

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2016/4

Bern, 1. Juli 2016

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.** _____
Beschwerdeführer

und

Herrn **B.** _____
Beschwerdegegner

sowie



Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne, Schloss, Hauptstrasse 6, 2560 Nidau

Baubewilligungsbehörde der Einwohnergemeinde Lengnau, Pfarrgasse 2, 2543 Lengnau
BE

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Biel/Bienne vom 8. Dezember 2015 (bbew 6/2015; Neubau Mehrfamilienhaus mit 4 oberirdischen Parkplätzen)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdegegner reichte am 16. Januar 2015 bei der Gemeinde Lengnau ein Baugesuch ein für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit vier oberirdischen Parkplätzen auf der Parzelle Lengnau (BE) Grundbuchblatt Nr. C. _____. Die Parzelle liegt in der Wohnzone 3 (W3). Nachdem das Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne das Gesuch zur Verbesserung zurückgewiesen hatte, reichte der Beschwerdegegner am 9. Februar 2015 ein angepasstes Projekt ein. Gegen das Bauvorhaben erhob unter anderen der Beschwerdeführer Einsprache.

2. Am 11. Juni 2015 reichte der Beschwerdegegner eine Projektänderung ein, die öffentlich aufgelegt wurde. Im August 2015 reichte der Beschwerdegegner erneut geänderte Pläne (datiert vom 7. August 2015) sowie einen Lärmschutznachweis ein. Der Beschwerdeführer hielt bei beiden Projektänderungen an seiner Einsprache fest. Mit Gesamtentscheid vom 8. Dezember 2015 erteilte das Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne die Baubewilligung.

3. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 5. Januar 2016 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Er beantragt die Aufhebung des Gesamtentscheides vom 8. Dezember 2015 und die Erteilung des Bauabschlages. Der Beschwerdeführer macht insbesondere geltend, das Bauvorhaben entspreche gestalterisch nicht den gesetzlichen Vorgaben. Die Berechnung der Bruttogeschossfläche sei fehlerhaft und die Ausnützungsziffer deutlich überschritten. Es seien insbesondere die Fläche der Aussentreppe zum Obergeschoss sowie die Flächen der Balkone, die aufgrund der Lärmschutzvorschriften vollständig und nicht nur auf zwei Seiten zu verglasen seien, zur Bruttogeschossfläche hinzuzurechnen. Der Beschwerdeführer bemängelt weiter, dass keine Einigungsverhandlung durchgeführt wurde.

4. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein.

Das Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne beantragt in seiner Stellungnahme vom 9. Februar 2016 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden kann. Es hält insbesondere fest, die Bauherrschaft habe auf eine Einigungsverhandlung verzichtet. Der geplante Baukörper passe gut ins Ortsbild. Gemäss Lärmnachweis der BSB + Partner, Ingenieure und Planer, könnten die Immissionsgrenzwerte durch eine nord- und westseitige Verglasung des Sitzplatzes und der Balkone sowie einer schallharten Balkonbrüstung südseitig eingehalten werden. Da weder die Balkone noch der Sitzplatz allseitig geschlossen seien, seien sie nicht an die Bruttogeschossfläche anzurechnen. Aus Kulanz sei nicht die gesamte Fläche der Treppe im Erdgeschoss zur Bruttogeschossfläche gerechnet worden. Bei Anrechnung dieser Fläche betrage die Ausnützungsziffer 0.70718.

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

Diese Zahl könne nach mathematischen Regeln auf eine Dezimalstelle abgerundet werden, weshalb die zulässige Ausnützungsziffer von 0.7 eingehalten werde.

Der Beschwerdegegner beantragt die Abweisung der Beschwerde. Er begründete dies insbesondere wie folgt: Sämtliche Bauten in unmittelbarer Umgebung würden sich baulich grundsätzlich voneinander unterscheiden, weshalb nicht von einem einheitlichen Ortsbild gesprochen werden könne. Die Vorgaben des Lärmschutzgutachtens würden umgesetzt. Dazu müssten die Balkone nur auf zwei Seiten geschlossen und daher nicht an die Bruttogeschossfläche angerechnet werden. Die umstrittene Fläche bei der Treppe sei nicht anzurechnen, da sie für die Erschliessung des Erdgeschosses nicht notwendig sei. Im Übrigen habe der Beschwerdeführer in seiner Einsprache keine Einwände gegen die Berechnung der Ausnützungsziffer erhoben und könne diese daher in der Beschwerde nicht mehr vorbringen.

5. Mit Verfügung vom 23. Februar 2016 hielt das Rechtsamt fest, nach einer ersten summarischen Einschätzung scheine die zulässige Ausnützungsziffer überschritten. Weiter wies das Rechtsamt darauf hin, dass das Baugesuch keine Angaben zur Fassadenfarbe enthalte. In den Projektplänen werde zwar für die Fassaden die Farbe Lachsrot verwendet, diese diene aber gemäss den Angaben der Bauherrschaft lediglich der kontrastreicheren Darstellung. Es sei unzulässig, die Festlegung der Fassadenfarbe auf einen späteren Zeitpunkt zu verschieben. Im Baugesuch seien Art und Farbe der Fassade zu bezeichnen. Das Rechtsamt gab daher dem Beschwerdegegner Gelegenheit, die Farbgebung festzulegen. Daraufhin reichte der Beschwerdegegner am 14. März 2016 angepasste Pläne betreffend die Fassadenfarbe und eine neue Berechnung der Bruttogeschossfläche ein. Das Rechtsamt gab den Verfahrensbeteiligten Gelegenheit zur Stellungnahme.

6. Das Rechtsamt holte zudem beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) einen Fachbericht zur Berechnung der Bruttogeschossfläche sowie zur Einhaltung der Ausnützungsziffer ein und stellte diesen den Parteien zu. Gestützt auf diesen Fachbericht reichte der Beschwerdegegner erneut eine Projektänderung ein (Reduktion Bruttogeschossfläche; Pläne gestempelt von der BVE am 19. April 2016). Die Verfahrensbeteiligten erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme. Das Rechtsamt holte weiter einen Fachbericht der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und

Landschaftsbilder (OLK) ein und gab den Verfahrensbeteiligten abschliessend Gelegenheit, Schlussbemerkungen einzureichen.

7. Auf die Rechtsschriften und die Fachberichte des AGR und der OLK 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 BVE angefochten werden. Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchsteller, die Einsprecher im Rahmen ihrer Einsprachegründe und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG in Verbindung mit Art. 40 Abs. 2 BauG). Der Beschwerdeführer, dessen Einsprache abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist daher einzutreten.

c) Der Beschwerdegegner bringt allerdings vor, der Beschwerdeführer habe die Rüge betreffend Überschreitung der Ausnützungsziffer in seiner Einsprache noch nicht erhoben; deren Geltendmachung in der Beschwerde sei verspätet.

Die Einsprechenden sind nur im Rahmen ihrer Einsprachegründe zur Beschwerde befugt (Art. 40 Abs. 2 BauG). Demnach können neue Rügen im Beschwerdeverfahren

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

³ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721)

grundsätzlich nicht mehr vorgebracht werden. Diese Bestimmung gelangt jedoch nur zur Anwendung, wenn die Rüge einer einfachen Verletzung von kantonalem oder kommunalem Recht zur Diskussion steht. Hingegen dürfen Rügen betreffend die Verletzung von Bundesrecht, von Völkerrecht und von kantonalem Verfassungsrecht im Beschwerdeverfahren noch neu vorgebracht werden.⁴ Zudem ist es ausreichend, wenn der Themenbereich einer Rüge in der Einsprache angesprochen wird; die detaillierte Begründung kann im Beschwerdeverfahren noch nachgeholt oder geändert werden.⁵

Der Beschwerdeführer hat das Thema Ausnützungsziffer weder in seiner Einsprache zum ursprünglichen Bauvorhaben noch während der Auflage der ersten Projektänderung (6. Juli bis 10. August 2015) vorgebracht. Erst im Rahmen einer späteren Stellungnahme vom 7. September 2015 rügte er erstmals eine Überschreitung der zulässigen Bruttogeschossfläche. Diese Rüge ist deswegen aber nicht verspätet. Sie erfolgte in einer fristgerecht eingereichten Stellungnahme zu den Projektänderungsplänen vom 7. August 2015. Diese sahen neu eine Verglasung der Balkone vor, was den Beschwerdeführer veranlasste, die Anrechenbarkeit der verglasten Balkonen an die Bruttogeschossfläche geltend zu machen und die Überschreitung der zulässigen Ausnutzung zu rügen. Die Rüge erfolgte daher rechtzeitig. Im Übrigen prüft die BVE das Bauvorhaben frei und könnte die Frage der Einhaltung der Ausnützungsziffer von Amtes wegen prüfen (Art. 40 Abs. 3 BauG).

2. Projektänderung

a) Der Beschwerdegegner reichte im Beschwerdeverfahren zwei Projektänderungen ein (Eingaben vom 14. März 2016 und 16. April 2016). Mit der ersten Projektänderung legte der Beschwerdegegner die Fassadenfarbe definitiv fest und änderte die Farbgebung in den Plänen (Weiss anstelle Lachsrot). Die zweite Projektänderung umfasst eine Verkleinerung des Gebäudes (Verkürzung des Baukörpers in der Ost-West-Richtung um 24 cm und der Attika um 34 cm).

⁴ VGE 2012/441 vom 22.3.2013, E. 3; VGE 2010/90 vom 1.11.2010, E. 2.3 - 2.5

⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 40 - 41 N. 9a

b) Laut Art. 43 BewD⁶ kann der Baugesuchsteller während eines Baubewilligungsverfahrens oder eines nachfolgenden Beschwerdeverfahrens vor der BVE eine Projektänderung einreichen, ohne dass deshalb ein neues Baubewilligungsverfahren eingeleitet werden muss. Eine Projektänderung liegt vor, wenn das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich bleibt. Erfolgt die Projektänderung im Beschwerdeverfahren, sind die Gemeinde, die Gegenpartei und die von der Projektänderung zusätzlich berührten Dritten anzuhören. Die Beschwerdeinstanz ist befugt, die Sache zur Weiterbehandlung an die Vorinstanz zurückzuweisen (Art. 43 Abs. 3 BewD), kann aber auch selbst über die Projektänderung entscheiden. Das geänderte Projekt tritt an die Stelle des ursprünglichen Bauvorhabens.⁷

c) Das Bauvorhaben bleibt in den Grundzügen gleich, die Anpassung kann deshalb als Projektänderung behandelt werden. Die Projektänderung berührt keine öffentlichen oder wesentlichen nachbarlichen Interessen zusätzlich und die Verfahrensbeteiligten wurden angehört. Auf eine Publikation oder eine Anhörung Dritter konnte daher verzichtet werden. Gegenstand des Verfahrens ist nur noch das Projekt gemäss der Projektänderung vom 16. April 2016 (Pläne gestempelt von der BVE am 19. April 2016).

3. Einigungsverhandlung

a) Der Beschwerdeführer macht geltend, die Vorinstanz habe keine Verhandlungen durchgeführt. Sinngemäss bemängelt er damit das Fehlen einer Einigungsverhandlung.

b) Gemäss Art. 34 Abs. 1 BewD kann die Baubewilligungsbehörde eine Einigungsverhandlung durchführen, sofern die Beteiligten nicht darauf verzichten. Aus der „Kann“-Formulierung ergibt sich, dass es im Ermessen der Bewilligungsbehörde steht, ob sie eine Einigungsverhandlung durchführt oder nicht. Die Parteien haben keinen Anspruch darauf. Der Verzicht auf die Einigungsverhandlung kann vorab dann sinnvoll sein, wenn die Aussicht auf eine Einigung äusserst gering ist. Beurteilt die Bewilligungsbehörde eine Einigungsverhandlung als aussichtslos, darf sie selbst dann auf die Durchführung

⁶ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

⁷ Vgl. BVR 2012 S. 463 E. 2.2 mit weiteren Hinweisen

verzichten, wenn sowohl Bauherrschaft als auch Einsprechende eine Verhandlung wünschen.⁸

c) Die Vorinstanz hat den Beschwerdegegner mit Schreiben vom 27. März 2015 angefragt, ob er eine Einigungsverhandlung wünsche. Der Beschwerdegegner hat sich dazu nicht geäußert. Am 11. September 2015 hielt die Vorinstanz in einer verfahrensleitenden Verfügung fest, auf die Durchführung einer Einigungsverhandlung werde verzichtet. Weder der Beschwerdeführer noch der Beschwerdegegner haben darauf reagiert. Die Vorinstanz durfte daher davon ausgehen, dass die Beteiligten keine Einigungsverhandlung wünschen, und hat zu Recht auf eine solche verzichtet. Sie hat damit ihr Ermessen pflichtgemäss ausgeübt. Eine Verletzung von Art. 34 Abs. 1 BewD liegt nicht vor.

4. Ortsbildschutz

a) Der geplante Neubau verfügt über drei Geschosse sowie über ein Flachdach mit einem allseitig zurückversetzten Attikageschoss. Er ist nahezu quadratisch und wird mittig auf der Bauparzelle situiert. Die Fassadenfarbe ist laut Projektänderung vom 14. März 2016 weiss. Auf der Ost- und der Südseite sind dem Hauptbaukörper zwei Erker angefügt. Auf der Westseite ist ein frontseitig verglaster Balkonvorbau vorgesehen und im Erdgeschoss ein Sitzplatz, der ebenfalls verglast ist. Die Wohnungen in den Obergeschossen und die Attika werden über eine sich zur Hälfte ausserhalb der Fassade befindende Wendeltreppe an der Nordfassade erschlossen, die ab dem ersten Obergeschoss verglast wird.

b) Der Beschwerdeführer rügt in seiner Beschwerde, das Bauvorhaben entspreche mit seiner Gestaltung nicht den kantonalen und kommunalen Vorschriften. Das Bauvorhaben wirke wie ein Fremdkörper und passe nicht zu den bestehenden Bauten. Er habe nichts gegen die neu vorgesehene Farbe Weiss einzuwenden, der Neubau stelle aber auch mit der weissen Fassadenfarbe einen Fremdkörper dar.

⁸ Vgl. dazu Anita Horisberger Jecklin, Vom Umgang mit Einsprachen, in: KPG-Bulletin 1/1999 S. 13 Ziff. II.1

Die Gemeinde Lengnau erklärte sich im vorinstanzlichen Verfahren mit der Gestaltung des Vorhabens einverstanden; zu den Projektänderungen im Beschwerdeverfahren hat sie sich nicht geäußert.

c) 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.⁹

Das Baureglement der Gemeinde Lengnau (GBR)¹⁰ enthält folgende Bestimmungen zur Gestaltung von Bauten und Anlagen:

411 Gestaltungsgrundsatz

- 1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- 2 Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:
 - die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
 - die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
 - Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
 - die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
 - die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
 - die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge

412 Bauweise, Stellung der Bauten

- 1 ...
- 2 ...
- 3 Die Stellung der Bauten hat sich im weitgehend unüberbauten Gebiet nach den ortsüblichen, im weitgehend überbauten Gebiet an den vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild prägen.

413 Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung hat sich im weitgehend unüberbauten Gebiet nach den ortsüblichen, im weitgehend überbauten Gebiet oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

414 Dachgestaltung

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

¹⁰ Gemeindebaureglement der Gemeinde Lengnau vom August 2011, genehmigt vom AGR am 11. Mai 2012

- 1 Dachgestaltung soll im weitgehend unüberbauten Gebiet Rücksicht auf die ortsüblichen, im weitgehend überbauten Gebiet Rücksicht auf die vorherrschenden Merkmalen nehmen, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild prägen. Parabolantennen und andere ähnlich störende Anlagen sind auf dem Dach unzulässig.
- 2 Die Wahl der Dachform ist grundsätzlich frei, wobei in der Mischzone Dorf auf neuen Hauptgebäuden nur Satteldächer oder Walmdächer zugelassen sind.
- 3 Die Baubewilligungsbehörde kann zur Erhaltung eines einheitlichen Quartierbildes Dachform und Hauptfirstrichtung vorschreiben.

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.¹¹ Bei der Auslegung des Begriffs „gute Gesamtwirkung“ ist weiter zu beachten, dass die Gemeinden im Bereich der Bau- und Zonenordnung im Rahmen der gesetzlichen Regelungen und der übergeordneten Planung autonom sind (Art. 65 Abs. 1 BauG). Nach der Rechtsprechung von Bundesgericht und Verwaltungsgericht kommt ihnen in diesen Belangen ein weiter Ermessensspielraum zu. Es ist somit vorab Sache der Gemeinde zu bestimmen, wie sie eine kommunale Vorschrift verstanden haben will. Wird die Anwendung einer solchen Bestimmung Gegenstand eines Beschwerdeverfahrens, prüfen die kantonalen Rechtsmittelinstanzen lediglich, ob die Auslegung der Gemeinde rechtlich haltbar ist. Sie sind nicht befugt, die kommunale Auslegung und Anwendung der Norm, welche naturgemäss die zuständige Exekutivbehörde vorzunehmen hat, durch ihr eigenes Verständnis zu ersetzen, wenn die Rechtsauffassung der Gemeinde rechtlich vertretbar erscheint.¹²

d) Das Rechtsamt der BVE hat für die ästhetische Beurteilung des Vorhabens die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) beigezogen. In ihrem Bericht vom 18. Mai 2016 führt die OLK bei der Beschreibung des Ortsbilds in der Umgebung des Baugrundstücks aus, die unmittelbare Umgebung sei von zurückhaltend

¹¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 4a; BVR 2009 S. 329 E. 5.3, BVR 2006 S. 491 E. 6.3.1

¹² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 5

gestalteten Solitärbauten geprägt, die meist Schrägdächer mit Ziegeleindeckung hätten. Die Einzelbauten sprängen von der Strasse zurück und die Ausrichtung der Häuser variere. Insgesamt resultiere ein heterogener Gesamteindruck. Die umliegenden Bauten wiesen eine helle, zurückhaltende Farbigkeit auf. Im Laufe der Zeit seien die Häuser mit unterschiedlichsten Anbauten erweitert worden.

Zum umstrittenen Bauvorhaben hält die OLK Folgendes fest: Der geplante Neubau nehme ebenfalls eine solitäre Stellung ein und die Körnung entspreche derjenigen der Nachbarschaft. Der Neubau sei trotz seiner maximierten Ausnützung nicht zu gross. Die gestalterische Qualität überzeuge hingegen nicht, was sich jedoch nicht allzu nachteilig auf die Gesamtwirkung des bestehenden Orts- und Landschaftsbildes auswirke. Das Flachdach mit der Attika sei aufgrund des uneinheitlichen Gesamtausdruckes der Umgebung möglich. Die geschlossene Brüstung wirke sich positiv auf die Proportionen des Neubaus aus; die solitäre Stellung werde gestärkt. Die teilweise verglaste Wendeltreppe wirke fremd; eine orthogonale Lösung analog der Erker wäre zielführender. Die Erker seien minimal von der Gebäudekante abgesetzt; es sei eine bündige Lösung anzustreben. Weiter sei es unverständlich, weshalb mit der Nachbarschaft nicht über eine gemeinsame Erschliessung des motorisierten Verkehrs gesprochen worden sei; die Stichstrasse werde unnötigerweise verdoppelt, was zu einem Verlust wertvoller Umgebungsfläche führe. Ausserdem sei zwingend eine zurückhaltende Farbigkeit anzustreben und ein auffälliger Kolorit zu vermeiden. Abschliessend empfiehlt die OLK, die angesprochenen Punkte zu überarbeiten und das Projekt zu bewilligen.

e) Diese Beurteilung der OLK überzeugt: Die Bauparzelle befindet sich an der D._____ strasse in der Wohnzone W3. Sie liegt weder in einem Ortsbildschutzgebiet noch in einer Baugruppe gemäss Bauinventar. In der unmittelbaren Umgebung der Parzelle sind hauptsächlich Solitärbauten mit Schrägdächern vorhanden. Die Dachformen sind unterschiedlich; es gibt Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Satteldächer und Mansarddächer. In einer Distanz von etwa 70 m stehen drei neuere Gebäude, die Flachdächer mit Attika aufweisen.¹³ Die bestehenden Gebäude haben vorwiegend eine helle Farbgebung und sind gegenüber der D._____ strasse etwas zurückversetzt. Ihre Stellung und Ausrichtung ist dagegen nicht einheitlich. Auf mehreren Parzellen stehen zwischen den Gebäuden und der Strasse Bäume. Insgesamt wirkt die Umgebung eher

¹³ Siehe Fotos in Beilage 1 zur Beschwerdeantwort vom 7. Februar 2016 und Fotobeilage zum Schreiben des Beschwerdeführers vom 18. Februar 2016

heterogen. Das Bauvorhaben nimmt aber jene wenigen Elemente auf, die überwiegend einheitlich sind. So handelt es sich beim geplanten Neubau wie bei den meisten Gebäuden in der unmittelbaren Umgebung um eine von der Strasse zurückversetzte Solitärbaute mit heller Farbe und seine Körnung entspricht den umliegenden Bauten.¹⁴ Wie bei einigen Nachbarliegenschaften ist auch auf der Bauparzelle eine Baumreihe zwischen der Strasse und dem Haus vorgesehen. Die Dachform unterscheidet sich dagegen von den direkt benachbarten Gebäuden. Dies ist aber unerheblich, da die Dachformen in der Umgebung unterschiedlich sind und auch Flachdächer existieren; eine klar vorherrschende Dachform gibt es nicht. Satteldächer sind nur in der Mischzone Dorf zwingend vorgeschrieben. Das Bauvorhaben fügt sich deshalb insgesamt gut in die Umgebung ein und entspricht den Gestaltungsvorschriften. Die Kritik der OLK an Details der architektonischen Gestaltung (Wendeltreppe, minimale Absetzung der Erker um 8 cm) ändert daran nichts. Die Gestaltung des Neubaus ist zwar nicht in jeder Hinsicht optimal, dies wirkt sich aber laut OLK nicht allzu nachteilig auf das Orts- und Landschaftsbild aus. Die OLK empfiehlt denn auch im Ergebnis eine Bewilligung des Vorhabens. Die Rüge des Beschwerdeführers, die Gestaltungsvorschriften seien verletzt, ist unbegründet.

f) Allerdings wird bei der Ausführung des Vorhabens darauf zu achten sein, welcher Farbton für die Fassaden verwendet wird. Weiss ist nicht gleich Weiss. Die OLK verlangt richtigerweise eine zurückhaltende, helle Farbgebung. Ein Reinweiss oder Signalweiss wäre in der bestehenden Umgebung zu auffallend. Das Vorhaben ist daher in einem gebrochenen Weiss auszuführen; die Bewilligung ist mit einer entsprechenden Auflage zu verbinden.

5. Lärmschutz: Verglasung der Sitzplätze/Balkone

a) Die Bauparzelle grenzt an ihrer Westseite an die D._____ strasse, die Teil der Kantonsstrasse 5 Biel-Solothurn ist. Das Grundstück liegt in einem durch den Strassenverkehr lärmbelasteten Gebiet und ist der ES II zugewiesen. In der ES II betragen die Immissionsgrenzwerte für Strassenverkehrslärm 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht (vgl. Anhang 3 LSV¹⁵).

¹⁴ Situationsplan in Beilage 1 zur Beschwerdeantwort vom 7. Februar 2016

¹⁵ Lärmschutz-Verordnung des Bundesrates vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41)

b) Gemäss Art. 22 USG¹⁶ werden Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten für neue Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, nur erteilt, wenn die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten sind (Abs. 1) oder die Räume zweckmässig angeordnet und die allenfalls notwendigen zusätzlichen Schallschutzmassnahmen getroffen werden (Abs. 2). Infrage kommen die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes (Art. 31 Abs. 1 Bst. a LSV) sowie bauliche oder gestalterische Massnahmen, mit denen ein Gebäude gegen Lärm abgeschirmt werden kann (Art. 31 Abs. 1 Bst. b LSV). Können die Immissionsgrenzwerte durch solche Massnahmen nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt.

c) Der Obergeringenieurkreis III des Tiefbauamtes des Kantons Bern (TBA OIK III) hielt in seinem Fachbericht Strassenlärm vom 5. März 2015 fest, an den massgebenden Empfängerpunkten an der Westfassade des Bauvorhabens seien die Immissionsgrenzwerte der ES II überschritten. Die Baubewilligung könne so nicht erteilt werden. Die Bauherrschaft müsse mit einem Lärmgutachten eines ausgewiesenen Akustikbüros aufzeigen, mit welchen Massnahmen die massgebenden Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können.

Der Beschwerdegegner nahm daraufhin eine Projektänderung vor (Pläne vom 7. August 2015). Diese sieht einerseits bei den Balkonen und beim Sitzplatz an der Westfassade eine Wand auf der Nordseite und eine Lärmschutzverglasung auf der Westseite vor; andererseits wird unter dem südseitigen Erker eine Flügelmauer aus schallhartem Material zur Abschirmung eines Fensters im Erdgeschoss erstellt. Nach diesen Anpassungen liess der Beschwerdegegner beim Büro BSB + Partner Ingenieure und Planer einen Lärmschutznachweis erstellen. Das Büro kam in seinem Gutachten zum Schluss, mit den neu vorgesehenen Massnahmen seien die Immissionsgrenzwerte bei den massgebenden Empfängerpunkten eingehalten. Der TBA OIK III kam in seinem zweiten Fachbericht Strassenlärm vom 1. September 2015 zum selben Schluss und beantragte die Erteilung der Baubewilligung.

¹⁶ Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01)

d) Der Beschwerdeführer ist dagegen der Auffassung, die vorgesehenen Lärmschutzmassnahmen seien unzureichend. Der Sitzplatz und die Balkone seien lediglich auf der Längsseite und der nördlichen Schmalseite geschlossen. Der Lärm könne folglich auf der nicht verglasten Seite im Süden ungehindert eindringen. Notwendig sei eine vollständige Verglasung, was zur Anrechenbarkeit des Sitzplatzes und der Balkone an die Bruttogeschossfläche führe. Zudem betrage die Verkehrszunahme seit 2004 rund 25 % und nicht 22 %, wie im Lärmgutachten ausgeführt.

e) Das Büro BSB + Partner Ingenieure und Planer stellte bei seiner Beurteilung in Absprache mit dem TBA OIK III auf die Verkehrszahlen des Sanierungsprojektes TSSP Nr. 104, Kantonsstrasse 5 Pieterlen-Lengnau vom 13. August 2004 ab und rechnete diese mit einer Verkehrszunahme von 2 % jährlich auf das Jahr 2015 hoch. Gestützt auf die so ermittelten Verkehrszahlen berechnete das Büro die Emissionswerte mit dem Strassenlärmrechnungsmodell StL-86+. Auf der Basis der errechneten Emissionswerte berechnete es die Lärmimmissionen für die massgebenden lärmempfindlichen Räume mit dem Programm CadnaA. Die massgebenden Empfängerpunkte bezeichnete das Büro auf Plänen, die es seinem Gutachten beilegte.

f) Das Vorgehen des Büros BSB + Partner Ingenieure und Planer ist korrekt und nicht zu beanstanden. Es hat die richtigen Empfängerpunkte berücksichtigt, auf die richtigen Zahlen eines Sanierungsprojektes des TBA abgestellt und das in der Schweiz für Strassenlärmrechnungen üblicherweise verwendete, von der EMPA entwickelte Modell StL-86+ benutzt¹⁷. Es gibt keine Anhaltspunkte, um die Ergebnisse des Lärmschutznachweises und/oder die positive Beurteilung des TBA OIK III anzuzweifeln. Daran vermögen auch die Vorbringen des Beschwerdeführers nichts zu ändern: Um die Immissionsgrenzwerte einzuhalten, ist nicht in jedem Fall eine vollständige Verglasung von Balkonen notwendig. Je nach Lage der Strasse und der Balkone sowie der massgebenden Empfängerpunkte kann auch mit einseitig offenen Balkonen ein genügender Lärmschutz erzielt werden. Im vorliegenden Fall sind jene Fenster der Westfassade, die sich öffnen lassen und damit massgebend sind, auf der Nord- und der Westseite gegen die D._____ strasse abgeschirmt. Damit kann der grösste Teil des Strassenverkehrslärms nicht mehr zu diesen Empfängerpunkten gelangen. Entscheidend ist dabei die Lärmschutzverglasung an der Frontseite der Balkone bzw. des Sitzplatzes, die parallel zur

¹⁷ Siehe Leitfaden Strassenlärm des Bundesamtes für Umwelt BAFU, 2006, S. 26, sowie Kurt Eggenschwiler/Jean Marc Wunderli, Lärmbekämpfung, ETH Zürich / Empa Dübendorf, 2015, S. 203

Strasse verläuft. Diese verhindert ein direktes Auftreffen der Schallwellen auf die Fenster. Die Schallwellen können zwar noch durch die Öffnungen der nicht verglasten südlichen Schmalseiten der Balkone bzw. des Sitzplatzes gelangen. Da diese Öffnungen aber rechtwinklig von der Strasse abgewandt sind, ist der Einfallswinkel sehr stark reduziert. Die Lärmeinwirkung wird dadurch um ein Vielfaches verringert. Was die Verkehrszahlen betrifft, hat der Beschwerdeführer sein Argument, die Verkehrszunahme zwischen 2004 und 2015 betrage nicht nur 22 % wie vom Büro BSB + Partner Ingenieure und Planer angenommen, sondern 25 %, in keiner Weise belegt. Für eine so hohe Zunahme gibt es auch keine Anhaltspunkte. Bei Strassenlärm-Sanierungsprojekten wird üblicherweise von einer Verkehrszunahme von 1 bis 2 % ausgegangen.¹⁸ Das TBA, das regelmässig die Verkehrszahlen der Kantonsstrassen erhebt und grosse Erfahrung aus Sanierungsprojekten besitzt, ging in jüngster Zeit sogar eher von tieferen Verkehrszunahmen von 1 bis 1.5 % jährlich aus. Das Büro BSB + Partner Ingenieure und Planer ging in seiner Berechnung von einer Zunahme von 2 % jährlich aus und rechnete damit sehr vorsichtig. Sein Gutachten ist daher nicht zu beanstanden.

g) Der Beschwerdegegner hat somit nachgewiesen, dass das Bauvorhaben ausreichende Lärmschutzmassnahmen vorsieht. Es ist in dieser Hinsicht bewilligungsfähig.

6. Bruttogeschossfläche und Ausnützungsziffer

a) Gemäss Art. 212 GBR Lengnau gilt in der Wohnzone W3 eine Ausnützungsziffer von 0.7. Es ist umstritten, ob das Bauvorhaben diese Ausnützungsziffer einhält.

Die Definition der Ausnützungsziffer und die Festlegung der massgebenden Bruttogeschossfläche finden sich in aArt. 93 BauV¹⁹. Die Art. 93 bis 98 BauV wurden zwar mit der Inkraftsetzung der BMBV²⁰ aufgehoben. Die Gemeinden haben jedoch bis zum 31. Dezember 2020 Zeit, ihre baurechtliche Grundordnung den Bestimmungen der BMBV anzupassen; bis zur Anpassung der baurechtlichen Grundordnung finden die bisherigen Art. 93 bis 98 Abs. 1 BauV Anwendung (Art. 34 Abs. 1 und 2 BMBV). Da die Gemeinde Lengnau ihre baurechtliche Grundordnung noch nicht den Bestimmungen der BMBV

¹⁸ Entscheid der BVE RA Nr. 140/2015/80 vom 16.12.2015, E. 4.d

¹⁹ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

²⁰ Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3)

angepasst hat, ist vorliegend zur Berechnung der Ausnützungsziffer nach wie vor auf aArt. 93 BauV abzustellen.

Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche (aArt. 93 Abs. 1 BauV). Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Nicht angerechnet werden unter anderem einseitig offene Gartensitzplätze und Balkone sowie Verkehrsfläche wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen (aArt. 93 Abs. 2 Bst. f, g und h BauV). Verkehrsflächen, die anrechenbare Räume erschliessen, sind dagegen an die Bruttogeschossfläche anzurechnen.

b) Die anrechenbare Landfläche des Baugrundstücks beträgt gemäss Grundstückdaten-Informationssystem GRUDIS 564 m². Bei einer Ausnützungsziffer von 0.7 ergibt sich somit eine zulässige Bruttogeschossfläche von 394.8 m². Dies ist unbestritten.

c) Der Beschwerdegegner reichte im vorinstanzlichen Verfahren eine Berechnung ein, laut der die Bruttogeschossfläche des Bauvorhabens exakt 394.8 m² beträgt. Diese Berechnung ist insoweit richtig, als sie die Bruttogeschossflächen im Gebäudekubus inklusive Erker korrekt ausweist. Nicht zu beanstanden ist auch die Nichtberücksichtigung der Balkone und des Gartensitzplatzes; die Balkone und der Gartensitzplatz sind auf der Südseite offen und daher gemäss aArt. 93 Abs. 2 Bst. g und h BauV nicht anrechenbar.

Nicht korrekt ist dagegen die im erstinstanzlichen Verfahren eingereichte Berechnung soweit sie das Treppenhaus betrifft: Das sich teilweise ausserhalb des Gebäudekörpers befindende Treppenhaus erschliesst sowohl das Erdgeschoss als auch die Obergeschosse und das Attikageschoss. Es handelt sich um eine Verkehrsfläche, die in jedem Geschoss anrechenbare Wohnräume erschliesst. Das Treppenhaus ist daher gemäss aArt. 93 Abs. 2 Bst. f BauV vollständig an die Bruttogeschossfläche anzurechnen. Gemäss ständiger kantonaler Praxis ist in jedem Geschoss, das durch ein Treppenhaus erschlossen wird, die ganze Fläche des Treppenhauses bei der Berechnung der Bruttogeschossfläche zu berücksichtigen. Gemeint sind damit die ganzen für die Erstellung der Treppe erforderlichen Flächen auf jedem Geschoss. Als Bruttogeschossfläche gelten somit nicht nur die effektiven Flächen der Treppenläufe und der tatsächlich vorhandenen

Zwischenpodeste, sondern alle Grundflächen auf allen Geschossen.²¹ Daher gehören vorliegend auch die vom Beschwerdegegner nicht berücksichtigten Flächen der Treppenpodeste im Erdgeschoss und im Attikageschoss sowie die Treppenaugen dazu. Da diese Flächen anzurechnen sind, überschritt das von der Vorinstanz bewilligte Vorhaben die zulässige Bruttogeschossfläche von 394.8 m² um mehrere Quadratmeter und hielt damit die Ausnützungsziffer nicht ein. Entgegen der Auffassung der Vorinstanz darf in solchen Fällen kein "mathematisches Abrunden" erfolgen.

d) Der Beschwerdegegner hat diesem Umstand Rechnung getragen und im Beschwerdeverfahren mit der Projektänderung vom 16. April 2016 das projektierte Gebäude verkleinert (Reduktion der Gebäudelänge in Ost-Westrichtung um 24 cm und Verkürzung der Attika um 34 cm). Die dazu vom Beschwerdegegner erstellte Darstellung und Berechnung der Bruttogeschossflächen ist korrekt.²² Sie berücksichtigt sämtliche Treppenflächen auf allen Geschossen. Zwar weichen die Angaben des Beschwerdeführers zu diesen Flächen (4,5721 m² pro Geschoss) von der Berechnung im Bericht des AGR vom 31. März 2016 (4.8 m²) ab. Diese Abweichung beruht allerdings auf der abgerundeten Form des Treppenhauses. Diese macht eine genaue Berechnung anhand der Pläne schwierig. Das AGR ging daher in seinem Bericht annäherungsweise von einer Rechteckfläche von 1.5 m x 3.2 m aus. Die effektive Fläche ist aber aufgrund der abgerundeten Seite kleiner. Die vom Beschwerdeführer mit einem Computerprogramm erstellte Berechnung ist genauer und plausibel. Sie ergibt gesamthaft eine Bruttogeschossfläche von 394,7799 m². Das Bauvorhaben unterschreitet damit nach der letzten Projektänderung die zulässige Bruttogeschossfläche von 394.8 m² und hält die Ausnützungsziffer ein.

7. Zusammenfassung

Zusammenfassend ergibt sich, dass das Bauvorhaben gemäss Projektänderung vom 16. April 2016 die massgebende Ausnützungsziffer von 0.7 einhält, den Gestaltungsvorschriften entspricht und ausreichende Lärmschutzmassnahmen vorsieht.

²¹ Bericht des AGR, Abteilung Bauen, vom 31. März 2016; Jürg Rüedi, Ausnützungsziffer, Bruttogeschossfläche, KPG-Bulletin 5/1993, S. 30; Entscheid der BVE RA Nr. 110/2015/69 vom 6.11.2015, E. 3.d; Newsletter Amt für Gemeinden und Raumordnung, Abteilung Bauen, April 2012, einsehbar unter:

http://www.jgk.be.ch/jgk/de/index/baubewilligungen/baubewilligungen/aktuell/newsletter_bauen.html

²² Plan Nr. 581.007. "daten reduktion bgf", 1:200, gestempelt am 19. April 2016

Das Vorhaben gemäss Projektänderung vom 16. April 2016 (Pläne gestempelt am 19. April 2016) kann bewilligt werden. Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit sie nicht durch die Projektänderung gegenstandslos geworden ist.

8. Kosten

a) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. Für besondere Untersuchungen, Gutachten und dergleichen können zusätzliche Gebühren erhoben werden (Art. 103 Abs. 1 VRPG²³). Die Pauschalgebühr wird festgesetzt auf Fr. 1'900.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 GebV²⁴). Die Kosten der OLK (Fr. 800.00 gemäss Rechnung vom 23. Mai 2016) werden gestützt auf Art. 11 GebV zusätzlich erhoben. Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren betragen somit Fr. 2'700.00.

b) 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 rechtfertigten, 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.²⁵ Im vorliegenden Verfahren hat der Beschwerdegegner dem Einwand des Beschwerdeführers und dem Fachbericht des AGR betreffend die Überschreitung der zulässigen Bruttogeschossfläche durch seine Projektänderung Rechnung getragen. Insoweit gilt er als unterliegend. In den übrigen Punkten ist der Beschwerdeführer mit seinen Rügen nicht durchgedrungen und gilt als unterliegend. Deshalb erscheint es gerechtfertigt, dem Beschwerdeführer zwei Drittel der Verfahrenskosten, ausmachend Fr. 1'800.00, und dem Beschwerdegegner ein Drittel der Verfahrenskosten, ausmachend Fr. 900.00, aufzuerlegen. Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 104 Abs. 1 VRPG).

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

²⁴ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

²⁵ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 108 N. 2; Art. 110 N. 5

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird, soweit sie durch die Projektänderung nicht gegenstandslos geworden ist, abgewiesen.
2. Die Projektänderung vom 16. April 2016 wird bewilligt. Massgebend sind folgende Pläne:
 - Plan Nr. 581.002. "lageplan geometer", 1:500
 - Plan Nr. 581.105. "kanalisation / w-leitungen", 1:100
 - Plan Nr. 581.007. "daten reduktion bgf", 1:200
 - Plan Nr. 581.109. "grundriss ebene 1-", 1:100
 - Plan Nr. 581.110. "grundriss ebene 0", 1:100
 - Plan Nr. 581.111. "grundrisse ebene 1 / 2", 1:100
 - Plan Nr. 581.113. "grundrisse ebene 3", 1:100
 - Plan Nr. 581.120. "schnitt a", 1:100
 - Plan Nr. 581.121. "schnitt b", 1:100
 - Plan Nr. 581.130. "ansicht von sueden", 1:100
 - Plan Nr. 581.131. "ansicht von westen", 1:100
 - Plan Nr. 581.132. "ansicht von norden", 1:100
 - Plan Nr. 581.133. "ansicht von osten", 1:100
 - Plan Nr. 581.500. "perspektive bgf"alle gestempelt von der BVE am 19. April 2016

Je ein Satz der genannten Pläne geht an den Beschwerdegegner und die Gemeinde Lengnau.

Der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes Biel/Bienne vom 8. Dezember 2015 wird mit folgender Auflage ergänzt: Die Farbgebung der Fassaden ist in einem gebrochenen Weiss auszuführen (nicht Reinweiss).

Im Übrigen wird der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes Biel/Bienne vom 8. Dezember 2015 bestätigt.

3. Die Verfahrenskosten werden auf Fr. 2'700.00 festgesetzt. Sie werden im Umfange von zwei Dritteln, ausmachend Fr. 1'800.00, dem Beschwerdeführer und im Umfange von einem Drittel, ausmachend Fr. 900.00, dem Beschwerdegegner auferlegt. Zahlungseinladungen folgen, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
4. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn A. _____, eingeschrieben
- Herrn B. _____, mit Beilage gemäss Ziff. 2, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne, A-Post
- Baubewilligungsbehörde der Einwohnergemeinde Lengnau, mit Beilage gemäss Ziff. 2, eingeschrieben
- Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), Abteilung Bauen, per Kurier
- Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), z. H. der OLK-Gruppe Jura bernois – Seeland, per Kurier

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin