Daher ist vorliegend nur der Fahrradparkplatzbedarf des geplanten Neubaus massgebend.

Die Art. 49 ff. BauV stellen die Regeln auf, wie die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder nach den Artikeln 16 und 17 des Baugesetzes zu ermitteln sind (Art. 49 Abs. 1 BauV). Die Bemessung der Abstellplätze ist in der Bauverordnung näher umschrieben und wird durch eine Bandbreite begrenzt. Innerhalb dieser Bandbreite kann die gesuchstellende Partei die erforderliche Anzahl Parkplätze festlegen (vgl. Art. 50 Abs. 1 BauV).²³ Die Bandbreite ist abhängig von der Nutzung. Insbesondere ist zwischen "Wohnen" (Art. 51 BauV) und "übrige Nutzung" (Art. 52 BauV) zu differenzieren. Bei Wohnnutzung beträgt die Bandbreite ab vier Wohnungen 0.5 bis 2 Abstellplätze pro Wohnung (Art. 51 Abs. 2 BauV). Zudem sind pro Wohnung grundsätzlich mindestens zwei Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder zu erstellen (Art. 54c Abs. 1 Bst. a BauV).

e) Der Beschwerdegegner plant einen Neubau mit vier Reiheneinfamilienhäusern zur Wohnnutzung. Das bestehende Mehrfamilienhaus auf der Bauparzelle enthält neun Kleinwohnungen. Nach Art. 51 Abs. 2 BauV liegt damit die Bandbreite für den Neubau bei 0.5 bis 2 Abstellplätzen für Motorfahrzeuge pro Wohnung. Insgesamt ist für die beiden Gebäude ein Minimum vom sieben Abstellplätzen und ein Maximum von 26 Abstellplätzen zu erstellen. Die geplanten 13 Abstellplätze für Motorfahrzeuge liegen innerhalb dieser Bandbreite.

Was die Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder betrifft, sind für die geplanten vier Reiheneinfamilienhäuser mindestens acht Abstellplätze nötig. Die gemäss den Plänen vorgesehenen elf Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder sind für den Neubau ausreichend. Falls sich in Zukunft zeigt, dass es die Verhältnisse erfordern, kann die Gemeinde Aarwangen nachträglich die Erstellung weiterer Abstellplätze fordern. Nördlich des bestehenden Gebäudes gibt es genügend Platz, um bei Bedarf noch weitere Fahrradparkplätze zu erstellen.

Zusammenfassend ergibt sich, dass für das Bauvorhaben eine nach den Art. 49 ff. BauV ausreichende Anzahl Abstellplätze vorhanden ist. Die in diesen Normen definierten Bandbreiten umfassen auch die Abstellplätze für Besucher. Diese sind nicht zusätzlich zu erstellen. Es besteht auch keine Pflicht zur Erstellung oberirdischer Besucherparkplätze. Vorliegend sind in einem nicht abgeschlossenen Bereich der Einstellhalle zwei Besucherparkplätze vorgesehen. Damit kann dem Parkieren oder Halten auf der K. _____ strasse vorgebeugt werden. Sofern in der Zukunft das Anhalten oder Abstellen von Fahrzeugen auf der K. _____ strasse zu verkehrswidrigen Zuständen führt, hat die Gemeinde Aarwangen die Möglichkeit, ein Halteverbot zu markieren. Die Rüge der Beschwerdeführenden ist unbegründet.

²³ Markus Müller/Reto Feller, Bernisches Verwaltungsrecht, 3. Aufl., Bern 2021, S. 545, N. 78.

6. Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Strassenabstandes

a) Der Beschwerdegegner hat am 29. November 2022 ein Ausnahmegesuch zur Unterschreitung des Strassenabstandes gestellt.²⁴ Dies einerseits für vier Autoabstellplätze (auf die später verzichtet wurde), andererseits für Niedrigbepflanzung sowie Lichtschächte und Kontrollschächte.

b) Gemäss den von der Vorinstanz bewilligten Plänen sollten im Strassenabstand zur K._____strasse u.a. Licht-/Belüftungsschächte zur Einstellhalle, eine Einsaug- und eine Ausblasöffnung zu einer Wärmepumpe, eine Versickerungsanlage mit Rausikko-Körper sowie Zuleitungen und Schächte erstellt werden. Nachdem das Rechtsamt in einer summarischen Einschätzung festhielt, es seien keine besonderen Verhältnisse ersichtlich, die hinsichtlich der genannten Bauten und Anlagen eine Ausnahme zur Unterschreitung des Strassenabstandes rechtfertigen würden, reduzierte der Beschwerdegegner mit Projektänderung vom 30. August 2024 die geplante Einstellhalle so, dass sich die erwähnten Anlagen ausserhalb des Strassenabstandes befinden.

c) Die Beschwerdeführenden bringen vor, der Kiesstreifen im Vorgartenbereich befinde sich noch im Strassenabstand. Es lägen weder ein Gesuch noch hinreichende Gründe für eine Unterschreitung des Strassenabstands für den Kiesstreifen/Gehweg vor. Weiter rügen die Beschwerdeführenden, durch die Projektänderung würden die Lichtschächte nun nicht mehr den Strassenabstand, sondern den Grenzabstand an der Ost- und Nordseite verletzen. Es liege keine Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Grenzabstands vor und wäre auch nicht zu erteilen.

d) Bauten und Anlagen an Gemeindestrassen haben – sofern die Gemeinde nichts anderes festgelegt hat – einen Abstand von 3.60 m ab Fahrbahnrand einzuhalten (Art. 80 Abs. 1 Bst. a SG). Nach Art. 81 SG kann die zuständige Behörde Ausnahmen von den gesetzlichen Strassenabständen bewilligen, wenn besondere Verhältnisse, insbesondere des Ortsbildes, es rechtfertigen und wenn dadurch weder öffentliche Interessen noch wesentliche nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden.

Eine Ausnahmegewilligung soll die gesetzliche Regelung, die im Interesse der Rechtssicherheit sowie der Rechtsgleichheit die tatsächlichen Verhältnisse generalisierend erfasst, einzelfallgerecht verfeinern. Ausnahmegründe beziehen sich deshalb auf den Zweck, den Umfang oder die Gestaltung eines Bauvorhabens, wenn diese in den geltenden Vorschriften nicht genügend berücksichtigt sind. Sie müssen mit den Besonderheiten des Baugrundstücks oder des Bauvorhabens zusammenhängen. Unter Umständen können aber auch Besonderheiten, die sich aus den subjektiven Verhältnissen der bauwilligen Personen ergeben, eine Ausnahme begründen. Rein finanzielle Interessen, der Wunsch nach einer Ideallösung oder intensives Ausnützungsstreben rechtfertigen aber keine Ausnahmegewilligung. Es geht vielmehr darum, ausgesprochene Unbilligkeiten und Unzweckmässigkeiten zu vermeiden, die die strikte Anwendung der Vorschrift für die Bauwilligen zur Folge hätte.²⁵

e) Nach der Projektänderung befinden sich im Strassenabstand nur noch die befestigten Hauszugänge, ein Kiesweg und Bepflanzungen. Zugangswege, Hauszugänge und Hauszufahrten befinden sich in jedem Fall zwangsläufig im Strassenabstand. Dafür ist – zumindest sofern sie bodeneben sind – keine Ausnahmegewilligung nach Art. 81 SG, sondern eine Strassenanschlussbewilligung nach Art. 85 SG notwendig. Wie vorne erwähnt, kann die Strassenanschlussbewilligung erteilt werden. Eine Ausnahmegewilligung ist nicht notwendig.

²⁴ Vorakten, p. 35

²⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 26-27 N. 5.

Was die von den Beschwerdeführenden kritisierten Lichtschächte betrifft, ist Art. 212 Abs. 2 GBR massgebend. Gemäss dieser Norm haben Bauten gegenüber den Nachbargrundstücken nur dann einen Abstand zu wahren, wenn sie das massgebende Terrain an irgendeinem Punkt um mehr als 1.20 m überragen. Bei den von den Beschwerdeführenden kritisierten Lichtschächten ist dies nicht der Fall. Die Rüge erweist sich als unbegründet.

7. Kehrichtcontaineranlage

a) Die Beschwerdeführenden bemängeln, die Abfallcontaineranlage sei direkt angrenzend zum Grundstück Aarwangen Grundbuchblatt Nr. M._____ geplant. Eine sehr geruchsintensive Anlage direkt angrenzend an den Garten der Beschwerdeführenden 1 und 2 sei nicht tragbar. Gemäss Art. 79c EG ZGB²⁶ sei ein Abstand von mindestens 3.00 m einzuhalten. Da am heutigen Containerstandort der Liegenschaft O._____strasse neu die Einstellhalleneinfahrt geplant sei, sei damit zu rechnen, dass auch die Bewohnenden der O._____strasse ihre Abfälle in den Containern des Neubaus entsorgen würden, was die Situation noch verschlimmern würde.

b) Gemäss den revidierten Plänen «Umgebungsplan» sowie «Fassaden Nord und Süd» vom 22. August 2024 ist die Containeranlage für den Neubau entlang der nordöstlichen Parzellengrenze geplant. Es soll eine dreiseitige Einfassung in der Höhe von 1.20 m erstellt werden. Darin sollen je ein geschlossener Container für Grüngutabfälle sowie für Hauskehrsacksäcke stehen.

c) Nach Art. 6 Abs. 1 Bst. i BewD können bis zu 1.20 m Höhe Einfriedungen, Stützmauern, Schrägrampen und Terrainveränderungen zur Umgebungsgestaltung bis zu 100 Kubikmeter Inhalt baubewilligungsfrei erstellt werden.

Gemäss Art. 212 Abs. 2 GBR haben Bauten, die das massgebende Terrain an irgendeinem Punkt um mehr als 1.20 m überragen, an dieser Stelle die Grenz- und Gebäudeabstände zu wahren.

Art. 79c EG ZGB besagt Folgendes:

«¹ Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3 m von der Grenze zu erstellen.

² Werden diese Anlagen so gebaut, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarn eintreten kann, so braucht der Grenzabstand nicht eingehalten zu werden, wenn sie den gewachsenen Boden nicht um mehr als 1.20 m überragen.»

d) Die vorliegend geplante Containeranlage mit Umrandung ist 1.20 m hoch. Diese ist gemäss den vorstehend erwähnten Bestimmungen baubewilligungsfrei realisierbar und hätte selbst wenn sie bewilligungspflichtig wäre, gemäss GBR keinen Grenzabstand zu wahren. Art. 79c EG ZGB ist zivilrechtlicher Natur und im Baubewilligungsverfahren nicht zu prüfen. Der Containerstandort ist in öffentlich-rechtlicher Hinsicht nicht zu beanstanden.

²⁶ Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB; BSG 211.1)

8. Ortsbild

a) Die Beschwerdeführenden bringen vor, der Abriss der bestehenden Gebäude und der Neubau eines Reiheneinfamilienhauses mit vier Wohneinheiten seien als starker Eingriff in das Quartierbild in Bezug auf Volumen, Ausrichtung, Gestaltung etc. zu werten. Die aktuell bestehende Grünfläche werde fast vollständig aufgehoben, wohingegen die bestehenden umliegenden Liegenschaften über grosszügige Gärten im Südwesten verfügen würden. Der geplante Neubau sei mit seiner Dimensionierung, insbesondere mit seiner Höhe nicht als zurückhaltend gegenüber der Kirche und des Pfarrhauses auf der gegenüberliegenden Strassenseite einzustufen. Auch die geplanten Balkone, Lukarnen und hervorstehenden Gebäudeteile würden sich nicht in das bestehende Quartierbild einfügen. Es sei ein erneuter Einbezug des Berner Heimatschutzes notwendig, weil sich die vorliegende Beurteilung des Berner Heimatschutzes auf alte Pläne beziehen würde, welche so nicht realisiert werden könnten. Das geplante Bauvorhaben würde in unzulässiger Weise in das schützenswerte Ortsbild eingreifen und dieses entwerten. Es seien zudem die Voraussetzungen gemäss Art. 22a Abs. 1 BewD erfüllt, die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) sei als Fachstelle hinzuzuziehen.

b) Im vorinstanzlichen Verfahren wurde der Berner Heimatschutz beigezogen. In seinem ersten Fachbericht vom 10. Februar 2023 äusserte sich der Berner Heimatschutz dahingehend, dass sich das Bauvorhaben in der Baugruppe A sowie im Ortsbildschutzgebiet von Aarwangen sowie in der direkten Nachbarschaft der als schützenswert eingestuften Kirche befinde. Neubauten an diesem sehr sensiblen Ort, müssten sehr zurückhaltend und respektvoll zum Gebauten projektiert und umgesetzt werden. Weiter wird ausgeführt, in einer Vorfrage von 2018 sei das dazumal geplante Flachdach als negativ beurteilt worden. Der Berner Heimatschutz gab im Fachbericht vom 10. Februar 2023 folgende Beurteilung ab:

«Die Stellung vom Haus parallel zur K. _____ strasse mit gleichmässig geneigtem Satteldach stimmt. Die Wohnungen werden von der K. _____ strasse aus über einen eingeschossigen gedeckten Vorbau, der zugleich Aoutunterstand und Balkon ist, erschlossen. Die Wohnungen sind auf drei Geschossen mit Galerie organisiert.

Im Untergeschoss, in etwa der gleichen Fläche der Parzelle, ist u.a. eine Einstellhalle mit 14 PP geplant. Der Standort der Rampe, zwischen dem Haus Nr. 34 und dem Neubau, wirkt zurückhaltend und stimmt. Der Anschluss dieser Rampe an das Haus Nr. 34 hat sehr sorgfältig und präzise zu erfolgen.

Die Anordnung der Dachlukarnen auf der Nord- und Süddachfläche stimmen. Die zwei Lukarnen auf der Norddachfläche sind aber zu hoch. Die Höhe der zwei Lukarnen auf der Süddachfläche ist zu übernehmen. Die Dachfenster müssen alle in der gleichen Grösse und horizontal auf einer Linie angeordnet werden. Die zwei Dachfenster auf der Süddachfläche, oberhalb der Dachlukarnen, sind nicht möglich.

Die Fenstereinteilung der Südfassade stimmt. Bei der Nordfassade sind die vier Fenster mit Brüstung, raumhoch zu gestalten. Die zwei Giebelfassaden wirken noch zu unruhig. Die Fenster müssen einheitlicher und übereinander angeordnet werden. Der Abstand der zwei Fenster im Dachgeschoss zur Dachuntersicht muss grösser sein. Die Dreiecksverglasungen sind zufällig und ortsfremd.

Konstruktion / Material:

Allgemein muss das Haus auf einem sichtbaren Sockel stehen, der formal wie auch konstruktiv sehr wichtig ist.

Die Kombination mit Aussenputz und Holz stimmt. Der Aussenputz ca. 2mm Korn. Die Holzschaltung vertikal sägeroh.

Die Geländer müssen alle gleich sein. Einfaches Staketengeländer in Flacheisen ohne Handlauf. Die Absturzsicherungen bei den raumhohen Fenstern dürfen nicht in Glas konstruiert werden, sondern sollen gleich wie die Staketengeländer sein.

Die Dacheindeckung muss mit einem dunkelbraunen Flachziegel erfolgen. Die Spenglerarbeiten in Kupfer.»

In diesem Fachbericht empfahl der Berner Heimatschutz, das Projekt mit den beschriebenen Ergänzungen zu bewilligen, wobei die Pläne dem Berner Heimatschutz zur abschliessenden Stellungnahme zugestellt werden müssten und das Farb- und Materialkonzept in der Rohbauphase vor Ort zu bemustern und zu genehmigen sei.

Der Beschwerdegegner reichte in der Folge diverse Projektänderungen ein. Der Berner Heimatschutz nahm mit Fachbericht vom 31. Juli 2023 erneut Stellung und gab folgende Beurteilung ab:

«Der revidierte Umgebungsplan vom 14.07.2023, zeigt neu eine Parkierung mit zwei Parkplätzen parallel zur K._____strasse anstelle von den vier Parkplätzen rechtwinklig zur K._____strasse. Diese Anpassung stimmt.

Der bestehende Grünstreifen östlich wird mit dieser Anpassung weitergeführt in westlicher Richtung. Damit eine kleinere Lücke dieses Grünstreifens erfolgt, müssen die zwei Parkplätze, gemäss der beigelegten Skizze, verschoben werden.

Die Weiterführung der bestehenden Durchgrünung mit Sträuchern ist anzustreben.

Empfehlung

Mit diesen Ergänzungen ist aus der Sicht des Berner Heimatschutzes das Baugesuch zu bewilligen.»

Aufgrund der negativen Beurteilung der Parkierung reichte der Beschwerdegegner eine weitere Projektänderung ein, mit welcher auf die Parkierung entlang der K._____strasse komplett verzichtet wurde. Stattdessen wurde ein Kiesstreifen/Gehweg sowie ein Vorgarten mit Ruderalflurstreifen und Bäumen vorgesehen.

c) Die Gemeinde Aarwangen bringt in ihrer Stellungnahme vom 5. April 2024 vor, das Vorhaben sei durch den Berner Heimatschutz begleitet und auf die Belange des Ortsbildes seien in genügendem Mass Rücksicht genommen worden. Die geplante Baute nehme in Form, Farbgebung und Ausrichtung genügend Rücksicht auf die Kirche und füge sich ruhig und zurückhaltend ins Gesamtbild der K._____strasse ein. Der Beizug der OLK sei im vorliegenden Fall nicht angezeigt.

d) Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Art. 9 Abs. 1 BauG). Diese Vorschrift stellt die «ästhetische Generalklausel» im Sinne eines allgemeinen Beeinträchtigungsverbots dar. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn ein Bauvorhaben einen Gegensatz zur bestehenden Überbauung schafft, der erheblich stört. Die Gemeinden dürfen eigene Ästhetikvorschriften erlassen, die über die kantonalen Vorschriften hinausgehen können. Derartige Vorschriften müssen, um selbständige Bedeutung zu erlangen, konkreter gefasst sein als die Anordnungen des kantonalen Rechts, sie dürfen Letztere nicht bloss allgemein anders formulieren.²⁷

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

«Art. 411 Gestaltungsgrundsatz

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

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

²⁷ 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

- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
- die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
- die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlage, Abstellplätze und Eingänge.

³ Bauten und Anlagen welche das Ortsbildschutzgebiet beeinträchtigen sind untersagt. Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten ist die Kantonale Denkmalpflege beizuziehen.

⁴ Die Vorschriften über die Ortsbildspflege bleiben vorbehalten.

Art. 511 Ortsbildschutzgebiete

¹ Die Ortsbildschutzgebiete bezwecken die Erhaltung, die Gestaltung und die behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägende Elemente und Merkmale.

² Die Hauptgebäude innerhalb der Ortsbildschutzgebiete sind in der Regel als solche zu erhalten. Bei Um-, An- und Neubauten ist die traditionelle Bauweise bezüglich Fassaden- und Dachgestaltung inkl. Dachaufbauten, Form, Farb- und Materialwahl sowie Aussenraum-, Strassen- und Platzgestaltung zu übernehmen.

³ Für bestehende Bauten gilt eine erweiterte Besitzstandsgarantie. Sie dürfen unabhängig der geltenden baupolizeilichen Masse erneuert und umgenutzt werden, sofern die Schutzziele nicht beeinträchtigt werden.

⁴ Die Baupolizeibehörde zieht zur Beurteilung von Baueingaben für Neu- und Umbauten eine Fachstelle zur Beratung bei, sofern es sich nicht um blosser Erneuerungen ohne Auswirkungen auf das Erscheinungsbild von nicht inventarisierten Bauten handelt.»

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.²⁸ Gestützt auf Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes dürfen in der Regel Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung nicht eingeschränkt werden²⁹.

e) Gemäss Art. 22a Abs.1 BewD konsultiert die Baubewilligungsbehörde die OLK bei prägenden Bauvorhaben, gegen die ästhetische Bedenken oder Einwände bestehen, die nicht offensicht-

²⁸ 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

²⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10 N. 15 mit Hinweisen

lich unbegründet sind und die das Ortsbild oder die Landschaft beeinträchtigen können, insbesondere in folgenden Gebieten: In einem Gebiet des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BNL), einem Gebiet des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) oder in einem Ortsbild- und Landschaftsschutzgebiet im Sinne von Art. 86 BauG. Für die zwingende Beurteilung durch die OLK im Baubewilligungsverfahren müssen alle drei in Art. 22a Abs. 1 BewD genannten Voraussetzungen kumulativ erfüllt sein, d.h. prägendes Bauvorhaben, nicht offensichtlich unbegründete Bedenken oder Einwände sowie mögliche Beeinträchtigung von Ortsbild und Landschaft.³⁰ Das bernische Verwaltungsgericht hat sich eingehend mit der Frage auseinandergesetzt, wann ein Bauprojekt prägend ist. Demnach entscheidet sich vorab «zonenspezifisch», ob ein Bauvorhaben «prägend» sei: Ist es in einem besonderen Schutzgebiet von Art. 22a Abs. 1 Bst. a-c BewD vorgesehen, kann eine mögliche Beeinträchtigung des Orts- oder Landschaftsbilds als sehr wahrscheinlich vermutet werden, wenn entsprechende Einwände oder Bedenken bestehen. In diesen Fällen ist in der Regel davon auszugehen, dass ein Bauvorhaben prägend ist. Ob ein Bauvorhaben ausserhalb einer Schutzzone prägend ist, muss einzelfallweise mit Blick auf die vorhandene bauliche und landschaftliche Umgebung beurteilt werden. Dem Verb «prägen» kommt im Kontext von Art. 10 Abs. 2 BauG und Art. 22a Abs. 1 BewD nicht nur die Bedeutung «Einfluss haben» oder «verändern» zu, viel mehr meint «prägend» hier «den Stempel aufdrücken». Verlangt wird somit, dass ein Vorhaben in seiner Umgebung dominant wirkt bzw. hervorsticht, sei es etwa wegen einer exponierten Lage, eines mächtigen Baukörpers oder einer untypischen Gestaltung.³¹

Die OLK wird im Baubewilligungsverfahren nicht beigezogen, wenn das Bauvorhaben bereits von der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission, der Kantonalen Denkmalpflege oder einer leistungsfähigen örtlichen Fachstelle begutachtet worden ist (Art. 22a Abs. 2 i.V.m. Art. 10 Abs. 5 BauG).

f) Die Bauparzelle befindet sich im Ortsbildschutzgebiet und teilweise innerhalb der Baugruppe A und gegenüber der als schützenswert eingestuften Kirche. Die Baugruppe A setzt sich gemäss Bauinventar des Kantons Bern aus der ersten Bebauungslinie entlang der W._____strasse und des im Südwesten anschliessenden Mühlebezirks zusammen. Sie wird im Bauinventar wie folgt beschrieben:

«Die Baugruppe setzt sich aus der ersten Bebauungslinie entlang der W._____strasse und des im SW anschliessenden Mühlebezirks zusammen. Der Mühlebezirk am Fuss des Bleuerains ist wohl der älteste Teil der Siedlung Aarwangen. Die von hervorragenden Grünräumen umgebenen Bauten sind wirkungsvoll um eine Strassenverzweigung angeordnet. Kernbau des Ensembles ist die angeblich von 1621 stammende alte Mühle, ein hübscher kleiner Riegbau unterhalb eines kleinen Gehölzes mit innen liegendem Mühleteich. Der grosse Mühlebau mit polygonalem Treppenturm wurde 1748 erstellt und erhielt nach Brand 1888 die heutige Form. Der 1911/12 um einen Trakt erweiterte Bau nimmt eine wichtige Scharnierfunktion an der Wegverzweigung ein. Das benachbarte Gebäude von 1853 begrenzt einen hübschen mit Brunnen möblierten und gepflasterten Innenhof nach O. Nördl. der Y._____strasse steht ein guter ehemaliger Bauernhof mit mächtigem Bauernhaus, Stöckli (erb. 1810) und bauhistorisch bedeutendem Speicher. Über ein Weggeviert ist der Mühlebezirk mit dem Strassendorf verbunden. Das Dorf Aarwangen ist ein lang gezogenes Strassendorf entlang der von SO nach NW über zwei Gelände-Terrassen verlaufenden Hauptstrasse. Die so genannte Vorstadt bildet den südöstl. Auftakt der Baugruppe. Die sich hier nach N leicht senkende H._____strasse wird auf der westl. Seite von einer Reihe räumlich wirksam gestaffelter Bauten begleitet, darunter das um 1800 erbaute Restaurant "E._____". Auf der anderen Strassenseite haben Abbrüche

³⁰ Vgl. Vortrag der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion vom 2. September 2015 betreffend Baugesetz (Änderung) und Dekret über das Baubewilligungsverfahren (Änderung), Tagblatt des Grossen Rates, Januarsession 2016, Beilage 8, S. 54; BVR 2021 S. 150 E. 3.4

³¹ BVR 2021 S. 150 E. 3.5

und Neubauten den ehemals geschlossenen Bebauungscharakter verändert. Im Bereich des S-förmig verlaufenden Strassenabschnitts bildete sich das eigentliche Dorfzentrum mit Gasthöfen, Wohn- und Geschäftsbauten und seit 1907 einer Bahnstation. Dominierende Bauten sind neben dem mächtigen Schulhaus von 1871, das reich bemalte "Tierlihaus" von 1767 und der 1957 anstelle eines Vorgängerbaus errichtete Gasthof "J. _____". Die Station tritt als Blickpunkt wirksam in Erscheinung, während die von einem Park umgebene Villa (O. _____ strasse, erb. 1866) sich hinter grossen Bäumen versteckt. Entlang der O. _____ strasse vermitteln weitgehend traufständige Bauernhäuser den ehemals bäuerlichen Charakter des Dorfes. Im ausgehenden 19. und im 20. Jh. sind zwischen den bäuerlichen Bauten, vor allem auf der östl. Seite, Wohn- und Geschäftsbauten entstanden. Die 1577 erbaute Kirche und das 1812-14 erstellte Pfarrhaus reihen sich in diese Bebauung ein. Die auf der Hangkante exponiert stehende Amtsschreiberei (erb. 1830-32) setzt einen wirkungsvollen Akzent am nordwestl. Rand des Dorfes.»

g) Im vorinstanzlichen Verfahren wurde gestützt auf die Verpflichtung in Art. 511 Abs. 4 GBR (Beurteilung von Baueingaben für Neubauten in Ortsbildschutzgebieten durch eine Fachstelle) der Berner Heimatschutz beigezogen. Dieser wird im Kommentar zu Art. 421 GBR (Fachberatung) als mögliche Fachstelle erwähnt. Sein Fachbericht vom 10. Februar 2023 ist positiv ausgefallen. Der Berner Heimatschutz wird von der BVD als leistungsfähige örtliche Fachstelle anerkannt, da er über das erforderliche Fachwissen verfügt und mit der Aufgabe vertraut ist, Bauvorhaben auf ihre Verträglichkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild zu beurteilen.³² Im vorinstanzlichen Verfahren fand somit eine Beurteilung durch eine leistungsfähige örtliche Fachstelle statt, weshalb die OLK nach dem Wortlaut von Art. 22a Abs. 2 BewD nicht zusätzlich konsultiert werden musste.

h) Auf dem Baugrundstück befindet sich das Gebäude O. _____ strasse im südlichen Bereich der Parzelle direkt an der O. _____ strasse. Die projektierten Reiheneinfamilienhäuser sollen nordöstlich davon erstellt werden. Sie sind zur K. _____ strasse hin ausgerichtet und befinden sich nicht in der ersten Bebauungslinie der O. _____ strasse. Die Bauten in der Umgebung der Bauparzelle weisen verschiedene Grössen und Stellungen auf. In der näheren Umgebung gibt es sowohl ältere als auch neuere Bauten, die meisten mit Satteldächern, welche häufig Lukarnen aufweisen.

Die im Bauinventar in der Beschreibung der Baugruppe A erwähnten Bauten, welche die Baugruppe prägen, befinden sich mit Ausnahme der Kirche nicht in der Nähe der Bauparzelle, sondern deutlich weiter südlich bzw. südöstlich.

Das Bauvorhaben sieht ein Satteldach mit Lukarnen vor. Diese Dachform entspricht der Dachgestaltung der umliegenden Liegenschaften. In der näheren Umgebung des Bauvorhabens befinden sich diverse Reiheneinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser, welche ebenfalls mit dieser Dachform gebaut sind. Die Ausrichtung längs zur K. _____ strasse ist, wie der Berner Heimatschutz festhielt, stimmig. Die gegenüberliegende Kirche ist ebenfalls mit längs der K. _____ strasse ausgerichtet. Zwar hat das Bauvorhaben eine gewisse Grösse, es hält aber die baupolizeilichen Masse gemäss den reglementarischen Vorgaben für die Mischzone M2 2-geschossig ein. Im Umkreis um die Bauparzelle besteht in Bezug auf die Bauvolumen und die Gestaltung eine heterogene Bebauungsstruktur. Es gibt auch andere Bauten mit ähnlichem Fussabdruck und ähnlicher Höhe. Die Gebäude sind in diversen Farben wie Altrosa, Hellblau, Gelb, Weiss und Beige gehalten. Das geplante Gebäude passt sich mit seiner Materialisierung und Farbgebung gut in die Umgebung ein. Der vorliegend geplante Neubau nimmt mehrere Elemente aus der Umgebung auf und entspricht damit Art. 511 Abs. 2 GBR und erzielt eine gute Gesamtwirkung.

³² Vgl. z.B. BVD 110/2023/115 E. 2b, BDE 110/2019/68 E. 4c, 110/2008/82 E. 5b, 110/2006/45 E. 2a, 110/1996/118 E. 7; VGE 2021/123 vom 28. März 2022 E. 4.3.

i) Zusammenfassend ergibt sich, dass sich das Bauvorhaben insgesamt gut in das bestehende Ortsbild einordnet. Die Würdigung des Vorhabens durch die Vorinstanz, die Gemeinde Aarwangen und den Berner Heimatschutz ist plausibel und nachvollziehbar. Es ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz gestützt auf die Empfehlung des Berner Heimatschutzes das Bauvorhaben in ästhetischer Hinsicht positiv beurteilte und bewilligte.

Aufgrund der vorhandenen Akten, Fotos und des Berichts des Berner Heimatschutzes konnte sich die BVD ein genügendes Bild machen. Ein Beizug der OLK im vorliegenden Verfahren war nicht notwendig. Der entsprechende Antrag der Beschwerdeführenden wird abgewiesen.

9. Grundstückentwässerung

a) In ihrer Stellungnahme vom 11. Oktober 2024 führen die Beschwerdeführenden aus, das Terrassenwasser werde neu durch ein Fallrohr und einen Speier auf die Humusschicht geführt. Die gedeckten Sitzplätze von Häusern Nrn. 3 und 4 würden auf der Südseite gemäss neuer Planung nun über Dachwassersammler und Schlammsammlerschächte verfügen. Dies sei geruchs- und feuchtigkeitstechnisch fragwürdig und würde zusätzlich dazu führen, dass die gedeckten Sitzplätze nicht genutzt würden. Die Abänderung der Entwässerung müsste durch die L. _____ AG neu geprüft werden, was beantragt werde.

b) Die Gemeinde Aarwangen erteilte im vorinstanzlichen Verfahren am 26. Oktober 2023 die Bewilligung zur Entwässerung von Grundstücken.³³ Die Gemeinde hatte dafür bei der L. _____ AG einen Fachbericht Gewässerschutz / Liegenschaftsentwässerung vom 17. Oktober 2023 eingeholt. Dieser beurteilte das Vorhaben mit einem Neuanschluss an die öffentliche Abwasserleitung in der O. _____ strasse ab liegenschaftsinternem Kontrollschacht, entlang der K. _____ strasse bis zum Anschlusspunkt. Die Einstellhalle werde via Einlaufschächte mit Schlammfang und Rinnen der gedeckten resp. beregneten Einfahrrampe in das Schmutzabwassersystem entwässert und das Regenwasser der Dachflächen inkl. begrüntem Vordach werde via diverser Fallleitungen und zwei separaten Schlammsammlern einer Versickerungsanlage ohne Oberbodenpassage des Typs b (Sickerhohlkörper mit Boxensystemboxen) zugeführt. Das Regenabwasser der Terrassen werde via Fallleitungen diffus einer Versickerung via Oberbodenpassage zugeführt. Weiter werde ein separat geführtes, tieferliegendes Sickerleitungssystem via eigenem Schlammsammler ebenfalls der Versickerungsanlage zugeführt. Das Regenwasser der neuen befestigten Zufahrts- und Vorplatzflächen werde via sickerfähigem Belag diffus zur Versickerung gebracht, was einer Versickerung des Typs a entspreche. Im Fachbericht wird beantragt, das Vorhaben mit Bedingungen und Auflagen zu bewilligen, welche detailliert wiedergegeben werden. Die L. _____ AG führt im Fachbericht aus, die Dimensionierung und Ausgestaltung der Versickerungsanlagen gemäss Gesuchsunterlagen rechnerisch nachvollzogen zu haben. Für die Planung und Ausführung sei eine hydrogeologisch kompetente Fachperson beizuziehen. Der Fachbericht fordert zudem, dass vor der Einleitung in die Versickerungsanlagen ohne Oberbodenpassagen Vorreinigungen mittels Schlammabschneider erforderlich seien. Regenabwasser der begehbaren Terrassenflächen sei über eine biologisch aktive Bodenschicht (begrünte Humusschicht) zur Versickerung zu bringen oder via Vorreinigung (Schlammsammler) der Liegenschaftsentwässerung zuzuführen.

c) Mit der Projektänderung vom 30. August 2024 haben sich am Bauvorhaben in Bezug auf die Versickerung keine wesentlichen Veränderungen ergeben. Mit der Projektänderung wurde einzig die Lage der vorgesehenen Sickeranlage, Leitungen und die Dachwassersammler verschoben, damit sie sich ausserhalb des Strassenabstandes befinden. Bereits im von der Vorinstanz

³³ Vorakten der Vorinstanz, pag. 247

bewilligten Umgebungsplan vom 12. Dezember 2023 waren aber die Fallrohre zur Entwässerung der Terrassen in die geplanten Humusschichten im südlichen Bereich vor den Reiheneinfamilienhäusern eingezeichnet. Richtig ist, dass sich die (unterirdischen) Dachwassersammler neu im Bereich der Sitzplätze der Reiheneinfamilienhäuser befinden. Weshalb diese zu Geruchsimmissionen führen sollte, ist nicht ersichtlich und auch nicht weiter begründet.

Da sich an der Art und Dimensionierung der Entwässerung nichts geändert hat, ist eine erneute Beurteilung der Entwässerung durch die L. _____ AG nicht erforderlich.

10. Befensterung

a) Das Rechtsamt der BVD wies in seiner Verfügung vom 16. Mai 2024 darauf hin, dass die von der Vorinstanz bewilligten Pläne einen Widerspruch aufweisen. Laut bewilligtem Plan «Obergeschoss» weise das Obergeschoss auf der Nordwestseite acht Fenster auf, laut Plan «Fassaden Nord und Süd» seien an der Nordfassade im Obergeschoss nur sechs Fenster ersichtlich.

b) Mit Projektänderung vom 30. August 2024 reichte der Beschwerdegegner unter anderem einen angepassten Plan «Fassaden Nord und Süd» ein, auf welchem an der Nordfassade im Obergeschoss übereinstimmend mit dem Plan «Obergeschoss» acht Fenster vorhanden sind.

c) In ihrer Stellungnahme vom 11. Oktober 2024 bringen die Beschwerdeführenden vor, neuerdings seien acht Fenster an der Nordfassade geplant, sie seien damit zusätzlich in ihrer Privatsphäre gestört.

d) Im Obergeschoss der Reiheneinfamilienhäuser sind im nördlichen Bereich der vier Häuser jeweils zwei Zimmer vorgesehen. Wohn- und Arbeitsräume müssen unmittelbar von aussen genügend Licht und Luft erhalten, weshalb eine Mindestfensterfläche von einem Zehntel der Bodenfläche pro Raum vorzusehen ist (Art. 64 Abs. 1 BauV). Dass beim von der Vorinstanz bewilligten Plan «Fassaden Nord und Süd» im Haus 1 und 4 je ein Fenster fehlt, ist offensichtlich ein Versehen. Würden diese Fenster nicht vorgesehen, hätten zwei Zimmer nämlich keine Befensterung, was aus wohnhygienischen Gründen nicht zulässig ist. Bereits im ursprünglichen – und weiterhin gültigen – Plan «Obergeschoss» waren die acht grossflächigen Fenster als Balkonzugang eingezeichnet gewesen. Es handelt sich insofern nicht um eine zusätzliche Beeinträchtigung der Beschwerdeführenden, sondern um eine Anpassung eines Plans an die bereits bewilligte Situation. Die Rüge erweist sich als unbegründet.

11. Baugrube / Auflage

a) Die Beschwerdeführenden bringen vor, gemäss Kurzbericht der N. _____ GmbH werde bestätigt, dass es möglich sei, die Tiefgarage mit 50 cm Grenzabstand ohne Berechtigung der Nachbargrundstücke zu bauen, dies entweder durch Spundwände oder durch Rühlwände. Es gebe mehrere Verfahrensarten, wie eine Spundwand gesetzt werden könne: die erschütterungsfreien resp. erschütterungsarmen Pressverfahren oder Rüttelverfahren oder aber das Rammverfahren, bei welchem die Beschädigung der umliegenden Liegenschaften befürchtet werde. Im Falle der Abweisung der Beschwerde sei im Bauentscheid die Auflage aufzunehmen, dass der Beschwerdegegner zur Baugrubensicherung verpflichtet sei und bei den Nachbarn ein Rissprotokoll erstellen müsse.

b) Die Gemeinde Aarwangen bringt in ihrer Stellungnahme vom 5. April 2024 vor, das Bauvorhaben sei im Hinblick auf die Baustelleninstallation, Kranstandort, Materialbewirtschaftung und

Parkierung eine Herausforderung. Daher sei eine entsprechende Auflage im Bauentscheid angestrebt worden. Ein Erstellen eines Kellers ohne Baugrubensicherung in Form einer Spund- oder Rühlwand sei nicht möglich. Zum Schutz der angrenzenden Grundeigentümer sei die Aufnahme mit Rissprotokoll sinnvoll und angezeigt.

c) Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten, dass weder Personen noch Sachen gefährdet werden (Art. 21 BauG). Die Bauherren sind verpflichtet, bei der Erstellung von Bauten und Anlagen die anerkannten Regeln der Baukunde einzuhalten und die einschlägigen Normen und Empfehlungen der Fachverbände zu beachten (vgl. Art. 57 BauV). Darunter sind jene Massnahmen zu verstehen, die nach wissenschaftlicher Erkenntnis und den Erfahrungen der Praxis geeignet sind, einen gefahrlosen Bauvorgang zu gewährleisten und dem Bauwerk jene Festigkeit und Sicherheit zu verleihen, die aufgrund der Zweckbestimmung erforderlich sind. Aufgrund der vielfältigen sicherheitstechnischen Fragen kann das Befolgen dieser Regeln im Allgemeinen nicht schon im Voraus im Baubewilligungsverfahren geprüft werden. Es wäre unverhältnismässig, wenn alle diesbezüglichen Detailfragen von der Bauherrschaft bereits im Baubewilligungsverfahren geklärt und gelöst werden müssten, zumal das Projektierungsverfahren im Zeitpunkt der Baueingabe zumeist noch nicht sehr weit fortgeschritten ist. Die Behörde kann aber weitere Unterlagen und Angaben über die Konstruktion, den Bauvorgang und die Sicherheitsvorkehrungen verlangen (Art. 15 Abs. 1 BewD).

d) Die Beschwerdeführenden befürchten Schäden an ihren Grundstücken und Liegenschaften und sprechen damit zivilrechtliche Haftungsfragen an. Solche Einwände sind in einem Bauentscheid nur als Rechtsverwahrung vorzumerken, was die Vorinstanz getan hat. Das von den Beschwerdeführenden geforderte Rissprotokoll hat den Zweck, im Falle einer Schädigung ihrer Gebäude das Ausmass des Schadens zu bestimmen. Es handelt sich bei dieser Massnahme einzig um eine vorzeitige Beweissicherung für einen allfälligen späteren Zivilrechtsstreit. Ein öffentliches Interesse an der Erstellung von Rissprotokollen ist nicht gegeben. Die Beweissicherung kann daher nicht Gegenstand des öffentlich-rechtlichen Baubewilligungsverfahrens sein.

Gemäss Kurzbericht zum Aushub der N._____ GmbH ist es bautechnisch möglich, die Aussenwand der Tiefgarage mit 50 cm Grenzabstand ohne Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke zu bauen. Je nach Geologie müsse auf eine Spundwand oder eine Rühlwand zurückgegriffen werden.³⁴ Die aktuelle Bautechnik erlaubt auch bei schwierigen Grundstücksverhältnissen Lösungen für eine sichere Bebauung. Es sind keine Gründe ersichtlich, weshalb der Einschätzung der N._____ GmbH nicht gefolgt werden könnte. Die anwendbaren Sicherheitsvorschriften (vgl. Art. 57 BauV) sind bei der Bauausführung ohne weiteres zu beachten. Die Rüge erweist sich als unbegründet.

12. Zusammenfassung, Kosten

a) Zusammenfassend ergibt sich, dass das Bauvorhaben des Beschwerdegegners mit der im vorliegenden Beschwerdeverfahren eingereichten Projektänderung den gesetzlichen Anforderungen entspricht und bewilligt werden kann. Der Entscheid wird mit der Strassenanschlussbewilligung ergänzt. Im Übrigen wird der Gesamtbauentscheid des Regierungsstatthalteramts Oberaargau vom 31. Januar 2024 bestätigt. Die Beschwerde ist abzuweisen.

³⁴ Vorakten der Vorinstanz, pag. 222

b) Die Verfahrenskosten werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 2400.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV³⁵). Nach Art. 108 Abs. 1 VRPG werden die Verfahrenskosten der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigen, keine Verfahrenskosten zu erheben. Wer ein Rechtsmittel zurückzieht, den Abstand erklärt oder auf andere Weise dafür sorgt, dass das Verfahren gegenstandslos wird, gilt als unterliegende Partei (Art. 110 Abs. 1 VRPG). Als unterliegend gilt auch, wer den Einwänden der Behörden oder der Gegenpartei durch eine Projektänderung Rechnung trägt. Im vorliegenden Verfahren musste der Beschwerdegegner in Bezug auf die Unterschreitung des Strassenabstands durch verschiedene Bauten und Anlagen eine Projektänderung einreichen. Insoweit gilt er als unterliegend. Die Beschwerdeführenden haben an ihren bisherigen Ausführungen und Anträgen gemäss Beschwerde vom 1. März 2024 aber weiterhin festgehalten. In diesen Punkten sind die Beschwerdeführenden mit ihren Rügen nicht durchgedrungen und gelten als unterliegend. Deshalb erscheint es gerechtfertigt, dem Beschwerdegegner einen Viertel der Verfahrenskosten, ausmachend CHF 600.00, aufzuerlegen. Die Beschwerdeführenden haben drei Viertel der Verfahrenskosten, ausmachend CHF 1800.00 zu tragen.

c) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV³⁶ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren CHF 400.00 bis CHF 11 800.00 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 KAG³⁷).

Die Beschwerdeführenden machen Parteikosten von CHF 6'759.85 (inkl. Auslagen und MWST) geltend, der Beschwerdegegner solche von CHF CHF 8394.55 (Honorar 7726.66, Auslagen CHF 38.90, MWST CHF 629.01). Diese Honorarforderungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Analog zur Verteilung der Verfahrenskosten haben die Beschwerdeführenden dem Beschwerdegegner drei Viertel der Parteikosten zu ersetzen, ausmachend CHF 6295.90. Der Beschwerdegegner hat den Beschwerdeführenden ein Viertel ihrer Parteikosten zu ersetzen, ausmachend CHF 1689.95.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Projektänderung vom 30. August 2024 wird bewilligt. Massgebend sind folgende Pläne:
 - Situationsplan vom 14. August 2024, gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 3. September 2024
 - Plan «Umgebungsplan», Nr. 1.105/A, letztmals revidiert am 22. August 2024, gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 3. September 2024
 - Plan «Untergeschoss», Nr. 1.00-1/A, letztmals revidiert am 22. August 2024, gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 3. September 2024

³⁵ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

³⁶ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811)

³⁷ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11)

- Plan «Erdgeschoss», Nr. 1.000/A, letztmals revidiert am 22. August 2024, gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 3. September 2024
- Plan «Obergeschoss», Nr. 1.001/A, letztmals revidiert am 10. Oktober 2023, gestempelt vom Regierungsstatthalteramt Ob- und Nid- u. Aargau am 31. Januar 2024
- Plan «Dachgeschoss», Nr. 1.002/A, letztmals revidiert am 10. Oktober 2023, gestempelt vom Regierungsstatthalteramt Ob- und Nid- u. Aargau am 31. Januar 2024
- Plan «Spitzboden», Nr. 1.003/A, letztmals revidiert am 10. Oktober 2023, gestempelt vom Regierungsstatthalteramt Ob- und Nid- u. Aargau am 31. Januar 2024
- Plan «Fassaden Nord und Süd», Nr. 1.301/A, letztmals revidiert am 22. August 2024, gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 3. September 2024
- Plan «Fassade Ost», Nr. 1.302/A, letztmals revidiert am 14. August 2024, gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 3. September 2024
- Plan «Fassade West», Nr. 1.304/A, letztmals revidiert am 14. August 2024, gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 3. September 2024
- Plan «Schnitt A-A», Nr. 1.201/A, letztmals revidiert am 14. August 2024, gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 3. September 2024
- Plan «Schnitt B-B», Nr. 1.202/A, letztmals revidiert am 14. August 2024, gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 3. September 2024
- Plan «Schnitt G-G», Nr. 1.207/A, letztmals revidiert am 14. August 2024, gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 3. September 2024
- Plan «Werkleitungsplan», Nr. 1.104/A, letztmals revidiert am 22. August 2024, gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 3. September 2024
- Plan «Situation Sichtzone», Nr. 1.106/A, letztmals revidiert am 14. August 2024, gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 3. September 2024

Je ein genehmigtes Exemplar der Projektänderungspläne (Situationsplan, Pläne Nrn. 1.105/A, 1.00-1/A, 1.000/A, 1.301/A, 1.302/A, 1.304/A, 1.201/A, 1.202/A, 1.207/A, 1.104/A, 1.106/A) geht an den Beschwerdegegner, das Regierungsstatthalteramt Ob- und Nid- u. Aargau und an die Gemeinde Aarwangen.

3. Der Gesamtbauentscheid des Regierungsstatthalteramts Ob- und Nid- u. Aargau vom 31. Januar 2024 wird von Amtes wegen wie folgt ergänzt:

(...)

1.17 Die Strassenanschlussbewilligung nach Art. 85 Abs. 1 SG.

Im Übrigen wird der Gesamtbauentscheid des Regierungsstatthalteramts Ob- und Nid- u. Aargau vom 31. Januar 2024 bestätigt.

4. a) Den Beschwerdeführenden 1-8 werden Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 1800.00 zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführenden 1-8 haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
- b) Dem Beschwerdegegner werden Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 600.00 zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
5. a) Die Beschwerdeführenden 1-8 haben dem Beschwerdegegner Parteikosten im Umfang von CHF 6295.90 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Die Beschwerdeführenden 1-8 haften solidarisch für den gesamten Betrag.

b) Der Beschwerdegegner hat den Beschwerdeführenden 1-8 Parteikosten im Umfang von CHF 1689.95 zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Frau Rechtsanwältin D. _____, eingeschrieben
- Herr Rechtsanwalt G. _____, mit Beilagen gemäss Ziffer 2, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Oberaargau, mit Beilagen gemäss Ziffer 2, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Aarwangen, mit Beilagen gemäss Ziffer 2, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

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