

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2019/1

Bern, 1. April 2019

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.**_____
Beschwerdeführer 1

Frau **B.**_____
Beschwerdeführerin 2

alle vertreten durch Herrn Fürsprecher C._____

und



D._____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt E._____

sowie

Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne, Hauptstrasse 6, Postfach 304, 2560 Nidau

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Bellmund, Gemeindeverwaltung, Hohlenweg 3, Postfach 16, 2564 Bellmund

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Biel vom 28. November 2018 (bbew 158/2017; Abbruch bestehendes Einfamilienhaus und Doppelgarage, Neubau Mehrfamilienhaus mit Einstellhalle)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 8. Dezember 2017 bei der Gemeinde Bellmund ein Baugesuch ein für den Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses mit Doppelgarage und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohnungen und einer Einstellhalle auf Parzelle Bellmund Grundbuchblatt Nr. F._____. Die Parzelle liegt in der Wohnzone W2b. Die Gemeinde nahm die vorläufige formelle Prüfung vor und überwies das Gesuch zuständigkeitshalber dem Regierungsstatthalteramt. Gegen das Bauvorhaben erhoben neben anderen die Beschwerdeführenden Einsprache. Sie machten unter anderem geltend, bei der Errichtung der bestehenden Baute sei das Gelände aufgeschüttet worden. Diese Aufschüttung könne nicht das massgebliche Terrain bilden. Auch die Gemeinde wies in ihrem Amtsbericht darauf hin, dass die Angaben zum natürlich gewachsenen Terrain in den Baugesuchsunterlagen nicht korrekt seien. Sie liess das gewachsene Terrain durch den Nachführungsgeometer rekonstruieren. Mit Eingabe vom 23. April 2018 reichte die Beschwerdegegnerin eine Projektänderung ein, die das rekonstruierte Terrain berücksichtigte. Die Beschwerdeführenden hielten an ihrer Einsprache fest. Das Regierungsstatthalteramt verzichtete auf die Durchführung einer Einigungsverhandlung. Mit Gesamtentscheid vom 28. November 2018 erteilte es die Baubewilligung.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 28. Dezember 2018 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 28. November 2018 und die Erteilung des Bauabschlags. Sie machen insbesondere geltend, bei korrekter Rekonstruktion des natürlich gewachsenen Terrains würde sich eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ergeben, die Ausfahrt von der geplanten Einstellhalle auf die öffentliche Strasse sei nicht verkehrssicher und das Bauvorhaben führe zu einer unzulässigen Beschattung des Wohnhauses der Beschwerdeführenden.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. In ihrer Beschwerdevernehmlassung vom 15. Januar 2019 beantragt die Gemeinde die Abweisung der Beschwerde, soweit

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

darauf einzutreten sei. Zur Begründung verweist sie auf den Bauentscheid und ihren Amtsbericht. In seiner Beschwerdevernehmlassung vom 16. Januar 2019 teilt die Vorinstanz mit, sie habe zur Beschwerde keine Bemerkungen anzubringen. Sie beantragt deren Abweisung und verweist auf ihren Gesamtentscheid. In ihrer Beschwerdeantwort vom 5. Februar 2019 beantragt die Beschwerdegegnerin die Abweisung der Beschwerde und die Bestätigung des Entscheids der Vorinstanz. Auf die Rechtsschriften und Vorakten wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

- a) Der Entscheid des Regierungsstatthalteramts Biel/Bienne ist ein Gesamtentscheid im Sinne von Art. 9 KoG². Er ist gestützt auf Art. 11 Abs. 1 KoG in Verbindung mit Art. 5 Abs. 1 KoG mit Baubeschwerde nach Art. 40 Abs. 1 BauG³ bei der BVE anfechtbar. Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde zuständig.
- b) Die Beschwerdeführenden haben sich zulässigerweise als Einsprechende am Baubewilligungsverfahren beteiligt (Art. 35 Abs. 2 Bst. a BauG). Sie sind zur Beschwerde befugt (Art. 40 Abs. 2 BauG).
- c) Die Beschwerde ist innert der Rechtsmittelfrist eingereicht worden (Art. 40 Abs. 1 BauG). Sie enthält einen Antrag und eine Begründung (Art. 32 Abs. 2 VRPG⁴). Die BVE tritt daher auf die Beschwerde ein.

2. Übermässige Beschattung

- a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, nach konstanter bundesgerichtlicher Rechtsprechung dürfe die zulässige Dauer des Schattenwurfs einer Liegenschaft auf eine Nachbarliegenschaft ausgehend von den bestehenden kantonalen Regelungen und den

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

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

⁴ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

systematischen Studien über den Entzug von Sonnenschein in der Regel höchstens zwei Stunden bei Tag- und Nachtgleich oder an einem mittleren Wintertag betragen. Wegen der besonderen topografischen Lage des Bauprojekts und des Wohnhauses der Beschwerdeführenden liege hier bezüglich Beschattung ein besonderer Fall vor. Aus den Bildern, die der Beschwerde beiliegen würden, könne ohne weiteres geschlossen werden, dass bei Umsetzung der Baute die Fassade des Wohnhauses der Beschwerdeführenden bis über den ersten Stock hinaus gänzlich beschattet werden würde. Ein Schattendiagramm würde dies belegen.

b) Bauten und Anlagen dürfen nicht zu Einwirkungen auf die Nachbarschaft führen, die der Zonenordnung widersprechen (Art. 24 Abs. 1 BauG). Das gilt auch für den Schattenwurf, der als negative Immission gilt.⁵ Grundsätzlich ist es Sache der zuständigen Planungsbehörde bzw. des kommunalen Gesetzgebers, zwischen dem Interesse der Nachbarschaft an ausreichender Besonnung bzw. dem öffentlichen Interesse an gesundem Wohnen (vgl. Art. 3 Abs. 3 RPG⁶) und dem in Art. 75 Abs. 1 BV⁷ und Art. 1 Abs. 1 RPG umschriebenen öffentlichen Interesse an der haushälterischen Bodennutzung abzuwägen. Das Ergebnis dieser Abwägung kann im Baubewilligungsverfahren im Regelfall nicht mehr in Frage gestellt werden.⁸ In den Zonenvorschriften sind Art und Mass der zulässigen Immissionen somit ausdrücklich oder indirekt bestimmt.⁹ Die Nachbarinnen und Nachbarn können nur verlangen, dass ein Gebäude die baupolizeilichen Masse einhält. Die Beschattung durch ein baurechtskonformes Gebäude müssen sie dulden.¹⁰

c) Hochhäuser dürfen bestehende zonenkonforme oder nach den geltenden Vorschriften mögliche Wohnbauten nicht durch übermässigen Schattenwurf beeinträchtigen (Art. 22 Abs. 3 BauV). Diese Bestimmung gilt ihrem Titel nach nur für Hochhäuser, d.h. für Gebäude mit einer Gesamthöhe von mehr als 30 m (vgl. Art. 20 Abs. 1 BauG). Das von den Beschwerdeführenden erwähnte, vom Bundesgericht entwickelte Beurteilungskriterium der zweistündigen Beschattung wurde für Hochhäuser entwickelt.¹¹

⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 24 N. 2; BGE 138 III 49 E. 4.4.1

⁶ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700)

⁷ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101)

⁸ BGer 1C_114/2015 vom 10. Juli 2015 E. 7.2.1 mit Hinweis auf BGer 1C_539/2011 vom 3. September 2012 E. 4.9

⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 24 N. 8

¹⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 24 N. 31 Bst. a

¹¹ Vgl. dazu Bger 1C_233/2016 vom 20. Januar 2017 E. 4.3

Beim geplanten Mehrfamilienhaus handelt es sich nicht um ein Hochhaus. Die Beschwerdeführenden können deshalb aus der fraglichen bundesgerichtlichen Rechtsprechung nichts zu ihren Gunsten ableiten. Sie können nur verlangen, dass das Gebäude die massgeblichen baupolizeilichen Masse einhält. Ein Schattendiagramm ist deshalb nicht erforderlich. Der entsprechende Beweisantrag wird abgewiesen.

3. Massgebendes Terrain

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, das natürlich gewachsene Terrain sei nicht richtig bestimmt worden. Bei korrekter Rekonstruktion des natürlich gewachsenen Terrains würde sich eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ergeben. Sie beantragen, die Baugesuchsakten der bestehenden Baute auf dem Baugrundstück sowie die Baugesuchsakten sämtlicher an dieses Grundstück anstossenden Bauparzellen und der Strassenparzelle seien zu edieren und es sei dem Geometer der Auftrag zu erteilen, das gewachsene Terrain anhand der edierten Akten zu bestimmen.

b) Gemäss Art. 5 Abs. 1 GBR¹² sind in der Wohnzone W2b eine traufseitige Fassadenhöhe von 6.50 m und eine Gesamthöhe von 10.50 m zulässig. Ein Hangzuschlag von 1 m ist talseitig zulässig, sofern die Hangneigung mehr als 10 Prozent beträgt (Art. 5 Abs. 2 GBR). Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain (Art. 14 BMBV¹³). Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie (Art. 15 BMBV). Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen (Art. 1 Abs. 1 BMBV). Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden (Art. 1 Abs. 2 BMBV). Wird das Terrain im Hinblick auf ein Bauvorhaben abgegraben, so ist dieses abgegrabene Terrain massgebend (Art. 1 Abs. 3 BMBV).

¹² Baureglement der Gemeinde Bellmund vom 9. Dezember 2014 (GBR)

¹³ Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3)

c) Das massgebende Terrain im Sinne von Art. 1 BMBV entspricht grundsätzlich dem gewachsenen Boden im Sinne von aArt. 97 Abs. 1 BauV.¹⁴ Mit der Regelung, dass als massgebendes Terrain der natürlich gewachsene Geländeverlauf gilt, wird bezweckt, dass auf den seit langem bestehenden, weitgehend durch natürliche Prozesse entstandenen Geländeverlauf abgestellt wird und nicht auf einen Geländeverlauf, der auf menschliche Eingriffe zurückgeht. Es soll sich niemand durch künstliche Eingriffe ins Gelände Vorteile beim Bauen verschaffen können. Wie auf den natürlichen Geländeverlauf geschlossen wird, bleibt der kantonalen Praxis überlassen.¹⁵ Wo der natürlich gewachsene Geländeverlauf unklar oder umstritten ist, muss die zuständige Behörde dessen Verlauf im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hoheitlich festlegen. Dabei ist auf den natürlichen Geländeverlauf in der Umgebung abzustellen, also so weit wie möglich von der Umgebung oder von älteren Terrainaufnahmen auf den ursprünglichen Geländeverlauf auf dem Baugrundstück zu schliessen.¹⁶ Das massgebende Terrain wird somit grundsätzlich auf dem Baugrundstück selber ermittelt. Ist es unbebaut und bestehen keine Anzeichen für eine Abgrabung oder Aufschüttung, so gilt das vor Baubeginn bestehende Terrain als massgebendes Terrain.¹⁷ Falls das Baugrundstück überbaut ist, müssen die damit verbundenen Veränderungen weggedacht und der natürlich gewachsene Geländeverlauf ermittelt werden. In der Regel ergeben sich aus den seinerzeit bewilligten Projektplänen oder aus früheren Geländeaufnahmen Hinweise auf den natürlich gewachsenen Geländeverlauf.¹⁸ Gute Anhaltspunkte können auch Naturobjekte wie alte Bäume auf dem Baugrundstück bieten.¹⁹ Kann der natürlich gewachsene Geländeverlauf auf dem Baugrundstück selbst wegen früheren Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr ermittelt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf in der Umgebung auszugehen. Sind die angrenzenden Grundstücke ebenfalls überbaut bzw. sichtlich verändert worden, sind die gleichen Abklärungen wie auf dem Baugrundstück vorzunehmen.²⁰

Im vorliegenden Fall ist das Baugrundstück bereits überbaut. Das bestehende Terrain kann deshalb unbestritten nicht als massgebendes Terrain für das neue Bauprojekt gelten. Im

¹⁴ VGE 2014/105 Vom 8. Januar 2015 E. 3.3; vgl. dazu auch IVHB-Erläuterungen, Stand 3.9.2013, S. 2, einsehbar unter <https://www.dtap.ch>, Rubriken «Konkordate, IVHB»

¹⁵ Vgl. IVHB-Erläuterungen zu Ziff. 1.1, Rz. 2

¹⁶ Vgl. IVHB-Erläuterungen zu Ziff. 1.1, Rz. 4

¹⁷ Michael Fretz, Das massgebende Terrain im Fokus, IVHB Forum vom 15. November 2016, S. 7; Peter Heer/Christian Munz, IVHB – ein Werkstattbericht aus dem Kanton Aargau, in: Anwalts Revue 2013 S. 440 ff., S. 442

¹⁸ Michael Fretz, Das massgebende Terrain im Fokus, IVHB Forum vom 15. November 2016, S. 8 f.

¹⁹ Peter Heer/Christian Munz, IVHB – ein Werkstattbericht aus dem Kanton Aargau, in: Anwalts Revue 2013 S. 440 ff., S. 442

²⁰ Peter Heer/Christian Munz, IVHB – ein Werkstattbericht aus dem Kanton Aargau, in: Anwalts Revue 2013 S. 440 ff., S. 442

vorinstanzlichen Verfahren wurde deshalb beim Nachführungsgeometer eine Rekonstruktion des massgebenden Terrains in Auftrag gegeben. Ausgangspunkte dieser Rekonstruktion bildeten das bestehende Terrain in der Strassenmitte und das aktuell bestehende Terrain auf der Ostseite des Gebäudes sowie die Annahme, dass das Gebiet vor dem Bau der Gebäude als Landwirtschaftsland genutzt und somit von einem gleichmässige Geländeverlauf ohne markante Stufen auszugehen sei. Hingegen wurden die Baubewilligungsakten und Projektpläne des bestehenden Gebäudes nicht beigezogen, obwohl diesen Angaben zum seinerzeit massgebenden gewachsenen Terrain entnommen werden könnten, die bei der Rekonstruktion des natürlich gewachsenen Geländeverlaufs berücksichtigt werden müssten. Die Beschwerdeführenden kritisieren deshalb zu Recht, dass die Rekonstruktion des gewachsenen Terrains einzig auf verschiedenen Annahmen beruht und keine weiteren Quellen bezieht. Zudem ist die von den Beschwerdeführenden eingereichte Kopie des Überbauungsplans G._____ vom 18. November 2004 geeignet, Zweifel am rekonstruierten gleichmässigen Geländeverlauf zu wecken, da die darin eingezeichneten Höhenlinien auf einen flacheren Verlauf des natürlich gewachsenen Terrains im kritischen Bereich hindeuten. Das vom Nachführungsgeometer rekonstruierte gewachsene Terrain kann deshalb nicht als massgebendes Terrain im Sinne von Art. 1 BMBV gelten.

d) Für den Hangzuschlag massgeblich ist die Neigung des massgebenden Terrains innerhalb des Grundrisses in der Falllinie (vgl. A133 Abs. 5 GBR). Eine Falllinie entspricht der Linie, der ein Wassertropfen bei Vernachlässigung der Trägheit hangabwärts folgen würde. Die Falllinie folgt jeweils der Richtung des grössten Gefälles und schneidet die Höhenlinien stets rechtwinklig. An einem Hang existieren unendlich viele Falllinien. Die in A133 Abs. 5 GBR enthaltene Formulierung "Neigung des massgebenden Terrains innerhalb des Grundrisses in der Falllinie" enthält keine Konkretisierung, welche Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses für die Bestimmung der Hangneigung massgebend ist und die Gemeinde hat dazu keine Praxis. Es handelt sich aber um eine Formulierung, die nicht nur im Baureglement der Gemeinde Bellmund enthalten ist. Sie entspricht im Grundsatz Art. 18 NBRD²¹ sowie der Formulierung in Art. 212 Abs. 5 des Musterbaureglements²² des AGR und ist in den Reglementen vieler Gemeinden enthalten. Gemäss Praxis der BVE ist bei der Ermittlung der Hangneigung gemäss der genannten Formulierung die durch den Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses verlaufende Falllinie

²¹ Dekret vom 10. Februar 1970 über das Normalbaureglement (NBRD; BSG 723.13)

²² Abrufbar unter <www.jgk.be.ch>, Rubriken Raumplanung / Arbeitshilfen / Musterbaureglement

massgebend, denn es darf nicht im Belieben der Bauherrschaft stehen, die für sie am günstigsten verlaufende Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses zu wählen. Wird auf die Falllinie abgestellt, die durch den Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses verläuft, was bei rechteckigen oder quadratischen Gebäuden der Gebäudemitte entspricht, besteht am ehesten Gewähr, dass in einem grossen Teil der Gebäudegrundfläche die erforderliche Hangneigung vorhanden ist.²³

Da Falllinien die Höhenlinien stets rechtwinklig schneiden, ist die zur Bestimmung der Hangneigung im Gebäudegrundriss massgebende Falllinie wie folgt zu ermitteln: Auf einem Plan mit Höhenlinien sind ausgehend vom Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses Linien hangaufwärts und hangabwärts jeweils rechtwinklig auf die nächste Höhenlinie einzutragen und von dort weiterführend jeweils rechtwinklig auf die nächsten Höhenlinien, bis die Gebäudelinen geschnitten werden. Zur Berechnung der Hangneigung ist anschliessend für alle so eingetragenen Abschnitte zwischen den einzelnen Höhenlinien das Gefälle zu bestimmen. Schliesslich ist aus diesen Gefällen ein unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Distanzen der Teilabschnitte zur Gesamtdistanz gewichtetes Mittel zu berechnen. Diese Vorgehensweise führt zur genauesten Bestimmung der Hangneigung. In der Praxis wird allerdings oft eine vereinfachte Variante angewendet. Bei dieser wird die Falllinie wie geschildert eingezeichnet, anschliessend werden die zwei Schnittpunkte dieser Falllinie mit den Gebäudelinen mit einer geraden Linie verbunden und die Hangneigung anhand der Höhendifferenz der Schnittpunkte und der Distanz zwischen den Schnittpunkten berechnet.

Die von der Beschwerdegegnerin berechnete Hangneigung entspricht nicht diesen Vorgaben. Wie sich dem Projektplan Fassaden entnehmen lässt, wurde die Hangneigung entlang der Fassaden, d.h. unter Berücksichtigung der Gebäudebreite von 13.10 m, und nicht in der Falllinie bestimmt. Selbst wenn das rekonstruierte gewachsene Terrain als massgebendes Terrain gelten würde, müsste näher geprüft werden, ob die Hangneigung mehr als 10 Prozent beträgt.

4. Strassenanschluss

²³ Vgl. BDE RA Nr. 110/2017/126 vom 6. August 2018 E. 3e mit weiteren Hinweisen

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, hinsichtlich der Verkehrssicherheit begnüge sich die Vorinstanz damit, die Ausführungen der Beschwerdegegnerin zu stützen, wonach die Sicht bei der Ausfahrt auf die öffentliche Strasse auf beiden Seiten gewährleistet sei. Welche Sichtweiten im konkreten Fall überhaupt erforderlich seien, lasse sie unbeantwortet. Die Beschwerdeführenden würden davon ausgehen, dass eine eingehende Überprüfung der Sichtweiten eine ungenügende Verkehrssicherheit bei der Ausfahrt von der geplanten Einstellhalle auf die öffentliche Strasse ergebe. Bei der Ausfahrt aus der Einstellhalle sei die Sicht eingeschränkt durch die terrassenförmige Hangsicherung links und rechts der Rampe, die beidseits mit einem wohl mindestens 1.20 m hohen Geländer versehen sei. Wegen der Rampe sei die Sicht zusätzlich erschwert. Bei einer Geschwindigkeit von 40 km/h müssten die Sichtweiten 35 m nach links und 50 m nach rechts betragen.

b) Das geplante Mehrfamilienhaus hat eine gesteigerte Benutzung des bestehenden Strassenanschlusses zur Folge. Dafür ist eine Strassenanschlussbewilligung des zuständigen Gemeinwesens erforderlich (vgl. Art. 85 Abs. 1 SG²⁴). 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 Gemeinde hat sich zwar in ihrem Amtsbericht knapp zum Strassenanschluss geäußert, die notwendige Strassenanschlussbewilligung wurde jedoch weder erteilt noch im Dispositiv aufgenommen. Der angefochtene Gesamtentscheid ist insoweit mangelhaft.

c) Voraussetzung für die Bewilligung eines neuen oder geänderten Strassenanschlusses ist, dass die Zu- und Wegfahrten die öffentliche Strasse nicht beeinträchtigen (vgl. dazu Art. 73 Abs. 1 SG und Art. 21 Abs. 1 BauG in Verbindung mit Art. 57 BauV). Zur Beurteilung der Frage, ob ein Strassenanschluss verkehrssicher ist, können die Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Entscheidungshilfe herangezogen werden. Es handelt sich aber nicht um Rechtsnormen, sondern lediglich um Richtlinien, deren Anwendung im Einzelfall vor den allgemeinen Rechtsgrundsätzen, insbesondere vor dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit, standhalten muss. Sie dürfen daher nicht unbesehen der konkreten Verhältnisse der Entscheidung zugrunde gelegt werden.²⁵ Für die Anordnung von Grundstückzufahrten sowie für die Bestimmung von Sichtweiten privater Ausfahrten in

²⁴ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)

²⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 21 N. 7

öffentliche Strassen sind die Normen VSS SN 640 050 (Grundstückzufahrten) und VSS SN 640 273a (Knoten, Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene) massgebend. Grundstückzufahrten sind überall dort zu vermeiden, wo die minimalen Knotensichtweiten nicht gewährleistet werden können.²⁶ Die Norm VSS SN 640 273a legt die Abmessungen der Sichtfelder fest, die vorhanden sein müssen, damit ein vortrittsbelastetes Fahrzeug den vortrittsberechtigten Verkehr kreuzen oder in diesen einbiegen kann.²⁷ 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.²⁸ Das Sichtfeld ist von allen Hindernissen freizuhalten, die ein Motorfahrzeug oder ein leichtes Zweirad verdecken könnten. Diese Anforderung 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. Für die Beurteilung des Sichtfelds ist die ungünstigste Sichtlinie zu berücksichtigen.²⁹ Als Beobachtungsdistanz wird innerorts ein Wert von 3.00 m empfohlen.³⁰ Als massgebende Zufahrtsgeschwindigkeit der vortrittsberechtigten Fahrzeuge gilt der kleinere Wert der zulässigen Höchstgeschwindigkeit oder der Projektierungsgeschwindigkeit.³¹ Die erforderlichen Knotensichtweiten hängen von der Zufahrtsgeschwindigkeit der vortrittsberechtigten Motorfahrzeuge ab und werden 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 und der obere Wert gilt für übergeordnete Strassen mit ungünstigen Verhältnissen im Knotenbereich (beispielsweise grosse Längsneigung, mehr als zwei Fahrstreifen, grosser Schwerverkehrsanteil).³² Da es sich im vorliegenden Fall um eine Ausfahrt in eine Erschliessungsstrasse handelt, dürften die unteren Werte ausreichen.

Welche Knotensichtweiten erforderlich sind und ob diese eingehalten werden, kann gestützt auf die Akten nicht beurteilt werden. Die Beschwerdegegnerin hat im Projektplan Erdgeschoss/Umgebung zwar zwei Linien eingezeichnet, die mit "Sichtweite" beschriftet

²⁶ VSS SN 640 050 Ziff. 5

²⁷ VSS SN 640 273a Ziff. 2

²⁸ VSS SN 640 273a Ziff. 6 und 7

²⁹ VSS SN 640 273a Ziff. 10

³⁰ VSS SN 640 273a Ziff. 11 und 13

³¹ VSS SN 640 273a, Ziff. 9

³² VSS SN 640 273a Ziff. 12.1

sind, dabei handelt es sich aber nicht um die massgeblichen Knotensichtweiten nach der VSS SN 640 273a, sondern um Sichtlinien. Zudem hat sie eine Beobachtungsdistanz von 2.50 m verwendet. Ob die Knotensichtweiten eingehalten werden können, ist somit unklar. Es ist deshalb nicht erstellt, dass der Strassenanschluss verkehrssicher ist.

5. Rückweisung

a) Die Beschwerdeinstanz entscheidet in der Regel in der Sache. Sie weist die Akten nur ausnahmsweise und mit verbindlichen Anordnungen an die Vorinstanz zurück (vgl. Art. 72 Abs. 1 VRPG). Es müssen besondere Gründe, die prozessökonomische Gesichtspunkte in den Hintergrund treten lassen, dafür sprechen, dass die Vorinstanz noch einmal zum Entscheid über das streitige Rechtsverhältnis aufgerufen wird. Mangelnde Entscheidreife der Angelegenheit kann einen solchen Grund darstellen, sofern die Beschwerdebehörde selber umfassende Beweismassnahmen durchführen müsste.³³ Auch wenn eine Projektänderung im Baubeschwerdeverfahren erfolgt, kann die Beschwerdeinstanz die Sache zur Weiterbehandlung an die Vorinstanz zurückweisen (Art. 43 Abs. 3 BewD).

b) Aus den vorangehenden Erwägungen geht hervor, dass weitere Abklärungen in Bezug auf das massgebliche Terrain notwendig sind. Für die Rekonstruktion des natürlich gewachsenen Geländeverlaufs sind zumindest die bewilligten Pläne des bestehenden Gebäudes miteinzubeziehen. Sollten sich diesen keine Angaben zum gewachsenen Terrain entnehmen lassen, wären weitere Unterlagen, wie beispielsweise die bewilligten Pläne der angrenzenden Liegenschaften und der Erschliessungsstrasse zu berücksichtigen. Weiter ist zu prüfen, ob die Hangneigung des massgebenden Terrains innerhalb des Grundrisses in der Falllinie und nicht entlang den Fassaden mehr als 10 Prozent beträgt. Zudem ist die Strassenanschlussbewilligung zu prüfen und zu klären, ob die Verkehrssicherheit bei der Zufahrt auf die Erschliessungsstrasse gewahrt ist. Dazu ist eine korrekte Konstruktion der Knotensichtweiten zu verlangen. Je nach Ergebnis ist der Beschwerdegegnerin Gelegenheit zur Projektänderung einzuräumen.

c) Damit erweist sich der Sachverhalt als noch nicht spruchreif. Es ist nicht Aufgabe der BVE diese Sachverhaltsabklärungen vorzunehmen und erstmals über einzelne Aspekte zu

³³ Zum Ganzen: Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 72, N. 2 f.

befinden. Daher muss das Verfahren zur erneuten Beurteilung an die Vorinstanz zurückgewiesen werden. Die Beschwerde ist gutzuheissen und der Bauentscheid der Vorinstanz ist aufzuheben.

6. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdegegnerin. Sie hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 2'000.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV³⁴).

b) 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).

Der Anwalt der Beschwerdeführenden beziffert die Parteikosten auf insgesamt Fr. 6'134.90. Dabei stellte er auch Kosten und Auslagen in Rechnung, die im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens angefallen sind. Diese können jedoch nicht geltend gemacht werden, da im Verwaltungsverfahren kein Anspruch auf Parteikostenersatz besteht (Art. 107 Abs. 3 VRPG, Art. 52 Abs. 1 BewD³⁵). Der Parteikostenersatz ist deshalb festzulegen. Nach Art. 11 Abs. 1 PKV³⁶ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren Fr. 400.00 bis Fr. 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). Im vorliegenden Fall ist der gebotene Zeitaufwand als unterdurchschnittlich zu werten, da nur ein Schriftenwechsel stattfand und kein Beweisverfahren durchgeführt wurde. Angesichts der Baukosten gemäss Baugesuch von rund Fr. 3'500'00.00 und den umstrittenen Rechtsfragen sind auch die Bedeutung der Streitsache und die Schwierigkeit des Prozesses insgesamt als eher durchschnittlich einzustufen. Daher erscheint ein Parteikostenersatz von insgesamt Fr. 4'000.00 (inklusive Auslagen und Mehrwertsteuer) als angemessen.

³⁴ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

³⁵ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

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)

III. Entscheid

1. In Gutheissung der Beschwerde wird der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes Biel/Bienne vom 28. November 2018 aufgehoben und die Sache wird zurück an das Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne gewiesen zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinne der Erwägungen.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 2'000.00 werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Das Inkasso erfolgt mit separater Zahlungseinladung.
3. Die Beschwerdegegnerin hat den Beschwerdeführenden die Parteikosten im Betrag von Fr. 4'000.00 (inklusive Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Fürsprecher C._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt E._____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne, mit A-Post
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Bellmund, Gemeindeverwaltung, eingeschreiben

Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungspräsident