



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2020/186

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 24. Februar 2021

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer 1

Frau **D.**_____
Beschwerdeführerin 2

und

A._____
Beschwerdegegnerin

sowie

Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, Poststrasse 25, 3071 Ostermundigen

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Kehrsatz, Gemeindeverwaltung, Zimmerwald-
strasse 6, Postfach, 3122 Kehrsatz

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Bern-Mittelland vom 17. September
2020 (bbew 555/2019; Mehrfamilienhaus mit vier Eigentumswohnungen)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 24. September 2019 bei der Gemeinde Kehrsatz ein Baugesuch ein für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit vier Eigentumswohnungen auf der Parzelle Kehrsatz Grundbuchblatt Nr. H._____. Die Parzelle liegt in der Wohnzone W2. Zusammen mit dem Baugesuch reichte die Beschwerdegegnerin ein Ausnahmegesuch für das Bauen in Waldnähe ein. Mit Schreiben vom 4. November 2019 reichte die Beschwerdegegnerin ausserdem ein Ausnahmegesuch für das Unterschreiten des Strassenabstands ein. Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen die Beschwerdeführenden Einsprache.

Mit Gesamtentscheid vom 17. September 2020 erteilte das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland die Baubewilligung sowie Ausnahmegewilligungen für das Unterschreiten des Strassen- und Waldabstands.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 15. Oktober 2020 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragen sinngemäss die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 17. September 2020. Sie machen insbesondere geltend, ihrem Anliegen der Tieferlegung des Bauvorhabens um einen Meter in den Boden sei die Beschwerdegegnerin nicht nachgekommen. Dies führe zu Entzug von Nah- und Fernsicht sowie zu Schattenwurf. Weiter werde der reguläre Strassenabstand von 5 m bei der Erschliessung des Gebäudes, der Nebenanlagen sowie der Aussenräume nicht eingehalten. Dies beeinträchtige die Sicherheit und führe zu Engpässen bei der Durch- und Zufahrt zu ihrer Liegenschaft.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten sowie die bewilligten Pläne ein. Die Gemeinde beantragt die Abweisung der Beschwerde. Die Beschwerdegegnerin beantragt ebenfalls sinngemäss die Abweisung der Beschwerde. Das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland verzichtete unter Verweis auf die Vorakten auf das Einreichen einer Stellungnahme.

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

II. Erwägungen

1. Prozessvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG². Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist. Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG³ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden sind Eigentümer der Parzelle Kehrsatz Grundbuchblatt Nr. I._____. Diese grenzt unmittelbar an die Parzelle Nr. H._____, auf welcher gebaut werden soll. Die Einsprache der Beschwerdeführenden wurde abgewiesen. Sie sind durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Tieferlegung Gebäude / Entzug der Nah- und Fernsicht / Schattenwurf / Wertverminderung

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, ihrem Anliegen der Tieferlegung des Bauvorhabens um einen Meter in den Boden sei die Beschwerdegegnerin nicht nachgekommen, obschon es umsetzbar gewesen wäre. Dadurch werde ihnen Nah- sowie Fernsicht entzogen und das Bauvorhaben führe zu Schattenwurf. Eine Wertverminderung ihrer Liegenschaft sei die Folge davon.

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

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

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

b) Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach andern Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entsprechen, die öffentliche Ordnung nicht gefährden und ihnen keine Hindernisse der Planung im Sinn der Art. 36 und Art. 62 BauG entgegenstehen (Art. 2 BauG). Sind die genannten Voraussetzungen erfüllt, hat die Bauherrschaft einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Baubewilligung. Die Beschwerdeführenden dagegen haben keinen Anspruch darauf, dass die Beschwerdegegnerin bei ihrem Bauvorhaben eine möglichst günstige Lösung für sie realisiert. Die Beschwerdegegnerin darf das Gebäude genauso planen und umsetzen, wie sie möchte, sofern sie sich an die bau- und planungsrechtlichen Vorschriften hält. Es kann zwar womöglich zutreffen, dass das geplante Gebäude den Beschwerdeführenden teilweise die Nah- und Fernsicht raubt sowie Schatten wirft. Dies allein macht aber das Bauvorhaben nicht unzulässig.

c) Im öffentlichen Baurecht ist es Sache des Gesetzgebers, das nachbarliche Interesse am Schutz vor Immissionen, wozu auch eine Beschattung bzw. der Entzug des Sonnenlichts gehören, gegen das raumplanerische Interesse an einer haushälterischen Bodennutzung abzuwägen. Dem Interesse an einer genügenden Belichtung bzw. Besonnung wird mit den baupolizeilichen Massen, insbesondere den Grenzabständen und den Gebäudehöhen Rechnung getragen. Diese planerische Interessenabwägung des Gesetzgebers kann im Baubewilligungsverfahren nicht mehr in Frage gestellt werden.⁴ Einwirkungen, die sich aus der zonenmässigen Nutzung ergeben, müssen daher geduldet werden (vgl. Art. 24 BauG i.V.m. Art. 89 Abs. 2 BauV⁵). Solange die baupolizeilichen und umweltrechtlichen Vorschriften eingehalten sind, müssen deshalb Immissionen wie z.B. Lichtentzug, Schattenwurf oder Beeinträchtigung der Aussicht von den Anwohnern grundsätzlich hingenommen werden.⁶ Nur bei Hochhäusern im Sinn von Art. 20 BauG, das heisst Gebäuden mit einer Gesamthöhe von mehr als 30 m, kommen bestimmte Beschattungstoleranzen zur Anwendung (vgl. Art. 22 Abs. 3 BauV).

In der Wohnzone W2 beträgt die zulässige Gebäudehöhe 7.5 m (Art. 2 GBR⁷). Bei Bauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe von 1 m gestattet, sofern die Neigung des gewachsenen Bodens, in der Falllinie gemessen, innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 Prozent beträgt (Art. 32 Abs. 4 GBR). Der grosse Grenzabstand in der Wohnzone W2 beträgt 10 m, der kleine Grenzabstand 5 m (Art. 2 GBR).

Das Bauvorhaben ist zonenkonform und hält unbestrittenermassen sowohl die Gebäudehöhe als auch die Abstände gemäss Art. 2 GBR ein. Es handelt sich auch nicht um ein Hochhaus, weshalb die Beschattungstoleranzen von Art. 22 Abs. 3 BauV nicht zur Anwendung kommen. Die Vorinstanz kam daher zu Recht zum Schluss, dass von der Bauherrschaft keine «Tieferlegung» ihres Bauvorhabens verlangt werden kann. Die Rüge der Beschwerdeführenden ist diesbezüglich unbegründet.

d) Soweit die Beschwerdeführenden eine Abwertung ihres Grundstücks geltend machen, handelt es sich um eine zivilrechtliche Frage, auf die nicht eingetreten werden kann. Zivilrechtliche Einwände sind im Bauentscheid lediglich als Rechtsverwahrung vorzumerken⁸, was vorliegend auch erfolgt ist.

⁴ Vgl. BGer 1C_114/2015 vom 10. Juli 2015 E. 7.2.1

⁵ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl., Band I, Bern 2020, Art. 24 N. 31

⁷ Baureglement der Gemeinde Kehrsatz vom 13. September 2010 (GBR; genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 20. Juni 2011)

⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl., Band I, Bern 2020, Art. 2 N. 4a

3. Unterschreiten des Strassenabstands zur J. _____ strasse

a) Die Vorinstanz erteilte mit dem Gesamtentscheid vom 17. September 2020 eine Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Strassenabstands gegenüber der J. _____ strasse (Gemeindestrasse). Die Beschwerdeführenden bringen vor, dies beeinträchtige die Sicherheit und führe zu Engpässen bei der Durch- und Zufahrt zur Liegenschaft der Beschwerdeführenden.

Die Beschwerdegegnerin begründete ihr Ausnahmegesuch damit, dass ein Zugang zum Veloraum wie auch zur Umgebung gewährleistet werden müsse und die Erschliessungsanlagen den Strassenabstand nicht einhalten könnten. Das Gebäude halte die vorgegebenen Grenzabstände ein. Durch die steile Hanglage sei es ohne Aussentreppe nicht möglich, den Zugang zum Veloraum und zu den unteren Grünräumen zu ermöglichen. Daher sei eine Aussentreppe mit Stützmauern vorgesehen. Der Höhenunterschied sei in der Ostfassade ersichtlich. Nachteile und Beeinträchtigungen würden für die Anstösser und die Gemeindebetriebe nicht entstehen. Die Gemeinde führt in ihrer Stellungnahme vom 16. November 2020 unter anderem aus, die Ausfahrt der Beschwerdeführer werde durch die neue Ausfahrt nicht beeinträchtigt.

b) Bauten und Anlagen haben gegenüber öffentlichen Strassen einen Abstand einzuhalten. Dieser gilt als Bauverbotsstreifen (Art. 80 Abs. 1 SG⁹). Der Strassenabstand gegenüber Gemeindestrassen beträgt 3.6 m ab Fahrbahnrand, sofern die Gemeinde nichts anderes festlegt (Art. 80 Abs. 1 Bst. b SG). Die Gemeinde Kehrsatz hat den Strassenabstand gegenüber Gemeindestrassen auf 5 m ab Fahrbahnrand festgelegt (Art. 39 Abs. 1 GBR). Bei Detailerschliessungsstrassen kann die Baubewilligungsbehörde in begründeten Fällen den Abstand bis auf 3.6 m reduzieren (Art. 39 Abs. 1 GBR). Für gedeckte Autoabstellplätze, welche strassenseitig offen sind, gilt an Hanglagen mit einer Neigung von mehr als 10 Prozent bergseitig ein reduzierter Abstand von 2 m (Art. 39 Abs. 2 GBR). Auch für bewilligungsfreie Bauten und Anlagen gilt ein reduzierter Abstand von 2 m (Art. 39 Abs. 4 GBR). Ausnahmen von den gesetzlichen Strassenabständen können bewilligt werden, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen und wenn dadurch weder öffentliche Interessen noch wesentliche nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden (Art. 81 Abs. 1 SG). Die Ausnahmeregelung von Art. 81 Abs. 1 SG ist jener von Art. 26 BauG nachgebildet.¹⁰ Zur Konkretisierung von Art. 81 Abs. 1 SG kann daher die Rechtsprechung zu Art. 26 BauG herangezogen werden.¹¹ Unverzichtbare Voraussetzung für die Gewährung einer Ausnahme ist das Vorliegen besonderer Verhältnisse und dass keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden. In erster Linie ist dabei zu prüfen, ob die Unterschreitung des Strassenabstands die Verkehrsübersicht beeinträchtigen könnte.¹²

c) Die Parkplatzüberdachung, der Treppenabgang (Aussentreppe) und die befestigte (geteerte) Zufahrt zum Haus sowie den Parkplätzen halten den Strassenabstand von 5 m nicht ein. Daher ist – mit Ausnahme der Parkplatzüberdachung – eine Ausnahmegewilligung nach Art. 81 Abs. 1 SG erforderlich. Die Parkplatzüberdachung, welche nur leicht in den Strassenabstand von 5 m hineinragt, hält den geringeren Abstand von 2 m bergseitig nach Art. 39 Abs. 2 GBR ein.

d) Die besonderen Verhältnisse ergeben sich beim Bauvorhaben aus der Besonderheit des Baugrundstücks. Das gewachsene Terrain weist einen Höhenunterschied von teilweise mehr als

⁹ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)

¹⁰ Siehe dazu Vortrag des Regierungsrates an den Grossen Rat zum Strassengesetz, in Tagblatt des Grossen Rates des Kantons Bern Januarsession 2008, Beilage 2, Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen Artikel 77, S. 24

¹¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl., Band I, Bern 2020, Art. 12 N. 18

¹² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl., Band I, Bern 2020, Art. 26-27 N.

10 m zwischen der nördlichen und südlichen Parzellengrenze auf und ist damit sehr steil.¹³ Hinzu kommt, dass das Bauvorhaben unterhalb der Strasse liegt. Aufgrund der äusserst steilen Hanglage muss der Zugang zum Veloraum und zu den unteren Grünflächen mit Aussentreppen sichergestellt werden. Die befestigte Zufahrt benötigt es für den Zugang von der Strasse zum Haus sowie zu den Parkplätzen und deren Standort ergibt sich aus der Lage der J._____strasse. Es liegen deshalb besondere Verhältnisse vor.

e) Die Beschwerdeführenden schreiben in ihrer Beschwerde, dass durch Unterschreiten des Strassenabstands eine Beeinträchtigung der Sicherheit sowie Engpässe bei der Durch- und Zufahrt zu erwarten seien. Inwiefern aber durch die Unterschreitung des Abstands die Sicherheit konkret gefährdet sein soll, bringen sie nicht vor. Sie weisen nur auf «prekäre und enge» Strassenverhältnisse hin, welche die Zufahrt zu ihrer Liegenschaft «durch parkierende Fahrzeuge verschärfen» würden. In ihrem Amtsbericht vom 8. April 2020 kommt die Gemeinde zum Schluss, dass das öffentliche Interesse nicht beeinträchtigt und keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzt würden. Auf Grund der Steilheit des Geländes seien die besonderen Verhältnisse gegeben und der Ausnahme werde zugestimmt. Ausserdem seien die Sichtverhältnisse gemäss VSS-Norm bei der Erschliessung über die J._____strasse gewährleistet.

Aus dem bewilligten Plan «Umgebung» geht hervor, dass ein Teil der befestigten Zufahrt und der Fussweg zum Treppenabgang direkt an die Strasse grenzen, aber nicht der Treppenabgang selbst. Der Treppenabgang ragt in den Strassenabstand, aber nicht in das Lichtraumprofil. Es ragt somit nur in das Lichtraumprofil hinein, was ebenerdig ist, so dass die Vorschriften zum Lichtraumprofil gemäss Art. 83 SG eingehalten sind.¹⁴

Zur Beurteilung der Frage, ob ein Strassenanschluss verkehrssicher ist, können die Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Entscheidungshilfe herangezogen werden.¹⁵ Für die Anordnung von Grundstückzufahrten sowie für die Bestimmung von Sichtweiten privater Ausfahrten in öffentliche Strassen sind die VSS-Normen 40 050 (Grundstückzufahrten) und 40 273a (Knoten, Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene) massgebend. Grundstückzufahrten sind überall dort zu vermeiden, wo die minimalen Knotensichtweiten gemäss VSS-Norm 40 273a nicht gewährleistet werden können.¹⁶ 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 mehr als zwei Fahrstreifen, grosser Schwerverkehrsanteil).¹⁷ Auf der J._____strasse ist eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h signalisiert.¹⁸ Da es sich bei der J._____strasse als Quartiererschliessungsstrasse um einen untergeordneten Strassentyp handelt, muss gemäss VSS-Norm 40 273a die Knotensichtweite nach links und nach rechts

¹³ Vgl. «Ostfassade» und «Westfassade» sowie die Schnitte im Plan «Schnitte/Fassaden» (Plannummer 717-110) vom 20.09.2019, letzte Revision 03.02.2020, mit Stempel des Regierungsstatthalteramts Bern-Mittelland vom 17. September 2020

¹⁴ Vgl. Plan «Umgebung» (Plannummer 717-101) vom 20.09.2019, letzte Revision 03.02.2020, mit Stempel des Regierungsstatthalteramts Bern-Mittelland vom 17. September 2020

¹⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl., Band I, Bern 2020, Art. 21/21a N. 7; BGer 1C_375/2011 vom 28. Dezember 2011 E. 3.3.3

¹⁶ VSS 40 050 Ziff. 5

¹⁷ VSS 40 273a Ziff. 12.1

¹⁸ Vgl. Verfügung des Rechtsamts der BVD vom 7. Januar 2021, Ziff. 3

grundsätzlich mindestens 20 m betragen.¹⁹ Eine solche ist gewährleistet, da gemäss Plan «Sichtberme» von einer Knotensichtweite für die Wegfahrt in beide Richtungen von 20 Metern ausgegangen werden kann.²⁰ Zwar wurde in diesem Plan die Knotensichtweite falsch mit «Beobachtungsdistanz» bezeichnet, die als Beobachtungsdistanz eingezeichnete Knotensichtweite wurde aber richtig berechnet und eingezeichnet. Ausserdem ist bei der Weg- und Zufahrt von der Bauparzelle die Übersicht auf beide Fahrbahnen gut.²¹ Aufgrund der Lage in der Nähe einer 180 Grad Kurve kann schliesslich davon ausgegangen werden, dass die vortrittsberechtigten Fahrzeuge ihre Geschwindigkeit in diesem Streckenteil den Verhältnissen anpassen und entsprechend abbremesen. Sie dürfen nur so schnell fahren, dass sie innerhalb der überblickbaren Strecke halten können (vgl. Art. 4 Abs. 1 VRV²²). Mit den daraus erfolgenden tieferen Geschwindigkeiten im Kurvenbereich würden sich folglich sogar geringere Anforderungen an die Sichtweiten ergeben. Der Strassenanschluss an die J._____strasse entspricht somit den massgebenden Vorgaben zur Verkehrssicherheit. Es sind daher keine öffentlichen Interessen verletzt. Inwiefern nachbarliche Interessen durch die Unterschreitung des Strassenabstands tangiert sein sollten, ist nicht ersichtlich. Wie «Engpässe bei der Durch- und Zufahrt» zur Liegenschaft der Beschwerdeführenden entstehen sollen, ist nicht nachvollziehbar. Ein höheres Verkehrsaufkommen durch die Bewohnerinnen und Bewohner sowie die Besucherinnen und Besucher des neu geplanten Gebäudes ist hinzunehmen und stellt für sich alleine kein Sicherheitsrisiko dar. Sollten die Beschwerdeführenden befürchten, dass auf der Strasse parkiert wird, so ist darauf hinzuweisen, dass auf der J._____strasse im Bereich der Liegenschaften der Beschwerdeführenden und der Beschwerdegegnerin das Parkieren durch entsprechende Signalisation untersagt ist.²³

f) Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Sicherheit des Verkehrs auf der J._____strasse gewährleistet ist. Andere öffentliche oder nachbarliche Interessen, welche gegen die Erteilung einer Ausnahme nach Art. 81 Abs. 1 SG i.V.m. Art. 39 Abs. 1 GBR sprechen würden, sind nicht zu erkennen. Die Ausnahmegewilligung wurde zu Recht erteilt.

4. Zusammenfassung und Kosten

a) Die Rügen der Beschwerdeführenden sind unbegründet und die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführenden. Sie haben die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG²⁴). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 2000.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV²⁵).

b) Parteikosten nach Art. 104 Abs. 1 VRPG sind keine angefallen.

¹⁹ VSS 40 273a Ziff. 12.1, Tabelle 1, S. 8

²⁰ Vgl. Plan «Sichtberme» (Plannummer 707-101-SB) vom 20.09.2019

²¹ Vgl. die von der Gemeinde mit ihrer Stellungnahme vom 16. November 2020 eingereichten Fotos

²² Verkehrsregelverordnung vom 13. November 1962 (VRV; SR 741.11)

²³ Vgl. die von der Gemeinde mit ihrer Stellungnahme vom 16. November 2020 eingereichten Fotos

²⁴ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

²⁵ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramts Bern-Mittelland vom 17. September 2020 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 2000.00 werden den Beschwerdeführenden zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Frau D. _____ und Herrn C. _____, eingeschrieben
- A. _____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, per Mail
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Kehrsatz, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

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