



Bau- und Verkehrsdirektion

Reiterstrasse 11
3011 Bern
Telefon +41 31 633 30 11
info.ra.bvd@be.ch
www.bvd.be.ch/ra

BVD 110/2020/72

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 11. Dezember 2020

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **C.**_____
Beschwerdeführerin 1

Herrn **D.**_____
Beschwerdeführer 2

beide vertreten durch Herrn Fürsprecher E._____

und

F._____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt G._____

sowie

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

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

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Biel/Bienne vom 8. April 2020
(bbew 158/2017; Abbruch bestehendes Einfamilienhaus und Doppelgarage; Neubau
Mehrfamilienhaus mit Einstellhalle)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 8. Dezember 2017 bei der Gemeinde Bellmund ein Baugesuch ein für den Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses mit Doppelgarage und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohnungen und einer Einstellhalle auf Parzelle Bellmund Grundbuchblatt Nr. J._____. Die Parzelle Bellmund Grundbuchblatt Nr. J._____ liegt in der Wohnzone W2b und grenzt an die Parzellen Nrn. A._____ (südlich), B._____ (südöstlich), H._____ (nordöstlich), K._____ (nördlich) und westlich an die Strasse

O. _____ (Parzelle Nr. I. _____). Westlich der Strasse O. _____ befinden sich (von Süden gegen Norden) die Parzellen Nrn. L. _____, M. _____, P. _____, Q. _____.¹

Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen die Beschwerdeführenden Einsprache. Sie sind Eigentümer der Parzelle Bellmund Grundbuchblatt Nr. K. _____. Sie machten unter anderem geltend, bei der Errichtung der bestehenden Baute sei das Gelände aufgeschüttet worden. Diese Aufschüttung könne nicht das massgebliche Terrain bilden. Auch die Gemeinde wies in ihrem Amtsbericht darauf hin, dass die Angaben zum natürlich gewachsenen Terrain in den Baugesuchsunterlagen nicht korrekt seien. Sie liess das gewachsene Terrain durch den Nachführungsgeometer (R. _____ AG) rekonstruieren, der dieses daraufhin in einem Plan mit Datum vom 31. Januar 2018 festhielt. Mit Eingabe vom 23. April 2018 reichte die Beschwerdegegnerin eine Projektänderung ein, die das rekonstruierte Terrain berücksichtigte. Die Beschwerdeführenden hielten an ihrer Einsprache fest und mit Gesamtentscheid vom 28. November 2018 erteilte das Regierungsstatthalteramt die Baubewilligung.

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

3. Am 1. April 2019 hob die BVE den Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramts Biel/Bienne vom 28. November 2018 in Gutheissung der Beschwerde auf und wies die Sache zurück an die Vorinstanz zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinne der Erwägungen. Aus den Erwägungen geht insbesondere hervor, dass die Strassenanschlussbewilligung mit Blick auf die Verkehrssicherheit zu prüfen sei und weitere Abklärungen in Bezug auf das massgebliche Terrain notwendig seien. So seien bisher unter anderem die Baubewilligungsakten und die Projektpläne des bestehenden Gebäudes nicht miteinbezogen worden. Zudem sei die von den Beschwerdeführenden eingereichte Kopie des Überbauungsplans "X. _____" vom 18. November 2004 (Überbauungsordnung ZPP 4)² geeignet, Zweifel am rekonstruierten gleichmässigen Geländeverlauf zu wecken, da die darin eingezeichneten Höhenlinien auf einen flacheren Verlauf des natürlich gewachsenen Terrains im kritischen Bereich hindeuten würden. Für die Rekonstruktion des natürlich gewachsenen Geländeverlaufs seien daher zumindest die bewilligten Pläne des bestehenden Gebäudes und allenfalls weitere Unterlagen, wie beispielsweise die bewilligten Pläne der angrenzenden Liegenschaften und der Erschliessungsstrasse O. _____ miteinzubeziehen. Weiter sei zu prüfen, ob die Hangneigung des massgebenden Terrains innerhalb des Grundrisses in der Falllinie und nicht entlang den Fassaden mehr als 10 % betrage.

4. Das Regierungsstatthalteramt führte das Verfahren fort und forderte die Gemeinde auf, ihm die bewilligten Pläne des bestehenden Gebäudes auf der Parzelle Nr. J. _____, der angrenzenden Liegenschaften und der Erschliessungsstrasse O. _____ einzureichen. Die Gemeinde reichte drei Baudossiers zu den (Teil-)Parzellen Nrn. K. _____, S. _____, M. _____ und P. _____ ein und hielt fest, dass für den Bau der Strasse O. _____ kein Baugesuch eingegeben worden sei. Nach Durchsicht der Baudossiers stellte das

¹ Vgl. Situationsplan 1222, 1:500 vom 14. August 2017, mit Stempel des Regierungsstatthalteramts Biel-Bienne vom 8. April 2020, Vorakten Regierungsstatthalteramt bbew 158/2017 Ordner 2, pag. 72

² Vorakten Regierungsstatthalteramt bbew 158/2017 Ordner 1, pag. 95

Regierungsstatthalteramt fest, dass es sich bei keinem der Baudossiers um jenes des bestehenden Einfamilienhauses auf der heutigen Bauparzelle Nr. J._____ handelt. Eine telefonische Rücksprache des Regierungsstatthalteramts mit der Gemeinde ergab, dass keine weiteren Baudossiers für diese Parzelle vorhanden seien. Der Nachführungsgeometer (R._____ AG) wurde beauftragt, das durch ihn am 31. Januar 2018 rekonstruierte gewachsene Terrain anhand des Baudossiers für die angrenzende Parzelle Nr. K._____ sowie des Überbauungsplans zur Überbauungsordnung ZPP 4 zu überprüfen. Der Geometer erstellte daraufhin zwei Pläne mitsamt Planerläuterungen und Bemerkungen mit Datum vom 17. Juni 2019 und hielt fest, das rekonstruierte Terrain gemäss Plan vom 31. Januar 2018 sei näher am ursprünglichen Terrain als die Rekonstruktion anhand des Überbauungsplans. Nachdem die Gemeinde noch einmal aufgefordert wurde, das Baudossier der bestehenden Baute auf der Parzelle Nr. J._____ einzureichen, gab diese ein Baudossier für den Anbau/Ausbau des Einfamilienhauses auf der Parzelle Nr. J._____ zu den Akten. Das Regierungsstatthalteramt stellte aber fest, dass diese Pläne keinen Aufschluss über das gewachsene Terrain geben. Die Beschwerdegegnerin reichte zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit am 22. Juli 2019 eine Projektänderung ein, mit welcher die Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle leicht nach Norden verschoben wurde. Die Gemeinde wurde erneut dazu aufgefordert, das Baudossier der bereits bestehenden Baute auf der Parzelle Nr. J._____ zu suchen, konnte aber nach wie vor keines finden. Anschliessend wurde auf Antrag der Beschwerdeführenden eine Stellungnahme des Nachführungsgeometers zum gewachsenen Terrain der Parzelle Nr. J._____ vom 25. November 2019 eingeholt. Mit Gesamtentscheid vom 8. April 2020 erteilte das Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne die Baubewilligung. Hinsichtlich des massgebenden Terrains stellte es auf die Terrainrekonstruktion des Geometers vom 31. Januar 2018 ab.

5. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 11. Mai 2020 Beschwerde bei der BVD ein. Sie beantragen die Aufhebung des Gesamtentscheides vom 8. April 2020 und die Erteilung des Bauabschlags. Sie machen insbesondere geltend, es könne nicht auf das durch den Geometer als massgebend ermittelte Terrain abgestellt werden. Die Beschwerdegegnerin sei aufgrund von Art. 20 Abs. 1 VRPG³ bei der Feststellung des Sachverhalts zur Mitwirkung verpflichtet. Wenn der Sachverhalt nicht mit genügender Klarheit erstellt werden könne, komme die allgemeine Beweislastregel zum Zug, wonach zu Ungunsten derjenigen Person zu entscheiden sei, die aus der unbewiesen gebliebenen Tatsache hätte Rechte ableiten können. Die Beschwerdegegnerin habe bisher die nötigen Entscheidungsgrundlagen nicht beschafft. Zulasten der Beschwerdegegnerin sei daher davon auszugehen, dass sie keinen Hangzuschlag von 1 m beanspruchen könne und die maximal zulässige Fassadenhöhe von 6.5 m mit einer Fassadenhöhe von 6.86 m in der südwestlichen Ecke des Bauvorhabens überschritten werde.

6. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet⁴, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten sowie die bewilligten Pläne ein. In ihrer Stellungnahme vom 28. Mai 2020 beantragt die Gemeinde die Abweisung der Beschwerde, soweit auf diese eingetreten werden kann. Das Regierungsstatthalteramt und die Beschwerdegegnerin beantragen in ihrer Stellungnahme vom 28. Mai 2020, beziehungsweise in ihrer Beschwerdeantwort vom 15. Juni 2020, die Beschwerde abzuweisen. Das Rechtsamt stellte fest, dass bislang keine Baudossiers zu den Parzellen Bellmund Grundbuchblatt Nrn. H._____, A._____ und B._____, welche an die Parzelle Nr. J._____ angrenzen, eingeholt und für die Ermittlung des Terrains berücksichtigt wurden. Daraufhin hat die Gemeinde auf Aufforderung des Rechtsamts vier Baudossiers zu den genannten Nachbarparzellen eingereicht. Das Rechtsamt stellte diese dem Nachführungsgeometer (R._____ AG) zu und beauftragte

³ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

⁴ 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)

ihn, das durch ihn am 31. Januar 2018 und am 17. Juni 2019 rekonstruierte gewachsene Terrain der Parzelle Nr. J._____ anhand der zugestellten Baudossiers zu überprüfen. Mit Bericht vom 7. August 2020 hat der Geometer seine Ergebnisse bekannt gegeben.

7. Auf die Rechtsschriften und Vorakten wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Prozessvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG⁵. 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 BauG⁶ 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 Bellmund Grundbuchblatt Nr. K._____. Diese grenzt unmittelbar an die Parzelle Nr. J._____, auf welcher gebaut werden soll. Die Einsprache der Beschwerdeführenden wurde abgewiesen. Sie sind daher durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Gebäudehöhe / massgebendes Terrain

a) Umstritten ist, ob das Bauvorhaben die maximal zulässige Gebäudehöhe einhält. Gemäss Art. 5 Abs. 1 GBR⁷ sind in der Wohnzone W2b eine traufseitige Fassadenhöhe von 6.50 m und eine Gesamthöhe von 10.50 m zulässig. Ein Hangzuschlag von 1 m ist talseitig zulässig, sofern die Hangneigung mehr als 10 % beträgt (Art. 5 Abs. 2 GBR). Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie (A 133 des Anhangs A zum GBR und Art. 15 BMBV⁸). Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain (Art. 8 BMBV). Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain (A 134 des Anhangs A zum GBR und Art. 14 BMBV). Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen (Art. 1 Abs. 1 BMBV). Wo der natürlich gewachsene Geländeverlauf unklar oder umstritten ist, muss die zuständige Baubewilligungsbehörde dessen Verlauf im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hoheitlich festlegen. Die Behörde hat dabei auf den natürlichen Geländeverlauf in der Umgebung abzustellen, also so weit möglich von der Umgebung oder von

⁵ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

⁶ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

⁷ Baureglement der Gemeinde Bellmund vom 9. Dezember 2014 (GBR)

⁸ Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3)

älteren Terrainaufnahmen auf den ursprünglichen Geländeverlauf auf dem Baugrundstück zu schliessen.⁹ Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführenden ist dies also keine Frage des Beweises bzw. der Beweislast einer Partei, sondern die zuständige Baubewilligungsbehörde trifft die Pflicht, den Verlauf des massgeblichen Terrains hoheitlich festzulegen.

b) Die Parzelle Nr. J. _____ ist bereits überbaut und beim Bau des bestehenden Gebäudes fanden unbestrittenermassen Terrainveränderungen statt, weshalb das bestehende Terrain nicht als massgebendes Terrain für das neue Bauprojekt gelten kann. Im vorinstanzlichen Verfahren konnte die Gemeinde auch bei mehrmaligem Suchen kein Baudossier zur betroffenen Parzelle Nr. J. _____ auffinden, als das Grundstück erstmalig bebaut wurde. Auch die Nachforschungen beim vorherigen Grundstückbesitzer der Parzelle Nr. J. _____ hat dies bestätigt. Er hielt dazu fest, auch er habe das ursprüngliche Baudossier gesucht, als er beabsichtigt habe, das Haus im Jahr 1988 umzubauen. Damals habe er erfahren, dass der damalige Gemeindeschreiber auf einer anderen Parzelle am N. _____ weg habe bauen wollen und ihm dafür eine Baubewilligung erteilt worden sei. Da der Landkauf gescheitert sei, habe dieser die Parzelle Nr. J. _____ erworben. Weil das Haus auf der ursprünglichen Parzelle bereits bewilligt gewesen sei, habe man davon abgesehen, ein neues Baugesuch zu stellen.¹⁰ Da keine Pläne vorlagen, welchen der Terrainverlauf auf dem ehemals unbebauten Baugrundstück entnommen werden kann, beauftragte die Gemeinde den Nachführungsgeometer mit der Rekonstruktion des massgebenden Terrains.

Die R. _____ AG als Nachführungsgeometer hat das gewachsene Terrain der gesamten Parzelle Nr. J. _____ rekonstruiert und dazu Planerläuterungen vom 31. Januar 2018 erstellt. Gemäss Planerläuterungen hat der Geometer das aktuelle Terrain zwei Mal gemessen, nämlich am 10. März 2017 und am 31. Januar 2018. Für die Rekonstruktion hat der Geometer mehrere Annahmen getroffen:

"Das Gebiet wurde vor dem Bau der Gebäude als Landwirtschaftsland genutzt. Somit ist von einem gleichmässigen Geländeverlauf ohne markante 'Stufen' auszugehen (siehe auch Beilage Flugaufnahme 1946). Beim Bau der Strasse (O. _____) wurde das Gelände nicht signifikant angehoben oder abgetragen. Somit entspricht die Strassenmitte dem gewachsenen Terrain. Auf der Ostseite des Gebäudes entspricht das aktuelle bestehende Gelände dem gewachsenen Terrain, da der Verlauf des Geländes gleichmässig bis auf die Nachbargrundstücke (Parz. H. _____ + B. _____) ansteigt."

Der Geometer rekonstruierte das ursprünglich gewachsene Terrain anhand der Terrainlinie in der Mitte der O. _____ strasse und einer Terrainlinie am Ostrand der Bauparzelle und zeichnete in einem Plan Höhenlinien mit einer Äquidistanz von 20 cm ein.¹¹

Als die R. _____ AG von der Vorinstanz beauftragt wurde, das am 31. Januar 2018 rekonstruierte gewachsene Terrain anhand des Baudossiers der angrenzenden Parzelle Nr. K. _____ sowie des Überbauungsplans zur Überbauungsordnung ZPP 4 zu überprüfen, hat sie zwei Pläne mit Datum vom 17. Juni 2019 eingereicht. Auf dem ersten Plan hat der Geometer das gewachsene Terrain einzig auf Basis der Höhenlinien im Überbauungsplan der ZPP 4 rekonstruiert und dafür folgende Annahmen getroffen:

"Grundlage für die Rekonstruktion sind die Höhenlinien der Überbauungsordnung ZPP 4 aus dem Jahre 2004. Die Höhenlinien der Überbauungsordnung ZPP 4 entsprechen in Nord-Süd-Richtung bis zur Mitte der

⁹ Vgl. IVHB-Erläuterungen zu Ziff. 1.1, Rz. 4, Stand 3.9.2013, S. 2, einsehbar unter <<https://www.dtap.ch>>, Rubriken "Konkordate, IVHB"

¹⁰ Schreiben der Gemeinde vom 11. November 2019, Vorakten Regierungsstatthalteramt bbw 158/2017 Ordner 2, pag. 128-129

¹¹ Vorakten Regierungsstatthalteramt bbw 158/2017 Ordner 2, pag. 63-65

Parzelle K. _____ noch dem gewachsenen Terrain. Im südlichen Bereich der Parzelle K. _____ wurde bereits eine Veränderung (Aufschüttung/Abtragung) vorgenommen. Der Geländeverlauf auf der Parzelle Nr. J. _____ entspricht dem parallelen Verlauf des Geländes unterhalb der Strasse O. _____. Dieser entspricht auch in etwa dem Verlauf nördlich der Parzelle K. _____."

Das ursprünglich gewachsene Terrain interpolierte der Geometer bei dieser Variante, indem er die Höhenlinien des Überbauungsplans der ZPP 4 ab Mitte der Parzelle Nr. K. _____ in etwa parallel zum Verlauf der Höhenlinien westlich der O. _____ strasse auf die Bauparzelle weiterzog.

Auf dem zweiten Plan hat der Geometer einen Vergleich des rekonstruierten gewachsenen Terrains vom 31. Januar 2018 und vom 17. Juni 2019 (einzig auf Basis der Höhenlinien der ZPP 4) vorgenommen. Er habe bemerkt, dass die beiden rekonstruierten Terrains der Parzelle Nr. J. _____ im Norden nahezu identisch seien. Je weiter südlich, desto mehr würden die beiden rekonstruierten Terrains voneinander abweichen, im nördlichen Bereich zirka 10 cm und im südlichen Bereich zirka 50 cm. Dies sei darauf zurückzuführen, dass bei der Grundlage 17. Juni 2019 (auf Basis der Überbauungsordnung ZPP 4) im Süden und Osten (Parzellen Nrn. B. _____ und A. _____) keine Daten vorhanden seien und somit die Annäherung an das gewachsene Terrain gegen Südosten immer schlechter werde. Deshalb sei seiner Ansicht nach das rekonstruierte Terrain vom 31. Januar 2018 näher am ursprünglichen gewachsenen Terrain. Dieses entspreche auch besser dem natürlichen Geländeverlauf der Umgebung nach Art. 1 BMBV.¹²

c) In einer Stellungnahme vom 25. November 2019 an das Regierungsstatthalteramt hielt der Geometer zudem fest, dass er als langjähriger Nachführungsgeometer der Gemeinde Bellmund sämtliche ihm bekannten, zur Verfügung stehenden und relevanten Unterlagen für die Rekonstruktion des gewachsenen Terrains berücksichtigt habe. Ein anderes Resultat könne er nicht erzielen, wenn nicht anderswo neue relevante Unterlagen auftauchen würden. Die amtliche Grundbuchvermessung sei bis heute immer 2-dimensional ohne Höhe gewesen. Die Berechnung des gewachsenen Terrains basiere immer auf der Vermessung der noch erkennbaren Geländemorphologie und der Rekonstruktion aus ergänzenden Unterlagen wie neuen und alten Luftbildern, Höhen aus vorangegangenen Bauprojekten, Höhen-Laserscanning oder Höhenlinien von der Landestopographie oder des kantonalen Vermessungsamts. Insbesondere die beiden letztgenannten würden aber keine derart kleinräumigen Gebiete verwalten. Deren Höhenlinien seien immer stark generalisiert (Zielmassstab 1:25'000) und würden für die geforderte Genauigkeit eine viel zu grosse Äquidistanz besitzen. Laserscanning-Höhendaten seien erst seit zirka 10 Jahren verfügbar und somit für die geforderte Analyse nicht vorhanden.

Im Oktober 2017 habe sein Büro im Auftrag der Beschwerdegegnerin das heutige Terrain tachymetrisch aufgenommen und ein digitales Geländemodell berechnet. Daraus sei ein Höhenkurvenplan mit einer Äquidistanz von 0.5 m erstellt worden. Aufgrund der Gegebenheiten vor Ort sei davon auszugehen, dass im östlichen Bereich der Parzelle Nr. J. _____ das heutige Terrain auch dem ursprünglichen gewachsenen Terrain entspreche, da der Verlauf des Geländes gleichmässig bis auf die Nachbarparzellen Nrn. H. _____ und B. _____ ansteige. Ansonsten hätten diese Aufnahmen nichts mit dem ursprünglichen gewachsenen Terrain zu tun. Im Januar 2018 habe sein Büro im Auftrag der Gemeinde das gewachsene Terrain rekonstruiert. Dazu hätten zum einen die Messungen vom Oktober 2017 im östlichen Bereich der Parzelle Nr. J. _____ gedient; zum anderen sei im Westen der Parzelle Nr. J. _____ die Achse der Strasse O. _____ tachymetrisch aufgenommen worden. Es sei davon auszugehen, dass beim Bau der Strasse das Terrain kaum erheblich abgegraben oder aufgeschüttet worden sei und dass

¹² Vorakten Regierungsstatthalteramt bbw 158/2017 Ordner 2, pag. 66-67

die Strassenmitte dem gewachsenen Terrain entspreche. Wie der Flugaufnahme aus dem Jahr 1946¹³ (Quelle: map.geo.admin.ch) entnommen werden könne, sei das Gebiet, welches auch das heutige Grundstück Nr. J._____ umfasse, landwirtschaftlich genutzt worden. Diese Aufnahmen und die Lage des heutigen Grundstücks in dieser damals homogenen landwirtschaftlichen Bewirtschaftungseinheit würden den Schluss zulassen, dass das ursprüngliche Gelände einen gleichmässigen Verlauf gehabt und keine markanten Böschungen aufgewiesen habe. Demzufolge sei für die Berechnung des gewachsenen Terrains das Gelände zwischen dem aufgenommenen Bereich im Osten und der aufgenommenen Achse der Strasse O._____ interpoliert worden. Mit diesem Plan vom 31. Januar 2018 (mit dargestellten Höhenlinien und einer Äquidistanz von 20 cm) sei das massgebende Terrain bestmöglich nach Art. 1 BMBV rekonstruiert worden.

Im Juni 2019 habe er auf Auftrag des Regierungsstatthalteramts hin das rekonstruierte Terrain anhand des im Jahr 2004 (durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung) genehmigten Überbauungsplans zur Überbauungsordnung ZPP 4 überprüft. Das Gelände sei damals im Überbauungsplan an die nördliche Grenze der Parzelle Nr. J._____ aufgenommen worden. Im besagten Plan sei das gewachsene Terrain mittels Höhenlinien klar abgebildet, da zum Zeitpunkt der Geländeaufnahmen noch keine Bauten vorhanden gewesen seien. Wie in diesem Plan zu erkennen sei, stelle das an die Parzelle Nr. J._____ angrenzende Gelände eine gleichmässige Ebene dar, was seine Berechnungen vom Januar 2018 bestätige. Die im Norden direkt an die Parzelle Nr. J._____ angrenzenden Höhenlinien würden ebenfalls deutlich zeigen, dass im südlichen Bereich der benachbarten Parzelle Nr. K._____ bereits damals eine Veränderung des Terrains stattgefunden habe. Es könne davon ausgegangen werden, dass die Höhenlinien der Überbauungsordnung bis zirka Mitte der Parzelle Nr. K._____ dem ursprünglichen gewachsenen Terrain entsprechen würden. Aufgrund dieser Annahmen sei das digitale Geländemodell, welches der ZPP 4 zugrunde liege, ab Mitte der Parzelle Nr. K._____ bis über das Grundstück J._____ extrapoliert worden. Dabei sei die Geländeneigung und -form bestmöglich an die ursprüngliche Ebene angeglichen worden. Dieser Sachverhalt sei im Plan vom 17. Juni 2019 von ihm festgehalten worden. In einem zweiten Plan vom 17. Juni 2019 seien die beiden rekonstruierten Modelle vom Januar 2018 und das soeben erwähnte Modell (auf Basis der Höhenlinien der ZPP 4 erstellt) verglichen worden. Diesem Plan könne man entnehmen, dass im Norden der Parzelle Nr. J._____ die beiden Höhenlinienverläufe nahezu identisch seien. Je weiter südlich, desto mehr würden die beiden Höhenlinien voneinander abweichen. Dies liege daran, dass im Überbauungsplan ZPP 4 im Süden und Osten der Parzelle Nr. J._____ keine Daten (Höhenlinien) vorhanden seien und somit die Ermittlung des gewachsenen Terrains mit diesen Daten nicht sinnvoll möglich sei (Extrapolation). Aufgrund dieser Erläuterungen bestätige er, dass das rekonstruierte Terrain vom Januar 2018 das ursprünglich gewachsene Terrain und damit den natürlichen Geländeverlauf bestmöglich abbilde.¹⁴

Die Vorinstanz stellte in der Folge auf das rekonstruierte Terrain vom Januar 2018 ab und bewilligte das Bauvorhaben.

d) Die Beschwerdeführenden machen in ihrer Beschwerde geltend, dass die Vorinstanz das massgebende Terrain nicht richtig bestimmt habe, indem sie auf das vom Nachführungsgeometer mit Plan vom 31. Januar 2018 rekonstruierte Terrain abstellte. Der Geometer habe Annahmen getroffen, für welche es keine gesicherten Grundlagen gebe, und blende vorhandene Daten völlig aus. Auch erfülle der Geometer die Vorgaben des Regierungsstatthalteramtes nicht. Eine Extrapolation der Höhenlinien hätte vom natürlichen Geländeverlauf in der Umgebung und damit

¹³ Plan 1:1000, Flugaufnahme aus dem Jahr 1946, Vorakten Regierungsstatthalteramt bbw 158/2017 Ordner 1, pag. 64

¹⁴ Vorakten Regierungsstatthalteramt bbw 158/2017 Ordner 2, pag. 69-69

von den aus dem Überbauungsplan der ZPP 4 aus dem Jahr 2004 bekannten Höhenlinien an der Grenze zwischen den Parzellen Nrn. K._____ und J._____ erfolgen müssen. Da der natürliche Geländeverlauf der Umgebung, das heisst das natürliche gewachsene Terrain auf den anstossenden Parzellen Nrn. A._____, B._____, H._____ nicht bekannt sei und nicht festgestellt werden könne, könne man die Höhenlinien auf der Bauparzelle nicht extrapolieren.

Ausserdem bemängeln die Beschwerdeführenden in ihrer Beschwerde, der Geometer führe in seinem Schreiben vom 26. November 2019 an das Regierungsstatthalteramt aus, es sei auf Grund der Gegebenheiten vor Ort davon auszugehen, dass im östlichen Bereich der Parzelle Nr. J._____ das heutige Terrain auch dem ursprünglichen gewachsenen Terrain entspreche, da der Verlauf des Geländes gleichmässig bis auf die Nachbarsparzellen Nrn. H._____ und B._____ ansteige. Verkürzt ausgedrückt heisse das, es sei so, weil es so sei. Baupläne der Nachbargrundstücke seien nicht konsultiert worden und es liege kein konkretes Beweismittel vor.

Die Beschwerdeführenden machen weiter geltend, der Geometer habe die Höhenlinien aus dem Überbauungsplan 2004 (ZPP 4) im Grenzbereich der Parzellen Nrn. K._____ und J._____ nicht übernommen und damit begründet, dass im fraglichen Bereich bereits Aufschüttungen stattgefunden hätten. Es sei nicht ersichtlich, woher der Geometer diese Erkenntnis nehme. Die Parzelle Nr. K._____ sei anfangs dieses Jahrhunderts unbebaut gewesen. Hinzu komme, dass der Geometer die Höhenlinien des nach seiner Meinung natürlich gewachsenen Terrains höher lege, als im Überbauungsplan aus dem Jahre 2004 eingezeichnet sei. Der Geometer hätte somit geltend machen müssen, es hätten auf der Parzelle Nr. K._____ Abgrabungen stattgefunden. Daher sei davon auszugehen, dass die im Überbauungsplan eingezeichneten Höhenlinien im Bereich der Grenzlinie der Parzellen Nr. K._____ und J._____ richtig seien.

Schliesslich wenden die Beschwerdeführenden ein, der Geometer gehe von der Annahme aus, die heutige Höhe in der Mitte der O._____strasse entspreche dem gewachsenen Terrain. Auch diese Feststellung entspreche nicht den vorhandenen Planunterlagen. Gemäss Bauplan der Beschwerdegegnerin "Westfassade" vom 11. Juni 2018 habe die O._____strasse im Grenzbereich der Parzellen Nrn. K._____ und J._____ eine Höhe von 517.83 m. Gemäss Überbauungsplan aus dem Jahr 2004 sei das Terrain im fraglichen Bereich mindestens einen halben Meter höher gelegen. Zudem könne festgestellt werden, dass im fraglichen Bereich die Strassenfläche ursprünglich ein Ost-West-Gefälle aufgewiesen habe. Weiter südlich der O._____strasse drehe das Gelände in ein Nord-Süd-Gefälle. Die Behauptung des Geometers, der Geländeverlauf auf der Parzelle Nr. J._____ entspreche dem parallelen Verlauf des Geländes unterhalb der Strasse O._____, sei gestützt darauf nicht nachvollziehbar. Dass die Falllinie im Bereich der O._____strasse und mit grosser Wahrscheinlichkeit im Bereich der Parzelle Nr. J._____ drehe, werde vollständig ausgeblendet. Wenn die Höhenlinien gemäss Überbauungsplan 2004 ihrem Verlauf folgend von der O._____strasse in die anstossenden Parzellen Nrn. A._____ und J._____ fortgeführt würden, werde klar, dass die Höhe des gewachsenen Terrains im Bereich der südwestlichen Ecke des Baufeldes nicht bei 518.95 sondern weit eher bei oder sogar unter 517 m liege.

e) Nachdem das Rechtsamt die Baudossiers zu den Parzellen Bellmund Grundbuchblatt Nrn. H._____, A._____ und B._____, welche an die Parzelle Nr. J._____ angrenzen, eingeholt hatte, beauftragte es den Geometer, das durch ihn am 31. Januar 2018 und am 17. Juni 2019 rekonstruierte gewachsene Terrain anhand dieser älteren Baugesuchsunterlagen zu überprüfen. Im Bericht vom 7. August 2020 hielt der Nachführungsgeometer als Fazit fest, dass er aufgrund der nun zur Verfügung gestellten zusätzlichen Unterlagen (und seiner dazu gemachten Erläuterungen) der festen Ansicht sei, dass das rekonstruierte Terrain vom 31. Januar 2018 das ursprünglich gewachsene Terrain und damit den natürlichen Geländeverlauf bestmöglich abbilde.

Das erste Baudossier zur ursprünglichen Parzelle Nr. H._____, welche mutiert wurde in die Parzellen Nrn. T._____ und B._____ (Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Doppelgarage, Dossier Nr. 313) enthalte Projektpläne aus dem Jahr 1975, wo das gewachsene Terrain grafisch dargestellt worden sei. Aus den Projektplänen gehe hervor, dass das gewachsene Terrain gleichmässig von Süden nach Norden und von Westen nach Osten angestiegen sei. Diese Fakten würden die Annahme des Geometers bestätigen, dass das ursprüngliche gewachsene Terrain einen gleichmässigen Verlauf über das ganze Gebiet aufweise. Das rekonstruierte Terrain vom 31. Januar 2018 weise die gleiche Geländeform auf (gleichmässige Steigung von Osten nach Westen und von Süden nach Norden). Im Aushubplan seien effektiv gemessene (relative) Höhenknoten des gewachsenen Terrains gemessen worden, welche ebenfalls den gleichmässigen Geländeverlauf bestätigen würden. Die Parzelle Nr. H._____ sei in die drei Parzellen Nrn. H._____, T._____, B._____ parzelliert (und dabei die ehemalige Parzelle Nr. U._____ gelöscht) worden. Die heutige westliche Grundstücksgrenze der Parzelle Nr. H._____ liege zirka 15 m weiter im Westen und entspreche der aktuellen Grenze zur Parzelle Nr. J._____. Dieser breite Streifen von 15 Metern sei voraussichtlich durch keine weiteren Bautätigkeiten verändert worden. Dies bekräftige seine Annahme, respektive widerspiegle die aktuellen Gegebenheiten vor Ort, dass im östlichen Bereich der Bauparzelle Nr. J._____ das heutige Terrain auch dem ursprünglichen gewachsenen Terrain entspreche, da der Verlauf des Geländes nach wie vor gleichmässig bis auf die Nachbarparzellen Nrn. H._____ und B._____ ansteige. In diesem Bereich habe er auch Messungen vorgenommen, auf welchen das rekonstruierte gewachsene Terrain vom 31. Januar 2018 beruhe.

Weil das zweite Baudossier zur Parzelle Nr. H._____ (Ersatz Ölheizung durch Wärmepumpe, Dossier Nr. 1580) keine Höhenangaben enthalte, seien keine neuen Erkenntnisse für das Terrain zu gewinnen.

Dem Baudossier zur Parzelle Nr. B._____ (Ausnivellierung, Dossier Nr. 606) könne entnommen werden, dass der gewünschte auszunivellierende Bereich entlang der ehemaligen Grenze der Parzellen Nr. B._____ und Nr. H._____ mit grösster Wahrscheinlichkeit von der Umgebungsgestaltung gemäss dem Baudossier zur Parzelle Nr. H._____ (Neubau zwei Einfamilienhäuser mit Doppelgarage) stamme. Wie bereits erwähnt sei das gewachsene Terrain gemäss dem Westfassadenschnitt im Projektplan ein gleichmässiges West-Ost-Gefälle und zeige keine Geländekanten im Bereich der geplanten Auffüllung.

Im Dossier zur Parzelle Nr. A._____ (Erweiterung/Aufstockung Wohnhaus, Dossier Nr. 1488) habe es einen Schnitt/Plan, in welchem das gewachsene Terrain gemäss Geometer eingezeichnet sei. Es entspreche auch hier einer gleichmässigen West-Ost-Steigung. In einem anderen Plan seien die vier vom Geometer bestimmten Höhenknoten des gewachsenen Terrains ersichtlich. Auch hier sei die Parzellengrenze im Osten als gewachsenes ursprüngliches Terrain betrachtet worden (analog dem rekonstruierten Terrain für die Parzelle Nr. J._____ vom 31. Januar 2018). Hingegen sei hier der westliche Strassenrand der O._____strasse als gewachsenes Terrain angenommen worden. Im rekonstruierten Terrain für die Parzelle Nr. J._____ sei die Mitte der O._____strasse als gewachsenes Terrain angenommen worden. Was nun besser dem gewachsenen Terrain entspreche, sei nicht schlüssig beantwortbar. Falls nun auch der westliche Strassenrand der O._____strasse im rekonstruierten gewachsenen Terrain vom 31. Januar 2018 angenommen würde, würde sich das ursprüngliche gewachsene Terrain um maximal zirka 25 cm (Mitte O._____strasse) erhöhen. Je weiter nach Osten, desto weniger würde diese Anpassung ins Gewicht fallen.

Wenn das rekonstruierte Gelände vom 31. Januar 2018 von der Parzelle Nr. J._____ weiter nach Süden extrapoliert werde, würden die drei östlichen bestimmten Höhenknoten gemäss Plan im Dossier zur Parzelle Nr. A._____ sehr gut übereinstimmen (im Bereich von zirka 5-15 cm).

Es gelte zu bedenken, dass solche Extrapolationen fachlich unzulässig seien. Dies solle nur zu Plausibilitätszwecken des rekonstruierten gewachsenen Terrains vom 31. Januar 2018 dienen. Werde das rekonstruierte Geländemodell vom 17. Juni 2019 von der Parzelle Nr. J. _____ weiter nach Süden extrapoliert, würden die bestimmten Höhenknoten gemäss Plan im Dossier zur Parzelle Nr. A. _____ schlecht übereinstimmen (im Bereich von zirka 50-85 cm). Dies sei aber nicht weiter verwunderlich, da dieses Modell selbst auf einer Extrapolation basiere.

f) Die Ausführungen der R. _____ AG sind schlüssig, nachvollziehbar und ausführlich sowie konkret begründet. Dort wo der Geometer Annahmen getroffen hat, hat er in der jeweiligen Planerläuterung, Bemerkung oder spätestens dann in der Stellungnahme vom 25. November 2019 und dem Bericht vom 7. August 2020 nachvollziehbar erklärt, wie er zu diesen Annahmen kam. Der Geometer hat zudem nicht einfach Annahmen getroffen, sondern unter anderem gestützt auf eigene tachymetrische Messungen vor Ort, auf Flugaufnahmen aus dem Jahr 1946 und auf Baudossiers der Nachbarparzellen eingehend begründet, wieso er zum Schluss kommt, dass das rekonstruierte Terrain vom 31. Januar 2018 das ursprünglich gewachsene Terrain und damit den natürlichen Geländeverlauf bestmöglich abbildet.

Der Geometer rekonstruierte das ursprünglich gewachsene Terrain anhand der Terrainlinie in der Mitte der westlich der Bauparzelle gelegenen O. _____ strasse und einer Terrainlinie am Ostrand der Bauparzelle. Diese Terrainlinien hatte er mittels Messungen des aktuellen Terrains in der Strassenmitte und im östlichen Bereich der Bauparzelle ermittelt. Dieses Vorgehen erscheint richtig: Eine Flugaufnahme aus dem Jahr 1946¹⁵ zeigt, dass die Fläche der heutigen Bauparzelle Nr. J. _____ und das umliegende Gebiet damals sehr gleichmässig verliefen und keine relevanten Terrainerhebungen oder -vertiefungen vorhanden waren. Ein solcher Terrainverlauf ergibt sich auch aus den vorhandenen, alten Baugesuchsdossiers (vgl. beispielsweise Fassadenpläne und Schnittplan des Dossiers Nr. 313 zur ehemaligen Parzelle Nr. H. _____, Erstellung eines Doppeleinfamilienhauses auf den heutigen Parzellen Nrn. T. _____ und B. _____). Auch der von den Beschwerdeführenden angerufene Überbauungsplan "X. _____" zeigt grundsätzlich einen gleichmässigen Geländeverlauf, mit Ausnahme einer unregelmässigen Stelle in der Südwestecke der Parzelle Nr. K. _____.¹⁶ Die alten Baugesuchsdossiers zeigen zudem eine gleichmässige Steigung von Osten nach Westen und von Süden nach Norden. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass beim Bau der Strasse O. _____ keine erheblichen Abgrabungen oder Aufschüttungen notwendig waren, sondern höchstens gegen die östlichen und westlichen Ränder der Strasse hin Ausnivellierungen erfolgten, die Strassenmitte aber dem ursprünglichen Terrain entspricht. Das Baugesuchsdossier Nr. 313 zur ehemaligen Parzelle Nr. H. _____ zeigt zudem, dass auf dieser Parzelle bzw. den heutigen Parzellen Nrn. T. _____ und B. _____ Aufschüttungen im Bereich der erstellten Gebäude vorgenommen wurden, das fertige Terrain entlang der westlichen Grenze (zur Bauparzelle Nr. J. _____ hin) aber dem ursprünglichen Terrain entsprach. Dies lässt den Schluss zu, dass das heutige Terrain im Grenzbereich im Osten der Bauparzelle noch dem ursprünglichen Terrain entspricht. Der Geometer hat daher zu Recht auf die gemessenen Terrainlinien in der Strassenmitte und im östlichen Bereich der Bauparzelle abgestellt und dazwischen das Terrain interpoliert. Dass das vom Geometer rekonstruierte Terrain vom 31. Januar 2018 sehr plausibel ist, zeigt auch der Umstand, dass die rekonstruierten Höhenlinien gut mit den Höhenangaben im Baudossier Nr. 1488 (Erweiterung/Aufstockung Wohnhaus) zur südlichen Nachbarparzelle Nr. A. _____ übereinstimmen. Zieht man nämlich die rekonstruierte Höhenlinie 520 gleichmässig von der Bauparzelle Nr. J. _____ auf die Parzelle Nr. A. _____ weiter, schneidet diese die Parzellengrenze zwischen den Grundstücken Nr. A. _____ und Nr. T. _____ etwa an der gleichen Stelle, wo im Situationsplan des Baudossiers Nr. 1488 eine

¹⁵ Vorakten Regierungsstatthalteramt bbw 158/2017 Ordner 2, pag.64

¹⁶ Vorakten Regierungsstatthalteramt bbw 158/2017 Ordner 1, pag. 95

Höhenangabe von 520.14 m eingetragen ist. Der Geometer hat somit das massgebende Terrain mit allen erhältlichen Hilfsmitteln und Unterlagen in überzeugender Weise rekonstruiert.

g) Daran ändert auch die Kritik der Beschwerdeführenden nichts. Einerseits bestätigen die zusätzlich edierten Baudossiers die Annahme des Geometers, dass im östlichen Bereich der Bauparzelle das heutige Terrain dem ursprünglichen Terrain entspricht. Andererseits vermag der Überbauungsplan "X._____" die Rekonstruktion des Geometers vom 31. Januar 2018 nicht in Frage zu stellen: Aus dem Überbauungsplan ergibt sich sowohl westlich der O._____-strasse als auch auf den nördlich der Bauparzelle gelegenen Parzellen ein gleichmässiger Terrainverlauf. Dieser zieht sich bis zur Mitte der Parzelle Nr. K._____. Zieht man die im Überbauungsplan auf den heutigen Parzellen Nr. V._____ und W._____ und dem nördlichen Teil der Parzelle Nr. K._____ eingezeichneten Höhenlinien in gleichmässiger Weise und analog zum gleichmässigen Verlauf der Höhenlinien westlich der Strasse auf die Bauparzelle weiter, ergibt sich ein sehr ähnlicher Terrainverlauf, wie vom Geometer rekonstruiert. Die Beschwerdeführenden sind allerdings der Auffassung, es sei auf die im Überbauungsplan in der südwestlichen Ecke der Parzelle Nr. K._____ eingezeichneten Höhenlinien abzustellen. Würde man diese weiterziehen, ergäbe sich ihrer Auffassung nach im südwestlichen Bereich der Bauparzelle ein tieferes Terrain als das vom Geometer am 31. Januar 2018 rekonstruierte. Der Geometer hat allerdings zu Recht nicht auf den Verlauf der im Überbauungsplan in der südwestlichen Ecke der Parzelle Nr. K._____ eingezeichneten Höhenlinien abgestellt. Der Überbauungsplan aus dem Jahr 2004 enthält eine Darstellung des Terrains, wie es 2004 bestand, das aber nicht zwingend überall dem natürlich gewachsenen Terrain entsprechen muss. Auf den damals unüberbauten Parzellen im Westen, Norden und Nordosten der Bauparzelle dürfte das im Plan dargestellte Terrain zwar das natürliche Terrain darstellen. Im Grenzbereich der Parzelle Nr. K._____ und der damals bereits überbauten Parzelle Nr. J._____ kann dies dagegen nicht der Fall sein. Die im Überbauungsplan in diesem Bereich eingezeichneten Linien sind im Vergleich zu den sonst sehr gleichmässig verlaufenden Linien sehr unregelmässig und deuten klar auf eine künstliche Veränderung hin. Dass die Veränderung künstlich sein muss, zeigt ein Vergleich mit der Luftaufnahme aus dem Jahr 1946, in der das Gebiet gänzlich unüberbaut war. Im Grenzbereich der heutigen Parzellen Nrn. K._____ und J._____ ist auf dieser Aufnahme keinerlei Erhebung oder Vertiefung des Geländes zu sehen. Die entsprechende Terrainveränderung muss daher nachträglich künstlich erfolgt sein, beispielsweise bei der Bebauung der Parzelle Nr. J._____. Daher können entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden im Grenzbereich der Parzellen Nrn. K._____ und J._____ die Höhenlinien aus dem Überbauungsplan nicht übernommen werden.

h) Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Überlegungen der Vorinstanz zur Feststellung des massgeblichen Terrains (auch nach Einbezug der im vorinstanzlichen Verfahren noch nicht berücksichtigten Baudossiers zu den Nachbarparzellen Nrn. H._____, A._____ und B._____) im Ergebnis nicht zu beanstanden sind. Die Vorinstanz hat das massgebliche Terrain korrekt festgelegt, indem sie sich auf die Feststellungen des Nachführungsgeometers gestützt und für das massgebende Terrain auf dessen Rekonstruktion vom 31. Januar 2018 abgestellt hat.

3. Gebäudehöhe / Hangzuschlag

a) Die Pläne des Bauvorhabens beruhen hinsichtlich der Terrainshöhen bzw. des massgebenden Terrains auf der vom Geometer erstellten Rekonstruktion vom 31. Januar 2018. Aus den bewilligten Plänen geht hervor, dass (ausgehend vom jeweils höchsten abgelesenen Wert) die Fassadenhöhe des geplanten Gebäudes talseitig 6.86 m sowie bergseitig 6.31 m und

die Gesamthöhe 9.90 m betragen.¹⁷ Zulässig sind laut Art. 5 Abs. 1 GBR in der Wohnzone W2b eine traufseitige Fassadenhöhe von 6.50 m und eine Gesamthöhe von 10.50 m. Ein Hangzuschlag von 1 m ist talseitig zulässig, sofern die Hangneigung mehr als 10 % beträgt (Art. 5 Abs. 2 GBR). Die zulässige Gesamthöhe von 10.5 m und Fassadenhöhe bergseitig von 6.5 m werden beim geplanten Bauvorhaben mit 9.9 m und 6.31 m eingehalten. Aber mit 6.86 m in der südwestlichen Ecke des Bauvorhabens wird die maximal zulässige Fassadenhöhe von 6.5 m überschritten. Die zulässige Fassadenhöhe wird somit talseitig nur eingehalten, wenn ein Hangzuschlag zur Anwendung kommt.

b) Für den Hangzuschlag massgeblich ist die Neigung des massgebenden Terrains innerhalb des Grundrisses in der Falllinie, welche "grösser 10 %" sein muss (vgl. A133 Abs. 5 GBR). Eine Falllinie entspricht der Linie, der ein Wassertropfen bei Vernachlässigung der Trägheit hangabwärts folgen würde. Die Falllinie folgt jeweils der Richtung des grössten Gefälles und schneidet die Höhenlinien stets rechtwinklig. An einem Hang existieren unendlich viele Falllinien. Die in A133 Abs. 5 GBR enthaltene Formulierung "Neigung des massgebenden Terrains innerhalb des Grundrisses in der Falllinie" enthält keine Konkretisierung, welche Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses für die Bestimmung der Hangneigung massgebend ist. Es handelt sich aber um eine Formulierung, die nicht nur im Baureglement der Gemeinde Bellmund enthalten ist. Sie entspricht im Grundsatz Art. 18 NBRD¹⁸ sowie der Formulierung in Art. 212 Abs. 5 des Musterbaureglements des AGR¹⁹ und ist in den Reglementen vieler Gemeinden enthalten. Gemäss Praxis der BVD ist bei der Ermittlung der Hangneigung gemäss der genannten Formulierung die durch den Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses verlaufende Falllinie massgebend. Denn es darf nicht im Belieben der Bauherrschaft stehen, die für sie am günstigsten verlaufende Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses zu wählen. Wird auf die Falllinie abgestellt, die durch den Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses verläuft, was bei rechteckigen oder quadratischen Gebäuden der Gebäudemitte entspricht, besteht am ehesten Gewähr, dass in einem grossen Teil der Gebäudegrundfläche die erforderliche Hangneigung vorhanden ist.²⁰ 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.²¹

c) Die Beschwerdegegnerin führte im vorinstanzlichen Verfahren in den Schlussbemerkungen aus, dass sie aufgrund der Ausführungen zur korrekten Ermittlung der Hangneigung im Entscheid

¹⁷ Vgl. Plan "Westfassade" vom 14. August 2019 sowie Plan "Fassaden" vom 11. Juni 2018, beide mit Stempel des Regierungsstatthalteramts Biel-Bienne vom 8. April 2020, Vorakten Regierungsstatthalteramt bbw 158/2017 Ordner 2, pag. 82-83

¹⁸ Dekret vom 10. Februar 1970 über das Normalbaureglement (NBRD; BSG 723.13)

¹⁹ Einsehbar unter: <www.jgk.be.ch>, Rubriken "Raumplanung / Arbeitshilfen / Musterbaureglement"

²⁰ Vgl. BDE RA Nr. 110/2017/126 vom 6. August 2018 E. 3e mit weiteren Hinweisen [bestätigt durch VGE 2018/300/301 vom 11. Juli 2019]

²¹ Vgl. BDE RA Nr. 110/2017/126 vom 6. August 2018 E. 3e

der BVE (heute BVD) vom 1. April 2019 die Berechnung der Hangneigung noch einmal vorgenommen habe. Sie könne nun aufzeigen, dass die Hangneigung auf der Grundlage des rekonstruierten Terrains vom 31. Januar 2018 und bei Anwendung der Praxis der BVD 10.62 % betrage.²² Die Beschwerdegegnerin reichte im vorinstanzlichen Verfahren mit den Schlussbemerkungen einen Plan (Situationsplan 1222, 1:500 vom 13. Dezember 2019) mit dem vom Geometer rekonstruierten Terrain vom 31. Januar 2018 ein, auf welchem sie die massgebende Falllinie durch die Gebäudemitte eingezeichnet hatte.

Dabei stellte sie folgende Berechnungen an:

"massgebendes Terrain auf der Falllinie in der Gebäudemitte

520.185 - 518.745 m.ü.M. = 1.44 m Höhenunterschied

1.44 m / Gebäudebreite im Bereich der Falllinien 13.56 m = 10.62 %"²³

Die Beschwerdegegnerin hat im Plan vom 13. Dezember 2019 ausgehend von der Gebäudemitte, die beim rechteckigen Bauvorhaben dem Gebäudeschwerpunkt entspricht, die Falllinie hangauf- und hangabwärts rechtwinklig auf die nächste Höhenlinie eingetragen und von dort jeweils rechtwinklig auf die nächsten Höhenlinie bis zu den Gebäudeliniien weitergeführt. Damit hat die Beschwerdeführerin die Falllinie korrekt ermittelt und dargestellt. Die so eingezeichnete Falllinie schneidet die Gebäudelinie östlich auf einer Höhe von 520.18 und westlich auf einer Höhe von 518.74. Dies ergibt einen Höhenunterschied von 1.44 m. Verbindet man die zwei Schnittpunkte der Falllinie mit den Gebäudeliniien mit einer geraden Linie ergibt sich gemäss Plan vom 13. Dezember 2019 eine Distanz von 13.56 m. Basierend darauf ergibt sich eine Hangneigung von 10.62 % (Höhenunterschied : Distanz x 100). Die Beschwerdegegnerin hat die Hangneigung somit korrekt berechnet.

d) Die massgebende Hangneigung beträgt damit mehr als 10 % und das Bauvorhaben kann talseitig von einem Hangzuschlag von 1 m profitieren. Mit einer geplanten Fassadenhöhe von 6.86 m in der südwestlichen Ecke hält das Bauvorhaben die talseitig maximal zulässige Fassadenhöhe von 7.5 m ein. Die Vorinstanz hat daher zu Recht entschieden, dass das geplante Vorhaben die laut Art. 5 GBR zulässigen Gebäude- und Fassadenhöhen nicht überschreitet und bewilligt werden kann. Die Beschwerde ist somit unbegründet.

4. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführenden. Sie haben die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. Für besondere Untersuchungen, Gutachten und dergleichen können zusätzliche Gebühren erhoben werden (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Die Pauschalgebühr wird festgesetzt auf Fr. 2'000.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV²⁴). Die Kosten der R. _____ AG für die Überprüfung des gewachsenen Terrains (Fr. 2'222.95 gemäss Rechnung vom 8. Oktober 2020) werden gestützt auf Art. 11 GebV zusätzlich erhoben. Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren betragen somit Fr. 4'222.95 und werden den Beschwerdeführenden auferlegt.

b) Die Beschwerdeführenden haben zudem der Beschwerdegegnerin die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige

²² Vorakten Regierungsstatthalteramt bbew 158/2017 Ordner 2, pag. 117-118

²³ Vorakten Regierungsstatthalteramt bbew 158/2017 Ordner 2, pag. 122

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

Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV²⁵ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren Fr. 400.00 bis Fr. 11'800.00 pro Instanz. Innerhalb des Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand sowie der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG²⁶). Der Rechtsanwalt der Beschwerdegegnerin macht ein Honorar von Fr. 3'367.00, Auslagen von Fr. 87.30 und Mehrwertsteuern von Fr. 266.00, total ausmachend Fr. 3'720.30 geltend. Das geltend gemachte Honorar entspricht einer Ausschöpfung des Gebührenrahmens von nur 26 % und gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die Beschwerdegegnerin mehrwertsteuerpflichtig ist²⁷ und somit die von ihrem Rechtsvertreter auf sie überwälzte Mehrwertsteuer in ihrer eigenen Mehrwertsteuerabrechnung als Vorsteuer abziehen kann. Ihr fällt daher hinsichtlich Mehrwertsteuer kein Aufwand an und eine Abgeltung der Mehrwertsteuer käme einer mit Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG unvereinbaren Überentschädigung gleich. Die in der Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerin aufgeführte Mehrwertsteuer ist daher bei der Bestimmung des Parteikostenersatzes nicht zu berücksichtigen.²⁸ Die Beschwerdeführenden haben somit der Beschwerdegegnerin Parteikosten von Fr. 3'454.30 zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramts Biel/Bienne vom 8. April 2020 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 4'222.95 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. Die Beschwerdeführenden haben der Beschwerdegegnerin die Parteikosten im Betrag von Fr. 3'454.30 zu ersetzen. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag.

IV. Eröffnung

- Herrn Fürsprecher E. _____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt G. _____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne, per Mail
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Bellmund, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben
- R. _____ AG, zur Kenntnis

Bau- und Verkehrsdirektion

²⁵ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811)

²⁶ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11)

²⁷ Siehe Unternehmens-Identifikationsnummer-Register, einsehbar unter: <<https://www.uid.admin.ch>>

²⁸ BVR 2014 S. 484 E. 6

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.

Beilage: Kopie des Situationsplans 1222, 1:500 vom 14. August 2017, Richtigkeit der Grundbuchsituation bestätigt durch den Gemeindegeometer am 17. Oktober 2017, mit Stempel des Regierungsstatthalteramts Biel-Bienne vom 8. April 2020