

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2019/31

Bern, 6. November 2019

in der Beschwerdesache zwischen

A. _____
Beschwerdeführer 1

B. _____
Beschwerdeführerin 2

alle vertreten durch C. _____

und



Baugesellschaft G. _____ bestehend aus:

D. _____
Beschwerdegegner 1

E. _____
Beschwerdegegner 2

vertreten durch F. _____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Ostermundigen, Abteilung Hochbau,
Bernstrasse 65 D, Postfach 101, 3072 Ostermundigen 1

betreffend den Gesamtentscheid der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Ostermundigen vom 24. Januar 2019 (Reg. Nr. 30.1.11 / BK-Nr. 363/2018-005; Abbruch des bestehenden Wohnhauses und der bestehenden Nebenbauten, Neubau Wohnhaus und Carport)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegner 1 und 2 (nachfolgend: Beschwerdegegnerschaft) reichten bei der Gemeinde Ostermundigen ein Baugesuch ein für den Abbruch des bestehenden Wohnhauses und der bestehenden Nebenbauten und für den Neubau eines Wohnhauses mit fünf Wohneinheiten und Carport auf Parzelle Ostermundigen Grundbuchblatt Nr. H._____. Die Parzelle liegt einerseits in der Wohnzone 2 (W2) und andererseits in der Grünzone. Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen die Beschwerdeführerin 2 und der Beschwerdeführer 1 (nachfolgend: Beschwerdeführende) Einsprache.

Mit Gesamtentscheid vom 24. Januar 2019 erteilte die Gemeinde Ostermundigen die Baubewilligung.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 20. Februar 2019 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie stellen folgende Rechtsbegehren:

- "1. Der Gesamtbauentscheid der Hochbaukommission Ostermundigen vom 24. Januar 2019 sei aufzuheben;
2. Das Baugesuch sei zur Bereinigung und Neuauflage sowie Wiederholung der Publikation zurückzuweisen;
3. *Eventualiter* sei der Bauabschlag zu erteilen"

Die Beschwerdeführenden machen in formeller Hinsicht geltend, dass die Beschwerdegegnerschaft im Verlauf des Verfahrens den Spielplatz umpositioniert habe. Diese Projektänderung hätte publiziert, bzw. mindestens den betroffenen Verfahrensbeteiligten mitgeteilt werden müssen, was nicht erfolgt sei. Zudem sei die «Baugesellschaft I._____» keine juristische Person. Als einfache Gesellschaft sei sie weder im Baugesuchs- noch im vorliegenden Beschwerdeverfahren partei- und prozessfähig. Die beiden Beschwerdegegner hätten das Baugesuch oder eine Vollmacht unterzeichnen müssen. Aus diesen Gründen beantragen die Beschwerdeführenden die Neuauflage sowie die Wiederholung der Publikation. In materieller Hinsicht rügen sie unter anderem die Nichteinhaltung der Sichtweiten ab Ausfahrt Carport/Besucherparkplatz, die Grenzabstände und Gebäudeabmessungen (Gebäudehöhe), die Aufenthalts- und

Spielbereiche bzw. Umgebungsgestaltung sowie die Erteilung der Ausnahmegewilligung für den Abstellplatz und den Carport. Zudem fehlten Angaben zur Wärmepumpe.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Die Gemeinde Ostermundigen beantragt mit Eingabe vom 26. März 2019 die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde, unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Der Vollständigkeit halber weist sie darauf hin, dass der Beschwerdeführer 1 Mitglied und Vizepräsident der Hochbaukommission der Gemeinde Ostermundigen sei. Anlässlich der Sitzung, an der über das umstrittene Vorhaben beraten worden sei, sei er nicht anwesend gewesen. Die Beschwerdegegnerschaft beantragt mit Beschwerdeantwort vom 1. April 2019 ebenfalls die Abweisung der Beschwerde, unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

Das Rechtsamt holte beim TBA OIK II einen Fachbericht zur Erschliessungssituation und Verkehrssicherheit ein. Zudem wurde die Beschwerdegegnerschaft aufgefordert, beim zuständigen Nachführungsgeometer eine Aufnahme des Terrains auf Parzelle Nr. H._____ im Bereich des Gebäudegrundrisses einzuholen, den Verlauf der Falllinie durch den Gebäudeschwerpunkt zu ermitteln und im Plan darzustellen sowie die Hangneigung zu berechnen. Diese Unterlagen wurden am 11. Juni 2019 eingereicht. Da diese nach Einschätzung des Rechtsamtes bezüglich Aufnahme des Terrains den Anforderungen nicht vollumfänglich genügten, erhielt die Beschwerdegegnerschaft Gelegenheit, den Nachweis verbessert einzureichen, was mit Eingabe vom 17. Juli 2019 erfolgte. Die Parteien erhielten anschliessend Gelegenheit, sich zum Fachbericht und zur Aufnahme des Terrains zu äussern und Schlussbemerkungen einzureichen.

4. Auf die Rechtsschriften, den Fachbericht und die Unterlagen betreffend Aufnahme des Terrains wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

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

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

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. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden, deren Einsprache abgewiesen wurde, sind durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Mangelnde Partei- und Prozessfähigkeit

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, die «Baugesellschaft G. _____», die aus den beiden Beschwerdegegnern besteht, sei als einfache Gesellschaft keine juristische Person und somit weder im Baugesuchs- noch im Beschwerdeverfahren partei- und prozessfähig. Die beiden Beschwerdegegner hätten das Baugesuch oder eine Vollmacht unterzeichnen müssen. Der angefochtene Entscheid sei bereits deshalb aufzuheben.

b) Die Beschwerdegegnerschaft verweist auf die Vollmacht, die sie der Projektverfasserin als Bauherrenvertretung erteilt habe. Der Gesamtentscheid sei zwar lediglich der «Baugesellschaft G. _____» eröffnet worden und ohne den Hinweis, dass diese aus den beiden Beschwerdegegnern bestehe. Diese unvollständige Parteibezeichnung im Gesamtentscheid schade der Prozessfähigkeit der Beschwerdegegnerschaft jedoch nicht.

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

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

Nach Auffassung der Gemeinde wurde das Baugesuch durch die Bauherrschaft formgerecht eingereicht. Es sei hinfällig, welche Rechtsform die «Baugesellschaft G._____» aufweise, da sie durch die J._____ AG als Projektverfasserin rechtsgenüglich vertreten worden sei.⁴

c) Laut Art. 10 Abs. 2 BewD⁵ ist für das Baugesuch das amtliche Formular zu verwenden und dieses ist von der Bauherrschaft, von den Projektverfassenden und bei Bauten auf fremdem Grund auch von der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer zu unterzeichnen.⁶ Vorliegend ist kein Bauen auf fremdem Grund gegeben, weshalb die Unterschrift der Grundeigentümer nicht erforderlich war. Im Verwaltungsverfahren ist zudem die Vertretung durch Nichtanwälte zugelassen, soweit nicht persönliches Handeln oder Erscheinen notwendig ist (was im Baubewilligungsverfahren nicht verlangt wird). Die Stellvertretung ist im Baubewilligungsverfahren gestützt auf Art. 15 Abs. 1 VRPG⁷ zulässig.⁸ Nötig ist eine schriftliche Vollmacht.

Gemäss den Vorakten hat die Beschwerdegegnerschaft der J._____ AG, vertreten durch K._____, als Projektverfasserin mit Datum vom 6. Januar 2018 eine Vollmacht für das Vorhaben am G._____ "in allen Teilen des Baugesuchs" erteilt.⁹ Das Baugesuch bzw. die amtlichen Formulare wurden folglich (nur) durch die Vollmachtnehmerin unterzeichnet.¹⁰ Während der Situationsplan und der Plan «Nachweis der Raumhöhe» durch die bevollmächtigte Projektverfasserin unterzeichnet wurden, weisen die weiteren Pläne, umfassend «Fassaden», «Grundrisse / Kanalisation / Wasser» sowie den «Umgebungsplan»¹¹, sowohl die Unterschrift der Vollmachtnehmerin, bzw. von K._____ als auch des Beschwerdegegners 1 auf. Die massgeblichen Formvorschriften sind somit eingehalten.

⁴ Stellungnahme der Gemeinde vom 26. März 2019, Ziff. II. 5, Akten der BVE, pag. 43

⁵ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 34 N. 10 ff.

⁷ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

⁸ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 15 N. 1

⁹ Vgl. Vollmacht vom 6. Januar 2018, Vorakten der Gemeinde, BK-Nr. 363/2018-005 (nachfolgend: Vorakten), Reiter 1, pag. 14

¹⁰ Vgl. Formular 1.0, Vorakten, Reiter 1, pag. 12 sowie pag. 30 ff.

¹¹ Vgl. bewilligte Projektpläne, Vorakten, Reiter 6

d) Der angefochtene Gesamtentscheid wurde der «Baugesellschaft G. _____», vertreten durch die Projektverfasserin, eröffnet, was entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden nicht zu beanstanden ist. Einzig das Rubrum des angefochtenen Entscheids ist insofern fehlerhaft, als es die beiden Gesellschafter der «Baugesellschaft G. _____» nicht namentlich aufführt. Dieser Fehler wiegt jedoch nicht besonders schwer und ist verbesserungsfähig.¹² Die beiden Beschwerdegegner werden als Gesellschafter der «Baugesellschaft G. _____» im vorliegenden Rubrum aufgeführt. Ein Kassationsgrund liegt damit keiner vor.

e) Im Beschwerdeverfahren sind einfache Gesellschaften nicht prozess- bzw. parteifähig.¹³ Die Vertretung durch einen Nichtanwalt ist nach Art. 15 Abs. 4 VRPG im Verwaltungsjustizverfahren ausgeschlossen. Im Verfahren vor der BVE wird die Baugesellschaft bestehend aus den genannten Beschwerdegegnern 1 und 2 nicht mehr durch die Projektverfasserin, sondern durch einen Anwalt vertreten. Dieser ist zur Parteivertretung befugt (Art. 15 Abs. 4 VRPG).

f) Zusammenfassend erweisen sich die Rügen hinsichtlich fehlender Partei- und Prozessfähigkeit der Beschwerdegegnerschaft als unbegründet.

3. Umgebungsgestaltung / Projektänderung / rechtliches Gehör

a) Die Beschwerdeführenden machen in formeller Hinsicht geltend, dass die Beschwerdegegnerschaft im Verlauf des Baubewilligungsverfahrens den Spielplatz von der südöstlichen auf die nordöstliche Seite der Bauparzelle verlegt habe. Diese Projektänderung sei zumindest den Verfahrensbeteiligten mitzuteilen, was nicht erfolgt sei.

Die Beschwerdegegnerschaft legt dar, dass sich ihrer Kenntnis entziehe, wann die Beschwerdeführenden über diese Anpassung informiert worden seien. Letztere hätten jedoch offensichtlich Kenntnis vom neuen Standort des Spielplatzes genommen und sich in der vorliegend zu beurteilenden Eingabe dazu äussern können. Eine Gehörsverletzung werde durch Prüfung der Rüge geheilt.

¹² Vgl. VGE 2010/90 vom 1. November 2010, E. 8.3, mit weiteren Hinweisen

¹³ Vgl. Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 11 N. 1 bzw. 7

b) Die öffentlich aufgelegten Pläne (2. März 2018 bis 3. April 2018 bzw. 19. September bis 19. Oktober 2018) werden gemäss den Vorakten als "ungültige Projektpläne" bezeichnet.¹⁴ Der aufgelegte Umgebungsgestaltungsplan sah eine "Zone für Aufenthaltsbereich und Kinderspielplatz" auf der Südostseite der Bauparzelle vor. Gemäss dem bewilligten Umgebungsgestaltungsplan vom 12. Dezember 2018 liegt die Spielfläche auf der Nordostseite der Bauparzelle; am ursprünglichen Standort ist nun eine Naturwiese vorgesehen.¹⁵

c) Laut Art. 43 BewD kann die Baugesuchstellerin oder der Baugesuchsteller während eines Baubewilligungsverfahrens eine Projektänderung einreichen. Eine Projektänderung liegt vor, wenn das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich bleibt (Abs. 1). Erfolgt die Projektänderung im Gesuchsverfahren, kann die Baubewilligungsbehörde nach Anhörung der Beteiligten und der von der Projektänderung berührten Dritten das Verfahren ohne erneute Veröffentlichung fortsetzen bzw. die Änderung des bewilligten Projekts ohne neues Baugesuchsverfahren gestatten, wenn öffentliche oder wesentliche nachbarliche Interessen nicht zusätzlich betroffen sind (Abs. 2).

d) Die nach der öffentlichen Auflage vorgenommene Verlegung der Spielfläche stellt unbestrittenermassen eine Projektänderung gemäss Art. 43 Abs. 1 BewD dar, da das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich bleibt. Aus den Baugesuchsakten ergibt sich nicht, dass die Gemeinde den Beschwerdeführenden als Verfahrensbeteiligten dazu das rechtliche Gehör gewährt hätte. Die Rüge der Beschwerdeführenden, wonach ihnen keine Gelegenheit zur Stellungnahme zur Projektänderung eingeräumt worden ist, trifft daher zu. Damit verletzte die Gemeinde das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden. Offensichtlich haben die Beschwerdeführenden aber vor Beschwerdeeinreichung Kenntnis von den bewilligten Plänen erhalten, haben sie doch Fotografien davon als Beilagen zur Beschwerde eingereicht.

e) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG bzw. Art. 29 Abs. 2 BV¹⁶ ist ein formeller Anspruch; die Verletzung des rechtlichen Gehörs führt deshalb grundsätzlich zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Eine Gehörsverletzung kann aber dann geheilt werden, wenn die Rechtsmittelinstanz dieselbe Kognition hat wie die

¹⁴ Vgl. Vorakten, Reiter 7

¹⁵ Vgl. Vorakten, Reiter 6

¹⁶ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101)

Vorinstanz und der beschwerdeführenden Person aus der Heilung kein Nachteil erwächst. Bei besonders schwerwiegenden Gehörsverletzungen schliesst die Rechtsprechung jedoch eine Heilung grundsätzlich aus.¹⁷ Vorliegend liegt keine besonders schwerwiegende Verletzung vor. Zudem hatten die Beschwerdeführenden nachweislich Kenntnis vom geänderten Umgebungsgestaltungsplan und dem neuen Standort des Spielplatzes und konnten sich in ihrer Beschwerde mit einer hinreichenden Begründung damit auseinandersetzen. Als erste Rechtsmittelinstanz kann die BVE Bauvorhaben frei prüfen (Art. 40 Abs. 3 BauG). Damit konnten die Beschwerdeführenden ihre Rechte im Beschwerdeverfahren umfassend wahrnehmen. Die Gehörsverletzung wiegt auch nicht derart schwer, dass eine Heilung des Verfahrensmangels ausgeschlossen wäre. Die Heilung des rechtlichen Gehörs ist aber bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen¹⁸ (vgl. E. 15).

4. Grenzabstand

a) Das Bauvorhaben umfasst die Erstellung eines Wohnhauses mit fünf Wohneinheiten. Dabei handelt es sich um drei 2- bzw. 2½-Zimmer-Wohnungen und zwei 3½-Zimmer-Wohnungen.¹⁹ Das Gebäude weist zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss auf. Der gestaffelte Baukörper wird in zwei Gebäudeteile gegliedert. Während der grössere Baukörper auf der Nordwestseite der Parzelle ein Satteldach aufweist, ist der kleinere, hangseitig bzw. südöstlich gelegene Gebäudeteil mit einem Flachdach ausgestattet. Der nördliche Baukörper weist eine Länge von 12,00 m auf, der südliche eine solche von 6,40 m; die Gesamtlänge beträgt somit ab Plan 18,40 m.

b) Gemäss Art. 34 GBR²⁰ müssen gegenüber Nachbargrundstücken mindestens die in Art. 86 GBR festgesetzten Grenzabstände einschliesslich allfälliger Mehrlängenzuschläge eingehalten werden. Mit Grenzabstand ist gemäss Art. 35 GBR die "kürzeste, waagrecht gemessene Entfernung zwischen der Gebäudefassade und der Grundstücksgrenze" gemeint (Abs. 1). "In den Wohnzonen und den Wohn- und Gewerbebezonen ist zusätzlich der

¹⁷ BVR 2012 S. 28 E. 2.3.5; Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 21 N. 16

¹⁸ Vgl. Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 9

¹⁹ Vgl. Baugesuch Formular 1.0, Vorakten, Reiter 1, pag. 12

²⁰ Baureglement der Gemeinde Ostermundigen vom 12. Juni 1994 (genehmigt vom AGR am 17. März 1995) mit Änderungen bis und mit 4. April 2017 (genehmigt vom AGR am 23. Oktober 2017)

in Art. 86 Abs. 4c festgelegte Mehrlängenzuschlag zu berücksichtigen" (Abs. 3). Laut Art. 86 Abs. 1 und Abs. 4 Bst. c beträgt der Grenzabstand in der Wohnzone W2 5,00 m zuzüglich eines Mehrlängenzuschlags von $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge bei Gebäuden über 12,00 m Länge. Dabei sind gemäss Anhang III des GBR die zeichnerischen Darstellungen zum Baureglement zu beachten; für gestaffelte Gebäude gelten die Vorgaben gemäss Skizze 1. Diese zeigt Folgendes: Ist derjenige Gebäudeteil, der über der Gebäudelänge von 12,00 liegt, zurückversetzt, gilt der Mehrlängenzuschlag nur für diesen Gebäudeteil; bei fehlender Staffelung gilt der Mehrlängenzuschlag für die gesamte Gebäudelänge. Das Gebäude weist eine Gesamtlänge von über 12,00 m auf, weshalb der Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 86 GBR zur Anwendung kommt. Der Mehrlängenzuschlag beträgt vorliegend 1,60 m ($18,40 - 12 = 6,40 : 4 = 1,60$). Bei einem einzuhaltenden Grenzabstand von 5,00 m und dem errechneten Mehrlängenzuschlag gilt ein Grenzabstand von 6,60 m. Da das Bauvorhaben gestaffelt ist und der hintere, südöstlich gelegene Teil vom vorderen, 12,00 m langen Teil zurückversetzt ist, kommt der Mehrlängenzuschlag nur beim südöstlichen Teil zur Anwendung. Dieser hat somit gegenüber der Parzelle Nr. M._____ der Beschwerdeführenden einen Grenzabstand von 6,60 m einzuhalten.

c) Nach Auffassung der Beschwerdeführenden verletzt der südöstliche Gebäudeteil den geforderten Grenzabstand von 6,60 m zu ihrer Parzelle, was aus dem Situationsplan ersichtlich sei. Die Grundstücksgrenzen würden nicht parallel zueinander verlaufen; das Grundstück werde zur "hinteren, südöstlichen Seite (Richtung Grünzone) schmaler".²¹ Der Grenzabstand sei im Übrigen nicht nur anhand des vermassen Plans festzustellen. Die Beschwerdeinstanz habe von Amtes wegen einen Geometer zu beauftragen, "die Einhaltung der Abstände ab der Grenze zur Profilierung vor Ort zu überprüfen".²²

d) Laut Beschwerdegegnerschaft ist diese Rüge unbegründet. Die mit dem Baugesuch eingereichten Pläne stützten sich auf die Angaben des Geometers und seien vermasset. Daraus gehe hervor, dass der erforderliche Grenzabstand von 5,00 m zuzüglich Mehrlängenzuschlag überall eingehalten sei. Das entsprechende Schnurgerüst sei durch den Geometer abgenommen worden. Im Übrigen seien auch der Mehrlängenzuschlag von 1,60 m und damit der einzuhaltende Grenzabstand von 6.60 m unbestritten. Wie den Plänen entnommen werden könne, sei der hintere, südöstliche Teil der Liegenschaft "exakt um die erforderlichen 1,60 m zurückversetzt". Die Grenzabstände seien damit eingehalten.

²¹ Vgl. Beschwerdeschrift, Bst. C, Rz. 30 ff.

²² Beschwerdeschrift, a.a.O., Rz. 33

e) Gemäss den bewilligten Plänen ist ein Abstand von 6,60 m zwischen dem südöstlichen Gebäudeteil und der Parzellengrenze eingetragen. Diese Vermassung ist massgebend: Die Bauherrschaft hat das Vorhaben entsprechend auszuführen. Nicht massgebend ist, ob die Abstände zwischen der Parzellengrenze und der Profilierung ganz exakt stimmen. Die Einhaltung der Abstände ist anhand der Vermassung in den Plänen und nicht nach den Profilen zu prüfen. Aus diesem Grund ist die Einholung eines Geomtergutachtens nicht nötig (vgl. E. 13). Die Rüge hinsichtlich Nichteinhaltung der Grenzabstände erweist sich somit als unbegründet.

5. Gebäudehöhe

a) Gemäss Art. 86 GBR gilt für Vorhaben in der Zone W2 eine einzuhaltende Fassadenhöhe von 7,00 m. Die Fassadenhöhe wird gemäss Art. 44 Abs. 1 GBR "in der Fassadenmitte gemessen, und zwar vom gewachsenen Boden oder dem abgegrabenen Terrain bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung". Grundsätzlich darf die Gebäudehöhe auf keiner Gebäudeseite überschritten werden (vgl. Art. 44 Abs. 3 GBR). Für Bauten am Hang gestattet das Baureglement überall eine Mehrhöhe von 1,00 m, mit Ausnahme der bergseitigen Fassade. Für den Hangzuschlag massgeblich ist die Neigung des gewachsenen Bodens, die "in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt" (vgl. Art. 44 Abs. 4 GBR). Da die Gemeinde Ostermundigen die Bestimmungen der BMBV²³ noch nicht umgesetzt hat, ist altArt. 97 BauV²⁴ weiterhin massgebend (Art. 34 Abs. 1 und Abs. 2 BMBV). Gemäss dieser Vorschrift gilt als gewachsener Boden das Terrain, wie es vor Baubeginn besteht, sofern nicht ein Fall von Abs. 2 oder Abs. 3 vorliegt. Die Gemeinde gelangte im angefochtenen Entscheid zum Schluss, dass die Hangneigung innerhalb des Gebäudegrundrisses grösser als 10 % sei, weshalb bei der Fassadenhöhe die Mehrhöhe von 1,00 m gemäss Art. 44 Abs. 4 GBR beansprucht werden könne. Die maximale Fassadenhöhe betrage demnach 8,00 m (7,00 m plus 1,00 m).²⁵

²³ Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3)

²⁴ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

²⁵ Vorinstanzlicher Entscheid, Ziff. 3.5 bzw. Stellungnahme der Gemeinde vom 26. März 2019, Bst. D, S. 4/6, Akten der BVE, pag. 45

- b) Die Beschwerdeführenden sind der Auffassung, dass vorliegend kein Hangzuschlag beansprucht werden könne. Die Gemeinde gehe zu Unrecht von einer Hangneigung von nachweislich grösser als 10 % aus. Dies sei weder begründet noch belegt. Das Gefälle befinde sich nur im hinteren Teil des Grundstücks, wo das Gebäude nicht zu stehen komme. Unter dem Gebäude sei das Terrain flach. Es sei ein Geomtergutachten anzuordnen.²⁶
- c) Die Beschwerdegegnerschaft weist in ihrer Beschwerdeantwort darauf hin, dass der Beschwerdegegner 1 das Terrain fachgerecht ausgemessen habe. Daraus ergebe sich, dass das Terrain gegen Süd-Westen (recte: Süd-Osten) massiv ansteige, dass aber das gesamte Terrain eine Neigung aufweise. Aus den Messungen ergebe sich auch, dass die Hangneigung innerhalb des Gebäudegrundrisses grösser als 10 % sei. Aufgrund dieser Messungen sei das gewachsene Terrain in den Plänen eingezeichnet worden.²⁷
- d) 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.²⁸ Die in Art. 44 Abs. 4 GBR enthaltene Formulierung "Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses 10 % beträgt" enthält keine Konkretisierung, welche Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses für die Bestimmung der Hangneigung massgebend ist. Es handelt sich aber um eine Formulierung, die nicht nur im Baureglement der Gemeinde Ostermundigen enthalten ist. Sie entspricht im Grundsatz Art. 18 NBRD²⁹ sowie der Formulierung in Art. 212 Abs. 5 des Musterbaureglements³⁰ 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 massgebend.³¹

²⁶ Beschwerdeschrift, Bst. D, Rz. 36 ff.

²⁷ Beschwerdeantwort vom 1. April 2019, Ziff. 6, Akten der BVE, pag. 54/55 sowie Beilage 5

²⁸ Vgl. BVE RA Nr. 110 2017 126 vom 6. August 2018, E. 3a bestätigt durch VGE 2018/300 vom 19. Juli 2019. Vgl. auch BVE RA Nr. 110 2019 1 vom 1. April 2019, E. 3d

²⁹ Dekret vom 10. Februar 1970 über das Normalbaureglement (NBRD; BSG 723.13)

³⁰ Abrufbar unter www.jgk.be.ch, Rubriken Raumplanung / Arbeitshilfen / Musterbaureglement

³¹ Vgl. Verfahren RA Nr. 110 2017 126 vom 6. August 2018, E. 3e bestätigt durch VGE 2018/300 vom 19. Juli 2019. Vgl. auch BVE RA Nr. 110 2019 1 vom 1. April 2019, E. 3d

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.³²

e) Gemäss den Plänen weist die bergseitige Fassade eine Fassadenhöhe von 6,49 m auf, die übrigen Fassadenhöhen betragen zwischen 7,42 und 7,50 m. Die gemäss GBR zulässige Höhe ist überall eingehalten, wenn der Hangzuschlag zur Anwendung gelangt. Die Bauherrschaft hat die Falllinie entlang der Fassaden und im Längsschnitt eingezeichnet, was nicht der Falllinie im Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses entspricht.

f) Zur Frage, ob die Vorgaben des GBR, wonach die Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses massgebend ist, eingehalten sind, musste die Beschwerdegegnerschaft im Beschwerdeverfahren vor der BVE den Nachweis des Nachführungsgeometers erbringen. Mit Eingabe vom 7. Juni 2019 bzw. 17. Juli 2019 reichte sie die Unterlagen zur Aufnahme des Terrains des zuständigen Nachführungsgeometers (L._____) ein. Die Beschwerdeführenden stellten in ihrer Stellungnahme die Messungen des Nachführungsgeometers auf Grund der fehlenden Genauigkeit in Frage. Bei knappen Ergebnissen wie vorliegend sei die Genauigkeit entscheidend.³³ Der Hangzuschlag ist somit weiterhin bestritten.

³² Vgl. BVE RA Nr. 110 2017 126 vom 6. August 2018, E. 3e bestätigt durch VGE 2018/300 vom 19. Juli 2019. Vgl. auch BVE RA Nr. 110 2019 1 vom 1. April 2019, E. 3d

³³ Vgl. Schlussbemerkungen vom 2. September 2019, Bst. F, S. 9

g) Die L. _____ als für die Gemeinde Ostermundigen zuständiger Nachführungsgeometer hat ihren Aufnahmen und Berechnungen den von der Beschwerdegegnerschaft angegebenen Gebäudegrundriss zu Grunde gelegt (bestehende Bauten und neues Gebäude). Die Darstellung ist grundsätzlich korrekt (Mst. 1:100 ist leicht verkleinert dargestellt) und es ist entgegen den Darlegungen der Beschwerdeführenden nicht zu beanstanden, dass das gestaffelte Gebäude nicht als ein Gebäudekörper, sondern als "proj. Gebäude 1" und "proj. Gebäude 2" bezeichnet wird. Gemäss dem eingereichten «Terrainmodell» hat die L. _____ eine grössere Anzahl von Terrainpunkten aufgenommen. Im Modell wurden die Höhenlinien eingetragen; die Äquidistanz beträgt 50 cm, teilweise weniger. Schliesslich wurde die Falllinie durch den Schwerpunkt des Gebäudes ermittelt. Wie aus dem «Profil»³⁴ ersichtlich, hat die L. _____ in einer Tabelle die einzelnen Teilabschnitte mit ihren Gefällen sowie der anhand der Länge der Abschnitte ermittelten Gewichtung aufgelistet. Sie kommt zum Schluss, dass vorliegend das Gefälle bei der Berechnung der Falllinie gewichtet auf die Teilabschnitte (ausgehend von einer Gebäudelänge von 18,60 m) abgerundet 12 % ergibt. Ohne Rundung ergibt sich aus der Berechnungstabelle eine Hangneigung von 12,3 %.³⁵

Selbst bei Berücksichtigung der von den Beschwerdeführenden zu Recht geltend gemachten richtigen Gebäudelänge – diese beträgt 18,40 m und nicht 18,60 m wie vom Geometer eingetragen –, ist vorliegend von der Einhaltung der geforderten Hangneigung auszugehen: Würde die Gebäudelänge gemäss dem «Profil» auf der nordwestlichen und flachen Seite innerhalb des Gebäudegrundrisses um 0,20 m gekürzt, so würde die Hangneigung mehr als 12,3 % betragen. Würde die Gebäudelänge hingegen auf der steilen, südöstlichen Seite um 0,20 m korrigiert, so führte dies zu einer Verringerung der Hangneigung, dies allerdings nur minimal: Der fragliche Abschnitt weist ohne Korrektur ein Gewicht von "0,06" auf "1" auf; die erwähnte Korrektur der Gebäudelänge um 0,20 m würde eine Gewichtung von "0,05" ergeben (Distanz 0.97 m statt 1.17; $0.97 : 18.4$).³⁶ Dies ergibt für diesen um 0.20 m reduzierten Abschnitt eine gewichtete Steigung von 2.1 statt 2.6. Daraus würde gesamthaft eine Hangneigung von 11,8 % statt 12,3 % resultieren. Dies

³⁴ Vgl. «Profil L. _____» vom 10.7.2019

³⁵ Vgl. «Terrainmodell» vom 10.07.2019 sowie «Profil» der L. _____ vom 10.7.2019 (Aufnahme Terrainpunkte am 28.5.2019) mit Distanzen und gewichteter Steigung

³⁶ Vgl. «Profil L. _____» vom 10.7.2019 mit Berechnungstabelle

liegt immer noch deutlich über 10 %. Damit ist die gemäss Art. 44 GBR geforderte Hangneigung von 10 % auf jeden Fall eingehalten.

h) Bei diesem Ergebnis ist kein (weiteres) Geomtergutachten erforderlich. Das Bauvorhaben kann mit Ausnahme der Hangseite auf drei Seiten von einem Hangzuschlag von 1,00 m profitieren. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt daher talseitig 8,00 m und hangseitig 7,00 m. Das geplante Gebäude hält diese Höhen ein.

6. Erschliessung: Sichtweiten / Verkehrssicherheit

a) Die Beschwerdegegnerschaft will auf der Bauparzelle ein Wohnhaus mit fünf Wohnungen erstellen. Dazu gehören im Vorland bzw. nordwestlich des Bauvorhabens ein Carport mit drei Abstellplätzen sowie ein separater Aussenparkplatz für Besucher. Dieser befindet sich nahe der Grenze zur Nachbarparzelle Nr. M._____.³⁷ Das Vorhaben wird über den N._____ erschlossen. Es ist umstritten, ob die Sichtweiten ab Carport und Besucherparkplatz eingehalten sind. Nach Auffassung der Beschwerdeführenden sei dies weder abgeklärt noch begründet worden. Die Platzverhältnisse auf dem Strässchen seien sehr eng. Es gebe keine Wendemöglichkeiten. Die sicherheitsrelevanten Sichtdistanzen vom Besucherparkplatz sowie vom Carport seien ungenügend. Die minimalen Knotensichtweiten der einschlägigen VSS-Norm³⁸ seien "derart krass" unterschritten, dass die Verkehrssicherheit nicht mehr gewährleistet sei.³⁹

Die Beschwerdegegnerschaft weist darauf hin, dass die Parzelle an einer Sackgasse liege und hinter der Bauparzelle lediglich noch fünf weitere Liegenschaften lägen. Es sei von einem absolut minimalen Verkehrsaufkommen von weniger als 10 Fahrzeugen am Tag auszugehen. Die Sichtweiten seien eingehalten; dazu reichte die Beschwerdegegnerschaft einen nicht unterzeichneten Sichtweitenplan als verkleinerte Kopie ein. Dieser beruht auf Sichtweiten von 25 m. Gemäss Plan könnten parkierte Autos in den Sichtfeldern der Abstellplätze stehen.⁴⁰

³⁷ Vgl. Umgebungsplan vom 12.12.2018, Vorakten, Reiter 6

³⁸ Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS)

³⁹ Beschwerdeschrift, Bst. A, Rz. 17 bis 24 bzw. Bst. B, Rz. 29

⁴⁰ Beschwerdeantwort vom 1. April 2019, Ziff. 2 sowie Beilage 4, Akten der BVE, pag. 52

b) In ihrem Entscheid vertritt die Gemeinde die Auffassung, dass vorliegend die Sichtweiten gemäss VSS Norm eingehalten seien. Beim N._____ handle es sich um eine gemeindeeigene Strasse, die dem Gemeingebrauch gewidmet sei.⁴¹ Gemäss ihrer Stellungnahme weist der N._____ eine Durchfahrtsbreite von 5,00 m auf. Die Mindestsichtweiten seien vorliegend basierend auf einem Temporegime von 30 km/h bemessen worden.⁴²

c) Grundstückzufahrten sind so zu gestalten, dass durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge die Sicherheit auf den öffentlichen Strassen nicht beeinträchtigt wird (vgl. Art. 21 BauG sowie Art. 57 Abs. 1 und 2 BauV).⁴³ Zur Beurteilung der Frage, ob ein Strassenanschluss verkehrssicher ist, können die Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Entscheidungshilfe herangezogen werden. Diese legen die Anforderungen fest, denen ein Strassenanschluss zu genügen hat. 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.⁴⁴

Die Frage der Sichtfelder und der Verkehrssicherheit beurteilt sich nach der VSS-Norm SN 640 273a (Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene). Diese legt die Abmessungen der Sichtfelder fest, die in Knoten vorhanden sein müssen, damit ein vortrittsbelastetes Fahrzeug den vortrittsberechtigten Verkehr kreuzen oder in diesen einbiegen kann. Anhand der Parameter Beobachtungsdistanz und Knotensichtweite wird ein Sichtfeld definiert, das von allen Hindernissen freizuhalten ist. Die Sichtbedingungen müssen sowohl in der Ebene als auch im Raum erfüllt sein. In der Regel genügt es aber, wenn das Sichtfeld in einem Bereich zwischen 0,6 m und 3 m über dem Boden frei ist (Ziff. 10 VSS-Norm). Die Beobachtungsdistanz beträgt innerorts 3 m ab Fahrbahnrand bzw. hinterem Teil des Gehwegs (Ziff. 11 VSS-Norm). Die erforderliche Knotensichtweite ist abhängig von der Zufahrtsgeschwindigkeit. In Bezug auf die Ausgestaltung von Parkplätzen ist zudem

⁴¹ Vorinstanzlicher Entscheid, Ziff. 3.2 Seite 6/22

⁴² Stellungnahme der Gemeinde vom 26. März 2019, Bst. A, S. 2/6, Akten der BVE, pag. 43

⁴³ Vgl. VGE 2016/166 vom 3. Juli 2017, E. 3.3 ff.

⁴⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 21 N. 7; BGer 1C_430/2015 vom 15. April 2016 E. 3.2; 1C_375/2011 vom 28. Dezember 2011 E. 3.3.3; VGE 2016/166 vom 3. Juli 2017 E. 3.3, 2015/306 vom 15. Juni 20016 E. 2.1

die entsprechende VSS-Norm SN 640 291a (Parkieren, Anordnung und Geometrie der Parkierungsanlagen) zu beachten.

d) Das TBA OIK II beurteilte in seinem Fachbericht vom 4. Juni 2019 die Situation zusammengefasst wie folgt: Der N._____ sei eine kleine Quartierserschliessungsstrasse ohne Trottoir, die rechtwinklig über eine Schwelle in den O._____weg einmünde und als Sackgasse signalisiert sei. Da keine Geschwindigkeitslimite signalisiert sei, gälten dort "generell 50 km/h". Die tatsächliche Geschwindigkeit sei auf Grund des kurzen Stücks, der rechtwinkligen Strassenführung und den blauen Parkfeldern "wohl sehr niedrig". Der N._____ werde wie ein Platz, oder wie ein grosser, wenig befahrener Parkplatz genutzt. Wie auf einem öffentlichen Parkplatz (beispielsweise bei einem Einkaufszentrum) stünden "Autos reihenweise senkrecht parkiert nebeneinander". Die gegenseitige Sichtbehinderung mehrerer Fahrzeuge beim Manöver auf die Strasse werde durch entsprechendes Verhalten entschärft. Über das hintere betroffene Wegstück würden acht Parzellen erschlossen, weshalb das Verkehrsaufkommen sehr gering sei. Es bestehe weder Durchgangs- noch Suchverkehr. Die Privatparkplätze seien wie in der näheren Umgebung üblich, rechtwinklig und direkt an den Weg angeschlossen. Es sei davon auszugehen, dass die Personen, die dort verkehrten, die Situation bestens kennen und sich angemessen verhalten würden. Bei der Polizei seien keine Unfälle registriert. Die Sicherheit sei auch dank der vorhandenen Verkehrsberuhigung und dem damit verbundenen Bremseffekt durch blaue Parkfelder hoch. Die Werte der VSS-Norm SN 640 273a bezüglich der einzuhaltenden Sichtweiten seien mit Bezug auf den betroffenen Wegabschnitt kritisch anzuwenden. Deren Werte seien eher für Knoten in einer Ebene definiert, als für Parkplatzsituationen in einer verkehrsberuhigten Quartierstrasse. Sowohl die Sichtweiten und die Beobachtungsdistanz am hinteren N._____ entsprächen dem "Gedankengut der VSS-Norm SN 640 273a". Das rechtzeitige Erkennen ausfahrender Fahrzeuge sei mit einem Sicherheitsabstand von 1,50 m zwischen den Parkfeldern und der Verkehrsfläche möglich. Rückwärts Parkierende profitierten zudem mit dem Distanzstreifen von einer reduzierten Beobachtungsdistanz (1,50 m). Die Verkehrssituation entspreche etwa derjenigen bei einem wenig befahrenen öffentlichen Parkplatz mit einer 5 m breiten, beruhigten Fahrgasse und mit Personenverkehr auf der Verkehrsfläche. Die Werte der entsprechenden VSS-Norm SN 640 291a (Parkieren) seien eingehalten. Die Sichtweiten seien gemäss seiner Interpretation der VSS-Normen eingehalten. Die Parkplätze könnten vorwärts erreicht und rückwärts verlassen oder rückwärts erreicht und vorwärts verlassen werden. Die Sichtweiten seien ähnlich gut oder gleich gut wie bei den benachbarten

Ausfahrten. Sie genügten den Sicherheitsanforderungen. Die Sichtverhältnisse auf der benachbarten Parzelle der Beschwerdeführenden (Parzelle Nr. M._____) seien ähnlich wie bei den neuen Parkplätzen und für die vorliegende Situation genügend. Die Sichtbehinderungen auf Parzelle Nr. M._____ seien hausgemacht. Durch mehrere nebeneinander stehende und direkt an die Verkehrsfläche angrenzende parkierte Autos werde den Ausfahrenden die Sicht verdeckt. Dieser Mangel könne auf der Parzelle selbst behoben werden. Durch das Verkehrsaufkommen und die Geschwindigkeit könne jedes einzelne motorisierte Fahrzeug wahrgenommen werden. Zusammengefasst kommt der TBA OIK II zum Schluss, der Verkehrssicherheit werde genügend Rechnung getragen. Er empfiehlt der Gemeinde Ostermundigen im Übrigen, auf dem N._____ die Signalisation einer Begegnungszone zu prüfen und die vorhandene Signalisation zu verbessern.⁴⁵

e) Gemäss den überzeugenden Ausführungen des TBA OIK II zur Situation kann auf dem fraglichen Abschnitt des P._____ von einem sehr geringen Verkehrsaufkommen ausgegangen werden, da es sich um den letzten Teil einer Sackgasse handelt. Was die Einhaltung der Sichtweiten generell anbelangt, so ist vorliegend im Sinne einer der Situation angepassten Auslegung der Werte der VSS-Norm SN 640 273a nicht von einem Tempo von 50 km/h, sondern von einem deutlich geringeren Tempo auszugehen. Auf Grund der gesamten Verkehrssituation führt dies dazu, dass jedes einzelne motorisierte Fahrzeug rechtzeitig wahrgenommen werden kann. Die vorhandene Fahrbahnbreite von 5,00 m und dem zusätzlichen Distanzstreifen von 1,50 m gewährleistet zusätzlich, dass die Parkplätze auf der als Parkieranlage wirkenden Fahrgasse sicher vorwärts oder rückwärts bzw. rückwärts oder vorwärts erreicht oder verlassen werden können. Unter Berücksichtigung, dass es sich bei diesem Abschnitt des P._____ um eine Sackgasse handelt, die hauptsächlich durch ortskundige Anwohnerinnen und Anwohner sowie Besucherinnen und Besucher genutzt wird, erweist sich die Verkehrssituation insgesamt als unproblematisch. Selbst wenn die Sichtfelder temporär durch nebeneinander parkierte Autos eingeschränkt sein könnten, kann diesem Umstand durch situativ angepasstes Verhalten Rechnung getragen werden. Wie bereits ausgeführt, ist die Verkehrssicherheit gemäss der überzeugenden Beurteilung des TBA OIK II auch bezüglich der Parzelle Nr. M._____ der Beschwerdeführenden eingehalten. Die nachvollziehbare Einschätzung des TBA OIK II beruhte auf einer Begehung vor Ort, weshalb die beantragte Durchführung eines Augenscheins nicht nötig war.

⁴⁵ Vgl. Fachbericht TBA OIK II vom 4. Juni 2019, Fazit/Empfehlung, S. 3/3

f) Die Verkehrssicherheit des Strassenanschlusses des Bauvorhabens ist gewährleistet. Dies unabhängig davon, ob die Gemeinde Ostermundigen die Empfehlungen des TBA OIK II hinsichtlich Signalisation umsetzt.

7. Erschliessung, nachbarlicher Parkplatz

a) Nach Auffassung der Beschwerdeführenden verstösst der geplante Besucher- bzw. Aussenparkplatz im Vorland des Wohnhauses gegen eine bestehende öffentlich-rechtliche Auflage. Der N._____ seitige Parkplatz auf dem Grundstück Nr. M._____, welches heute den Beschwerdeführenden gehöre, sei 1995 vom damaligen Grundeigentümer geplant worden. Dieser habe sich im Baubewilligungsverfahren verpflichtet, eine ausreichende Sicht nach Südwesten freizuhalten. In der Folge hätten sich der damalige Grundeigentümer mit dem damaligen Eigentümer der Bauparzelle Nr. H._____ geeinigt, dass Letzterer auf seiner Parzelle das Sichtfeld ab einer Höhe von 80 cm ab Strassenniveau gemäss der im dazugehörigen Plan schraffierten Fläche von sämtlichen Sichtbehinderungen freihalten werde. Nur unter dieser Auflage sei der Parkplatz auf Grundstück Nr. M._____ bewilligt worden.⁴⁶ Die Erschliessung des Vorhabens sei auch aus diesem Grund nicht sichergestellt.

b) Die Beschwerdegegnerschaft weist darauf hin, dass 1995 die Errichtung einer Dienstbarkeit zur Sicherstellung der Sichtweiten hätte errichtet werden sollen. Ein solcher Dienstbarkeitsvertrag sei jedoch nie zustande gekommen. Sie habe erst mit den Eingaben der Beschwerdeführenden davon erfahren, dass die Rechtsvorgänger die Freihaltung einer kleinen Ecke der Bauparzelle von sichtbehindernden Einfriedungen und Bepflanzungen zugesichert hätten. Diese Zusicherung habe jedoch weder öffentlich-rechtlichen Charakter noch sei sie auf die Rechtsnachfolger übertragen worden. Zudem würden in diesem kleinen Spickel weder Bepflanzungen noch Einfriedungen noch sonstige Bauten über 80 cm entstehen. Der zu erstellende Carport werde mehrere Meter von diesem Bereich entfernt gebaut. Einzig der Besucherparkplatz falle in diesen Bereich, sei aber unproblematisch.⁴⁷

⁴⁶ Beschwerdeschrift, Bst. A, Rz. 25 bis 28, insbes. Rz. 26 mit Beilage 6 (Baubewilligung vom 11.12.1995 für zwei Parkplätze auf Parzelle Gbl. Nr. 2574 [nicht 2573])

⁴⁷ Beschwerdeantwort vom 1. April 2019, Ziff.3, S. 5: Akten der BVE, pag. 52/53

c) Die Gemeinde ist der Auffassung, dass die frühere Vereinbarung mit den ursprünglichen Eigentümern der Bauparzelle hier nicht zu berücksichtigen sei, da es sich um eine privatrechtliche Angelegenheit handle. Zudem sei diese Vereinbarung nicht im Grundbuch eingetragen worden. Aus öffentlich-rechtlicher Sicht sei diese Vereinbarung nicht relevant.⁴⁸

d) Gemäss den eingereichten Unterlagen bildete die Zustimmung zum Strassenanschluss vom 8. November 1995 einschliesslich der Auflage für das Freihalten der Sichtfelder Bestandteil der Baubewilligung vom 11. Dezember 1995 für das Erstellen von zwei Parkplätzen auf Parzelle Nr. M._____.⁴⁹ Diese Auflage hat für die Beschwerdeführenden als Eigentümer der fraglichen Parzelle nach wie vor Gültigkeit. Gemäss dem Grundstückdaten-Informationssystem (GRUDIS) haben es die Beschwerdeführenden bzw. deren Rechtsvorgänger jedoch versäumt, die entsprechende Auflage als Dienstbarkeit auf Parzelle Nr. M._____ bzw. auf der Bauparzelle (Nr. H._____) im Grundbuch einzutragen. Daher kann die geltend gemachte Verpflichtung zur Freihaltung der schraffierten Fläche von Sichtbehinderungen gegenüber den späteren Eigentümern der Parzelle Nr. H._____ bzw. deren Rechtsnachfolgern nicht entgegen gehalten werden kann. Der TBA OIK II beurteilte im Übrigen die Sichtverhältnisse auf der Parzelle der Beschwerdeführenden trotz dem neuen Besucherparkplatz als genügend (vgl. E. 6).

8. Ausnahme nach Art. 28 BauG für Carport und Besucherparkplatz

a) Der geplante Carport und der Besucherparkplatz befinden sich innerhalb des Strassenabstands. Die Gemeinde hat auf Gesuch der Beschwerdegegnerschaft eine Ausnahmegewilligung für das Bauen in der Bauverbotszone erteilt.

Die Beschwerdeführenden rügen, die Gemeinde habe diese Ausnahmegewilligung zu Unrecht gestützt auf Art. 28 BauG erteilt. Zudem habe die Gemeinde nicht darauf hingewiesen, dass die Ausnahmegewilligung auf Zusehen hin erfolge. Weiter sei die

⁴⁸ Stellungnahme der Gemeinde vom 26. März 2019, Akten der BVE, pag. 44

⁴⁹ Vgl. Beilage 6 der Beschwerdeschrift: Baugesuch für Parzelle Nr. Q._____ enthaltend Plan mit Unterschrift von "V._____" vom 20.10.1995

Kommission Tiefbau und Betriebe für die Erteilung der Ausnahmegewilligung nicht zuständig.⁵⁰

b) Nach Auffassung der Gemeinde können sowohl die Parkplätze als auch der Carport nötigenfalls ohne Schwierigkeiten entfernt werden, sofern wichtige öffentliche Interessen dies erforderten. Die Parkplätze und der Carport seien als leicht entfernbare Anlagen zu qualifizieren. Der Widerruf sei auch ohne Eintragung eines "zusätzlichen Revers" möglich. Schliesslich weist die Gemeinde darauf hin, dass vorliegend die dafür zuständige Kommission Tiefbau und Betrieb die Ausnahmegewilligung erteilt habe.⁵¹

c) Das zuständige Gemeinwesen kann gemäss Art. 81 Abs. 1 SG⁵² Ausnahmen von den gesetzlichen Strassenabständen bewilligen, wenn besondere Verhältnisse, insbesondere des Ortsbildes, es rechtfertigen und wenn dadurch weder öffentliche noch wesentliche nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden; für Kleinbauten gilt Art. 28 BauG sinngemäss. Nach Art. 28 Abs. 1 BauG kann die Erstellung kleiner und leicht entfernbarer Bauten und Anlagen in Abweichung von Bauvorschriften, namentlich auch von Baulinien, auf Zusehen hin bewilligt werden, wenn der Bauherr ein genügendes Interesse nachweist und weder öffentliche noch nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden und bei Bauten an Gewässern oder Wald die dafür zuständige Behörde zugestimmt hat. Art. 28 BauG setzt ein genügendes Interesse des Bauherrn voraus; besondere Verhältnisse müssen dagegen nicht vorliegen. Ein genügendes Interesse liegt dann vor, wenn die Einhaltung der Vorschrift zu einer für die Bauherrschaft unzweckmässigen Lösung führen würde.⁵³

d) Kleine und leicht entfernbare Bauten und Anlagen im Sinne von Art. 28 BauG sind solche, deren Entfernung ohne grösseren Aufwand und erhebliche Nachteile möglich ist. Als klein können Bauten gelten, die die Dimension gemäss Art. 12 Abs. 3 NBRD nicht wesentlich überschreiten (Grundfläche 60 m², Höhe 4 m). Technisch leicht entfernbar sind Bauten, die ohne besonderen Aufwand beseitigt werden können, also nicht fest mit dem

⁵⁰ Beschwerdeschrift, Bst. F, Rz. 54

⁵¹ Stellungnahme der Gemeinde vom 26. März 2019, Bst. F, Akten der BVE, pag. 45/46

⁵² Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)

⁵³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 28 N. 3

Boden verbunden sind (Fahrradbauten), und solche, deren Fundament nötigenfalls ohne Schwierigkeiten beseitigt oder ohne Nachteile im Boden belassen werden können.⁵⁴

e) Sowohl der Carport mit den drei Abstellplätzen mit einer Gesamtfläche von rund 42 m² (5,20 m x 8,10 m) als auch der geplante Besucherparkplatz mit einer Fläche von 21 m² (6,00 x 3,50 m) sind als kleine leicht entfernbarer Bauten und Anlagen zu qualifizieren, zudem besteht keine technische Abhängigkeit zum neuen Gebäude. Art. 28 BauG verlangt keine besonderen Verhältnisse, es reicht, wenn der Bauherr ein genügendes Interesse nachweist. Unter diesen Umständen vermag die Beschwerdegegnerschaft ein genügendes Interesse an der Ausnahme nachzuweisen, da damit eine zweckmässige Nutzung der Bauparzelle und eine geschützte Abstellmöglichkeit für drei Fahrzeuge und ein Besucherparkplatz ermöglicht werden. Wie unter Erwägung 6 ausgeführt, wird die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt. Zudem sind laut TBA OIK II auch die Sichtverhältnisse für die Parzelle der Beschwerdeführenden genügend. Weitere öffentliche oder nachbarliche Interessen sind vorliegend nicht tangiert. Soweit die Beschwerdeführenden die Widerrechtlichkeit des Besucherparkplatzes rügen, so erfolgte dessen Bewilligung zu Recht (vgl. E. 6). Der Erteilung der Ausnahmegewilligung stehen somit weder öffentliche noch nachbarliche Interessen entgegen.

Für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 28 BauG ist im Grundsatz die Baubewilligungsbehörde zuständig. Für gewisse Fälle, wie für Ausnahmen im Strassenabstand, ist die Zustimmung der nach der Spezialgesetzgebung zuständigen Behörde vorausgesetzt.⁵⁵ Gemäss den Vorgaben des kommunalen Reglements über die ständigen Kommissionen⁵⁶ obliegen der Kommission Tiefbau und Betriebe unter anderem Entscheide über Ausnahmegewilligungen und Einsprachen für das Bauen in den Bauverbotsstreifen (Wasser- und Strassenbaulinien) (vgl. Art. 18 Ziff. 2 des Reglements). Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden war die Kommission Tiefbau und Betriebe somit für die Erteilung der Ausnahme zuständig. Da die Ausnahmegewilligung von Gesetzes wegen auf Zusehen hin erteilt wird und jederzeit entschädigungslos widerrufen werden kann (vgl. Art. 28 Abs. 1 und 2 BauG) ist kein entsprechender Hinweis auf den möglichen Widerruf im Gesamtentscheid erforderlich.

⁵⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 28 N. 2

⁵⁵ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Art. 28 N. 6, mit weiteren Hinweisen

⁵⁶ Vgl. Reglement vom 22. März 2011 der Gemeinde Ostermundigen über die ständigen Kommissionen (i.K. 1. Januar 2013) bzw. Entscheid Kommission Tiefbau, Vorakten, Reiter 1, pag. 56

Die Gemeinde hat die Ausnahmegewilligung gestützt auf Art. 81 Abs. 2 SG i.V.m. Art. 28 BauG zu Recht erteilt, die Rüge ist unbegründet.

9. Aufenthaltsbereiche und Spielplätze

a) Die Beschwerdeführenden rügen neben dem formellen Mangel bezüglich Umgebungsgestaltung (vgl. E. 3), dass das Vorhaben die Mindestvorgaben für Aufenthaltsbereiche und Spielflächen gemäss Art. 42 BauV nicht einhalte. Die Beschwerdegegnerschaft habe eine Berechnung der Hauptnutz- und Konstruktionsflächen nachzureichen. Bei geschätzten 300 m² müsse der Spielplatz 45 m² gross sein.⁵⁷

b) Die Beschwerdegegnerschaft weist darauf hin, dass das umstrittene Vorhaben lediglich zwei 3½-Zimmer-Wohnungen aufweise, die als Familienwohnungen gälten. Zudem werde das Mehrfamilienhaus auf einem Grundstück mit sehr viel Umschwung gebaut. Namentlich befinde sich im südöstlichen Teil eine Grünzone mit einer Fläche von 350 m² und einer Naturwiese mit einer Fläche von 323 m². Bei dieser Ausgangslage sei der reine Spielplatzbereich mit 20 m² sachgerecht.⁵⁸

c) Gemäss Art. 15 Abs. 1 BauG⁵⁹ hat die Bauherrschaft beim Bau von Mehrfamilienhäusern im Freien Aufenthaltsbereiche für die Bewohnerinnen und Bewohner, insbesondere Kinderspielplätze, zu schaffen. Unter Mehrfamilienhäusern "sind Wohnhäuser mit mehr als zwei Familienwohnungen verstanden, nicht aber zusammengebaute Reiheneinfamilienhäuser. Als Familienwohnung gelten Wohnungen mit wenigstens drei Zimmern" (Art. 43 Abs. 3 BauV).

d) Aus den bewilligten Plänen ergibt sich, dass das umstrittene Bauvorhaben drei 2- bzw. 2½-Zimmer-Wohnungen und zwei 3½-Zimmer-Wohnungen vorsieht.⁶⁰ Mit zwei Familienwohnungen fällt das Projekt nicht unter den Begriff des "Mehrfamilienhauses" und muss somit den quantitativen und qualitativen Anforderungen bezüglich Erstellung von Aufenthaltsbereichen und Kinderspielplätzen gemäss Art. 44 ff. BauV nicht genügen. Die Rüge hinsichtlich der Nichteinhaltung der Vorgaben für Aufenthaltsbereiche und Spielplätze erweist sich daher als unbegründet.

⁵⁷ Beschwerdeschrift, Bst. E, Rz. 42 ff.

⁵⁸ Beschwerdeantwort vom 1. April 2019, Ziff. 7, S. 8: Akten der BVE, pag. 55

⁵⁹ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

⁶⁰ Vgl. Vorakten der Gemeinde: Formular 1.0, pag. 12 bzw. Plan 1:100 «Grundriss/Kanalisation/Wasser», Reiter 6

10. Wärmepumpe

a) Aus dem Plan «Grundrisse / Kanalisation / Wasser» Mst. 1:100⁶¹ und dem Baugesuchsformular 2.0⁶² geht hervor, dass hier eine sog. Luft-Wasser-Wärmepumpe vorgesehen ist, die innerhalb des Gebäudes aufgestellt wird (sog. Innenaufstellung). Gemäss Fachbericht des beco (neu: AWI) sind die Lärmgrenzwerte eingehalten.⁶³

b) Nach Auffassung der Beschwerdeführenden enthalten weder der Bauentscheid noch die Vorakten ein Datenblatt über die geplante Wärmepumpe. Auch dem Fachbericht des beco könne nicht entnommen werden, von welchen Werten dieses ausgehe. Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführenden habe beim beco nachgefragt; es handle sich um einen Anlagetyp mit Schallleistungspegel von 57 dB(A). Der berechnete Schalldruckpegel am Eintrittsort betrage 25 dB(A). Bei der Berechnung des Wärmepumpenlärms müsse auf den Schallleistungspegel und nicht den Schalldruckpegel abgestützt werden. Wegen der Rückfragen beim beco sei dieses zwar seiner Begründungspflicht nachgekommen. Es sei jedoch anzuordnen, dass dieses seinen Bericht schriftlich ergänze".⁶⁴

c) Laut Entscheid der Gemeinde liegt ein Fachbericht des beco (neu: AWI) vor, wonach die Immissionswerte der Wärmepumpe vollumfänglich eingehalten seien.⁶⁵ In ihrer Stellungnahme weist sie zudem darauf hin, dass der Lärmschutznachweis den Baugesuchsakten beiliege und einsehbar gewesen sei.⁶⁶

d) Gemäss den Vorakten handelt es sich bei der eingesetzten Wärmepumpe um eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden liegt dem Baugesuch eine Typenbeschreibung bei.⁶⁷ Es handelt sich um das Modell "alira LW 160 H/V" des Herstellers "alpha innotec". Zudem hat die Bauherrschaft einen Lärmschutznachweis auf dem Online-Formular des Cercle bruit (Vereinigung kantonaler

⁶¹ Vorakten, Reiter 6

⁶² Vorakten, pag. 23

⁶³ Fachbericht Immissionsschutz des beco vom 19. März 2018, Vorakten, pag. 59

⁶⁴ Vgl. Beschwerdeschrift, Ziff. G, Rz. 56 ff.

⁶⁵ Vorinstanzlicher Entscheid, Ziff. 3.10 Bst. f

⁶⁶ Stellungnahme der Gemeinde vom 26. März 2019, Bst. G, S. 6: Akten der BVE, pag. 46

⁶⁷ Vgl. Vorakten, pag. 24

Lärmschutzfachleute) eingereicht⁶⁸, der als Grundlage des Fachberichts des beco (neu: AWI) diene.⁶⁹ Der Lärmbeurteilung liegt ein Schallleistungspegel im Nachtbetrieb von maximal 57 dB(A) zugrunde. Gemäss dem Schallrechner der Fachvereinigung Wärmepumpen Schweiz (FWS)⁷⁰ ist dieser Wert korrekt. Wie die Beschwerdeführenden richtig bemerken, ist nicht der Schalldruckpegel am Empfangsort massgebend, sondern der Beurteilungspegel Lr. Dieser ist bei einer Distanz von 15 m zwischen der Lärmquelle und dem nächstliegenden, relevanten Immissionsort berechnet. Weiter wurden die Pegelkorrekturen K1, K2 und K3 gemäss der Empfehlung des Cercle bruit berücksichtigt. Der Nachweis entspricht vollumfänglich der Vollzugshilfe des Cercle bruit. Auf den Lärmschutznachweis der Beschwerdegegnerschaft vom 14. Februar 2018 kann somit abgestellt werden. Es ist bei dieser Sachlage nicht nötig, einen zusätzlichen Fachbericht des AWI einzuholen.

e) Luft-Wasser-Wärmepumpen sind ortsfeste Anlagen. Diese dürfen nach Art. 25 Abs. 1 USG⁷¹ nur errichtet werden, wenn die durch diese Anlagen allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte in der Umgebung nicht überschreiten. Das Wohngebäude der Beschwerdeführenden und das Bauvorhaben liegen in der Wohnzone W2. Diese ist der Empfindlichkeitsstufe (ES) II zugeordnet. Gemäss Art. 40 Abs. 1 und Anhang 6 LSV⁷², der unter anderem die Belastungsgrenzwerte für den Lärm von Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage regelt, gilt für die ES II ein Planungswert von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Dabei errechnet sich der massgebliche Beurteilungspegel Lr aus der Summe des A-bewerteten Mittelungspegels L_{eq} am Immissionsort und der Pegelkorrekturen K1 bis K3.⁷³ Die vorgesehene Luft-Wasser-Wärmepumpe hält den geforderten Planungswert von 45 dB(A) nachts in der Wohnzone W2 bei einer Distanz zum Empfangsort von 15 m auf der Nachbarparzelle mit einem Beurteilungspegel Lr von 35,5 dB(A) deutlich ein.⁷⁴ Selbst bei dem am nächsten liegenden Punkt des Gebäudes der Beschwerdeführenden (Ecke Anbau Gebäude Nr. 14, Distanz 13,50 m) wäre der Planungswert in der Nacht mit einem Beurteilungspegel von 36,4 dB(A) ebenfalls deutlich

⁶⁸ Vgl. <https://www.fws.ch/unsere-dienstleistungen/laerschutznachweis/>

⁶⁹ Vgl. Vorakten, pag. 26

⁷⁰ Vgl. <https://www.fws.ch/unsere-dienstleistungen/laerschutznachweis/>

⁷¹ Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01)

⁷² Lärmschutz-Verordnung des Bundesrats vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41)

⁷³ Vgl. Anhang 6 Ziff. 31 Abs. 2 LSV

⁷⁴ Vgl. Vorakten, pag. 26 bzw. <https://www.fws.ch/unsere-dienstleistungen/laerschutznachweis/>

eingehalten. Soweit die Beschwerdeführenden die Einhaltung der Grenzwerte bei den relevanten Immissionsorten bestreiten, ist ihre Beschwerde unbegründet.

f) Gemäss Rechtsprechung ist im Einzelfall zu prüfen, ob im Rahmen des Vorsorgeprinzips nach Art. 11 Abs. 2 USG in Verbindung mit Art. 7 Abs. 1 Bst. a LSV zusätzliche Emissionsbegrenzungen erforderlich sind. Dies gilt selbst dann, wenn die Planungswerte wie hier eingehalten sind.⁷⁵ Die strittige Wärmepumpe wird wie ausgeführt innerhalb des Gebäudes aufgestellt. Deren maximaler Schallleistungspegel beträgt 57 dB(A). Dieser Wert ist verhältnismässig tief. Innen aufgestellte Wärmepumpen mit einem maximalen Schallleistungspegel von 59 dB(A) bei einer Heizleistung bis zu 10 kW gelten bereits als leise Anlagen.⁷⁶ Die Innenaufstellung der Wärmepumpe sowie die Wahl eines lärmarmen Geräts stellen bereits Massnahmen im Sinne der Vorsorge dar. Zudem wird die Zu- und Abluft beim eingesetzten Model über Schächte abgeführt, die ebenfalls eine lärmindernde Wirkung aufweisen. Zusätzliche Emissionsbegrenzungen sind vorliegend somit nicht erforderlich.

g) Die Beschwerdeführenden beantragen, dass die Auflage gemäss Fachbericht des ibe vom 9. März 2018 direkt in den Bauentscheid aufzunehmen sei. Gemäss Entscheid der Gemeinde bilden die Bedingungen und Auflagen des Instituts für Bau + Energie (ibe) ohnehin einen integrierenden Bestandteil des Gesamtentscheids⁷⁷, weshalb sich eine (zusätzliche) Aufnahme der Auflage nicht als erforderlich erweist.

11. Beleuchtung

a) Nach Auffassung der Beschwerdeführenden ist umstritten, ob eine allfällige Beleuchtung des Vorhabens bzw. der Zufahrt die umweltschutzrechtlichen Vorgaben und der SIA-Norm 491 einhalte. Die Gemeinde habe sich zu wenig mit der von ihnen aufgeworfenen Frage hinsichtlich Beleuchtung auseinander gesetzt.⁷⁸ Die

⁷⁵ BGer 1C_506/2008 vom 12.5.2009, E. 3.3; VGE 2016/82 vom 6. April 2017 E. 3.5; VGE 2017/319 vom 6. Juni 2018 E. 3.2

⁷⁶ Vgl. Entscheid der BVE RA Nr. 110 2018 133 vom 16. Juli 2019, E. 8

⁷⁷ Vgl. vorinstanzlicher Entscheid, Ziff. 4.1, Seite 15/22

⁷⁸ Vgl. Beschwerdeschrift, Bst. H, Einsprache vom 28. März 2018, Vorakten, pag. 146 ff.

Beschwerdegegnerschaft werde darauf behaftet, dass sie keine Lichtquellen im Aussenbereich plane.⁷⁹

b) Die Beschwerdegegnerschaft weist darauf hin, dass vorliegend nicht klar sei, was die Beschwerdeführenden beanstandeten. Im Aussenbereich seien keine Lichtquellen geplant. Sie gehe davon aus, dass die bestehende Strassenbeleuchtung der Gemeinde für die Ausleuchtung der Zufahrt genüge; allenfalls sei mit solarbetriebenen Gartenlaternen zu rechnen, die nicht baubewilligungspflichtig seien.

c) Aus den Plänen ergeben sich keine Hinweise, wonach die Beschwerdegegnerschaft eine Beleuchtung der Zufahrt vorgesehen hat. Diese bildet somit nicht Gegenstand dieses Verfahrens, weshalb sich die Rüge als unbegründet erweist. Im Falle einer späteren Beleuchtung hätte diese unter anderen den Vorgaben des USG zu genügen. Die Beurteilung von Lichtimmissionen erfolgt, anders als z.B. bei Lärmimmissionen, nicht mittels Mess- und Grenzwerten, sondern die rechtsanwendenden Behörden müssen diese im Einzelfall unmittelbar gestützt auf Art. 11-14 USG sowie Art. 16-18 USG beurteilen. Im Lichte des Vorsorgeprinzips muss unter anderem sichergestellt werden, dass die Immissionen nach dem Stand der Wissenschaft oder der Erfahrung Menschen, Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften und Lebensräume nicht gefährden und die Bevölkerung in ihrem Wohlbefinden nicht erheblich stören.⁸⁰ Ein völlig ungestörtes, immissionsfreies Wohnen ist hingegen nicht gefordert. Zudem werden zur Beurteilung von Lichtemissionen Richtlinien und Empfehlungen von Fachstellen herangezogen. Darunter fallen die «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» des BUWAL⁸¹ aus dem Jahr 2005, die Empfehlungen «Lichtverschmutzung vermeiden» des vormaligen beco⁸² sowie die SIA-Norm 491 zur «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum»⁸³. Gemäss diesen Richtlinien sind Emissionen unnötig, soweit sie über das Mass hinausgehen, das zur Erfüllung ihres Zwecks notwendig ist. Zu beleuchten ist nur, was beleuchtet werden muss, wobei die notwendigen Bedürfnisse mit der geringstmöglichen Gesamtlichtmenge abzudecken sind.⁸⁴ Im Falle einer späteren Beleuchtung hätte die

⁷⁹ Schlussbemerkungen vom 2. September 2019, Bst. K

⁸⁰ BGE 140 II 33 E. 4.2

⁸¹ Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft, heute BAFU

⁸² https://www.vol.be.ch/vol/de/index/luft/lichtverschmutzung/downloads_publikationen/licht_elektrosmogchemie.html

⁸³ Schweizer Norm, SN 586 491

⁸⁴ Vgl. Richtlinien beco S. 4 sowie BGer 1C_602/2012 vom 2.4.2014, E. 4.1 mit den entsprechenden Hinweisen

Beschwerdegegnerschaft auf Grund des Vorsorgeprinzips die genannten Richtlinien zu beachten.

12. Wald / Grünzone

a) Die Bauparzelle weist im südöstlichen und teilweise in der Grünzone liegenden Teil eine Bestockung auf. Nach Auffassung der Beschwerdeführenden handle es sich dabei gemäss Waldinformation des Kantons Bern (Geoportal des Kantons Bern) um Wald; das Vorhaben habe daher einerseits den Waldabstand einzuhalten und andererseits sei eine Rodungsbewilligung notwendig. Dazu hätte sich nach ihrer Auffassung das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) äussern müssen. Die Vorinstanz habe den Sachverhalt auch in diesem Punkt zu wenig abgeklärt.⁸⁵

b) Die Gemeinde legt in ihrer Stellungnahme dar, dass eine Teilfläche der Bauparzelle Nr. H._____ gemäss Zonenplan der Grünzone gemäss Art. 83 GBR zugewiesen sei. Dies gehe aus dem rechtskräftigen Zonenplan unmissverständlich hervor. Dass es sich um Wald handle, sei eine Behauptung der Beschwerdeführenden. Gegenüber Zonengrenzen seien gemäss Art. 33 GBR die gleichen Abstände wie gegenüber benachbarten Grundstücken einzuhalten; der Zonenabstand von 5,00 m sei vorliegend eingehalten.

c) Die Beschwerdeführenden gehen offenbar davon aus, dass es sich bei der bestockten Fläche auf der Parzelle Nr. H._____ um Wald im waldrechtlichen Sinne handelt und daher zum einen eine Rodungsbewilligung erforderlich und zum andern der Waldabstand einzuhalten sei. Gemäss den waldrechtlichen Vorgaben gilt als Wald jede Fläche, die mit Waldbäumen oder Waldsträuchern bestockt ist und Waldfunktionen erfüllen kann (vgl. Art. 2 Abs. 1 Satz 1 WaG⁸⁶). Nicht als Wald gelten isolierte Baum- und Strauchgruppen, Hecken, Alleen, Garten-, Grün- und Parkanlagen, Baumkulturen, die auf offenem Land zur kurzfristigen Nutzung angelegt worden sind, sowie Bäume und Sträucher auf Einrichtungen zur Stauhaltung und in deren unmittelbarem Vorgelände (Art. 2 Abs. 3 WaG). Der Waldbegriff ist dynamisch umschrieben.⁸⁷ Ob eine Fläche als Wald gilt, muss in

⁸⁵ Vgl. Beschwerdeschrift, Bst. H, vgl. auch Einsprache vom 28. März 2018, Vorakten, pag. 151

⁸⁶ Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über den Wald (Waldgesetz, WaG; SR 921.0)

⁸⁷ Vgl. Peter Hänni/Tamara Ischi, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Aufl., Bern 2016, S. 196

einem Waldfeststellungsverfahren eruiert werden; dies kann entweder einzelfallweise oder bei Erlass und bei Revision von Nutzungsplänen erfolgen (vgl. Art. 10 Abs. 1 und 2 WaG). Gemäss Zonenplan der Gemeinde Ostermundigen wurde im fraglichen Gebiet eine Grünzone ausgeschieden, jedoch keine Waldgrenzen festgelegt.

Die umstrittene und von den Beschwerdeführenden als "Wald" bezeichnete, bestockte Fläche erstreckt sich über verschiedene Parzellen (Nrn. R._____, S._____, T._____ sowie H._____) und bildet je Teil der zu den jeweiligen Gebäuden gehörenden Gartenanlagen. Diese grenzen in östlicher Richtung an die U._____strasse. Was die Bauparzelle betrifft, so stehen die Sträucher und Bäume in der Nähe des bestehenden Gebäudes und befinden sich grösstenteils auf der südöstlichen, der Grünzone zugewiesenen Seite der Parzelle. Gemäss der Karte "Waldinformation" auf dem Geoportal des Kantons Bern⁸⁸, handelt es sich bei der umstrittenen Bestockung um Jungwuchs mit einer Dichtung von weniger als 12 cm. Die bestockte Fläche grenzt wie erwähnt an die U._____strasse und übt auch sonst keine besonderen Schutzfunktionen aus. Schliesslich liegt die Bestockung in der Wohn- und in der Grünzone, weshalb sie als Siedlungsgehölz zu qualifizieren ist.⁸⁹ Zusammenfassend ist die bestockte Fläche als Gartenanlage zu bezeichnen⁹⁰ und fällt daher unter den sog. Negativkatalog gemäss Art. 2 Abs. 3 WaG. Die umstrittene Fläche gilt damit entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden nicht als Wald. Nicht massgebend ist zudem der Hinweis auf die Karte "Waldinformation", da dieser keine rechtsverbindliche Wirkung zukommt. Ob es sich bei einer bestockten Fläche tatsächlich um Wald im waldrechtlichen Sinne handelt, kann nicht der Waldinformation entnommen werden, sondern müsste immer im dafür vorgesehenen Verfahren (Nutzungsplanung oder Waldfeststellungsverfahren) und im Lichte der quantitativen und qualitativen Voraussetzungen (vgl. Art. 2 WaG sowie Art. 4 KWaG⁹¹) geprüft werden. Dies erweist sich vorliegend auf Grund des Gesagten als nicht nötig.

Die Einschätzung der Gemeinde, dass es sich bei der bestockten Fläche und in der Grünzone liegenden Fläche nicht um Wald handelt und das Vorhaben nur den Abstand zur

⁸⁸ <https://www.geo.apps.be.ch/de/>

⁸⁹ Vgl. BVR 2004, S. 214, E. 3.3.3 ff.

⁹⁰ Vgl. BGE 124 II 85, S. 90 E. 4a

⁹¹ Kantonaes Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (KWaG; BSG 921.11)

Grünzone einzuhalten hat, ist daher nicht zu beanstanden. Soweit darauf überhaupt einzutreten ist, erweist sich die Rüge somit als unbegründet.

13. Beweisabnahme

Gemäss Art. 18 VRPG stellen die Behörden den Sachverhalt von Amtes wegen fest. Sie bestimmen Art und Umfang der Ermittlungen, ohne an die Beweisanträge der Parteien gebunden zu sein. Erscheint die Sachlage umfassend abgeklärt und versprechen zusätzliche Erhebungen keine wesentlich neuen Erkenntnisse, so brauchen keine weiteren Untersuchungen angestellt zu werden, selbst wenn nicht alle denkbaren Möglichkeiten der Beweisführung ausgeschöpft sind.⁹² Ergibt eine vorweggenommene Beweiswürdigung, dass ein Beweis nicht dazu geeignet ist, das Beweisergebnis zu verändern oder den zu treffenden Entscheid zu beeinflussen, so kann auch unter dem Aspekt des rechtlichen Gehörs (Art. 21 ff. VRPG) von der Beweisabnahme abgesehen werden. Vorliegend beantragen die Beschwerdeführenden die Einholung eines Geometergutachtens, den Einbezug des beco (neu: AWI) und des AGR sowie die Durchführung eines Augenscheins. Gemäss den vorangehenden Erwägungen und den erhobenen Beweismitteln (Fachbericht TBA OIK II und Aufnahme des Terrains durch den Nachführungsgeometer) waren hier von den weiteren, von den Beschwerdeführenden beantragten Beweismitteln keine neuen relevanten Erkenntnisse zu erwarten, weshalb darauf verzichtet werden konnte.

14. Rechtsverwahrung

a) Die Beschwerdeführenden beantragen eine Ergänzung des Beschwerdeentscheids hinsichtlich Durchleitungsrecht (Stromleitung und Swisscomanschluss). Eine Zustimmung ihrerseits liege nicht vor; ein allfälliges Durchleitungsrecht sei zu entschädigen.⁹³

b) Die Rechtsverwahrung bezweckt die Orientierung der Gesuchstellenden und der Behörden über die Privatrechte, welche durch das Bauvorhaben berührt werden, und über Entschädigungsansprüche, die daraus abgeleitet werden könnten (Art. 32 Abs. 1 BewD). Dadurch wird die Bauherrschaft in die Lage versetzt, ihnen allenfalls durch eine Projektänderung Rechnung zu tragen.⁹⁴ Rechtsverwahrungen sind gemäss Art. 36 Abs. 3

⁹² Vgl. Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 18 N. 10; vgl. auch BVR 2012 S. 252 E. 3.3.3, mit Hinweisen

⁹³ Beschwerdeschrift, Ziff. IV, Rz. 73/74

⁹⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 35-35c N. 3

Bst. f BewD ins Dispositiv aufzunehmen, unabhängig davon, ob die geltend gemachten Vorbringen zutreffen oder nicht.

c) Gemäss angefochtenem Entscheid wurde die Rechtsverwahrung der Beschwerdeführenden bereits ins Dispositiv aufgenommen.⁹⁵ Die Beschwerdegegnerschaft hat von den (zusätzlichen) Ansprüchen der Beschwerdeführenden im Beschwerdeverfahren Kenntnis nehmen können. Eine Ergänzung des Dispositivs ist daher nicht nötig.

15. Zusammenfassung und Kosten

a) Zusammenfassend ergibt sich, dass das Bauvorhaben den anwendbaren Vorschriften entspricht. Die Beschwerde ist somit abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der Gesamtentscheid der Gemeinde Ostermundigen vom 24. Januar 2019 ist zu bestätigen.

b) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Die Pauschalgebühr wird vorliegend festgesetzt auf Fr. 2'000.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV⁹⁶). 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. Den Vorinstanzen können grundsätzlich keine Verfahrenskosten auferlegt werden (Art. 108 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bst. a und b VRPG).

c) Im vorliegenden Verfahren sind die Beschwerdeführenden mit ihren Anträgen, wonach der angefochtene Entscheid aufzuheben und das Baugesuch zur Bereinigung und Neuauflage sowie Wiederholung der Publikation zurückzuweisen sei, nicht durchgedrungen. Gleiches gilt für ihren Eventualantrag, mit welchem sie die Erteilung des Bauabschlags beantragt haben. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass vorliegend auch ein Verfahrensmangel (Verletzung des rechtlichen Gehörs) geheilt werden musste. Dieser Verfahrensfehler stellt einen besonderen Umstand im Sinne von Art. 108 Abs. 1 VRPG dar,

⁹⁵ Vorinstanzlicher Entscheid, Ziff. 4.4, S. 16/22

⁹⁶ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

welcher es rechtfertigt, auf die Erhebung eines Fünftels der Verfahrenskosten bzw. Fr. 400.– zu verzichten.⁹⁷ Im Ergebnis sind damit den Beschwerdeführenden Fr. 1600.– bzw. vier Fünftel der (gesamten) Verfahrenskosten aufzuerlegen; den Restbetrag von Fr. 400.– trägt der Kanton. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten auf sie entfallenden Betrag.

d) 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 der Beschwerdeführenden sind aufgrund der Gehörsverletzung zu einem Fünftel der Gemeinde Ostermundigen aufzuerlegen. Die Parteikosten der Beschwerdegegnerschaft wären grundsätzlich den unterliegenden Beschwerdeführenden aufzuerlegen. Nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung hat aber die Vorinstanz, die eine Gehörsverletzung begangen hat, auch hier die von der Gehörsverletzung betroffenen Beschwerdeführenden zu entlasten.⁹⁸ Daher hat die Gemeinde Ostermundigen auch der Beschwerdegegnerschaft einen Fünftel ihrer Parteikosten zu ersetzen. Vier Fünftel der Parteikosten der Beschwerdegegnerschaft werden den Beschwerdeführenden auferlegt.

e) Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Die Kostennote des Anwalts der Beschwerdegegnerschaft beläuft sich auf Fr. 4'278.90 (Honorar Fr. 3'925.–, Auslagen Fr. 48.–, Mehrwertsteuer Fr. 305.90) und gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Kostennote des Anwalts der Beschwerdeführenden beläuft sich auf Fr. 12'006.40 (Honorar Fr. 10'850.00, Auslagen Fr. 298.–, Mehrwertsteuer Fr. 858.40). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV⁹⁹ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren Fr. 400.– bis Fr. 11'800.– 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 KAG¹⁰⁰). Im vorliegenden Fall ist der gebotene Zeitaufwand als durchschnittlich zu werten. Angesichts der Baukosten gemäss

⁹⁷ Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 7 und 9; BVR 2004 S. 133 E. 3.1

⁹⁸ VGE 2014/198 vom 6. August 2015 E. 4.4

⁹⁹ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811)

¹⁰⁰ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11)

Baugesuch von rund Fr. 1'500'000.– und den umstrittenen Rechtsfragen sind auch die Bedeutung der Streitsache und die Schwierigkeit des Prozesses insgesamt als durchschnittlich einzustufen. Daher erscheint eine Ausschöpfung des Gebührenrahmens zu 50 % und damit ein Honorar von Fr. 6'100.– als angemessen. Die Parteikosten der Beschwerdeführenden werden somit festgelegt auf Fr. 6'890.65 (Honorar Fr. 6'100.–, Auslagen Fr. 298.–, Mehrwertsteuer Fr. 492.65). Nach dem Gesagten haben die Beschwerdeführenden der Beschwerdegegnerschaft einen Parteikostenanteil von Fr. 3'423.10 (vier Fünftel von Fr. 4'278.90) zu bezahlen. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag. Sodann hat die Gemeinde Ostermundigen der Beschwerdegegnerschaft einen Parteikostenanteil von Fr. 855.80 (ein Fünftel von Fr. 4'278.90) zu bezahlen. Schliesslich hat die Gemeinde Ostermundigen den Beschwerdeführenden einen Parteikostenanteil von Fr. 1'378.15 (ein Fünftel von Fr. 6'890.65) zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der Gesamtentscheid der Gemeinde Ostermundigen vom 24. Januar 2019 wird bestätigt.
2. Den Beschwerdeführenden werden Verfahrenskosten im Umfang von Fr. 1'600.– zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. a) Die Beschwerdeführenden haben der Beschwerdegegnerschaft einen Parteikostenanteil von insgesamt Fr. 3'423.10 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag.

b) Die Gemeinde Ostermundigen hat der Beschwerdegegnerschaft einen Parteikostenanteil von insgesamt Fr. 855.80 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.
4. Die Gemeinde Ostermundigen hat den Beschwerdeführenden einen Parteikostenanteil von insgesamt Fr. 1'378.15 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt C._____, eingeschrieben
- F._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Ostermundigen, Abteilung Hochbau, eingeschrieben
- TBA OIK II, zur Kenntnis

Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus

Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

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

Beilage: Kopie des Situationsplanes 1:500 vom Februar 2018