

# **BE\_VERWALTUNGSGERICHT 100 2023 164 vom 6. Mai 2025**

BE Verwaltungsgericht, 2025-05-06, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/be\\_verwaltungsgericht\\_100\\_2023\\_164](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/be_verwaltungsgericht_100_2023_164)

FR: BE\_VERWALTUNGSGERICHT 100 2023 164 du 6 mai 2025

IT: BE\_VERWALTUNGSGERICHT 100 2023 164 del 6 maggio 2025

## **Regeste**

Baubewilligung; Neubau von zwei Doppel Einfamilienhäusern mit gemeinsamer Einstellhalle (Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern vom 10. Mai 2023; BVD 110/2021/220) | Baubewilligung/Baupolizei

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung der Beschwerde als letzte kantonale Instanz gemäss Art. 74 Abs. 1 i.V.m. Art. 76 und 77 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21) zuständig. Die Beschwerdeführenden haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, sind aufgrund der Nähe ihrer Parzelle zum Baugrundstück als Nachbarn durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung und Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG; vgl. auch Art. 40 Abs. 5 i.V.m. Abs. 2 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]). Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

### **E. 1.2**

Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 Bst. a und b VRPG).

### **E. 2.1**

Die Beschwerdegegnerin plant auf der Parzelle Nr. 1\_\_\_\_\_ die Errichtung von zwei Doppel Einfamilienhäusern (Häuser A und B) mit einer gemeinsamen Einstellhalle. Die Bauparzelle befindet sich an einem Hang, der von Nordwesten nach Südosten abfällt (vgl. Plan «Reklame Standort- Umgebung» vom 19.8.2019, Akten RSA 5B1; Plan «Schnitt A-A» vom 27.11.2020, revidiert am 17.8.2022, Akten BVD 5A pag. 101; Pläne «Westfassade Haus A», «Westfassade Haus B», «Ostfassade Haus A» und «Ostfassade Haus B» vom 27.11.2020, revidiert am 17.8.2022, Akten BVD 5A pag. 101). Das Haus A ist auf dem westlichen Teil der Bauparzelle geplant, das Haus B östlich davon. Weiter östlich grenzt die Parzelle an den Dählhölzliwald (Situationsplan vom 15.8.2022, Akten BVD 5A nach pag. 101; Geoportal des Kantons Bern, Basiskarte, einsehbar unter: <[www.geo.apps.be.ch](http://www.geo.apps.be.ch)>).

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 06.05.2025, Nr. 100.2023.164U, Seite 5

### **E. 2.2**

Die Doppel Einfamilienhäuser weisen je eine Länge von 12,67 m und eine Breite von 9,8 m auf; der Abstand zwischen ihnen beträgt 8 m (vgl. Situationsplan vom 15.8.2022, Akten BVD 5A nach pag. 101). Die traufseitige Fassadenhöhe beträgt beim Haus A an der

Südwestecke 6,72 m und an der Südostecke 7,21 m und beim Haus B 7,15 m an der Südwestecke und 7,11 m an der Südostecke (Plan «Südfassade» vom 27.11.2020, revidiert am 4.11.2022, Akten BVD 5A nach pag. 125). Die Häuser stehen auf einer Einstellhalle. Diese tritt südseitig im Bereich der Garageneinfahrt in Erscheinung. Ansonsten wird sie angeböschet und bewachsen bzw. liegt unterirdisch (Plan «Südfassade» vom 27.11.2020, revidiert am 4.11.2022, Akten BVD 5A nach pag. 125). Das Einfahrtstor befindet sich nicht auf der Höhe der Fassaden der Doppeleinfamilienhäuser, sondern liegt rund 4 m südlich (Plan «Grundriss Erdgeschoss / Umgebung» vom 27.11.2020, revidiert am 4.11.2022, Akten BVD 5A nach pag. 125).

### **E. 2.3**

Der Mindestabstand des Hauses B zum Wald beträgt 15 m (Situationsplan vom 15.8.2022, Akten BVD 5A nach pag. 101; Plan «Grundriss Erdgeschoss / Umgebung» vom 27.11.2020, revidiert am 4.11.2022, Akten BVD 5A nach pag. 125). Innerhalb dieses Abstands von 15 m vom Wald sind östlich, südöstlich bzw. südlich des Hauses B ein Sitzplatz, ein Aufenthaltsbereich und eine Terrasse geplant (mit Abständen von 12,5 m, 5 m und 13,5 m zum Wald). Zudem liegt der Ausstieg der Fluchtröhre des Schutzraumes im Abstand von 10 m zum Wald (Plan «Grundriss Erdgeschoss / Umgebung» vom 27.11.2020, revidiert am 4.11.2022, Akten BVD 5A nach pag. 125; vgl. auch Amtsbericht des AWN vom 8.12.2022, Akten BVD 5A pag. 132 f.).

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 06.05.2025, Nr. 100.2023.164U, Seite 6

### **E. 3**

Strittig ist zunächst, ob das Bauvorhaben den baupolizeilichen Vorschriften entspricht.

#### **E. 3.1**

Die Bauparzelle befindet sich in der Wohnzone W2. Nach Art. 4 Abs. 1 des revidierten Baureglements der EG Jens vom 13. Juni 2021 (GBR, einsehbar unter: <[www.jens.ch](http://www.jens.ch)>, Rubriken «Verwaltung/Online Schalter/Reglemente und Verordnungen») – das hier anwendbar ist (vgl. angefochtener Entscheid E. 6d; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I,

#### **E. 3.2**

Die Beschwerdeführenden bringen vor, die beiden Doppeleinfamilienhäuser würden zusammen mit der Einstellhalle von der Südseite her als ein einziger Gebäudekomplex wahrgenommen. Damit machen sie (sinn- gemäss) geltend, Doppeleinfamilienhäuser und Einstellhalle würden als eine einzige Baute in Erscheinung treten, welche die maximal zulässige Gebäudelänge nicht einhalte (Beschwerde S. 4). – Die Vorinstanz hat einen Zusammenbau trotz des gemeinsamen Untergeschosses verneint. Zwar liege die Südseite des Untergeschosses teilweise über dem massgebenden Terrain, jedoch nicht die Nordseite. Zudem sei der Einstellhallenabschluss gegenüber den Gebäuden deutlich vorgelagert. Das gemeinsame Untergeschoss trete optisch kaum in Erscheinung. Die beiden Doppeleinfamilienhäuser würden klar als zwei separate Baukörper wahrgenommen; dies selbst von der Südseite her betrachtet (angefochtener Entscheid E. 7c).

#### **E. 3.3**

Die Ausführungen der Vorinstanz sind nicht zu beanstanden: Für die Frage, ob ein Gebäude als einer oder mehrere Baukörper gilt, spielen nicht nur konstruktive und funktionelle Aspekte eine Rolle. Die Vorschriften über die Gebäudelänge dienen auch ästhetischen Zwecken; mithin ist die optische Wirkung (ebenfalls) entscheidend zur Beantwortung der Frage, ob von einem oder mehreren Gebäuden gesprochen werden kann (vgl. BVR 2008 S. 261 [VGE 22962 vom 28.2.2008], nicht publ. E. 6.3.2; BVR 2016 S. 79 E. 4.4). Hier treten die Doppeleinfamilienhäuser optisch als zwei eigenständige Baukörper in Erscheinung. Der Abstand zwischen ihnen beträgt 8 m, was dem vorgeschriebenen Gebäudeabstand entspricht (Art. 7 GBR). Zwar überragt die Einstellhalle, auf der die Doppeleinfamilienhäuser situiert sind, das Terrain an der Südseite. Der das Terrain überragende Teil der Südfassade wird aber – mit Ausnahme der Zufahrt zur Einstellhalle – von einer Böschung verdeckt und ist in der Südansicht vor dem Haus A nur teilweise und vor dem Haus B gar nicht sichtbar, so dass das Vorhaben optisch nicht als ein (einziger) Baukörper wahrgenommen wird, wie bereits die Vorinstanz zutreffend ausgeführt hat (vgl. E. 3.2 hiervor). Das Einfahrtstor zur Einstellhalle befindet sich rund 4 m vor den Fassaden der Doppeleinfamilienhäuser (vorne E. 2.2), was diesen Eindruck bestärkt.

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 06.05.2025, Nr. 100.2023.164U, Seite 8 Dazu kommt, dass die Einstellhalle das massgebende Terrain nur an der Südseite überragt und folglich auf den anderen Seiten keine Fassadenfluchten im Sinn von Art. 7 der Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3) aufweist, aus welchen eine durchgehende projizierte Fassadenlinie abgeleitet werden kann, wie sie zur Messung der Gebäudelänge erforderlich ist (vgl. Anhang A1 GBR; Art. 12 BMBV). Die Vorschriften über die Gebäudelänge sind für solche Bauten deshalb in der Regel und auch hier nicht anwendbar (VGE 2020/224 vom 7.9.2022 E. 7.3.3). Dass die Doppeleinfamilienhäuser je die maximal zulässigen Gebäudelängen nicht einhalten, machen die Beschwerdeführenden nicht geltend. Solches ist auch nicht ersichtlich (vgl. vorne E. 2.2 und 3.1).

#### **E. 3.4**

Die Beschwerdeführenden rügen weiter, die Fassadenhöhe sei falsch gemessen worden, denn die Abgrabungen für die Einstellhalle seien zu berücksichtigen und die Fassadenhöhe ab dem Boden der Einstellhalle zu messen (Beschwerde S. 4). – Die Vorinstanz hat erwogen, Art. 5 Abs. 7 GBR sei hier nicht einschlägig, weil sich das Einfahrtstor zur Einstellhalle nicht auf derselben Höhe wie die Fassaden der Doppeleinfamilienhäuser befindet, sondern 4 m davor und zwischen diesen. Die Masse, ab welcher Garageneinfahrten an die Höhen anzurechnen seien, würden sodann nicht überschritten. Die Fassadenhöhe sei deshalb ausgehend vom massgebenden Terrain, das dem natürlich gewachsenen Geländeverlauf entspreche, zu messen und sei bei beiden Häusern eingehalten (angefochtener Entscheid E. 9c).

#### **E. 3.5**

Auch dies ist nicht zu beanstanden: Das GBR verweist zur Bestimmung der Fassadenhöhe auf die BMBV (vgl. Legende zu den Abkürzungen zu Art. 4 Abs. 1 GBR). Nach Art. 15 BMBV ist die Fassadenhöhe der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain (Art. 8 BMBV); die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten

Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain (Art. 7 Abs. 1 BMBV). Nach Art. 1 Abs. 1 BMBV gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf als massgebendes Terrain. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 06.05.2025, Nr. 100.2023.164U, Seite 9 festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Wird das Terrain im Hinblick auf ein Bauvorhaben abgegraben, so ist dieses abgegrabene Terrain massgebend (Art. 1 Abs. 3 BMBV). Die Fassadenhöhen der Häuser A und B sind nach dem Gesagten ab deren Fassadenlinien zu messen, weder ab dem darunter liegenden Boden der Einstellhalle (vgl. dazu auch Figuren 4.1.a und 4.2.a im Anhang zur BMBV) noch beim abgegrabenen Terrain der rund 4 m von den Südfassaden der Doppeleinfamilienhäuser abgesetzten Einstellhallenzufahrt. Die für die Wohnzone W2 geltende Fassadenhöhe von 8,2 m (inkl. des unbestrittenen Hangzuschlags; Art. 4 Abs. 1 und 3 GBR) ist eingehalten, wie die Vorinstanz zutreffend erkannt hat (vgl. E. 3.4 hiervor). Nach Art. 5 Abs. 7 GBR werden Abgrabungen für Hauseingänge und ein- zelne Garageneinfahrten auf einer Fassadenseite (nur) an die Höhe ange- rechnet, sofern deren Länge die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge und max. 5 m überschreitet. Dass die Garageneinfahrt diese Maximalmasse überschreitet, machen die Beschwerdeführenden nicht geltend und ist auch nicht ersichtlich. Mit der Vorinstanz ist deshalb festzuhalten, dass die Abgra- bung für die Garageneinfahrt das massgebende Terrain nicht verändert.

### **E. 3.6**

Soweit die Beschwerdeführenden sodann vorbringen, die Einstell- halle sei «als Geschoss» zu berücksichtigen und damit (sinngemäss) rügen, die zulässige Geschosszahl sei nicht eingehalten (Beschwerde S. 4), gilt Fol- gendes: Nach Art. 5 Abs. 3 GBR liegt eine Unterniveaubaute (vgl. Art. 6 BMBV) – und kein Vollgeschoss (vgl. Art. 18 BMBV) – vor, wenn diese nicht mehr als 1,2 m über das massgebende Terrain hinausragt. Die Vorinstanz hat die Einstellhalle als Unterniveaubaute beurteilt, zumal diese das mass- gebende Terrain südseitig um weniger als 1,2 m überschreite (angefochte- ner Entscheid E. 7c). Die Beschwerdeführenden bringen nichts vor, was diese Ausführungen in Zweifel ziehen würde. Das Projekt ist deshalb auch in Bezug auf die Geschossigkeit nicht zu beanstanden (vgl. Art. 4 Abs. 1 GBR).

### **E. 3.7**

Die Beschwerdeführenden machen schliesslich geltend, der grosse Grenzabstand müsse von der Flucht der Garageneinfahrt aus bemessen werden und sei nicht eingehalten (Beschwerde S. 4). Die Rüge erweist sich

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 06.05.2025, Nr. 100.2023.164U, Seite 10 als unbegründet: Unterniveaubauten – wie hier die Einstellhalle – müssen nach Art. 5 Abs. 3 GBR (nur) einen Grenzabstand von 1,0 m einhalten. Die- ser ist eingehalten. 4. Zu prüfen ist weiter, ob die Vorinstanz die Ausnahmegewilligung für das Un- terschreiten des Waldabstands zu Recht geschützt hat. 4.1 Gemäss Art. 17 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über den Wald (Waldgesetz, WaG; SR 921.0) sind Bauten und Anlagen in Waldes- nähe nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen (Abs. 1). Die Kantone schreiben einen angemessenen Mindestabstand der Bauten und Anlagen vom Waldrand vor. Sie berücksich- tigen dabei die Lage und die zu erwartende Höhe des Bestands (Abs. 2). Aus wichtigen Gründen können die zuständigen

Behörden die Unterschreitung des Mindestabstands unter Auflagen und Bedingungen bewilligen (Abs. 3). Im Kanton Bern ist für Bauten und Anlagen ein Waldabstand von mindestens 30 m vorgeschrieben (Art. 25 Abs. 1 des Kantonalen Waldgesetzes vom 5. Mai 1997 [KWaG; BSG 921.11] i.V.m. Art. 34 Abs. 1 der Kantonalen Waldverordnung vom 29. Oktober 1997 [KWaV; BSG 921.111]). Liegen besondere Verhältnisse vor, kann die zuständige Stelle der Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion (WEU), d.h. die Waldabteilung des AWN, Ausnahmen bewilligen (Art. 26 Abs. 1 KWaG i.V.m. Art. 9 Bst. a der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion [Organisationsverordnung WEU, OrV WEU; BSG 152.221.111], Art. 34 Abs. 2 KWaV). Die bernischen Forstbehörden gewähren relativ weitgehende Ausnahmen vom gesetzlichen Waldabstand (vgl. dazu auch Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 4/5 N. 8). Diese Praxis haben das Verwaltungs- und das Bundesgericht wiederholt gestützt. Besondere Verhältnisse im Sinn von Art. 26 Abs. 1 KWaG werden in der Regel dann bejaht, wenn das konkrete Vorhaben weder den Zweck noch die Anliegen bedroht, die mit dem gesetzlichen Waldabstand verfolgt werden (BVR 2003 S. 257 E. 10d; VGE 2021/64/66 vom 6.4.2022 [bestätigt durch BGer 1C\_302/2022 vom 3.2.2023] E. 4.3, je mit Hinweisen).

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 06.05.2025, Nr. 100.2023.164U, Seite 11 4.2 Die Beschwerdeführenden bringen vor, sie hätten die Praxis der bernischen Forstbehörden bereits vor der Vorinstanz beanstandet; dies mit dem Argument, der gesetzliche Abstand von 30 m sei nicht in erster Linie mit Blick auf den Schutz des Waldes und der angrenzenden Bauten, sondern vielmehr mit Blick auf das Landschaftsbild so gross festgelegt worden. Darauf sei die Vorinstanz nicht eingegangen; sie habe nur geprüft, ob die Walderhaltung und die Waldfunktionen durch das Bauvorhaben nicht gefährdet seien (Beschwerde S. 4 f.). 4.3 Die Vorinstanz hat erwogen, der Waldabstand verfolge gesundheits- und forstpolizeiliche sowie landschaftsschützerische Ziele. Er diene dem Schutz walddaher Bauten und ihrer Bewohnerinnen und Bewohner gegen Schädigung durch Windwurf sowie gegen Schatten und Feuchtigkeit. Darüber hinaus schütze er den Wald vor Brandgefahr, sichere seine Wohlfahrts- und Erholungsfunktion, erhalte ihn als Umweltfaktor und gewähre einen nicht zu schroffen Übergang zwischen Baugebiet und Waldlandschaft. Das Bauvorhaben bedrohe oder vereitle diese Anliegen nicht. Der Wald bleibe erhalten und dessen Funktionen seien weiterhin gewährleistet (angefochtener Entscheid E. 11d ff.). Die Vorinstanz stütze sich bei ihrer Beurteilung auf die Amtsberichte des AWN vom 8. Dezember 2022 zur Projektänderung III (Akten BVD 5A pag. 132 ff.) bzw. vom 14. November 2019 zum ursprünglichen Bauvorhaben (Akten RSA 5B pag. 287 ff.). Das AWN war zum Schluss gekommen, das Vorhaben tangiere zwar die Waldfunktionen, beeinträchtige diese aber nicht entscheidend; der Wald bleibe sodann erhalten. 4.4 Die vorinstanzlichen Ausführungen und Schlüsse sind nicht zu beanstanden: Zwar besteht der Zweck des Waldabstands auch darin, Waldränder wegen ihres landschaftlichen, biologischen und ästhetischen Wertes zu schützen (vgl. BGE 135 II 30, nicht publ. E. 2.4 [URP 2009 S. 138]; VGE 2022/216 vom 4.6.2024 [noch nicht rechtskräftig] E. 6.2). Die Vorinstanz hat dies berücksichtigt, indem sie die landschaftsschützerischen Ziele des Waldabstands sowie dessen Funktion für den Übergang zwischen Baugebiet und Waldlandschaft hervorgehoben hat (E. 4.3 hiervor). Die Rüge der Beschwerdeführenden, die Vorinstanz sei auf ihre Argumente nicht eingegangen, ist somit unbegründet. Im Übrigen zeigen sie nicht auf und ist auch nicht ersichtlich, dass das Bauvorhaben das Landschaftsbild beeinträchtigt,

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 06.05.2025, Nr. 100.2023.164U, Seite 12 indem es den Waldabstand unterschreitet. Die Beschwerde erweist sich so- mit in diesem Punkt als unbegründet. 4.5 Soweit die Beschwerdeführenden kritisieren, die Vorinstanz habe die Ausnahmegewilligung (nur) durch das Interesse der haushälterischen Nut- zung des Bodens begründet, gilt Folgendes: Bei der Beurteilung eines Aus- nahmegesuchs für das Unterschreiten des gesetzlichen Waldabstands sind die öffentlichen Interessen am Waldabstand demjenigen der Grundeigentü- merin bzw. dem Grundeigentümer gegenüberzustellen, ihre Grundstücke möglichst frei nutzen zu können. Um zu entscheiden, ob besondere Verhält- nisse ein Unterschreiten des Waldabstands rechtfertigen, sind die konkret betroffenen Interessen zu ermitteln, zu beurteilen und gegeneinander abzu- wägen (BVR 2003 S. 257 E. 10c). Nichts anderes hat die Vorinstanz ge- macht (vgl. angefochtener Entscheid E. 11i). Auch diese Rüge erweist sich als unbegründet. 4.6 Entgegen den Beschwerdeführenden durfte die Vorinstanz bei ihrer Beurteilung auch frühere Voranfragen und den Amtsbericht des AWN aus dem Jahr 2018 berücksichtigen (vgl. Beschwerde S. 5). Zwar sind Auskünfte zu Voranfragen für Behörden nicht bindend (vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Vor- bemerkungen zu den Art. 32-44 N. 5). Dies bedeutet aber nicht, dass im Baubewilligungs- bzw. Rechtsmittelverfahren Auskünfte zu Voranfragen oder Amtsberichte aus früheren Bewilligungsverfahren nicht mitberücksich- tigt werden dürfen, falls die massgeblichen Sachumstände vergleichbar sind. Dies gilt hier umso mehr, als das AWN im Amtsbericht vom 14. November 2019 selber auf eine frühere Voranfrage und auf den Amtsbericht aus dem Jahr 2018 verweist und das strittige Bauvorhaben – was den Waldabstand betrifft – nicht wesentlich von den früher beurteilten Projekten abweicht, die Sachumstände mithin vergleichbar sind (vgl. Amtsbericht des AWN vom 8.12.2022, Akten BVD 5A pag. 132 f.; Stellungnahme des AWN vom 1.12.1995 zur Voranfrage, Akten RSA 5B pag. 37; Amtsbericht des AWN vom 12.4.2018, Akten RSA 5B pag. 38 ff.; angefochtener Entscheid E. 11i). Es ist deshalb nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz auch auf frühere Beurteilungen des AWN verwiesen hat. Die Rüge ist somit unbegründet. Die Vorinstanz hat sich bei ihrer Beurteilung des Ausnahmegesuchs allerdings

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 06.05.2025, Nr. 100.2023.164U, Seite 13 im Wesentlichen auf aktuelle Fachberichte und Stellungnahmen des AWN gestützt, wie aus E. 11e und 11h des angefochtenen Entscheids hervorgeht. 4.7 Soweit die Beschwerdeführenden weiter geltend machen, die Be- schwerdegegnerin habe keine besonderen Verhältnisse für die Unterschrei- tung des Waldabstands dargetan (Beschwerde S. 5), ergibt sich aus den Ak- ten Gegenteiliges: Die Beschwerdegegnerin hat mit dem Baugesuch ein Ge- such um Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Waldabstands ge- stellt und dieses begründet (vorne Bst. A; Akten RSA 5B pag. 42). Warum diese Begründung nicht ausreichen soll, legen die Beschwerdeführenden nicht substantiiert dar. Solches ist auch nicht ersichtlich. Hinsichtlich des Einwands, es würden keine besonderen Verhältnisse vorliegen (Beschwerde S. 6), ergibt sich Folgendes: Wie bereits erwähnt, gewähren die bernischen Forstbehörden für Bauten in der Bauzone anerkanntermassen und zulässi- gerweise relativ weit gehende Ausnahmen vom gesetzlichen Waldabstand. Besondere Verhältnisse im Sinn von Art. 26 Abs. 1 KWaG werden in der Re- gel bejaht, wenn das konkrete Vorhaben weder den Zweck noch die Anliegen bedroht, die mit dem gesetzlichen Waldabstand verfolgt werden (vorne E. 4.1); ein Waldabstand von 15 m wird unter diesen Voraussetzungen re- gelmässig zugelassen (vgl. BVR 2003 S. 257 E. 10d; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 4/5 N. 8). – Nach der Einschätzung des AWN ist für das

Vorhaben eine Ausnahme vom gesetzlichen Waldabstand gerechtfertigt, sowohl für das Haus B, das bis zu einem Abstand von 15 m zum Wald gebaut werden soll, wie auch für die innerhalb dieses (verminderten) Abstandes geplanten Bauten (Terrasse, Sitzplatz, Ausstieg der Fluchtröhre und Aufenthaltsbereich, vgl. vorne E. 2.3). Zu diesen Bauten hat es ausgeführt, es handle sich um bodenebene Anlagen; daher bestehe auch bei einem Abstand von 13,5 m, 12,5 m, 10 m und 5 m praktisch keine Beeinträchtigung der Sicherheit der Bauten. Die Waldfunktionen würden durch das Vorhaben nicht entscheidend beeinträchtigt; die Walderhaltung bleibe gewährleistet (Akten BVD 5A pag. 133; vgl. auch vorne E. 4.3). Wie die Vorinstanz hat auch das Verwaltungsgericht keinen Anlass, sich über die Auffassung der Fachbehörde hinwegzusetzen, zumal die Beschwerdeführenden nichts vorbringen, was Zweifel an deren Richtigkeit aufkommen liesse. Die mögliche Beeinträchtigung der Sicherheit der Bauten hat das AWN berücksichtigt; diese hat sie aber Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 06.05.2025, Nr. 100.2023.164U, Seite 14 entgegen den Beschwerdeführenden (Beschwerde S. 6) als vernachlässigbar erachtet. Damit liegen besondere Verhältnisse für die Erteilung der Ausnahmebewilligung vor und sind keine öffentlichen Interessen ersichtlich, die der Erteilung der Ausnahmebewilligung entgegen stehen würden. Die Beschwerde erweist sich auch in diesem Punkt als unbegründet. 4.8 Was schliesslich die – angeblich fehlende – Standortgebundenheit der Fluchtröhre betrifft, vermögen die Beschwerdeführenden daraus nichts zu ihren Gunsten abzuleiten (vgl. Beschwerde S. 5 f.); diese bildet nicht Voraussetzung für eine Bewilligung von Bauten in Waldesnähe (vgl. BGer 1A.214/2005 vom 23.1.2006 E. 9; VGE 2021/64/66 vom 6.4.2022 [bestätigt durch BGer 1C\_302/2022 vom 3.2.2023] E. 4.3, 2012/463 vom 7.7.2014 E. 9.3).

## **E. 5**

Die Beschwerdeführenden machen sodann geltend, es seien weitere Abklärungen zur Hangstabilität erforderlich gewesen.

### **E. 5.1**

Die Vorinstanz hat dies verneint, denn die Bauparzelle liege gemäss Naturgefahrenkarte weder in einem Rutschgebiet noch seien im Ereigniskataster der Naturgefahren frühere Ereignisse für dieses Grundstück vermerkt. Es bestehe keine Gefahr von natürlichen Hangrutschen. Aus dem von den Beschwerdeführenden erwähnten Schadensgutachten zu einem Schadensereignis im Jahr 2015 auf der Nachbarparzelle des Baugrundstücks gehe zwar hervor, dass die Baugrubenböschung nach einem ganzen Tag mit starkem Regen versagt habe und die nördliche Böschung im westlichen Teil abgerutscht sei. Dies bedeute aber noch nicht, dass bei der Realisierung des hier geplanten Bauvorhabens ebenfalls mit Rutschungen zu rechnen sei. Es sei lediglich je nach aktuellen Gegebenheiten während einer längeren Nasswetterphase eine gewisse lokale Instabilität möglich. Die anwendbaren Sicherheitsvorschriften seien bei der Bauausführung zu beachten. Die Hangstabilität müsse bei der Planung des Bauvorgangs und der Konstruktion – und somit auch bezüglich der Sicherung der Baugrube – berücksichtigt werden. Die Beschwerdegegnerin sei sich dessen bewusst und habe bereits im

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 06.05.2025, Nr. 100.2023.164U, Seite 15 Baubewilligungsverfahren ausgeführt, sie werde entsprechende (Vor-)Abklärungen betreffend Rutschgefahr und die geologische sowie hydrologische Situation vornehmen. Im Übrigen enthalte auch die Baubewilligung unter Ziff. 14.1.1 einen

expliziten Verweis auf Art. 57 der Bauverordnung vom

## **E. 5.2**

Die vorinstanzlichen Ausführungen sind nachvollziehbar. Nach Art. 21 Abs. 1 BauG sind Bauten und Anlagen so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten, dass weder Personen noch Sachen gefährdet werden. Die Bauherrschaft ist nach Art. 57 Abs. 1 BauV verpflichtet, bei der Erstellung von Bauten und Anlagen die anerkannten Regeln der Baukunde einzuhalten; mehr wird mit wenigen Ausnahmen im Baurecht nicht verlangt. Es wäre wegen des damit verbundenen Aufwands auch nicht verhältnismässig, wenn alle sich aus den Regeln der Baukunde ergebenden Detailfragen von der Bauherrschaft bereits im Baubewilligungsverfahren geklärt werden müssten (vgl. BVE 8.9.2005, in BVR 2006 S. 272 E. 3b; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 21/21a N. 7). Dass es auf der Nachbarparzelle während der Bauausführung nach einem ganzen Tag mit starkem Regen zu Rutschungen gekommen ist, begründet noch keine erheblichen Zweifel an der Stabilität des Baugrundes (anders in BVE 8.6.2000, in BVR 2001 S. 301 E. 4g). Wie die Vorinstanz bereits zutreffend festgehalten hat, ist die Situation auch nicht mit derjenigen im Bundesgerichtsurteil 1C\_84/2012 vom 5. Juli 2012 vergleichbar. In dem vom Bundesgericht beurteilten Fall sollten Stützmauern eines Aussenpools direkt auf einem Felsblock erstellt werden, was diesen hätte destabilisieren können (vgl. E. 2.5.1). Hier ist eine (gewöhnliche) Aushebung der Baugrube geplant. Die diesbezüglichen Einwände der Beschwerdeführenden gehen deshalb fehl.

## **E. 5.3**

Nach dem Gesagten waren weitere Abklärungen zur Hangstabilität nicht notwendig. Die Vorinstanz durfte damit auf die Einholung eines geologischen Gutachtens verzichten; sie hat das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden dadurch nicht verletzt. Auch für das Verwaltungsgericht erübrigen sich weitere Abklärungen.

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 06.05.2025, Nr. 100.2023.164U, Seite 16

## **E. 6**

Die Beschwerdeführenden sind der Ansicht, das Bauvorhaben hätte durch die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) beurteilt werden müssen.

### **E. 6.1**

Nach Art. 10 Abs. 2 BauG beurteilt die OLK zuhanden der Baubewilligungsbehörde prägende Bauvorhaben aus Sicht des Ortsbilds- und Landschaftsschutzes. Näher und abschliessend geregelt wird der Beizug der OLK in Art. 22a Abs. 1 des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1). Art. 22a Abs. 1 BewD knüpft den Beizug der OLK im Baubewilligungsverfahren an drei Voraussetzungen: Die OLK ist demnach beizuziehen bei prägenden Bauvorhaben (1), gegen die ästhetische Bedenken oder Einwände bestehen, die nicht offensichtlich unbegründet sind (2) und die das Ortsbild oder die Landschaft beeinträchtigen können, insbesondere in besonders geschützten Gebieten (3). Diese Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein (vgl. BVR 2021 S. 150 E. 3.4). Auch bei Vorliegen dieser Voraussetzungen wird die OLK in den Fällen nach Art. 10 Abs. 5 BauG nicht beigezogen, namentlich nicht im Baubewilligungsverfahren, wenn das betreffende Bauvorhaben bereits von einer leistungsfähigen örtlichen Fachstelle begutachtet worden ist (Art. 10 Abs.

5 Bst. a BauG; vgl. auch Art. 22a Abs. 2 BewD, in Kraft seit 1.4.2023 [BAG 23- 017] bzw. aArt. 22a Abs. 2 BewD in der bis 31.3.2023 geltenden Fassung vom 1.4.2017 [BAG 17-009, 23-017]). Nach Art. 99b Abs. 1 BauV, der am 1. April 2023 in Kraft getreten ist (BAG 23-016), gilt als leistungsfähige örtliche Fachstelle ein mehrheitlich aus unabhängigen, in Gestaltungsfragen ausgewiesenen Fachleuten zusammengesetztes Gremium aus mindestens drei Personen. Anerkannt sind insbesondere Fachleute aus den Disziplinen Architektur, Landschaftsarchitektur und Raumplanung.

### **E. 6.2**

Die Vorinstanz hat die Pflicht zur Konsultation der OLK bereits deshalb verneint, da das Bauvorhaben nicht in einem Ortsbild- oder Landschaftsschutzgebiet liege (angefochtener Entscheid E. 14c). Die Beschwerdeführenden bringen nichts vor, was diese Schlussfolgerung in Frage stellen würde. Auch machen sie nicht geltend, es handle sich hier um ein «prägendes» Bauvorhaben – solches ist auch nicht ersichtlich. Die OLK musste im Baubewilligungsverfahren nicht beigezogen werden.

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 06.05.2025, Nr. 100.2023.164U, Seite 17

### **E. 6.3**

Nach Art. 17 GBR kann die Baubewilligungsbehörde ausgewiesene Fachleute beiziehen, welche in Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind bzw. spezielle Gestaltungsfragen oder den Aussenraum betreffen. Das (geänderte) Projekt wurde von der Baubewilligungsbehörde dem Berner Heimatschutz zur Beurteilung unterbreitet, der dazu mit Fachberichten vom 24. Februar und 20. Mai 2021 Stellung genommen hat (Bericht vom 24.2.2021, Akten RSA 5B pag. 208 f. bzw. vom 20.5.2021, Akten RSA 5B pag. 266 ). Die Beschwerdeführenden machen in diesem Zusammenhang geltend, das Vorhaben sei seitens des Berner Heimatschutzes nur von einer Person (Herr Bartelomeus Gijzen) beurteilt worden und nicht von einem Gremium aus mindestens drei Personen, wie es Art. 99b Abs. 1 BauV als Anforderung für eine leistungsfähige örtliche Fachstelle vorsehe (Beschwerde S. 9). Die aktenkundigen Berichte des Berners Heimatschutzes sind von Bartelomeus Gijzen unterzeichnet, der Bauberater beim Berner Heimatschutz ist (vgl. Bauberaterinnen und Bauberater der Regionalgruppen, einsehbar unter: [www.bernerheimatschutz.ch](http://www.bernerheimatschutz.ch)), Rubriken «Was wir tun/Bauberatung»). Aus den Berichten geht nicht hervor, ob Bartelomeus Gijzen das Bauvorhaben selbständig oder in Zusammenarbeit mit weiteren Bauberaterinnen oder Bauberatern beurteilt hat. Anders als die Beschwerdeführenden anzunehmen scheinen, ist dies nicht von Bedeutung. Da die Voraussetzungen für eine Beurteilung durch die OLK nicht vorlagen (vorne E. 6.2), stand es im Ermessen der Baubewilligungsbehörde, das Vorhaben nach Art. 17 GBR durch ausgewiesene Fachleute beurteilen zu lassen (Kann-Formulierung), auch durch fachkundige Einzelpersonen, denn Art. 17 GBR schreibt nicht die Beurteilung durch ein Gremium vor. Dass der beim Berner Heimatschutz tätige Bartelomeus Gijzen fachkundig ist, bestreiten die Beschwerdeführenden zu Recht nicht. Schliesslich ist auch kein Beschluss der Gemeinde erforderlich, welche den Berner Heimatschutz als leistungsfähige örtliche Fachstelle bezeichnet (Beschwerde S. 9; vgl. Art. 22 Abs. 2 BewD).

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 06.05.2025, Nr. 100.2023.164U, Seite 18

### **E. 6.4**

Die Beschwerdeinstanz hätte zwar grundsätzlich die Möglichkeit, zusätzlich zur Beurteilung durch den Berner Heimatschutz die OLK zu konsultieren, hat sie den Sachverhalt doch von Amtes wegen festzustellen (Untersuchungsgrundsatz, Art. 18 VRPG; vgl. auch Art. 10 Abs. 3 BauG und Art. 4 Abs. 1 der Verordnung vom 27. Oktober 2010 über die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder [OLKV; BSG 426.221]; VGE 2021/123 vom 28.3.2022 [bestätigt durch BGer 1C\_268/2022 vom 2.4.2024] E. 4.4). Dafür bestand angesichts der Berichte des Berner Heimatschutzes im vorinstanzlichen Verfahren indes kein Anlass und sind auch vor Verwaltungsgericht weitere Abklärungen in diesem Zusammenhang entbehrlich; die Beschwerdeführenden haben auch keinen entsprechenden Beweisantrag gestellt. Sie äussern keine inhaltliche Kritik an den Beurteilungen des Berner Heimatschutzes und beanstanden zudem auch keine Verletzung von Gestaltungsvorschriften, weshalb sich Ausführungen dazu erübrigen.

## **E. 7**

Strittig ist schliesslich die Kostenverlegung durch die Vorinstanz.

### **E. 7.1**

Die Beschwerdeführenden bringen vor, sie seien aufgrund der Projektänderungen als vollumfänglich obsiegend zu behandeln, was die Vorinstanz nicht beachtet habe. Die Vorinstanz habe auch den Gehörsverletzungen durch das Regierungsstatthalteramt nicht Rechnung getragen. Schliesslich beanstanden die Beschwerdeführenden (sinngemäss) die Reduktion des Honorars durch die Vorinstanz; so könne angesichts des 31-seitigen Entscheids der Vorinstanz nicht von einer durchschnittlichen Bedeutung und Schwierigkeit der Streitsache ausgegangen werden (Beschwerde S. 9 f.).

### **E. 7.2**

Das Verwaltungsgericht auferlegt sich in Bezug auf die Bestimmung und Verlegung von Verfahrens- und Parteikosten praxisgemäss eine gewisse Zurückhaltung und billigt den vorinstanzlichen Behörden in dieser Hinsicht einen grossen Beurteilungs- und Ermessensspielraum zu. Das Gericht greift nur ein, wenn die Behörde ihr Ermessen oder den Beurteilungsspielraum rechtsfehlerhaft ausgeübt hat (BVR 2004 S. 133 E. 1.3; Ruth Herzog, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020,

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 06.05.2025, Nr. 100.2023.164U, Seite 19 Art. 66 N. 22, Art. 80 N. 19, je mit Hinweisen). Dies gilt auch für die Frage, ob und in welchem Umfang Projektänderungen im Beschwerdeverfahren bei der Kostenverlegung beachtet werden. Zwar gilt eine Projektänderung grundsätzlich als Teilabstand (Ruth Herzog, a.a.O., Art. 110 N. 6 mit Hinweis auf BVR 2012 S. 463 E. 2.2; VGE 2022/196 vom 27.6.2024 [noch nicht rechtskräftig] E. 10), zumal die Änderung einen Punkt betrifft, den die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde an die BVD bemängelt hat (Nichteinhalten des Gebäudeabstands; Akten BVD 5A pag. 1 ff., 12 f.; vgl. angefochtener E. 15d). Es liegt aber im Ermessen der Behörde, ob sie ein (teilweises) Obsiegen oder Unterliegen von untergeordneter Bedeutung bei der Kostenverlegung berücksichtigt oder nicht (Ruth Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 4 mit Hinweisen). Insofern erweist sich die Rüge der Beschwerdeführenden, sie seien aufgrund der Projektänderungen als vollumfänglich obsiegend zu betrachten, als unbegründet.

### **E. 7.3**

Eine rechtsfehlerhafte Ermessensausübung ist sodann nicht ersichtlich: Die Vorinstanz hat die Beschwerdegegnerin aufgrund der Projektänderungen im vorinstanzlichen Verfahren zu einem Fünftel als unterliegend betrachtet und ihr in diesem Umfang die Verfahrenskosten auferlegt. Die Gebühren, die im Zusammenhang mit der Projektänderung entstanden sind, hat sie zudem gesondert ausgeschieden und ebenfalls der Beschwerdegegnerin auferlegt (Amtsbericht, Publikationskosten). Auch den Gehörsverletzungen durch das Regierungsstatthalteramt hat die Vorinstanz bei der Kostenverlegung Rechnung getragen; so hat sie die den Beschwerdeführenden auferlegten Verfahrenskosten nochmals um einen Fünftel reduziert. Diese hatten also (lediglich) drei Fünftel der Verfahrenskosten zu tragen. Den gleichen Kostenteiler hat die Vorinstanz auf die Parteikosten angewandt. Die Beschwerdegegnerin bzw. das Regierungsstatthalteramt hat sie verpflichtet, die Parteikosten der Beschwerdeführenden zu je einem Fünftel zu ersetzen (angefochtener Entscheid E. 15d ff.). Was die Reduktion des Honorars betrifft, hat die Vorinstanz den gebotenen Zeitaufwand als überdurchschnittlich eingestuft, die Bedeutung der Streitsache und die Schwierigkeit des Prozesses dagegen als durchschnittlich (angefochtener Entscheid E. 15f). Darin ist keine Rechtsverletzung zu erblicken.

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 06.05.2025, Nr. 100.2023.164U, Seite 20

#### **E. 7.4**

Damit hat die Vorinstanz den ihr bei der Kostenverlegung zustehenden Ermessensspielraum nicht überschritten. Es besteht kein Anlass, den angefochtenen Entscheid in diesem Punkt zu korrigieren.

#### **E. 8**

Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet und ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Beschwerdeführenden kostenpflichtig (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Für die ihnen gemeinsam auferlegten Kosten haften sie solidarisch (Art. 106 VRPG). Es sind keine Gehörsverletzungen durch die Vorinstanz erkennbar, die im Rahmen der Kostenverlegung berücksichtigt werden müssen – wie die Beschwerdeführenden meinen (Beschwerde S. 11). Ersatzfähige Parteikosten sind keine angefallen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 VRPG). Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.