



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2021/191

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 24. Mai 2023

Das Verwaltungsgericht hat eine gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde abgewiesen
(VGE 2023/171 vom 7.4.2025).

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.** _____
Beschwerdeführer 1

Frau **B.** _____
Beschwerdeführerin 2

Herrn **C.** _____
Beschwerdeführer 3

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt D. _____

und

E. _____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt Dr. F. _____

sowie

Stadt Biel, Stadtkanzlei, Rechtsdienst, Mühlebrücke 5, 2501 Biel/Bienne

Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Abteilung Naturförderung (ANF), Schwand 17,
3110 Münsingen

Amt für Wasser und Abfall (AWA), Rechtsdienst, Reiterstrasse 11, 3013 Bern

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

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Stadt Biel vom 4. Oktober 2021
(BG 24596; Abbruch der bestehenden Gebäude und Neubau eines Mehrfamilienhauses)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 3. Februar 2020 bei der Stadt Biel/Bienne ein Baugesuch ein für den Abbruch verschiedener bestehender Gebäude und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit zehn Wohnungen und einer Einstellhalle mit 17 Autoabstellplätzen auf Parzellen Biel/Bienne Grundbuchblatt Nr. Q._____, Z._____ und G._____. Die Parzellen liegen in der Bauzone 2 resp. Mischzone A. Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen die Beschwerdeführenden Einsprache. Mit Gesamtbauentscheid vom 4. Oktober 2021 erteilte die Stadt Biel/Bienne die Baubewilligung.

2. Dagegen reichten am 3. November 2021 die Beschwerdeführenden Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Gesamtbauentscheids vom 4. Oktober 2021, die Erteilung des Bauabschlages, eventualiter die Zurückweisung an die Vorinstanz und subeventualiter im Falle der Bestätigung der Baubewilligung die Verfügung einer Auflage bezüglich Baustellenzufahrt. Die Beschwerdeführenden machen insbesondere geltend, die Erschliessung sei ungenügend, die Aufhebung zweier Parkplätze in der blauen Zone sei unrechtmässig, die Ausnahmegewilligung für Eingriffe in Hecken und Feldgehölze sowie in Lebensräume geschützter Tiere sei zu Unrecht gewährt worden, die ersuchte Gewässerschutzbewilligung sei nie öffentlich bekannt gemacht worden und die Beurteilung der Grundwasserabsenkung und die Beurteilung der diesbezüglichen Bausicherheit seien nicht aufgrund aller vorliegender Grundlagen vorgenommen worden.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Das Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne beantragt mit Stellungnahme vom 11. November 2021 die Abweisung der Beschwerde. Das AWA äusserte sich mit Stellungnahme vom 8. Dezember 2021 zur Beschwerde, ohne einen expliziten Antrag zu stellen. Mit Beschwerdeantwort vom 9. Dezember 2021 beantragt die Beschwerdegegnerin die Abweisung der Beschwerde. Auch die Stadt Biel/Bienne beantragt mit Stellungnahme vom 9. Dezember 2021 die Abweisung der Beschwerde und die Bestätigung ihres Bauentscheids vom 4. Oktober 2021. Die ANF äusserte sich mit Stellungnahme vom 20. Dezember 2021 zur Beschwerde, ohne einen expliziten Antrag zu stellen.

4. Mit Verfügung vom 2. Februar 2022 holte das Rechtsamt einen Fachbericht beim kantonalen Tiefbauamt, Oberingenieurkreis III (OIK III) zur strassenmässigen Erschliessung und Berichte der Abteilung Naturförderung (ANF) des Amtes für Landwirtschaft und Natur des Kantons Bern ein. Am 10. August 2022 führte es im Beisein der Parteien, einer Vertretung der ANF und einer Vertretung des TBA OIK III einen Augenschein mit Instruktionsverhandlung durch. Da sich im vorliegenden Beschwerdeverfahren sowie im Beschwerdeverfahren bezüglich des Bauvorhabens auf der Nachbarparzelle (L._____weg 8) dieselben Grundsatzfragen an dieselben Fachpersonen stellten, wurde in den beiden Beschwerdeverfahren ein gemeinsamer Augenschein durchgeführt.

5. Die Parteien erhielten mit Verfügung vom 19. August 2022 Gelegenheit, sich zum Protokoll des Augenscheins zu äussern. Zudem wurde die Beschwerdegegnerin aufgefordert, aktualisierte Pläne betreffend Baustelleneinrichtung und Umgebungsgestaltung einzureichen, sowie sich dazu zu äussern, dass das Rechtsamt beabsichtige, im Falle einer Bestätigung der Baubewilligung eine Bedingung aufzunehmen und den Beginn der Bauarbeiten von der rechtskräftigen Aufhebung von Parkfeldern in der blauen Zone (in einem separaten Verfahren) abhängig zu machen.

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)

6. Mit Verfügung vom 19. August 2022 bat das Rechtsamt die Vorinstanz zudem um Mitteilung, ob das Bauvorhaben – konkret das Ausnahmegesuch betreffend Biotopschutz – im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auch im kantonalen Amtsblatt publiziert worden sei. In ihrer Stellungnahme vom 12. September 2022 teilte die Vorinstanz mit, die Publikation sei lediglich im Amtsanzeiger Biel / Leubringen, nicht aber im kantonalen Amtsblatt vorgenommen worden. Die Baubewilligungsbehörde gehe davon aus, in einer Stadt wie Biel mit 55'000 Einwohnerinnen und Einwohner seien die privaten Organisationen, welche zur Einsprache befugt sind, durch aktive Ortsgruppen oder Mitglieder vertreten.

7. Das Rechtsamt teilte der Vorinstanz mit Verfügung vom 8. November 2022 mit, das Baugesuch betreffe den Biotopschutz (Art. 18 ff. NHG), weshalb es – unabhängig von der Grösse der Gemeinde, in welcher das Vorhaben realisiert werden soll – im kantonalen Publikationsorgan (im deutschsprachigen Teil des Kantons Bern das kantonale Amtsblatt) publiziert werden müsse. Das Rechtsamt beauftragte die Vorinstanz, das Baugesuch nachträglich im kantonalen Amtsblatt zu veröffentlichen und die Baugesuchsakten mitsamt den massgebenden Akten aus dem Beschwerdeverfahren öffentlich zur Einsichtnahme aufzulegen. Mit gleicher Verfügung wurden den Verfahrensbeteiligten die Stellungnahmen der Beschwerdeführenden vom 8. September 2022 sowie der Vorinstanz vom 12. September 2022 und die Stellungnahme der Beschwerdegegnerin vom 12. September 2022 mit den aktualisierten Baustelleneinrichtungs- und Umgebungsplänen zugestellt. Die ANF wurde zudem eingeladen, eine allfällige Stellungnahme zum aktualisierten Umgebungsplan einzureichen.

8. Mit Schreiben vom 16. Januar 2023 teilte die Vorinstanz mit, das Baugesuch sei im kantonalen Amtsblatt vom 7. Dezember 2022 publiziert und die Akten 30 Tage öffentlich zur Einsichtnahme aufgelegt worden. Es seien innert Frist keine weiteren Einsprachen mehr eingegangen. Dieses Schreiben wurde den Verfahrensbeteiligten mit Verfügung vom 2. März 2023 zugestellt. Weiter wurde den Verfahrensbeteiligten mitgeteilt, dass seitens des ANF keine weitere Stellungnahme eingegangen ist und ihnen wurde ein Auszug aus der Stellungnahme der Bauherrschaft des Bauvorhabens auf der Nachbarparzelle bezüglich Baustellenerschliessung, welches zu den Akten im vorliegenden Verfahren erkannt wurde, zugestellt. Die Verfahrensbeteiligten erhielten Gelegenheit, ihre Stellungnahme zu den Projektänderungsplänen sowie Schlussbemerkungen einzureichen.

9. Mit Schreiben vom 21. März 2023 verzichtete die Beschwerdegegnerin auf die Einreichung von Schlussbemerkungen.

In ihrer Stellungnahme vom 23. März 2023 äusserte sich die Stadt Biel zu den Bauplatzinstallationsunterlagen. Sie könne dem Antrag zustimmen, die Bauplatzinstallation mit LKWs ausschliesslich von der Westseite via M. _____ strasse und Schiffländte – auch während dem Ausbau – durchzuführen. Sie bestätige jedoch die gemeinsame Auflage der Dienststelle Tiefbau, Bereich Verkehr, und des Polizeiinspektorats, wonach die Baustellenzufahrt für die verkehrsintensiven Arbeiten (mindestens Abbruch und Aushub) ausserhalb der Schifffahrtsbetriebszeiten (von Oktober bis April) zu erfolgen habe. Weiter entspreche der überarbeitete Umgebungsplan vom 7. September 2022 den Anforderungen und könne den bewilligten Umgebungsplan vom 15. Februar 2021 ersetzen. Schliesslich wiederholt die Stadt Biel ihren Antrag, die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Stadt Biel vom 4. Oktober 2021 zu bestätigen.

In ihrer Eingabe vom 5. April 2023 bestätigen die Beschwerdeführenden ihre Anträge gemäss Beschwerde vom 5. Oktober 2021. Sie äusserten sich zudem zur Aufhebung der Parkfelder der blauen Zone, zu den aktualisierten Baustelleneinrichtungsplänen sowie zum aktualisierten Umgebungsgestaltungsplan vom 7. September 2022 und der Naturschutzbilanz. Sie beantragen, die ANF sei aufzufordern, eine fundierte und überprüfbare Beurteilung und Stellungnahme dazu ab-

zugeben. Weiter machten sie Ausführungen zur Erschliessung, hauptsächlich bezüglich Verkehrssicherheit.

10. Auf die Rechtsschriften, die Stellungnahmen resp. Fachberichte der ANF, des OIK III und des AWA sowie auf das Ergebnis des Augenscheins wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Eintreten

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, 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. Projektänderung

a) Mit Eingabe vom 12. September 2022 reichte die Beschwerdegegnerin aktualisierte Baustelleneinrichtungspläne sowie einen aktualisierten Umgebungsplan (mit Eingangsstempel des Rechtsamts der BVD vom 13. September 2022) ein, welche den Baustelleneinrichtungsplan vom 21. April 2020 und den Umgebungsplan vom 9. Februar 2020 ersetzen.

b) Gemäss Art. 43 Abs. 1 und 3 BewD⁴ kann eine Projektänderung im laufenden Beschwerdeverfahren beurteilt werden, wenn das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich bleibt. Die Gemeinde, die Gegenpartei und allfällig von der Projektänderung berührte Dritte sind anzuhören. Wird in einem laufenden Verfahren eine Projektänderung im Sinne von Art. 43 BewD eingereicht, tritt das geänderte Projekt an die Stelle des ursprünglichen Bauvorhabens respektive der früheren Projektänderung.⁵

c) Verfahrensgegenstand ist das Bauvorhaben gemäss der Projektänderung vom 12. September 2022 (mit Eingangsstempel des Rechtsamts der BVD vom 13. September 2022). Die vorliegende Projektänderung betraf lediglich die Umgebungsgestaltung sowie die Bauplatzinstallation. Das Bauvorhaben bleibt damit in seinen Grundzügen gleich. Es handelt sich um eine Projektänderung im Sinne von Art. 43 BewD. Die Verfahrensbeteiligten erhielten Gelegenheit, sich dazu zu äussern. Dritte wurden durch die Projektänderung nicht neu betroffen.

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

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

⁴ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 32-32d N. 13c

3. Situation / Bauvorhaben

Auf den Parzellen Biel/Bienne Grundbuchblatt Nrn. Q._____, Z._____ und G._____ stehen aktuell zwei Einfamilienhäuser mit Nebengebäuden. Auf diesen Parzellen soll nun ein Mehrfamilienhaus mit zehn Wohnungen und einer Einstellhalle mit 17 Autoabstellplätzen entstehen. Die Bauparzellen grenzen im Südosten an die Parzellen Biel/Bienne Grundbuchblatt Nrn. X._____ und H._____, auf welchen aktuell eine Überbauung mit zwei Mehrfamilienhäusern mit total 17 Wohnungen und einer Einstellhalle geplant wird. Das Quartier ist geprägt von Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Die Bauparzelle wird von der Stadt her (O._____strasse) via M._____strasse oder P._____weg über den L._____weg erschlossen. Der L._____weg verbindet die nördlich gelegene M._____strasse und den P._____weg (südöstlich der Bauparzelle). Die Einstellhallenausfahrt ist an der südöstlichen Ecke der Parzelle Biel/Bienne Grundbuchblatt Nr. Q._____ vorgesehen und mündet in einen kleinen Platz, welcher sich in der Mitte des L._____wegs befindet. An der westlichen Parzellengrenze befindet sich die Schiffländte.

4. Erschliessung

a) Die Beschwerdeführenden rügen, die bestehenden Erschliessungsanlagen seien für das Bauvorhaben ungenügend. Die zu erwartende Mehrbelastung sei nicht mehr verhältnismässig gering. Für die Beurteilung der Mehrbelastung wirke insbesondere der L._____weg limitierend, wo derzeit zwei Baubewilligungsverfahren für grössere Bauvorhaben pendent seien. Für die Beurteilung der Erschliessung sei mindestens auf diese beiden Projekte gemeinsam abzustellen. Gesamthaft seien 27 neue Wohnungen und 42 neue Autoabstellplätze vorgesehen. Die Vorinstanz gehe von einer Verdreifachung der Mehrbelastung aus. Die Strassenerschliessung müsse daher die Anforderungen an eine Neuerschliessung einhalten.

Im Übrigen müsse sowohl bei neuen als auch bei bestehenden Erschliessungsanlagen die Verkehrssicherheit gewährleistet sein, was vorliegend nicht der Fall sei. Aufgrund der am L._____weg angeordneten Parkfelder sei die Fahrbahnbreite mit rund 2.90 m deutlich unter den geforderten 4.20 m und sogar noch unter dem Wert, der bei besonderen Verhältnissen – welche hier nicht vorliegen würden – einzuhalten wäre. Weiter fehle ein Trottoir, welches bei den sehr engen Strassenverhältnissen für die Einhaltung der Verkehrssicherheit zwingend wäre.

In ihren Schlussbemerkungen vom 5. April 2023 bringen die Beschwerdeführenden vor, aufgrund der Äusserungen anlässlich des Augenscheins sei klar, dass die Verkehrssicherheit auf dem L._____weg mit den geplanten Einstellhallenein- und -ausfahrten in verschiedener Hinsicht nicht gegeben sei. Dies bestätige auch der Fachbericht Erschliessung, welcher mehr Fragen aufwerfe als beantworte, in dem aber an keiner Stelle bestätigt werde, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet sei.

b) Die Beschwerdegegnerin macht geltend, die Mehrbelastung bleibe verhältnismässig gering und übersteige sicherlich nicht das Mass, das im überbauten Wohngebiet von Anliegern hingenommen werden müsse. Zudem müsse für die Beurteilung der Mehrbelastung das Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück nicht miteinbezogen werden.

Weiter führt die Beschwerdegegnerin aus, dass der L._____weg nicht mit den grundsätzlich erlaubten 50 km/h befahren werden könne. Der Strassenraum sei übersichtlich, so dass Fussgän-

ger von anderen Verkehrsteilnehmern gut und rechtzeitig erkannt würden. Die Verkehrssicherheit bleibe weiterhin gewährleistet.

Auch die Anforderungen an eine neue Erschliessung seien vorliegend erfüllt, denn bei der Beurteilung der Fahrbahnbreite müssten die Parkfelder der blauen Zone nicht berücksichtigt werden.

c) Im Gesamtbauentscheid vom 4. Oktober 2021 kam die Vorinstanz zum Schluss, die Erschliessung des Baugrundstücks entspreche den Anforderungen von Art. 7 BauG und Art. 3 ff. BauV⁶. Sie führte zudem aus, es handle sich bei den bestehenden Strassen des Quartiers um Feinerschliessungsstrassen. Der durchschnittliche Tagesverkehr werde durch das Bauvorhaben nur mässig erhöht.

In der Stellungnahme vom 9. Dezember 2021⁷ gibt die Vorinstanz an, es sei nicht ersichtlich, weshalb die Erschliessung über die bestehenden Strassen durch das Bauvorhaben verunmöglicht oder stark erschwert werden sollte. Der L. _____ weg weise eine Fahrbahnbreite von mindestens 4.90 m auf. Der Zufahrtsverkehr würde durch die alternierende Anordnung von Parkplätzen in der blauen Zone gesteuert und soweit erforderlich beruhigt.

d) Bauvorhaben dürfen nur bewilligt werden, wenn sichergestellt ist, dass das Baugrundstück auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, genügend erschlossen sein wird (Art. 7 Abs. 1 BauG).

Gemäss Art. 7 Abs. 2 Bst. a BauG setzt eine genügende Erschliessung voraus, dass die Zufahrtsstrasse hinreichend nahe an die Bauten und Anlagen heranführt und diese für Feuerwehr und Sanität gut erreichbar sind. Laut Art. 7 Abs. 3 BauG müssen die Erschliessungsanlagen zudem den Beanspruchungen gewachsen sein, die sich aus der Nutzung des Baugrundstücks und der weiteren Grundstücke ergeben können, denen sie nach der Planung zu dienen bestimmt sind.

Nach Art. 8 Abs. 1 BauG umschreibt der Regierungsrat die Anforderungen an eine genügende Erschliessung näher. Gemäss Art. 6 Abs. 3 BauV sind bei der Strassengestaltung und insbesondere bei der Bemessung der Fahrbahnbreite auf die Verkehrssicherheit sowie auf Landschaft und Ortsbild Rücksicht zu nehmen. Bei neuen Anlagen soll die Fahrbahnbreite bei Einbahnstrassen 3.00 m und bei Strassen mit Gegenverkehr 4.20 m grundsätzlich nicht unterschreiten (Art. 7 Abs. 2 BauV). Wenn besondere Verhältnisse es erfordern, kann aber die Fahrbahnbreite auch bei Strassen mit Gegenverkehr auf 3.00 m herabgesetzt werden. Als besondere Verhältnisse im Sinne von Art. 6 Abs. 3 BauV gelten etwa vorhandene bauliche Hindernisse, eine gebotene Verlangsamung des Verkehrs oder eine zu erwartende geringe Verkehrsbelastung (Zufahrt für nicht mehr als 20 Wohnungen oder verkehrsmässig gleichbleibende Nutzung).

Bestehende Erschliessungsanlagen für Bauvorhaben in einem weitgehend überbauten Gebiet oder ausserhalb der Bauzone genügen gestützt auf Art. 5 BauV dann, wenn die insgesamt zu erwartende Mehrbelastung verhältnismässig gering ist und die Verkehrssicherheit und Brandbekämpfung gewährleistet sind.

e) Die BVD hat beim TBA OIK III einen Fachbericht zur strassenmässigen Erschliessung eingeholt. Auch das Rechtsamt hat sich anlässlich des Augenscheins vom 10. August 2022 einen eigenen Eindruck von der Situation machen können.

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

⁷ Akten Beschwerdeverfahren, pag. 80 ff.

Wie bereits erwähnt, erfolgt die Zufahrt zur Bauparzelle via die M._____strasse oder den P._____weg über den L._____weg. Eine Zufahrt ist auch über den parallel zum L._____weg verlaufenden S._____weg und den T._____weg möglich. In seinem Fachbericht vom 17. März 2022 beschreibt das TBA OIK III, dass bei der Einmündung der M._____strasse in die O._____strasse sowie bei der Einmündung von der O._____strasse in den P._____weg Signaltafeln «Zubringerdienst gestattet» angebracht seien. Signalisierte Geschwindigkeit sei keine vorhanden, es herrsche die gesetzliche Geschwindigkeit von «generell 50 km/h». Der L._____weg und der S._____weg seien schmal und längs zu den Strassen würden Parkplätze in der blauen Zone bestehen. Der S._____weg könne gemäss Signalisation nur von Norden Richtung Süden befahren werden. Der L._____weg könne in beide Richtungen befahren werden. Von der M._____strasse her kommend münde der nördliche Teil des L._____wegs nach ca. 50.00 m in einen öffentlichen Platz. In der Mitte dieses Platzes, welcher ca. 23.00 x 20.00 m gross sei, stehe ein Baum in einer kleinen Rabatte. Auf dem nördlichen Abschnitt des L._____wegs von der M._____strasse bis zum öffentlichen Platz habe es auf dem L._____weg je zwei blaue Parkfelder für jeweils zwei Fahrzeuge. Auf dem südlichen Abschnitt des L._____wegs vom Platz bis zum P._____weg habe es ebenfalls zwei blaue Parkfelder für jeweils drei bis vier Fahrzeuge. Die Anordnung der Parkfelder habe eine positive Eigenschaft auf das gefahrene Tempo, welches ca. 20-30 km/h betrage.⁸

Das TBA OIK III führt zur Fahrbahnbreite aus, dass diese im nördlichen Abschnitt (M._____strasse bis zum öffentlichen Platz) 5.02 - 5.07 m betrage. Im südlichen Abschnitt (vom öffentlichen Platz bis zur Einmündung in den P._____weg) betrage die Breite 5.44 - 4.85 m. Die Parkfelder würden eine Breite von ca. 1.90 m aufweisen. Neben den Parkfeldern würden unterschiedliche Durchfahrtsbreiten von 2.90 - 3.55 m bestehen.⁹

f) Gemäss den unbestrittenen Messungen des TBA OIK III beträgt die Fahrbahnbreite des gesamten L._____wegs zwischen 4.85 m und 5.44 m. Dabei ist unbeachtlich, dass auf der Fahrbahn teilweise Parkfelder der blauen Zone markiert wurden. Gemäss Art. 1 Abs. 4 VRV¹⁰ ist die Fahrbahn der dem Fahrverkehr dienende Teil der Strasse. Sind die auf der Fahrbahn markierten Parkfelder nicht durch parkierende Fahrzeuge besetzt, kann auch dieser Teil der Strasse befahren werden. Daher ist für die Bestimmung der Fahrbahnbreite im Sinne von Art. 7 BauV auf die ganze Fahrbahn inklusive Parkfelder abzustellen. Die Fahrbahnbreite des L._____wegs liegt deutlich über 4.20 m. Somit sind die Anforderungen an eine Neuerschliessung gemäss Art. 7 Abs. 2 BauV erfüllt. Die Frage, ob die zusätzliche Verkehrsbelastung durch die Bauvorhaben noch verhältnismässig gering ist, ist folglich vorliegend nicht relevant. Diese Frage stellt sich nur bei bestehenden Erschliessungsanlagen, welche die Anforderungen an eine Neuerschliessung nicht erfüllen. Zu prüfen bleibt, ob die Erschliessung verkehrssicher ist.

g) Das TBA OIK III hält in seinem Bericht vom 17. März 2022 in den Ziff. 1 und 5 fest, durch die Anordnungen der Parkplätze werde die Durchsicht des Strassenraumes teilweise stark eingeschränkt, gleichzeitig habe dies jedoch einen positiven Effekt auf das gefahrene Tempo. So seien die während des Augenscheins auf dem L._____weg angetroffenen Fahrzeuge mit einer Geschwindigkeit von ca. 20-30 km/h unterwegs gewesen. Diese niedrigen gefahrenen Geschwindigkeiten würden für eine bessere Verkehrssicherheit sprechen. Das TBA OIK III führt weiter aus, es sei eine grosse Rücksichtnahme zwischen den einzelnen Verkehrsteilnehmenden erforderlich. Es sei jedoch davon auszugehen, dass Bewohnende des Quartiers sich bewusst seien, dass sich am L._____weg auch noch ein Kindergarten befinde und daher Kinder auf der Strasse unterwegs

⁸ Akten Beschwerdeverfahren, pag. 102 f.

⁹ Akten Beschwerdeverfahren, pag. 104

¹⁰ Verkehrsregelnverordnung vom 13. November 1962 (VRV; SR. 741.11)

seien. Dies sei bei ortsunkundigen Parkplatzsuchenden anders, welche einen Parkplatz möglichst nah am See suchen würden.¹¹

Anlässlich des Augenscheins vom 10. August 2022 führte das TBA OIK III zusammengefasst aus, die Situation im Quartier sei zwar eng, so dass ein Kreuzen zwischen Autos und Fahrradfahrenden oder Zufussgehenden nicht möglich sei, und es gebe einige gefährlichere Stellen, die auch nicht normgemäss seien. Alle Verkehrsteilnehmenden seien jedoch sehr langsam unterwegs. Die tatsächliche Situation sei nicht wirklich gefährlich. Die meisten Autofahrenden würden sowieso nur durchschnittlich 20 bis 30 km/h schnell fahren. Die typischen Besucher des Sees hätten Kenntnis vom Quartier und würden auf die Umstände Rücksicht nehmen. Es herrsche ein Mit- und Nebeneinander aller Verkehrsteilnehmenden, das trotz diverser gefährlicher Ecken gut funktioniere. Als mögliche Massnahmen, welche die Verkehrssicherheit verbessern könnten, schlug das TBA OIK III die Aufhebung einiger Parkfelder der blauen Zone für die Ermöglichung des besseren Ausweichens sowie die Einführung eines Einbahnregimes am L. _____ weg vor. Zum Platz in der Mitte des L. _____ wegs hielt das TBA OIK III fest, es sei nicht klar, wie gefahren werden solle, es bestehe keine klare Verkehrsleitung.¹²

Die am Augenschein ebenfalls anwesende Verkehrsplanung der Stadt Biel führte aus, dass bereits verschiedene Massnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit im Quartier diskutiert und geprüft worden seien. Anpassungen seien keine vorgenommen worden, hauptsächlich, weil die Anwohnenden die Aufhebung von Parkfeldern der blauen Zone und auch die Einführung eines Einbahnregimes nicht befürworteten. Zu erwähnen sei auch, dass im Quartier nur der Zubringerdienst gestattet sei. Dies würde leider oft missachtet, obwohl die Beschilderung optimiert worden sei und auch regelmässig entsprechende Polizeikontrollen durchgeführt würden. Die Verkehrsplanung sei jedoch bereit, auch weitere Massnahmen zu ergreifen, falls dies nötig sein sollte.¹³

h) Anlässlich des Augenscheins vom 10. August 2022 konnte sich das Rechtsamt ein eigenes Bild von der Situation machen. Gestützt darauf kommt die BVD zum Schluss, dass die Verkehrssicherheit auf dem L. _____ weg genügend ist. Wie das TBA OIK III anlässlich des Augenscheins richtig ausführte, funktioniert der Verkehrsfluss auf dem L. _____ weg trotz der eher engen Verhältnisse gut. Beide Abschnitte des L. _____ wegs sind gerade und auf der ganzen Länge gut übersichtlich. Auch der Platz in der Mitte ist trotz des Baumes in der Mitte sehr gut überblickbar. Wenn auf den Parkfeldern auf der Fahrbahn Autos parkiert sind, ist zwar ein Kreuzen der Verkehrsteilnehmenden an diesen Stellen nicht möglich. Aufgrund der guten Übersichtlichkeit können aber die entgegenkommenden Verkehrsteilnehmenden früh genug wahrgenommen werden und es kann an einer Stelle, wo kein Parkfeld vorhanden ist, abgewartet werden. Es bestehen genügend Ausweichmöglichkeiten für Zufussgehende und Fahrradfahrende. Auch wenn kein Trottoir vorhanden ist, können sich diese sicher genug bewegen. Aufgrund der Parkfelder und der durch dort abgestellte Fahrzeuge verringerten Durchfahrtsbreite wird nämlich der L. _____ weg zwangsläufig sehr langsam und mit der nötigen Rücksichtnahme befahren. Da zudem im entsprechenden Gebiet «Zubringerdienst gestattet» signalisiert ist, kann davon ausgegangen werden, dass die meisten Verkehrsteilnehmenden das Quartier kennen, sich der Situation bewusst sind und entsprechend Rücksicht genommen wird. Dieser Eindruck entstand auch anlässlich des Augenscheins. Es mag zwar vorkommen, dass neben den Quartierbewohnenden auch Unbefugte die Quartierstrassen befahren. Diese werden aber grösstenteils auf der Suche nach einem Parkplatz in Seenähe sein und entsprechend langsam und aufmerksam fahren. Die Verkehrssicherheit ist folglich genügend gewährleistet. Daran ändert auch nichts, dass auf dem Platz in der Mitte des L. _____ wegs keine klare Verkehrsleitung besteht. Die allermeisten Autofahrenden werden

¹¹ Akten Beschwerdeverfahren, pag. 103 und 105

¹² Akten Beschwerdeverfahren, pag. 125 ff.

¹³ Akten Beschwerdeverfahren, pag. 126 f.

den Platz so befahren, wie es den Regeln des Rechtsverkehrs entspricht und Kreisel befahren werden. Im Übrigen ist der Platz genügend übersichtlich um auf das Verhalten anderer Verkehrsteilnehmenden reagieren zu können. Schliesslich sind die geplanten Gebäude auch für Sanität und Feuerwehr genügend gut erreichbar: Sollte die Durchfahrt auf dem L. _____weg für grössere Fahrzeuge aufgrund parkierter Autos nicht möglich sein, können Rettungsfahrzeuge via M. _____strasse und Schiffländte problemlos auf die Westseite der Bauparzelle gelangen. Da die Gebäudehöhe weniger als 11.00 m beträgt, darf die notwendige Länge eines Feuerwehrschauchs maximal 80.00 m betragen.¹⁴ Dies ist hier unproblematisch: Parkiert ein Feuerwehfahrzeug westlich des Bauvorhabens auf der Schiffländte, ist das geplante Gebäude auch bis zur Ostseite mit einem 80.00 m langen Schlauch erreichbar. So hat denn auch die Dienststelle Feuerwehr und Zivilschutz der Stadt Biel in ihrem Bericht vom 15. Dezember 2019 keine Bedenken vorgebracht. Die Erschliessung des Bauvorhabens ist somit genügend. Die Rügen der Beschwerdeführenden erweisen sich als unbegründet.

5. Strassenanschlussbewilligung/Einstellhallenzufahrt

a) Die Beschwerdeführenden rügen, die Mindestsichtweite von 50.00 m bei der Garagenausfahrt Richtung M. _____strasse sei nicht eingehalten, es sei nur eine Sichtweite von 20.00 m ausgewiesen und die Sichtweiten in die andere Richtung betrage nur 26.55 m. Die Verkehrssicherheit sei auch diesbezüglich klar verletzt.

Die Beschwerdegegnerin dagegen bringt vor, die Einstellhallenein- und -ausfahrt sei von der Strasse zurückversetzt, weshalb die Sichtweite eingehalten sei. Die beiden geplanten Einstellhallenein- und -ausfahrten würden sich betreffend Verkehrssicherheit nicht negativ beeinflussen, zumal bei der Einstellhallenzufahrt eine vom L. _____weg versetzt angeordnete Wartezone für einfahrende Fahrzeuge vorgesehen sei.

b) Nach Art. 85 Abs. 1 SG¹⁵ bedürfen Zugänge, Zufahrten, Weganschlüsse und Einmündungen aller Art auf öffentliche Strassen einer Strassenanschlussbewilligung des zuständigen Gemeinwesens. Die zuständige Behörde kann Anweisungen hinsichtlich Ort, Art und Gestaltung des Anschlusses geben. Voraussetzung für die Bewilligung ist, dass die Zu- und Wegfahrt die öffentliche Strasse nicht beeinträchtigt (vgl. Art. 73 Abs. 1 SG) und die allgemeinen baurechtlichen Sicherheitsanforderungen gewährleistet sind (Art. 21 Abs. 1 BauG sowie Art. 57 Abs. 1 und 2 BauV). Das Gemeinwesen, dem die Strassenhoheit zusteht, beurteilt im Einzelfall und im Rahmen des pflichtgemässen Ermessens umfassend, ob eine Zufahrt zugelassen werden kann bzw. wie diese auszugestalten ist. Der Strassenanschluss ist zu gestatten, wenn keine triftigen Gründe (etwa der Verkehrssicherheit) entgegenstehen.¹⁶

Auf den Baugrundstücken stehen aktuell zwei Einfamilienhäuser mit Nebenbauten. Im Vergleich dazu geht mit den geplanten beiden Mehrfamilienhäusern mit 10 Wohnungen und 17 Autoabstellplätzen in der Einstellhalle eine gesteigerte Nutzung des Strassenanschlusses an den L. _____weg (Gemeindestrasse) einher. Zudem ist die Einstellhallenausfahrt an einer Stelle vorgesehen, an der bisher kein Zugang zum Grundstück besteht. Daher ist eine Strassenanschlussbewilligung der Gemeinde erforderlich. In koordinierten Verfahren wie dem vorliegenden, wird die Strassenanschlussbewilligung Bestandteil des Gesamtentscheides und ist im Dispositiv des Entscheides zu nennen (Art. 9 Abs. 2 Bst. a KoG). Die notwendige Strassenanschlussbewil-

¹⁴ Vgl. Ziff. 8 der Richtlinien für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen der Feuerwehr Koordination Schweiz FKS vom 4. Februar 2015

¹⁵ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)

¹⁶ VGE 2020/186 vom 7. Juni 2021 E. 5.1; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 7/8 N. 18

ligung der Gemeinde wurde vorliegend im vorinstanzlichen Verfahren weder erteilt noch im Dispositiv des angefochtenen Entscheids aufgenommen. Es ist daher im vorliegenden Verfahren zu prüfen, ob der geplante Strassenanschluss bewilligt werden kann.

c) Voraussetzung für eine Strassenanschlussbewilligung ist, dass die Zu- und Wegfahrten die öffentliche Strasse nicht beeinträchtigen (vgl. dazu Art. 73 Abs. 1 SG und Art. 21 Abs. 1 BauG). Die Verkehrssicherheit muss gewährleistet sein. Zur Beurteilung der Verkehrssicherheit können die einschlägigen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Entscheidungshilfe herangezogen werden.¹⁷ Dabei ist insbesondere die VSS-Norm 40 050 (Grundstückzufahrten; Anordnung und Gestaltung) zu berücksichtigen. Danach sind Grundstückzufahrten so zu gestalten, dass durch die ein- und ausfahrenden Fahrzeuge die Beeinträchtigung und die Behinderung des Verkehrs auf öffentlichen Strassen, Radwegen und Gehwegen vermieden wird.¹⁸ Sie sind überall dort zu vermeiden, wo die minimalen Knotensichtweiten gemäss VSS-Norm 40 273a (Knoten; Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene) nicht gewährleistet werden können.¹⁹ Die Einhaltung der erforderlichen Sichtweiten in Knoten ist für die Gewährleistung der Sicherheit aller Verkehrsteilnehmenden unerlässlich.²⁰ Das Sichtfeld ist von allen Hindernissen freizuhalten, die ein Motorfahrzeug oder ein leichtes Zweirad verdecken könnten. Dies gilt auch für Pflanzenwuchs, Schnee, Werbeplakate oder parkierte Fahrzeuge. In der Regel genügt es, wenn das Sichtfeld in einem Höhenbereich zwischen 0.60 m und 3.00 m über der Fahrbahn hindernisfrei ist.²¹ Das Sichtfeld ist die Fläche zwischen den Achsen der vortrittsberechtigten Fahrstreifen und den Sichtlinien, d.h. den Geraden, die den Beobachtungspunkt des vortrittsbelasteten Fahrzeuges mit den vortrittsberechtigten Fahrzeugen verbinden. Als Beobachtungsdistanz wird der Abstand zwischen dem Beobachtungspunkt und dem nächstliegenden Rand des vortrittsberechtigten Fahrstreifens bzw. dem vorderen Rand der Halte- oder Wartelinie bezeichnet.²² Innerorts wird bei neuen Projekten eine Beobachtungsdistanz von 3.00 m empfohlen.²³ Als Knotensichtweite wird der Abstand zwischen der Fahrstreifenachse des vortrittsbelasteten Fahrzeugs und den vortrittsberechtigten Fahrzeugen bezeichnet. Sie ist abhängig von der massgebenden Zufahrtsgeschwindigkeit²⁴ und wird 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. Der obere Wert gilt für übergeordnete Strassen mit ungünstigen Verhältnissen im Knotenbereich (beispielsweise grosse Längsneigung, mehr als zwei Fahrstreifen, grosser Schwerverkehrsanteil).²⁵ Bei einer Zufahrtsgeschwindigkeit von 50 km/h muss die erforderliche Knotensichtweite gemäss VSS-Norm 40 273a zwischen 50.00 m und 70.00 m betragen, bei einer Zufahrtsgeschwindigkeit von 30 km/h zwischen 20.00 m und 35.00 m und bei einer Zufahrtsgeschwindigkeit von 20 km/h zwischen 10.00 m und 20.00 m.²⁶

d) In Bezug auf die Verkehrssicherheit der Einstellhallenein- und -ausfahrt hat das Tiefbauamt der Stadt Biel in seinem ersten Bericht vom 15. Januar 2021²⁷ von der Bauherrschaft einen Plan, in dem die Sichtweiten ersichtlich sind, sowie eine Präzisierung der Massnahmen für die Bewirtschaftung der Ein-/Ausfahrt in/aus der Tiefgarage verlangt. Die Beschwerdegegnerin reichte dar-

¹⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 21 N. 7

¹⁸ VSS 40 050 Ziff. 6

¹⁹ VSS 40 050 Ziff. 5

²⁰ VSS 40 273a Ziff. 3

²¹ VSS 40 273a Ziff. 10

²² VSS 40 273a Ziff. 5 und Abbildung 1

²³ VSS 40 273a Ziff. 11

²⁴ VSS 40 273a Ziff. 4

²⁵ VSS 40 273 Ziff. 12.1

²⁶ VSS 40 273a Ziff. 12.1

²⁷ Vorakten, pag. 117 f.

aufhin einen angepassten Umgebungsplan²⁸ ein, in dem die Sichtweiten von 20.00 m in Richtung M. _____ strasse sowie 26.55 m in Richtung P. _____ weg eingetragen sind. Im Bericht vom 31. März 2021²⁹ hält das Tiefbauamt der Stadt Biel fest, die Sichtweiten könnten eingehalten werden. Zur Sicherstellung, dass der öffentliche Grund nicht als Warteraum für die in die Tiefgarage einfahrenden bzw. wartenden Fahrzeuge dient, sei die von der Bauherrschaft vorgeschlagene Ampelanlage zur Priorisierung der einfahrenden Fahrzeuge anzuordnen. Mit Schreiben vom 23. April 2021³⁰ erklärte sich die Beschwerdegegnerin mit den im Bericht des Tiefbauamts geforderten Bedingungen und Auflagen.

e) Das TBA OIK III beurteilte die Einhaltung der erforderlichen Sichtweiten bei der Ausfahrt aus der Einstellhalle in seinem Fachbericht vom 17. März 2022 wie folgt:

«Sichtfeld nach links:

Auf Grund der Breite der Einstellhallen Ein- Ausfahrt (befahrbare Breite 2.40 m) können auf dieser zwei Fahrzeuge nicht kreuzen. Auf der Nordseite der Einstellhallen Ein- Ausfahrt ist daher auf der Parzelle Nr. Q. _____ eine Wartzone für einfahrende Fahrzeuge vorgesehen. Das Problem, fährt ein Fahrzeug aus der Einstellhalle und muss sich ein Fahrzeug, welches in die Einstellhalle fahren will auf der Wartzone aufstellen und warten, behindert dieses Fahrzeug die Sicht des Fahrzeuges, welches in den L. _____ weg einfahren will.

Auf Grund der vorherrschenden Situation kann hier nicht schneller als 20-30 km/h gefahren werden, daher erachten wir Sichtfelder von 20.00 bis 35.00 m als genügend.

Sichtfeld nach rechts:

Dieses Sichtfeld sollte eigentlich gar nicht relevant sein, da der südliche Bereich des L. _____ wegs in der Südostecke des öffentlichen Platzes in diesen mündet. Das heisst, wird der L. _____ weg von Süden nach Norden befahren, befinden sich die Verkehrsteilnehmenden im Bereich des öffentlichen Platzes auf der gegenüberliegenden Platzseite der Einstellhallen Ein- Ausfahrt.

Da die Einstellhallen Ein- Ausfahrt jedoch nicht in eine Strasse, sondern in einen öffentlichen Platz mündet stellt sich die Frage, wie fahren diese Verkehrsteilnehmenden? Fahren sie wie bei einem Kreisverkehr, im Gegenuhrzeigersinn um den Platz, wenn sie Richtung Norden zur M. _____ strasse wollen. Oder fahren sie einfach quer über den Platz? Das kann auch zu Konflikten mit Benützenden der danebenliegenden Einstellhallen Ein- Ausfahrt der Parzellen Nr. X. _____ /H. _____ führen.

Für diese Einstellhallen Ein- Ausfahrt erachten wir das Parkfeld neben der Einfriedung der Parzelle Nr. H. _____ nicht als problematisch.»³¹

Anlässlich des Augenscheins vom 10. August 2022 führte das TBA OIK III aus, die Sichtfelder bei der Ausfahrt aus der Einstellhalle seien genügend, da nur niedrige Geschwindigkeiten gefahren würden. Ein Problem sehe das TBA OIK III bei der Sichtfeldbeschränkung durch wartende Autos, welche in die Einstellhalle einfahren wollen.³²

f) Beim L. _____ weg handelt es sich um eine Strasse, welche der quartierinternen Erschliessung dient. Der L. _____ weg ist somit dem Strassentyp «Erschliessungsstrasse» zuzuordnen.³³ Damit gelten für die Beurteilung der Knotensichtweiten die unteren der in Ziffer 12.1 der

²⁸ Umgebungsplan, Nr. 105, vom 21. April 2020, revidiert am 9. Februar 2021

²⁹ Vorakten, pag. 115 f.

³⁰ Vorakten, pag. 235 f.

³¹ Akten Beschwerdeverfahren, pag. 105 f.

³² 129

³³ VSS SN 40 040 Ziff. 6 ff.

VSS-Norm 40 273a angegebenen Werte, d.h. bei einer Zufahrtsgeschwindigkeit von 50 km/h 50 m, bei einer solchen von 30 km/h 20.00 m und bei einer Zufahrtsgeschwindigkeit von 20 km/h 10.00 m.

Auf dem von der Beschwerdegegnerin im vorinstanzlichen Verfahren eingereichten, mittlerweile nochmals aktualisierten Umgebungsplan (wobei die eingezeichneten Sichtweiten nicht angepasst wurden), sind Sichtweiten nach links, d.h. in Blickrichtung M. _____ strasse zum nördlichen Teil des L. _____ wegs von 20.00 m und nach rechts, d.h. in Blickrichtung P. _____ weg zum südlichen Teil des L. _____ wegs von 26.55 m eingezeichnet.³⁴

Es ist davon auszugehen, dass vom südlichen Teil des L. _____ wegs her kommende Verkehrsteilnehmende den öffentlichen Platz aus ihrer Sicht auf der rechten Seite des Baumes befahren, da dies den Regeln des Rechtsverkehrs entspricht und auch Kreisel auf diese Weise befahren werden. Konfliktsituationen mit den aus der Einstellhalle ausfahrenden Autos sind daher kaum zu erwarten. Und selbst wenn ein Auto oder Fahrrad aus südlicher Richtung auf dem Platz nicht rechts, sondern links um den Baum fährt, ist es von der Einstellhallenausfahrt mit einer Sichtweite über 25.00 m früh genug erkennbar. Die Sichtweite in diese Richtung muss aber nicht nur zum L. _____ weg bzw. dem öffentlichen Platz hin frei sein; die aus der Einstellhalle ausfahrenden Autos müssen auch rechtzeitig erkennen, ob ein Auto aus der Einstellhalle der Nachbarparzelle Nr. X. _____ hinausfährt. Auf dem Umgebungsplan, welcher am 9. Februar 2021 revidiert wurde, wurde vorgesehen, die Pappel in der östlichen Ecke der Bauparzelle zu entfernen. Weiter wurde bei der geplanten Mauer der Einstellhalle entlang der südlichen Parzellengrenze eine Bepflanzung vorgesehen, welche bis maximal zum Ende dieser Mauer reichen sollte. Auf dem aktualisierten Umgebungsplan (revidiert am 7. September 2022, mit Eingangsstempel des Rechtsamts der BVD vom 13. September 2022) reicht diese Bepflanzung bis zur Parzellengrenze zum L. _____ weg hin. Um zu verhindern, dass die vorgesehene Bepflanzung die Sicht auf aus der Einstellhalle der Nachbarparzelle ausfahrende Fahrzeuge behindert, ist die Auflage notwendig, das Sichtfeld Richtung Bauparzelle Biel/Bienne Grundbuchblatt Nr. X. _____ freizuhalten und den entsprechenden Bereich zwischen Abschluss der Mauer und L. _____ weg frei von Anlagen und Bepflanzungen zu halten, die eine Höhe von 0.60 m überschreiten. Mit dieser Auflage kann sichergestellt werden, dass die Sicht nach rechts gewährleistet bleibt. Zudem muss das Lichtraumprofil freigehalten werden (vgl. Art. 83 Abs. 3 SG).

Nach links, in Richtung nördlicher Teil des L. _____ wegs bis Abzweigung M. _____ strasse, ist auf dem oben erwähnten Plan eine Sichtweite bis 20.00 m eingezeichnet. Da auf dem L. _____ weg nur Geschwindigkeiten von 20 bis 30 km/h gefahren werden, ist, wie das TBA OIK III ausführte, diese Sichtweite genügend. Die Sicht Richtung Norden könnte nur durch ein Auto behindert werden, das in die Einstellhalle einfahren will und warten muss, weil ein anderes Auto aus der Einstellhalle hinaus fährt. Die zur Zeit auf dem öffentlichen Platz vor der Parzelle Nr. Q. _____ markierten Parkfelder sind insofern unproblematisch, als diese Parkfelder aufgehoben werden müssen, um die Einstellhallenausfahrt auf der Parzelle Nr. Q. _____ überhaupt zu ermöglichen. Hinsichtlich der in die Einstellhalle einfahrenden Autos ist entgegen der Beurteilung des TBA OIK III nicht mit Sichtbehinderungen zu rechnen. Die Beschwerdegegnerin plant eine Einstellhallenein- und -ausfahrt mit Ampelsystem. In die Einstellhalle einfahrende Fahrzeuge sollen dabei priorisiert werden, so dass wartende Autos in der Einstellhalle stehen bleiben und nicht auf dem L. _____ weg. Die Situation, dass einem aus der Einstellhalle ausfahrenden Auto die Sicht von einem wartenden Auto verdeckt wird, sollte daher nicht eintreten. Die Erstellung der Ampelanlage ist allerdings mit einer Auflage zu sichern (vgl. Erw. 13).

³⁴ Umgebungsplan, Nr. 105, vom 21. April 2020, revidiert am 7. September 2022 (mit Eingangsstempel der BVD vom 13. September 2022)

Zusammenfassend ergibt sich, dass bei der geplanten Einstellhallenzu-/wegfahrt die Sichtverhältnisse genügend sind bzw. gewährleistet werden kann, dass diese künftig genügend sind. Die Rügen der Beschwerdeführenden erweisen sich als unbegründet. Die Verkehrssicherheit des Strassenanschlusses ist gewährleistet. Der Strassenanschluss kann bewilligt werden.

g) Im angefochtenen Entscheid ist keine Strassenanschlussbewilligung enthalten. Die Vorinstanz hat einen formellen Fehler begangen, indem sie die Frage des Strassenanschlusses nicht beurteilt bzw. diesen nicht förmlich erteilt hat. Dieser Mangel hat aber nicht zur Folge, dass die richtige Beurteilung ausgeschlossen wäre oder wesentlich erschwert würde. Eine Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheides wäre deswegen nicht angezeigt. Gestützt auf den Fachbericht der Dienststelle Tiefbau, Bereich Verkehr der Stadt Biel vom 31. März 2021³⁵ ist klar, dass die Gemeinde – bei korrektem Verfahrensablauf – die notwendige Strassenanschlussbewilligung erteilt hätte. Weiter hatten die Beschwerdeführenden im vorinstanzlichen Verfahren Kenntnis von dieser Beurteilung der Vorinstanz und konnten hierzu Stellung nehmen und im Beschwerdeverfahren hatten sie Gelegenheit, sich zur Beurteilung des TBA OIK III zu äussern. Unter diesen Umständen macht es aus prozessökonomischer Sicht keinen Sinn, das Verfahren von Amtes wegen aufzuheben und an die Vorinstanz zurückzuweisen, nur um die fehlende Bewilligung einzuholen. Die Rückweisung würde einen unnötigen prozessualen Leerlauf darstellen. Dazu kommt, dass der BVD als Beschwerdeinstanz die volle Überprüfungsbefugnis zukommt (Art. 40 Abs. 3 BauG) und der Mangel mit dem vorliegenden Entscheid geheilt werden kann, indem die Strassenanschlussbewilligung noch erteilt wird.

6. Gemeinsame Einstellhallenzufahrt

a) Weiter bringen die Beschwerdeführenden vor, die Erschliessungen benachbarter Grundstücke müssten aufeinander abgestimmt werden und soweit nötig gemeinsam erstellt werden. Vorliegend hätten das vorliegende Bauvorhaben am L. _____ weg 6 sowie das Bauvorhaben am L. _____ weg 8 nicht aufeinander Rücksicht genommen. Die Beschwerdegegnerin argumentiert, es bestehe keine gesetzliche Pflicht zur Realisierung einer gemeinsamen Einstellhalle. Zudem würden sich die beiden geplanten Einstellhallenein- und -ausfahrten betreffend Verkehrssicherheit nicht negativ beeinflussen.

b) Laut Art. 7 Abs. 4 BauG haben benachbarte Grundeigentümerinnen und -eigentümer ihre Erschliessungsanlagen aufeinander abzustimmen und, soweit nötig, gemeinsam zu erstellen. Diese Pflicht bezieht sich auf Erschliessungsanlagen, deren Projektierung und Bau Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist, also insbesondere auf Hauszufahrten und Hausanschlüsse. «Abstimmen» bedeutet, dass die Erschliessungsbedürfnisse im Interesse einer haushälterischen Bodennutzung nach Möglichkeit durch gemeinsame Erschliessungsanlagen oder durch Einräumen von Mitnutzungsrechten gedeckt werden sollen. Darüber hinaus ist darin das Gebot zur Rücksichtnahme enthalten. Eine Grundeigentümerin oder ein Grundeigentümer soll durch das eigene Bauvorhaben die Erschliessung der Nachbarparzelle nicht unnötig erschweren oder gar vereiteln. Das Verwaltungsgericht hat die Frage, ob Art. 7 Abs. 4 BauG im Baubewilligungsverfahren direkt anwendbar ist oder es sich dabei um ein planungsrechtliches Instrument handelt, bisher wiederholt offengelassen.³⁶

c) Sinn und Zweck der Regelung in Art. 7 Abs. 4 BauG ist, dass durch die Erschliessung eines Grundstücks nicht die Erschliessung eines anderen – z.B. dahinter liegenden und nicht direkt er-

³⁵ Vorakten pag. 115

³⁶ BVR 2008 S. 332 E. 6.4; VGE 2020/296 vom 16. März 2023 E. 4.1, 2018/96 vom 20.12.2018 E. 5.2, 2020/296 E. 4.1 je mit Hinweisen

schlossenes Grundstück – vereitelt wird. Ob vorliegend die Einstellhallen der beiden Bauvorhaben gemeinsam geplant werden könnten und ob dies sinnvoll wäre, kann offen gelassen werden. Die von der Beschwerdegegnerin geplante Erschliessung ihrer Parzelle vom L. _____weg her verhindert die Erschliessung der Nachbarsparzelle L. _____weg 6 nicht. Es besteht daher auch keine Pflicht, die Erschliessung gemeinsam zu planen. Die Rüge erweist sich als unbegründet.

7. Aufhebung zweier Parkplätze in der blauen Zone

a) Die Beschwerdeführenden rügen, die Aufhebung zweier Parkplätze in der blauen Zone vor dem zu bebauenden Grundstück könne nicht koordiniert im Baubewilligungsverfahren erfolgen. Die Aufhebung von Verkehrsanordnungen seien im selben Verfahren vorzunehmen, welches für deren Erlass zur Anwendung komme, müsse in einem separaten Verfahren beurteilt und insbesondere auch publiziert werden. Zudem sei die Aufhebung der Parkplätze nicht rechtmässig. Es müssten die konkreten Verhältnisse für die Einzelfallbeurteilung berücksichtigt werden. Dies sei vorliegend nicht geschehen. Die Aufhebung der Parkplätze widerspreche dem öffentlichen Interesse und erweise sich als unverhältnismässig.

b) Das Rechtsamt teilte den Verfahrensbeteiligten mit Verfügung vom 19. August 2022 mit, gestützt auf eine summarische Einschätzung sei davon auszugehen, dass die Aufhebung des Parkfelds der blauen Zone vor der geplanten Einstellhalleneinfahrt an der nordöstlichen Parzellengrenze entlang des L. _____wegs nicht im Baugesuchsverfahren, sondern in einem separaten Verfahren durchgeführt werden müsse. Es werde beabsichtigt, im Falle einer allfälligen Bestätigung der Baubewilligung den Beginn der Bauarbeiten von einer Bedingung der Aufhebung des Parkfelds abhängig zu machen.

In ihrer Stellungnahme vom 12. September 2022³⁷ äusserte sich die Vorinstanz dahingehend, dass sie ebenfalls davon ausgehe, dass ein separates Verfahren durchzuführen sei (Veröffentlichung der bereits bestehenden Verfügung des Gemeinderates mit Rechtsmittelbelehrung).

c) In der Beschwerdeantwort vom 9. Dezember 2021³⁸ bestreitet die Beschwerdegegnerin, dass die Aufhebung der Parkplätze nicht koordiniert im Baubewilligungsverfahren erfolgen könnten. Es bestehe vorliegend ein Koordinationsbedarf, da für die Bewilligung die genügende Erschliessung sichergestellt sein müsse. Die Einstellhalleneinfahrt könne nur an der aktuell geplanten Stelle realisiert werden, so dass die beiden Parkfelder in der blauen Zone, welche vor der geplanten Einfahrt liegen, aufgehoben werden müssten. Die Aufhebung der beiden Parkfelder sei auch verhältnismässig. Aufgrund der Verfügung des Rechtsamts vom 19. August 2022 gab die Beschwerdegegnerin in ihrer Stellungnahme vom 12. September 2022³⁹ an, die Aufhebung der fraglichen Parkfelder am L. _____weg falle nicht unter Art. 107 Abs. 1 Bst. b SSV⁴⁰, da diese zusätzlich zu den blauen Markierungen auch mit dem Verkehrsschild 4.18 «Parkieren mit Parkscheibe» gemäss Anhang 2 zur SSV, Ziffer 4, gekennzeichnet sei. Die Aufhebung der Parkfelder müsse somit weder verfügt noch publiziert werden, somit könne dagegen auch nicht Beschwerde geführt werden. Die vom Rechtsamt in Aussicht gestellte Bedingung sei nicht erforderlich und nicht durchführbar.

d) Parkfelder werden entweder ausschliesslich durch Markierung gekennzeichnet oder in Ergänzung zu Signalen markiert (Art. 79 Abs. 1 SSV), beispielsweise in einer sogenannten Blauen

³⁷ Akten Beschwerdeverfahren, pag. 163 ff.

³⁸ Akten Beschwerdeverfahren, pag. 61 ff.

³⁹ Akten Beschwerdeverfahren, pag. 165 ff.

⁴⁰ Signalisationsverordnung des Bundesrats vom 5. September 1979 (SSV; SR 741.21)

Zone. Parkfelder, die ausschliesslich durch Markierung gekennzeichnet werden, müssen von der zuständigen Behörde verfügt und publiziert werden (Art. 107 Abs. 1 Bst. b SSV). Nicht verfügt und veröffentlicht, sondern bloss beschlossen bzw. angeordnet werden muss dagegen die Markierung und die Entfernung von Parkfeldmarkierungen in Zusammenhang mit einer Verkehrsanordnung (Art. 107 Abs. 3 Bst. a SSV). Gegen die Markierung oder Aufhebung solcher Parkfelder, die nicht verfügt wird, kann Einsprache nach Art. 106 Abs. 1 SSV erhoben werden. Dabei handelt es sich nicht um eine Einsprache mit Rechtsmittelfunktion im Sinn von Art. 53 ff. VRPG⁴¹, sondern um eine Institution eigener Art, einen spezialgesetzlichen Rechtsbehelf.⁴² Nach der Terminologie des VRPG entspricht die Einsprache nach Art. 106 SSV am ehesten der Einreichung eines Gesuchs um Erlass einer anfechtbaren Verfügung (Art. 16 Abs. 1 VRPG). Darauf deutet auch die französische Bezeichnung «requête» im Artikeltitel und im Einleitungssatz von Art. 106 Abs. 1 SSV hin. Zuständig für die Behandlung einer Einsprache nach Art. 106 SSV ist die Behörde, die nach kantonalem Recht für die Anordnung, das Anbringen und die Entfernung von Signalen und Markierungen zuständig ist.⁴³

Für die Markierung oder Aufhebung von Parkfeldern auf öffentlichem Grund der Stadt Biel ist der Gemeinderat zuständig (Art. 66 Abs. 2 und Abs. 3 SG i.V.m. Art. 11 Parkierungsreglement⁴⁴ und Art. 25 Parkierungsverordnung⁴⁵ der Stadt Biel). Dieser hat auch die Einsprachen nach Art. 106 SSV zu behandeln und die damit verbundenen Verfügungen zu erlassen. Entsprechende Verfügungen wären beim Regierungsstatthalteramt anfechtbar (Art. 63 VRPG).

Vorliegend befindet sich das fragliche Parkfeld im Perimeter einer Zonensignalisation, der Blauen Zone S.⁴⁶ Die Parkfeldmarkierungen in dieser Zone erfolgten somit in Zusammenhang mit einer Verkehrsanordnung (Art. 107 Abs. 3 Bst. a SSV). Die Markierung und Demarkierung des Parkfelds erfordert daher an sich keine Verfügung und Publikation. Wird die Markierung entfernt, stünde den davon betroffenen Personen aber die Möglichkeit offen, Einsprache zu erheben. Als Folge davon müsste die Stadt Biel nachträglich eine Verfügung mit Rechtsmittelbelehrung erlassen. Die Stadt Biel hat in ihrer Stellungnahme vom 12. September 2022 angekündigt, die Aufhebung der Parkfelder in einem separaten Verfahren durchzuführen und die bestehende Verfügung des Gemeinderats⁴⁷ mit Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen. Auch wenn die Entfernung des fraglichen Parkfelds vorliegend nicht zwingend verfügt und publiziert werden muss, spricht nichts dagegen, die Verfügung zur Aufhebung der Markierung auf freiwilliger Basis zu erlassen und zu publizieren.⁴⁸

e) Die Aufhebung des erwähnten Parkfeldes ist eine Voraussetzung, damit das Bauvorhaben der Beschwerdegegnerin wie geplant realisiert werden kann. Da es sich aber um ein anderes «Vorhaben» als das Bauprojekt handelt, das zudem eine andere Parzelle als die Bauparzellen betrifft und der Entscheid über die Aufhebung nicht bei der Beschwerdegegnerin, sondern bei der Stadt Biel liegt, kann der Entscheid über die Parkfeldaufhebung nicht mit dem Baubewilligungsverfahren koordiniert werden. Es ist aber mit einer Bedingung sicherzustellen, dass das projek-

⁴¹ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

⁴² René Schaffhauser, Grundriss des schweizerischen Strassenverkehrsrechts, Band I, N. 155; Christoph J. Rohner, Erlass und Anfechtung von lokalen Verkehrsanordnungen, Diss. Zürich 2012, S. 215 ff.

⁴³ Vgl. dazu Christoph J. Rohner, Erlass und Anfechtung von lokalen Verkehrsanordnungen, Diss. Zürich 2012, S. 216

⁴⁴ Reglement über die Bewirtschaftung, Finanzierung und Erstellung öffentlicher Parkieranlagen vom 21.5.2000 (Parkierungsreglement; SGR 7.7-1)

⁴⁵ Verordnung über das Parkieren vom 26.10.2001 (Parkierungsverordnung; SGR 7.7-1.1)

⁴⁶ Vgl. WebGIS der Stadt Biel, <<https://biel-bienne.mapplus.ch>>, Karte «Infrastruktur und Mobilität», Rubrik «Parkzonen (für Parkkarten)»

⁴⁷ Vorakten, pag. 109

⁴⁸ Christoph J. Rohner, Erlass und Anfechtung von lokalen Verkehrsanordnungen, Diss. Zürich 2012, S. 219; Entscheid des Bundesrates vom 12. April 1989, in: VPB: 54/1990 Nr. 9, E. 4

tierte Bauvorhaben erst nach der Demarkierung des fraglichen Parkfeldes realisiert wird (vgl. Erw. 13).

8. Baustellenerschliessung

a) Die Beschwerdeführenden bringen vor, es sei während der verkehrsintensiven Bauphase aufgrund der grossen Aushubmengen mit zahlreichen Lastwagenfahrten zu rechnen, zudem komme unmittelbar angrenzend am L. _____ weg 8 ebenfalls eine grössere Baustelle zu liegen, welche bei der Beurteilung der Erschliessung auch für den Baustellenverkehr zu berücksichtigen sei. Auf der M. _____ strasse, welche durch den öffentlichen Verkehr stark frequentiert werde, könnten Fahrzeuge und insbesondere Lastwagen nicht kreuzen. Es seien auch keine Wartebereiche für den Baustellenverkehr vorhanden. Der L. _____ weg weise für Schwerlastwagen eine deutlich ungenügende Breite auf und berge aufgrund des fehlenden Trottoirs zusätzliches Gefahrenpotential. Die Kreuzung mit Lastwagen sei dort selbst für Fahrräder oder Zufussgehende ausgeschlossen. Stehe zudem ein Lastwagen im L. _____ weg, würde der Zugang für Notfallfahrzeuge faktisch verunmöglicht.

Weiter führen die Beschwerdeführenden aus, der Bauentscheid bestimme, die verkehrsintensiven Arbeiten wie Abbruch, Pfählung, Aushub und Rohbau müssten von der Westseite her erfolgen, jedoch nur ausserhalb der Schifffahrtsbetriebszeiten von Oktober bis April, wobei auf den Amtsbericht Tiefbau vom 31. März 2021⁴⁹ verwiesen würde. Dieser Amtsbericht enthalte diese Anweisung der Anfahrt über die Westseite aber nicht als Auflage, sondern als «Kann-Formulierung». Dieser Widerspruch müsse für den Fall der Bestätigung der Baubewilligung geklärt werden. Eine Erschliessung der Baustelle für den Schwerverkehr über den L. _____ weg müsse aus Sicht der Beschwerdeführenden kategorisch ausgeschlossen werden, da die ungenügende Fahrbahnbreite keine Durchfahrt für den Schwerverkehr erlaube. Die Erschliessung von Westen her sei als verbindliche Auflage in den Entscheid zu integrieren. Würde seitens der Beschwerdegegnerin oder der Vorinstanz auf die Baustellenerschliessung für den Schwerverkehr auch über den L. _____ weg beharrt werden, sei aufgrund der ungenügenden Erschliessung des Bauvorhabens zwingend der Bauabschlag zu verfügen. Der L. _____ weg sei für den regelmässigen Schwerverkehr nicht geeignet und die Verkehrssicherheit wäre nicht mehr gewährleistet.

In ihren Schlussbemerkungen vom 5. April 2023 bringen die Beschwerdeführenden vor, das neue Baustellenerschliessungskonzept gemäss Projektänderung sei nicht bewilligungsfähig. Die Inanspruchnahme des fremden Bodens bedinge die Unterschrift des anderen Grundeigentümers, welche hier fehle. Ohne bedingungslose Zustimmung der Bauherrschaft des Projekts auf der Nachbarparzelle sei die Bewilligung der Projektänderung nicht möglich.

b) Die Beschwerdegegnerin führt aus, sie sei ebenfalls daran interessiert, die Zufahrt zur Baustelle für Lastwagen ausschliesslich über die Schifflände zu realisieren. Sie hätte daher nach Erhalt des Gesamtbauentscheids Rücksprache mit der Bauherrschaft der Nachbarparzelle L. _____ weg 8, den involvierten Unternehmen sowie den städtischen Verkehrsbetrieben und der Bielersee Schifffahrt genommen und gestützt darauf um eine geringfügige Änderung des Gesamtbauentscheids bezüglich der Auflagen im Fachbericht der Dienststelle Tiefbau betreffend die Baustellenerschliessung ersucht. Über den Antrag habe die Vorinstanz noch nicht entschieden.

Die Beschwerdegegnerin bringt vor, dass jedoch abgesehen davon der L. _____ weg genügend breit sei, um die Zufahrt für Lastwagen gewährleisten zu können. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse würden diese nur im Schrittempo fahren können, wodurch auch die Verkehrssicherheit ge-

⁴⁹ Vorakten, pag. 115 f.

währleistet sei. Weiter gibt die Beschwerdeführerin an, dass eine Koordination mit den allfälligen Leitungsarbeiten erfolgen werde, wobei der Terminplan dafür noch nicht bekannt sei.

Mit Eingabe vom 12. September 2022 hielt die Beschwerdegegnerin fest, sie habe am 2. November 2021 bei der Stadt Biel aktualisierte Baustelleneinrichtungspläne eingereicht und lasse diese nun auch der BVD zukommen. Diese Pläne sehen die Aufteilung der Baustellenerschliessung in drei Phasen vor. In Phase 1, während dem Aushub, sollen die Unternehmer die Baustelle von der M._____strasse/Schiffländte her erreichen (vgl. Plan Nr. 215). Die Einfahrt zur Baustelle – und ebenfalls zur Baustelle auf dem nachbarlichen Grundstück – soll über das Nachbargrundstück L._____weg 8 erfolgen, die Ausfahrt – ebenfalls für beide Baustellen – über das Grundstück der Beschwerdegegnerin am L._____weg 6. In einer zweiten Phase, in welcher der Rohbau erstellt wird, soll der Baustellenverkehr von der Schiffländte vorwärts auf das Grundstück am L._____weg 6 einfahren, auf dem Grundstück wenden, um vorwärts wieder auf die Schiffländte ausfahren zu können (vgl. Plan Nr. 216). Phase 3 ist grundsätzlich identisch zu Phase 2, wobei nur noch mit wenig LKW-Verkehr gerechnet werde (vgl. Plan Nr. 217). In allen drei Phasen sollen die LKWs auf der M._____strasse/Schiffländte auf der Buswendeschleife wenden. Ebenfalls in allen drei Phasen sollen in der nordöstlichen Ecke der Bauparzelle Parkplätze für PKW der Unternehmer sowie für den Umschlag mit Kleintransportern bereitgestellt werden, welche vom L._____weg her erschlossen sind. In Phase 3 soll für die Unternehmer auch die Einstellhalle als Parking zur Verfügung stehen.

c) In ihrer Stellungnahme vom 9. Dezember 2021⁵⁰ führte die Vorinstanz aus, die Baustelleninstallation sowie die Zu- und Wegfahrt seien mit der Bauherrschaft des Projekts auf der Nachbarparzelle, mit den städtischen Abteilungen und den Verkehrsbetrieben Biel koordiniert worden. Die Bauherrschaft habe Änderungen vorgenommen, um eine geeignete Lösung zu finden, die den Bedürfnissen der Anwohnenden Rechnung trage. Das erwartete zusätzliche Verkehrsaufkommen sei nicht erheblich und auf die Bauphase beschränkt. Eine hinreichende Baustellenerschliessung sei somit gewährleistet.

Die Vorinstanz führt weiter in ihrer Stellungnahme aus, die Beschwerdegegnerin habe mit Schreiben vom 2. November 2021 beantragt, die Baubewilligung insofern zu ändern, als die verkehrsinintensiven Arbeiten das ganze Jahr über von der Westseite aus stattfinden sollen. Die Vorinstanz sei aber nicht mehr befugt, die Baubewilligung zu ändern, da die Zuständigkeit mit der Einreichung der Beschwerde auf die Rechtsmittelbehörde übergegangen sei.

d) Bauvorhaben dürfen nur bewilligt werden, wenn das Baugrundstück genügend erschlossen ist (Art. 7 Abs. 1 BauG). Die genügende Erschliessung des Bauvorhabens bezieht sich nicht nur auf den Zeitpunkt der Fertigstellung, sondern setzt wenn nötig auch die genügende Erschliessung für den Baustellenverkehr voraus.⁵¹ Im bernischen Baurecht wird die Frage des Baustellenverkehrs nirgends explizit geregelt. Art. 21 Abs. 1 BauG bestimmt jedoch, dass Bauten und Anlagen so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten sind, dass weder Personen noch Sachen gefährdet werden. Die Baustellenzufahrt muss demnach ausreichend und verkehrssicher sein.⁵²

e) Aus den Verfahrensakten ist ersichtlich, dass die Vorinstanz die Baustellenzufahrt zunächst von Osten, über den P._____weg und den L._____weg vorschrieb, da die für den Zugang von der Westseite her abzubrechende Sichtbetonmauer teuer erstellt und saniert worden sei.⁵³ Nach Rücksprache der Beschwerdegegnerin mit den involvierten Fachstellen, konnte eine Lösung

⁵⁰ Akten Beschwerdeverfahren, pag. 80 ff.

⁵¹ Entscheide der BVD 110/2019/186 vom 2. März 2020 E. 4d, 110/2013/47 vom 15. Mai 2013 E. 4, 110/2000/54 vom 16. November 2000 E. 5; vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 7/8 N. 11

⁵² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 7/8 N. 11

⁵³ Vgl. Vorakten 24524, pag. 556

gefunden werden, welche die Zufahrt über die M. _____ strasse und Schiffländte von der Westseite des zu bebauenden Grundstücks erlaubt. Die Dienststelle Tiefbau stimmt in ihrem Bericht vom 31. März 2021⁵⁴ diesem Vorgehen zu und schreibt Folgendes: «Die Baustellenzufahrt für die verkehrsintensiven Arbeiten (Abbruch, Pfählung, Aushub und Rohbau) kann von der Westseite her (via M. _____ strasse und Schiffländte) nur ausserhalb der Schifffahrtsbetriebszeiten (Oktober bis April) erfolgen (...)». Weiter führt die Dienststelle Tiefbau aus, die Baustellenzufahrt für den Ausbau habe via P. _____ weg und L. _____ weg zu erfolgen.

Der von der Beschwerdegegnerin eingereichte und von der Vorinstanz bewilligte Plan «Bauplatzinstallation» vom 9. Februar 2020 zeigt die Erschliessungen über die West- sowie die Ostseite auf. Die Beschwerdegegnerin hat von Anfang an die Baustellenerschliessung über die Westseite bevorzugt und auch geplant. Wie aus dem Plan «Bauplatzinstallation» ersichtlich ist, sollte die Zufahrt für verkehrsintensive Arbeiten mit grossen Fahrzeugen über den Baustellenzugang auf der Westseite erfolgen. Für den Ausbau ist die Zufahrt über die zu diesem Zeitpunkt bereits befahrbare Einstellhalle vorgesehen. Die Vorinstanz führt dazu in Ziffer 3.6.2 Bst. c des Gesamtbauentscheids aus, es sei nun bestimmt worden, dass die verkehrsintensiven Arbeiten von der Westseite her, jedoch nur ausserhalb der Schifffahrtsbetriebszeiten erfolgen würden.

Mit Eingabe vom 2. November 2021 an die Vorinstanz bzw. 12. September 2022 an die BVD reichte die Beschwerdegegnerin neue Pläne betreffend die Bauplatzinstallation ein. Die neuen Pläne, welche vom 14. Oktober 2021 datieren, sehen in einer ersten Phase eine gemeinsame Baustellenerschliessung mit der Baustelle auf dem Nachbargrundstück am L. _____ weg 8 vor. Die Bauherrschaft des Bauvorhabens am L. _____ weg 8 führt in ihrer Stellungnahme zur Baustellenerschliessung aus, dass die in ihrem Baubewilligungsverfahren bewilligte Baustellenerschliessung, welche die unabhängige Erschliessung des Baugrundstücks L. _____ weg 8 direkt von der Schiffländte her vorsieht, weiterhin Geltung habe. Falls jedoch die Bauarbeiten zeitlich übereinstimmen würden, würde die Bauherrschaft L. _____ weg 8 im Sinne einer Optimierung Hand bieten, den Baustellenverkehr gemäss Plan Phase 1 abzuwickeln.⁵⁵ Auf dem Plan Nr. 215 für die Phase 1 ist ersichtlich, dass die Einfahrt auf das Baugrundstück L. _____ weg 6 auch ohne Rundkurs über das Nachbargrundstück direkt von der Schiffländte her problemlos möglich ist. Da ein Teil des Aushubs in diesem Bereich erst nachträglich vorgesehen ist, besteht auch genügend Platz, damit die LKWs auf dem Baugrundstück wenden können, um auch wieder vorwärts aus der Baustelle auf die Schiffländte ausfahren zu können. Sollten also die beiden Bauvorhaben L. _____ weg 6 und L. _____ weg 8 vom Zeitplan her nicht koordiniert werden können, würde die Zu- und Wegfahrt des Baustellenverkehrs für die Phase 1 trotzdem nach dem entsprechenden Plan von der Schiffländte her erfolgen können, wobei die LKWs direkt auf das Baugrundstück L. _____ weg 6 einbiegen und vor der Ausfahrt in der südlichen Parzellenecke wenden können.

Der L. _____ weg ist, sofern Autos auf den blauen Parkfeldern parkiert sind, für die Durchfahrt von Lastwagen sehr eng. Es ist fraglich, ob er für die gesamte Baustellenerschliessung geeignet wäre und ob die Sicherheit gewährleistet wäre. Dies ist aber unerheblich, da die Baustellenerschliessung für den Schwerverkehr via M. _____ strasse über die Schiffländte stattfinden soll. Die M. _____ strasse sowie die Schiffländte werden von Linienbussen der städtischen Verkehrsbetriebe und von Reiseautos befahren. Sie sind breit genug und das Befahren mit grösseren Lastwagen ist problemlos möglich. Zudem weisen beide Strassen Trottoirs auf. Gemäss dem genannten Plan ist zudem vorgesehen, dass auf der Westseite der Bauparzelle ein Tor erstellt wird und die Lastwagen nicht auf der Schiffländte halten, sondern auf die Bauparzelle fahren und dort zur Be-/Entladung halten. Der Amtsbericht Tiefbau hält dazu in einer Auflage ausdrücklich fest,

⁵⁴ Vgl. Vorakten 24524, pag. 115 f.

⁵⁵ Vgl. Akten Beschwerdeverfahren, pag. 181

Ein- und Ausfahrten hätten vorwärts zu erfolgen. Wendemanöver hätten lediglich auf der Bauparzelle zu erfolgen. Die vorgesehene Erschliessung für den Schwerverkehr ist daher genügend. Kleinere Lieferwagen und normale PKWs können, ohne dass die Sicherheit gefährdet wird, über den L. _____ weg zur Bauparzelle fahren. Im Zeitpunkt des Ausbaus wird zudem die Einstellhalle bereits erstellt sein, so dass die Fahrzeuge der auf der Baustelle Arbeitenden und Kleintransporter in der Einstellhalle parkiert werden können. Zudem ist ein Umschlagplatz auf der Bauparzelle vorgesehen. Es werden daher keine Baustellenfahrzeuge den L. _____ weg blockieren. In ihrem Fachbericht vom 31. März 2021 hat die Dienststelle Tiefbau der Stadt Biel die Erteilung der Baubewilligung unter gewissen Bedingungen beantragt, unter anderem, dass die Baustellenzufahrt für den Ausbau via P. _____ weg und L. _____ weg zu erfolgen hat. Dies wurde in den aktualisierten Plänen bezüglich Bauplatzinstallation entsprechend berücksichtigt. Es kann jedoch vorkommen, dass in der Ausbauphase vereinzelt Anlieferungen mit LKWs stattfinden müssen (beispielsweise für die Anlieferung grösserer Küchenelemente). Wie bereits ausgeführt, sind weder L. _____ weg noch P. _____ weg geeignet, um mit grossen Lastwagen befahren zu werden. Die vereinzelte Anfahrt per LKW in der Ausbauphase hat daher auch über die Schiffländte zu erfolgen. Die geplante Baustellenerschliessung ist insgesamt genügend – ob sie nun bei zeitlicher Übereinstimmung mit dem Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück im Rundkurs über die beiden Grundstücke oder durch Befahren der Bauparzelle direkt von der Schiffländte her und nach Wenden auf dem Baugrundstück wieder direkt auf die Schiffländte erfolgt. Wie die Beschwerdeführenden aber richtig geltend machen, enthält der Amtsbericht Tiefbau vom 31. März 2021 die Anweisung der Anfahrt über die Westseite während der verkehrsintensiven Arbeiten nicht als Auflage, sondern nur als «Kann-Formulierung». Eine entsprechende Auflage fehlt auch im angefochtenen Entscheid. Die Ausführungen in Ziffer 3.6.2 Bst. c des Gesamtbauentscheids zeigen zwar, dass die Vorinstanz eine entsprechende verbindliche Regelung wollte, aber nicht bemerkt hatte, dass die Formulierung im Amtsbericht Tiefbau keine verbindliche Auflage darstellt. Der angefochtene Entscheid ist daher mit folgender Auflage zu ergänzen: «Für die Baustellenerschliessung sind die Pläne «Bauplatzinstallation Phase 1», «Bauplatzinstallation Phase 2» und «Bauplatzinstallation Phase 3» vom 14. Oktober 2021 massgebend, je nach Koordinationsmöglichkeit mit dem Bauvorhaben auf der Nachbarsparzelle Nr. X. _____ mit Rundkurs über die beiden Baugrundstücke oder mit direkter Ein- und Ausfahrt von und auf die Schiffländte auf das Grundstück Nr. Z. _____. Die Baustellenzufahrt für die verkehrsintensiven Arbeiten (Abbruch, Pfählung, Aushub und Rohbau) muss von der Westseite her (via M. _____ strasse und Schiffländte) geschehen und darf nur ausserhalb der Schifffahrtsbetriebszeiten (Oktober bis April) erfolgen.»

Dem Rechtsbegehren der Beschwerdeführenden, es sei durch eine Auflagen im Bauentscheid festzulegen, dass die Baustellenerschliessung für den Schwerverkehr über die Westseite zu erfolgen habe, wird entsprochen.

9. Eingriffe in Lebensräume geschützter Tiere

a) Auf der Bauparzelle stehen aktuell zwei Einfamilienhäuser mit Nebengebäuden. Weiter befinden sich im Garten Wiesen und hauptsächlich entlang der Parzellengrenzen Büsche und Bäume.

Zu ihrem Baugesuch reichte die Beschwerdegegnerin mit Eingabe vom 7. Dezember 2020 ein Fachgutachten Naturschutz der J. _____ AG vom 15. Juli 2020⁵⁶ sowie ein Gesuch für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung für technische Eingriffe in Lebensräume geschützter Pflanzen und Tierarten⁵⁷ ein.

Es liegt ein Amtsbericht Naturschutz der Abteilung Naturförderung (ANF) vom 28. September 2020⁵⁸ vor. Dieser Amtsbericht stützt sich auf das Fachgutachten Naturschutz der J. _____ AG vom 15. Juli 2020. Die ANF stimmt dem Vorhaben unter bestimmten Bedingungen und Auflagen zu.

Im Gesamtbauentscheid vom 4. Oktober 2021 erteilt die Vorinstanz die Ausnahmegewilligung für den Eingriff in die Lebensräume geschützter Pflanzen und in die Lebensräume geschützter Tiere.

b) Die Beschwerdeführenden rügen, dass von der Beschwerdegegnerin eingereicht Fachgutachten sei ein reines Privatgutachten, dessen Beweiswert fraglich sei. Weiter bestreiten die Beschwerdeführenden, dass die Standortgebundenheit und das überwiegende Interesse gegeben seien und somit die Voraussetzungen für die Erteilung der Ausnahmegewilligung nicht erfüllt seien. Es sei keine rechtsgenügende und vollständige Interessenabwägung betreffend die geschützten Lebensräume vorgenommen worden, was im vorliegenden Verfahren nachzuholen sei. Das geplante Vorhaben hätte sich nach dem Schutz der Lebensräume richten sollen und nicht umgekehrt, wie es vorliegend passiert sei. Zudem müssten die Wiederherstellungs- und Ersatzmassnahmen auf deren Angemessenheit geprüft werden, sollte die Interessenabwägung zum Schluss kommen, dass ein Eingriff in die geschützten Lebensräume möglich und zulässig sei.

Die Beschwerdeführenden zudem bringen vor, der Lebensraum geschützter Wildbienen werde ersatzlos zerstört. Weiter würden die Lebensräume im Fachgutachten flächenmässig nicht ausgeschieden, obwohl die ökologische Gleichwertigkeit der Ersatzmassnahmen auch von deren Fläche abhängig sei.

In ihren Schlussbemerkungen vom 5. April 2023⁵⁹ äusserten sich die Beschwerdeführenden zum aktualisierten Umgebungsgestaltungsplan vom 21. April 2020, mit Anpassungen vom 7. September 2022, sowie zu den von der Beschwerdegegnerin eingereichten Erläuterungen zur Naturschutzbilanz L. _____ weg 8. Sie verlangen, die ANF sei aufzufordern, die Ausführungen in den Schlussbemerkungen zur Kenntnis zu nehmen, die Unterlagen genau zu prüfen und anschliessend eine fundierte und überprüfbare Beurteilung und Stellungnahme abzugeben.

Weiter bringen die Beschwerdeführenden vor, es sei klar, dass die Baugrube und die Baupiste praktisch die ganze Bauparzelle ausfüllen würden, was die ausnahmslose Zerstörung der bestehenden, geschützten Lebensräume zur Folge habe. Falls die Eingriffe und Wiederherstellungsmassnahmen überhaupt gerechtfertigt wären, müsste beim Vergleich des Ausgangs- mit dem Endzustand eine positive Bilanz entstehen. Eine stichprobenartige Prüfung der Elemente der Bi-

⁵⁶ Vorakten, pag. 079 ff.

⁵⁷ Vorakten, pag. 036 f.

⁵⁸ Vorakten, pag. 122 ff.

⁵⁹ Akten Beschwerdeverfahren, pag. 191 ff.

lanz würden zeigen, dass die Berechnung nicht zutreffend sei. So weiche der Plan «Ausgangszustand»⁶⁰ aus den Erläuterungen zur Naturschutzbilanz von der Vegetationskartierung⁶¹ gemäss Schreiben der Beschwerdegegnerin vom 3. Januar 2022 ab, insbesondere die Talfettwiese sei auf der Vegetationskartierung mit einer deutlich grösseren Fläche ausgewiesen. Beispielsweise werde die Fläche in der südöstlichen Ecke der Parzelle als scheinbar unbedeutenden Grünraum qualifiziert, was sich nicht mit den Feststellungen des Augenscheins decke. Die bestehenden Talfettwiesen würden eine beträchtliche Fläche ausweisen, in der Tabelle Endzustand sei jedoch keine Talfettwiese mehr vorgesehen. Im Widerspruch dazu seien jedoch Flächen mit Talfettwiesen ausgeschieden. Diese würden sich jedoch nördlich und unmittelbar angrenzend an das projektierte Gebäude befinden. Die Sonneneinstrahlung sei damit nicht gegeben, womit unvorstellbar sei, dass eine artenreiche Talfettwiese entstehen könne. Es gebe in der Bilanz weitere Unstimmigkeiten, wie beispielsweise der Lebensraum Nr. 13, welcher von Steinpflaster-Trittplur in Mährasen umgewandelt werde, welcher kaum Biotopqualität aufweise. Trotzdem werde in der Bilanz weiterhin von einem Punktwert von 95 und einem Wertunterschied 0 ausgegangen. Auch beim Lebensraum Nr. 16 komme es zu einem Wechsel zu einem blossen Grünraum und auch dort seien fälschlicherweise keine Abstriche in der Bewertung gemacht worden. Auch habe die ANF anlässlich des Augenscheins festgestellt, dass den grossen Einzelbäumen auf der Parzelle Biotopwert zukomme. Unterdessen sei klar, dass 13 bestehende Bäume entfernt würden. Im Plan «Ausgangszustand» seien die Bäume mit gelben Punkten und mit Flächen «Baumkronen Einzelbäume» ausgewiesen. Im Plan «Endzustand» würden jedoch keine Flächen für den neuen Baumzustand ausgewiesen. Diese würden mehrheitlich in der geplanten Talfettwiese zu stehen kommen. Dies verfälsche die Bilanz, da unter Bäumen keine Talfettwiese wachsen könne.

c) Gemäss Art. 18 Abs. 1 NHG⁶² ist dem Aussterben einheimischer Tier- und Pflanzenarten durch die Erhaltung genügend grosser Lebensräume (Biotope) und andere geeignete Massnahmen entgegenzuwirken. Besonders zu schützen sind Uferbereiche, Riedgebiete und Moore, seltene Waldgesellschaften, Hecken, Feldgehölze, Trockenrasen und weitere Standorte, die eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt erfüllen oder besonders günstige Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften aufweisen (Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG). Während der Bundesrat die Biotope von nationaler Bedeutung bezeichnet (Art. 18a Abs. 1 NHG), sorgen die Kantone für Schutz und Unterhalt der Biotope von regionaler und lokaler Bedeutung (Art. 18b Abs. 1 NHG). Ob es sich bei einem bestimmten Lebensraum um ein schützenswertes Biotop im Sinn von Art. 18 Abs. 1 i.V.m. Art. 18b Abs. 1 NHG handelt, entscheidet sich in erster Linie nach Art. 14 Abs. 3 NHV⁶³ und den dort angeführten Artenlisten (vgl. auch Art. 20 Abs. 1 NSchG⁶⁴ i.V.m. Art. 2 NSchV⁶⁵ sowie Art. 7 Abs. 4 und 5 JSG⁶⁶ i.V.m. Art. 20 JWG⁶⁷). Biotope werden danach namentlich auf Grund der durch Kennarten charakterisierten Lebensraumtypen nach Anhang 1 zur NHV, der geschützten Pflanzen- und Tierarten nach Art. 20 NGV sowie der vom BAFU erlassenen oder anerkannten sog. Roten Listen der gefährdeten und seltenen Pflanzen- und Tierarten als schützenswert bezeichnet (Art. 14 Abs. 3 Bst. a, b und d NHV). Da die Beurteilung der Schutzwürdigkeit eines Biotops spezifisches Fachwissen voraussetzt, muss für die Bewertung eines Lebensraums darüber hinaus auf die einschlägige Fachliteratur oder auf Gutachten abgestellt werden.⁶⁸ Ein technischer Eingriff,

⁶⁰ Akten Beschwerdeverfahren, «Erläuterungen zur Naturschutzbilanz L. _____weg 6», in den Beilagen zur Stellungnahme vom 12. September 2022 der Beschwerdegegnerin, pag. 165 ff.

⁶¹ Akten Beschwerdeverfahren, pag. 94

⁶² Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451)

⁶³ Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV; SR 451.1)

⁶⁴ Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (NSchG; BSG 426.11)

⁶⁵ Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 (NSchV; BSG 426.111)

⁶⁶ Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (Jagdgesetz, JSG; SR 922.0)

⁶⁷ Gesetz über Jagd und Wildtierschutz (JWG; BSG 922.11)

⁶⁸ vgl. BGer 1A.173/2001 vom 26. April 2002, in ZBI 2003 S. 166 und URP 2002 S. 468 E. 4.4, 1A.29/2003 vom 9. Juli 2003 E. 5.2; VGE 2012/342 vom 19.5.2014 E. 5.2.1; Christoph Fisch, Neuerungen im Natur- und Heimatschutz, in URP 2001 S. 1117 ff., 1118 f.

der schützenswerte Biotope beeinträchtigen kann, darf nur bewilligt werden, sofern er standortgebunden ist und einem überwiegenden Bedürfnis entspricht (Art. 14 Abs. 6 NHV). Für die Bewertung des Biotops in der Interessenabwägung sind neben seiner Schutzwürdigkeit nach Art. 14 Abs. 3 NHV insbesondere seine Bedeutung für die geschützten, gefährdeten und seltenen Pflanzen- und Tierarten (Bst. a), seine ausgleichende Funktion für den Naturhaushalt (Bst. b), seine Bedeutung für die Vernetzung schützenswerter Biotope (Bst. c) und seine biologische Eigenart oder sein typischer Charakter (Bst. d) massgebend. Lässt sich eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Lebensräume durch technische Eingriffe unter Abwägung aller Interessen nicht vermeiden, so hat die Verursacherin oder der Verursacher nach Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG für besondere Massnahmen zu deren bestmöglichem Schutz, für Wiederherstellung oder ansonsten für angemessenen Ersatz zu sorgen.

Nach Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG ist für die unvermeidliche Beeinträchtigung schutzwürdiger Lebensräume angemessener Ersatz zu leisten. Angemessener Ersatz ist möglichst 1:1-Realersatz in Art, Erscheinung und Funktion an einem anderen Standort in derselben Gegend. Es kann aber auch – in qualitativer, quantitativer und allenfalls in finanzieller Hinsicht – möglichst gleichwertiger Ersatz sein. Im Rahmen dieser Vorgaben kommt der rechtsanwendenden Behörde bei der Frage, wie die Ersatzmassnahmen in der Praxis konkret ausgestaltet werden sollen, ein erhebliches Ermessen zu.⁶⁹ Angemessener Ersatz heisst sinnvoller und verhältnismässiger Ersatz. Ersatz kann deshalb ausnahmsweise auch angemessen im Sinn von Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG sein, wenn er sich nicht als gleichwertig erweist. Zudem ist es denkbar, dass die Elemente des gleichwertigen Ersatzes in Einzelfall nicht der «Zusammensetzung» des zerstörten Objekts entsprechen, sich aber insgesamt als gleichwertig erweisen.⁷⁰

d) Mit dem Baugesuch wurde ein Fachgutachten Naturschutz der J. _____ AG eingereicht. Aufgrund ihrer Erhebungen vor Ort definierte die J. _____ AG in Ziffer 6.1 Massnahmen zum Schutz von Wildbienen, Fledermäusen, Vegetation, Vögeln und Amphibien:

- «Api 1 Pour la biodiversité et le maintien de populations viables d'abeilles sauvages, une offre en fleur variée et en quantité suffisante est indispensable. La mise en place d'une large bande de prairie fleurie extensive composée d'espèces indigènes offrirait des ressources importantes pour les espèces présentes et pourrait bénéficier à tout un cortège faunistique.
- Api 2 La mise en place d'une zone de nidification adéquate pour les abeilles sauvages est nécessaire pour garantir le maintien des espèces à moyen terme. La construction du nouveau bâtiment va détruire une grande partie des nids des espèces terricoles. La création d'un talus terreux avec des zones de sols nus permettraient de faciliter la recolonisation du site pour ces espèces et de recréer une zone propice à la nidification. La mise en place d'une zone sableuse serait une nette plus-value pour de nombreuses espèces nichant uniquement dans le sable.
- Api 3 Pour le maintien de *Xylocopa valga* dans la zone, la construction d'une structure spécifique avec des gros morceaux de troncs en partie pourris seraient nécessaires pour combler la disparition des vieilles charpentes en bois.
- Fledi-1 Bei der Pflanzung von neuen Bäumen ist darauf zu achten, dass einheimische, standortgerechte Arten verwendet werden. Auf die Pflanzung von Nadelbäumen ist zu verzichten. Auch eine artenreiche Blumenwiese mit einheimischen Arten trägt zur Insektenvielfalt (Nahrung Fledermäuse) bei.

⁶⁹ Vgl. BGer 1C_346/2014 vom 26.10.2016, in URP 2017 S. 45 E. 4.5.2, 1C_393/2014 vom 3.3.2016 E. 10.6; VGE 2014/214 vom 22.7.2015, in URP 2015 S. 735 E. 5.4)

⁷⁰ Vgl. Karl Ludwig Fahrländer, in Kommentar NHG, 1997, Art. 18 N. 37

Fledi-2	Um Fledermäuse, Mauersegler und andere siedlungsbewohnende Tiere zu fördern, bestehen diverse Möglichkeiten für Quartiere an (neuen) Gebäuden oder biodiversitätsfördernde Gartengestaltung.
Veg 1	Arrhenatherion 4.5.1 Eine artenreiche Blumenwiese aus einheimischen, standortgerechten Pflanzen ist bei der Gartengestaltung vorzusehen.
Veg 2	Trockene Trittflur (7.1.2) Kies- oder Mergelwege fördern diese Pflanzengesellschaft.
Veg 3	Steinpflaster-Trittflur (7.2.2) Es können Steinpflasterungen mit offen gelassenen Zwischenräumen (Sand) angelegt werden.
Vogel-1	Der Abbruch des Gebäudes I. _____ strasse. 10 darf nicht während der Brutzeit der Mauersegler (Mitte April bis Ende Juli) erfolgen. Falls der Termin nicht passt, können die Kästen im Winter zuvor abmontiert werden.
Vogel-2	= Massnahme Fledi 3
Amphib-1	Erhalten oder Neupflanzung von Landlebensräumen für die Fadenmolche (einheimische Laubbäume, Büsche) und prüfen, ob mit dem Nachbarsprojekt eine Lösung für einen Ersatzteich gefunden werden kann.»

Weiter nennt das Fachgutachten Naturschutz in Ziffer 6.2 unter dem Titel «Gemäss Gutachten resultierende Pflicht für Massnahmen» folgende Punkte:

«Massnahme 1	Der Abbruch des Gebäudes I. _____ str. 10 darf nicht während der Brutzeit der Mauersegler (Mitte April bis Ende Juli) erfolgen. Falls der Termin nicht passt, können die Kästen im Winter zuvor abmontiert werden.
Massnahme 2	Alle drei untersuchten Fachbereiche kommen zum Schluss, dass eine artenreiche Blumenwiese mit einheimischen Arten und teilweise lockerem Bewuchs (offener Boden) den Eingriff in den schutzwürdigen Lebensraum min. teilweise zu kompensieren vermag. Bei der Gartengestaltung ist dies zu berücksichtigen.
Massnahme 3	Um Fledermäuse, Mauersegler und andere siedlungsbewohnende Tiere zu fördern, bestehen diverse Möglichkeiten für Quartiere an (neuen) Gebäuden. Diese sind zu prüfen und, wo möglich, an den verschiedenen Gebäuden umzusetzen.
Massnahme 4	Erhalten oder Neupflanzung von Landlebensräumen für die Fadenmolche und Jagdgebieten für Fledermäuse (einheimische Laubbäume, Büsche). Auf die Pflanzung von Nadelbäumen ist zu verzichten. Weiter ist zu prüfen, ob mit dem Nachbarsprojekt eine Lösung für einen Ersatzteich gefunden werden kann.»

e) Im Amtsbericht Naturschutz vom 28. September 2020 äusserte sich die Abteilung Naturförderung (ANF) des Amts für Landwirtschaft und Natur zum Bauvorhaben und zu den Ausnahmewilligungen für technische Eingriffe in Hecken und Feldgehölze sowie in Lebensräume geschützter Pflanzen und Tiere.

Die ANF stellte fest, dass im betroffenen Quartier keine Lebensräume von nationaler oder regionaler Bedeutung bestehen, jedoch verschiedene geschützte oder schützenswerte Lebensräume (Biotop im Sinne von Art. 14 Abs. 3 und Abs. 4 NHV: Hecken und Feldgehölze, Kleinstrukturen und artenreiche Talfettwiese). In diesen Lebensraumtypen, welche den schützenswerten Biotopen im Sinne von Art. 14 Abs. 3 und 4 NHV zuzuordnen seien, würden verbreitet seltene Pflanzen und Tiere vorkommen, welche nach Naturschutzrecht geschützt seien.

Zu den Auswirkungen auf Biotop und Arten äussert sich die ANF wie folgt:

«Die Auswirkungen der Projektrealisierung sind im Fachgutachten Naturschutz vom 15. Juli 2020 dokumentiert. Die Auswirkungen sind nachvollziehbar und aus unserer Sicht korrekt dargestellt. Mit den vorgeschlagenen Massnahmen wird aufgezeigt, wie die Auswirkungen auf Flora und Fauna minimiert und wie die Biotop wiederhergestellt werden können.

Die Balken, die als Nistplatz von *Xylocopa valga* bekannt sind, sind vor dem Abriss des Hauses zu sichern, während der Bauarbeiten an einem geschützten Ort zu lagern und im Rahmen der Umgebungsgestaltung miteinzubeziehen.»

Die ANF führte aus, dass die Eingriffe in geschützte und schützenswerte Biotop sowie in Lebensräume geschützter Arten minimal gehalten werden müssen. Bei unvermeidbaren Eingriffen müssten die betroffenen naturnahen Elemente mit den bestmöglichen Massnahmen wiederhergestellt oder mit ökologisch gleichwertigen Massnahmen anderweitig kompensiert werden. Bezüglich der Hecken und Feldgehölze äusserte sich die ANF wie folgt:

«Das Abholzen der Bestockungen hat sich auf ein Minimum zu beschränken. Die baulichen Eingriffe in den bestockten Flächen haben sich auf die in den Plänen dargestellten Flächen zu beschränken. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind die Flächen wieder naturnah und mit verschiedenen Kleinstrukturen zu gestalten. Für gerodete Gehölze sind Ersatzpflanzungen, mindestens im gleichen Umfang, vorzunehmen. Dabei sind nur standortheimische Gehölze aus regionaler Herkunft zu verwenden.»

Bezüglich der geschützten Pflanzen- und Tierarten machte die ANF folgende Ausführungen:

«Mit einer naturnahen Umgebungsgestaltung, der Wahl standortheimischer Gehölze und regionaltypischem Saatgut können attraktive Lebensräume für Wildbienen, Amphibien und Insekten geschaffen werden. Baulich sind Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse und Mauersegler zu prüfen und umzusetzen.»

Die ANF stimmt im Amtsbericht Naturschutz vom 28. September 2020 dem Vorhaben zu. Sie stellt den Antrag, die erforderliche Ausnahmegewilligung unter bestimmten Bedingungen und mit Auflagen zu erteilen. Die ANF nennt folgende Bedingungen und Auflagen:

«3. Bedingungen

Gesuche um naturschutzrechtliche Ausnahmegewilligungen müssen öffentlich bekannt gemacht werden.

4. Auflagen

Vor Baubeginn

- 4.1. Für die Detailplanung und die Ausführung der Umgebungsgestaltung ist eine ökologisch ausgebildete Fachperson beizuziehen und mit der Begleitung zu beauftragen.
- 4.2. Die unter 6.2 des Fachgutachtens Naturschutz aufgeführten Massnahmen sind zu konkretisieren und als integrierender Bestandteil in die Projektplanung aufzunehmen. Die Abteilung Naturförderung ist über die Detailprojektierung dieser Massnahmen in Kenntnis zu setzen.
- 4.3. Die Abbrucharbeiten dürfen nicht während der Fortpflanzungszeit der wildlebenden Säugetiere und Vögel (Anfang April bis Ende Juli) ausgeführt werden.

- 4.4. Der als Nistplatz von *Xylocopa valga* dienende Dachbalken ist beim Abriss des Hauses zu sichern und im Rahmen der Umgebungsgestaltung zu verwenden.

Während der Bauphase

- 4.5. Ausserhalb der in den Plänen bezeichneten Bauten, Anlagen und Terrainanpassungen dürfen weder Bodenveränderungen vorgenommen noch Bau- und Erdmaterialien zwischendeponiert oder abgelagert werden.
- 4.6. In den angrenzenden Biotopen (Hecken, Feldgehölz, etc.) darf kein Bau- und Aushubmaterial zwischendeponiert oder abgelagert werden.
- 4.7. Die Wiederherstellungs- und Aufwertungsmassnahmen sind im Rahmen der Bauarbeiten, aber spätestens bis zur Bauabnahme, vollumfänglich umzusetzen.

Nach der Bauphase

- 4.8. Die Bauherrschaft erarbeitet zusammen mit der ökologisch ausgebildeten Fachperson ein Konzept für die zukünftigen Unterhalts- und Pflegearbeiten auf den neuen bzw. wieder hergestellten Biotopflächen.
- 4.9. In den ersten Jahren nach Abschluss der Begrünungsarbeiten hat die Bauherrschaft das Aufkommen von invasiven Pflanzen (Goldruten, Sommerflieder, Riesenbärenklau, Japanischer Staudenknöterich, etc.) durch regelmässige Kontrollen zu überwachen. Gegen allfällige neue Vorkommen sind geeignete Massnahmen zu treffen. Dazu stehen unter der folgenden Adresse artspezifische Massnahmenblätter zur Verfügung: <https://www.infoflora.ch/de/neophyten/listen-und-infoblätter.html>»

f) Am 17. Januar 2021 nahm die ANF zu den gegen das Baugesuch eingegangenen Einsprachen Stellung.⁷¹ Da das Bauvorhaben in einer Bauzone liege, sei aus Sicht der ANF das Projekt standortgebunden. Die Verhinderung einer Überbauung, obwohl umfassende Ersatzmassnahmen vorgesehen seien, erscheine unverhältnismässig. Zwar wäre der Erhalt aller Wildbienenlebensräume aus Sicht der ANF wünschenswert, sei aber bei einem auf Bauparzellen standortgebundenen Bauvorhaben und den damit verbundenen Grabarbeiten vermutlich nicht vollumfänglich umsetzbar. Die vorgeschlagenen Massnahmen seien gute Möglichkeiten, die durch das Bauvorhaben betroffene Population zu stärken. Weiter führte die ANF aus, die Aussagen zu den Fledermäusen im Gutachten der J. _____ seien nicht anzuzweifeln und die vorgeschlagenen Massnahmen zur Lebensraumaufwertung der Fledermäuse würden sehr begrüsst. Die ANF hielt zudem fest, die Bauherrschaft habe sich grundsätzlich dazu bereit erklärt, die Auflagen des Amtsberichts Naturschutz umzusetzen. Allenfalls seien noch Detailabklärungen bezüglich des Amphibiengewässers notwendig.

g) Mit Stellungnahme vom 20. Dezember 2021⁷² äusserte sich die ANF zur Beschwerde der Beschwerdeführenden. Sie führte aus, dass die Erhebung von schützenswerten oder geschützten Arten schweizweit durch spezialisierte Umweltbüros und nicht durch die Fachstellen der Kantone durchgeführt würde. Dies entspreche dem üblichen Vorgehen. Das Büro J. _____ sei ein renommiertes und erfahrenes Büro und die ANF habe keinerlei Grund, an dessen Gutachten und den darin gemachten Angaben zu zweifeln. Bei der Überprüfung des Bauvorhabens im Zeitpunkt der Erstellung des Amtsberichts Naturschutz mit den zur Verfügung stehenden Datenbanken und mit Luftbildern habe es keine Hinweise auf geschützte oder schützenswerte Arten auf dem Baugrundstück gegeben. Weiter ging die ANF auf die Rüge der Beschwerdeführenden ein, es seien äusserst seltene Wildbienenarten auf dem Grundstück gesichtet worden, deren Habitat unbedingt erhalten werden müsse. Gemäss den einschlägigen Datenbanken, in welchen Beobachtungen von Wildbienenarten verzeichnet seien, gebe es keine Hinweise auf die Sichtung der vorgebrachten Bienenarten in der näheren Umgebung der Stadt Biel oder in der Region Bielersee / Seeland.

⁷¹ Vorakten, pag. 265 f.

⁷² Akten Beschwerdeverfahren, pag. 88 ff.

Zwar könne nicht zu 100% ausgeschlossen werden, dass die seltenen Wildbienenarten im Projektperimeter vorkommen könnten. Es liege jedoch kein materieller Nachweis auf das Vorkommen dieser Bienenarten auf dem Baugrundstück vor und es wäre auch sehr überraschend wäre, diese dort anzutreffen. Die vorgeschlagenen Ersatzmassnahmen und Lebensraumaufwertungen wären dann auch für die äusserst seltenen Bienenarten sinnvoll. Mit den vorgesehenen Gestaltungs-massnahmen würden Nahrungsressourcen geschaffen, welche nicht nur Wildbienen, sondern zahlreichen Bestäubern zugutekämen. Die ANF hält an den Äusserungen in ihren Amtsberichten fest und betrachtet die vorgesehenen Wiederherstellungs- und Ersatzmassnahmen nach wie vor als ausreichend und angemessen.

h) Mit Stellungnahme vom 11. April 2022⁷³ äusserte sich die ANF zu Fragen der BVD. Sie erachtet die Umsetzung aller im Fachgutachten Naturschutz der J._____ definierten Massnahmen gemäss Ziffern 6.1 und 6.2 als notwendig. Bezüglich des Umgebungsgestaltungsplans der Beschwerdegegnerin vom 9. Februar 2021 führte die ANF aus, dieser sei vor Bekanntwerden der geschützten Arten und schützenswerten Lebensräume erstellt worden. Entsprechend sei die Umgebungsgestaltungsplanung auch ohne Berücksichtigung der Lebensraumanforderung von Wildbienen und Fledermäusen erfolgt. Dieser Plan müsse unter Berücksichtigung der Massnahmen gemäss Fachgutachten Naturschutz überarbeitet werden. Der Umgebungsgestaltungsplan aus dem Jahre 2020 sei ohne Berücksichtigung dieser Informationen erstellt worden, auch seien die später definierten Massnahmen nicht darin dargestellt. Die in den Sinnbildern auf dem Plan dargestellten Pflanzen (hauptsächlich windbestäubte Gräser) würden sich im Wissen um die geschützten und schützenswerten Arten und Lebensräume nicht eignen, um die betroffenen Naturwerte zu erhalten. Die ANF führte weiter aus, die überbaute Fläche des Bauprojekts sei im Vergleich zum Ausgangszustand viel grösser, weshalb die gesamte verbleibende Gartenfläche der Aussenraumgestaltung auf die Bedürfnisse der betroffenen geschützten oder schützenswerten Arten, also naturnah, ausgerichtet werden sollte. Die sachgerechte Umsetzung unter Begleitung einer ökologischen Fachperson führe zu aus Naturschutzsicht im Vergleich zum Ausgangszustand qualitativ hochwertigen naturnahen Lebensräumen. Auf eine quadratmetergenaue Vorgabe für Erdböschungen und Sandfläche werde unter diesen Umständen verzichtet. Die ANF gehe davon aus, dass die gesamten grünen Flächen zwischen den Gebäuden und im Süden des Grundstücks als artenreiche Blumenwiese ausgestaltet werde. Die Umsetzung der Massnahmen sowie der Auflagen aus den Amtsberichten erfolge durch eine ökologische Fachperson und werde durch die ANF im Rahmen der Bauabnahme beurteilt. Zudem sei auch eine allenfalls nachträglich notwendige Korrektur noch möglich.

i) Anlässlich des Augenscheins vom 10. August 2022 führte die ANF aus, es sei schwierig abzuschätzen, ob sie nach der Realisierung des Bauvorhabens verbleibende Grünfläche als Lebensraum für Wildbienen genüge. Bienen seien bewegliche und mobile Organismen, welche sich ihre Lebensräume je nach vorhandener Nahrung aussuchen würden. Gleich würde es sich bezüglich der Fledermäuse verhalten.⁷⁴

Bezüglich die Talfettwiese gab die ANF an, der Lebensraum der Talfettwiese sei schützenswert, jedoch nicht auf der Roten Liste der Lebensräume der Schweiz. Die aktuell vorhandene Talfettwiese sei artenreich. Die geplante Wiese des Bauvorhabens könnte über die Anforderungen hinausgehen. Die Talfettwiese müsse wiederhergestellt werden, jedoch beziehe sich diese Wiederherstellungspflicht nicht auf die Fläche, sondern auf die Gleichartigkeit. Die Wiese im östlichen Teil der Parzelle habe eigentlich keinen Wert, aufgrund der Blütenarmut auch nicht für die Bienen.

⁷³ Akten Beschwerdeverfahren, pag. 107 ff.

⁷⁴ Akten Beschwerdeverfahren, pag. 121

Im südwestlichen Teil der Parzelle gebe es zahlreiche nicht einheimische (z.B. Red Robin) und invasive Pflanzen (z.B. Essigbaum).⁷⁵

Die ANF führte aus, dass es grundsätzlich normal sei, dass Flächen schützenswerter Biotope im Rahmen von Bauvorhaben verkleinert würden. Das sei nicht problematisch, solange die verbleibende Fläche qualitativ hochwertig sei. Insofern sei die ganze verbleibende Fläche ausserhalb der Bauten naturnah auszugestalten.⁷⁶

j) Mit Eingabe vom 12. September 2022 reichte die Beschwerdegegnerin «Erläuterungen zur Naturschutzbilanz L. _____ weg 6»⁷⁷ der J. _____ AG sowie einen aktualisierten Umgebungsgestaltungsplan ein. In der Stellungnahme dazu führte die Beschwerdegegnerin aus, auf dem Umgebungsgestaltungsplan seien die Spiel- und Aufenthaltsbereiche ausgeschieden. Ausserhalb davon sei eine naturnahe Gestaltung vorgesehen.

In den Erläuterungen führte die J. _____ AG aus, die Bilanzierung der Naturwerte sei nach der Bewertungsmethode für Eingriffe in schutzwürdige Lebensräume nach Hintermann + Weber (Methode H+W) vorgenommen worden. Dabei seien die im Projektperimeter vorkommenden schutzwürdigen Lebensräume sowie die nicht schutzwürdigen Lebensräume, welche nach der Umsetzung des Bauvorhabens ökologisch aufgewertet werden, bepunktet und in der Bilanz erfasst worden. Die berücksichtigten Flächen im Ausgangszustand würden einen ökologischen Gesamtwert von 3470 Punkten aufweisen. Dem gegenüber sei im Endzustand mit den vorgesehenen Wiederherstellungs- und Ersatzmassnahmen mit einem Gesamtwert von 4440 Punkten und damit mit einem Bilanzüberschuss von 930 Punkten resp. 26.8 % zu rechnen. Es sei vorgesehen, 13 bestehende, grösstenteils nicht standortgerechte Nadelbäume oder nicht einheimische Bäume zu entfernen. Als Ersatzpflanzungen seien kleinere, einheimische Bäume, Obstbäume sowie Säulenzwuchsformen einheimischer Arten vorgesehen. Als Ersatz für die aktuell bestehenden Talfettwiesen sei eine Fromentalwiese vorgesehen. Neben dieser Wiese seien auch noch Grünräume vorgesehen, welche zum Aufenthalt der Bewohnenden gedacht seien, welche häufiger gemäht würden. Die als Vorwaldgartengesellschaft klassierten Pflanzen seien keine Hecken, da sie nicht aus einheimischen und standortgerechten Arten bestünden. Anstelle dieser Pflanzen seien einheimische, vielfältige Buschreihen vorgesehen, mit dem Ziel, die Bilanz im Vergleich zum Ausgangszustand ins Plus zu bringen. Die Steinpflaster-Trittplur werde durch die vorgesehenen Plattenwege durch die anthropogene Nutzung durch angepasste Pflanzen besiedelt, dasselbe gelte für die Kiesflächen. Auch auf den übrigen Flächen, bei welchen seitens Naturschutz keine Vorgaben bestünden, sei die Verwendung ausschliesslich einheimischer Pflanzen zu empfehlen.

k) Es ist unbestritten, dass sich auf der Bauparzelle Lebensräume für geschützte Bienenarten und Landlebensräume für Fadenmolche vom Teich aus dem Nachbargrundstück befinden. Weiter ist unbestritten, dass Mauersegler am aktuell bestehenden Gebäude an der M. _____ strasse 10 nisten und dass Fledermäuse den Garten als Jagdgebiet nutzen. Es liegen jedoch keine Lebensräume von nationaler oder regionaler Bedeutung vor. In ihrer Stellungnahme vom 20. Dezember 2021 führt die ANF aus, dass es der Praxis entspricht, dass die Erhebung von geschützten oder schützenswerten Arten gemäss NHV durch spezialisierte Umweltbüros erfolgt. Die ANF erachtet die J. _____ AG als renommiertes und erfahrenes Büro, weshalb das Gutachten und die darin gemachten Angaben nicht in Zweifel gezogen würden. Auch die BVD sieht keinen Grund, die fachlichen Einschätzungen der jeweiligen Spezialisten der J. _____ AG anzuzweifeln.

⁷⁵ Akten Beschwerdeverfahren, pag. 121 und 125

⁷⁶ Akten Beschwerdeverfahren, pag. 124 f.

⁷⁷ Akten Beschwerdeverfahren, Beilagen zur Stellungnahme vom 12. September 2022 der Beschwerdegegnerin, pag. 165 ff.

Fraglich ist demnach, ob der technische Eingriff in die Lebensräume geschützter Tiere und Pflanzen, welcher das Bauvorhaben zur Folge hätte, unter Abwägung aller Interessen nicht vermieden werden kann. Die Standortgebundenheit folgt aus der Lage der Parzelle in der Bauzone. Der Zweck eines Grundstücks in der Bauzone ist dessen Bebauung. Der Grundeigentümer hat auch den Anspruch, seine Parzelle im nach den Baupolizeivorschriften zulässigen Masse zu bebauen. Die dichtere Überbauung einer aktuell mit Einfamilienhäusern bebauten Parzelle entspricht so dann der Verdichtung der Siedlungsflächen, welche das Raumplanungsrecht vorschreibt. Das Interesse, die kleinflächigen Lebensräume auf der Bauparzelle zu erhalten, fällt bei der Interessenabwägung weniger ins Gewicht. Die Lebensräume sind nicht von nationaler, regionaler oder lokaler Bedeutung und auch unabhängig davon kann nicht von einem aussergewöhnlichen Lebensraum gesprochen werden, welcher einzigartig ist. Vielmehr befindet sich die Bauparzelle inmitten in einem überbauten Gebiet. Zwischen Bauparzelle und Bielersee befindet sich mit der Schiffländte eine grössere versiegelte Fläche. Die südliche Nachbarsparzelle ist bereits aktuell zum grössten Teil überbaut und soll in Zukunft mit zwei neuen Mehrfamilienhäusern überbaut werden. Die Bauparzelle befindet sich am Rande eines Ein- und Mehrfamilienhausquartiers, welches sich Richtung Stadt/O._____strasse erstreckt. Die Vernetzung und Durchlässigkeit für kleinere Wildtiere ist im Siedlungsgebiet von vornherein eingeschränkt. Bei der Interessenabwägung kann daher davon ausgegangen werden, dass das Interesse der Grundeigentümerin an der Überbauung ihrer Parzelle in der Bauzone aufgrund der Rechtssicherheit und der Eigentumsgarantie vorliegend überwiegt und der technische Eingriff in die Lebensräume geschützter Tiere und Pflanzen nicht vermieden werden kann.

l) Erfolgt ein Eingriff, ist die Verursacherin dieses Eingriffs verpflichtet, Massnahmen zum bestmöglichen Schutz der Lebensräume, für deren Wiederherstellung oder angemessenen Ersatz zu sorgen. Die J._____AG hat in ihrem Fachgutachten Naturschutz vom 15. Juli 2020 Massnahmen definiert. Diese ergänzte die ANF in ihrem Fachbericht vom 28. September 2020 mit zusätzlichen Auflagen. Durch das Bauvorhaben werden grosse Teile des aktuell unbebauten Gartens überbaut. Dadurch werden geschützte oder schützenswerte Lebensräume zerstört. Um diesen Eingriff zu kompensieren, muss angemessener, das heisst sinnvoller und verhältnismässiger, Ersatz geleistet werden. Es wird jedoch kein 1:1-Ersatz vorausgesetzt. Als Ersatz für die zerstörten Lebensräume von Wildbienen im Speziellen und anderen Tier- und Pflanzenarten schlägt das Fachgutachten der J._____AG die Pflanzung möglichst vieler einheimischer Wildblumen, die Erstellung von Erdböschungen und Sandflächen, den Bau einer Struktur aus grossen und teilweise morschen Baumstämmen, die Pflanzung standortgerechter Arten, Kies- oder Mergelwege, Steinpflasterungen mit offen gelassenen Zwischenräumen, und das Anbringen von Kästen für Fledermäuse und Mauersegler vor.

Die Beschwerdegegnerin hat mit ihrer Projektänderung und dem definitiven Umgebungsplan Nr. 105 vom 21. April 2020, revidiert am 7. September 2022, die im Fachgutachten der J._____AG aufgeführten Massnahmen weitestgehend umgesetzt. Der Umgebungsplan sieht artenreiche Talfettwiesen sowie Bereiche mit einheimischen Heckensträuchern vor, welche ein grosses Nahrungsangebot für Insekten sowie Landlebensräume für Fadenmolche bieten. Auf dem revidierten Umgebungsplan ist zudem ersichtlich, dass die zu fällenden Bäume mit einheimischen Bäumen ersetzt werden sollen. Diese dienen Fledermäusen als Jagdgebiet. Weiter sieht die Bauherrschaft die in den Massnahmen des Gutachtens vorgeschriebene Steinpflaster-Trittplur vor. Im Fachbericht führt die J._____AG aus, dass die Bienenart «Xylocopa valga» in altem Holz nistet, beispielsweise in einem am bestehenden Gebäude vorhandenen Dachbalken. Die ANF führt in ihrem Amtsbericht vom 28. September 2020 dazu präzisierend die Auflage auf, dass beim Abriss des Hauses der Dachbalken, welcher als Nest für die «Xylocopa valga» dient, zu sichern und in die geplanten Ersatzmassnahmen zu integrieren ist.

Einheimische Wildblumen bieten Ressourcen, von denen verschiedene Tierarten profitieren können und die Errichtung verschiedener, speziell auf bestimmte Wildbienenarten zugeschnittener Lebensräume vermögen die im aktuell bestehenden Garten zufällig entstandenen Lebensräume zu kompensieren. Die geplanten naturnahen Flächen weisen denn aufgrund der Begleitung durch Fachpersonen sowie die durchdachte Bepflanzung auch einen höheren ökologischen Wert auf als die aktuelle Bepflanzung, welche aus vielen nicht standortgerechten Pflanzen oder sogar invasiven Pflanzen besteht (vgl. Naturschutzbilanz). Auf dem Nachbargrundstück sollen ebenfalls zwei neue Mehrfamilienhäuser gebaut werden. Im Zuge dieses Neubaus wird dort als Ersatz eines Betonteichs, welcher von Fadenmolchen besiedelt wurde, ein naturnaher Teich im Garten vorgeschrieben. Ausserdem sieht die neue Bepflanzung gemäss Auflagen auch einheimische Laubbäume und Büsche vor. Insgesamt liegen für die Fadenmolche genügend Lebensräume vor. Die definierten Massnahmen sowie die zusätzlichen Auflagen in diesem Entscheid bieten genügenden Ersatz für den Eingriff in die Lebensräume geschützter Tiere und Pflanzen. Zwar gibt es noch Massnahmen, welche im revidierten Umgebungsplan nicht im Detail berücksichtigt sind. Beispielsweise wird bei der Ausführung zu prüfen sein, ob zwischen den Trittsteinen sandige Elemente als Lebensräume für die Wildbienen vorgesehen werden können oder ob noch Mauerelemente umgesetzt werden können. Es ist jedoch unproblematisch, dass noch nicht alle Massnahmen bis ins Detail geplant sind. Um die Umsetzung aller notwendigen Punkte sicherzustellen, werden die Massnahmen gemäss Fachbericht vom 15. Juli 2020 der J. _____ AG als Auflagen verfügt. Weiter hat die ANF auch die Auflage definiert, eine Umweltbaubegleitung zu beauftragen. Die Beschwerdegegnerin hat in ihrem Schreiben vom 23. Oktober 2020⁷⁸ zugesichert, dass sie mit den Auflagen der Amts- und Fachstellen einverstanden ist. Durch die Auflage der ANF, diese zur Startsituation einzuladen, eine Umweltbaubegleitung beizuziehen und in einem Schlussbericht an die ANF die Umsetzung der Schutz-, Wiederherstellungs- und Ersatzmassnahmen sowie der Auflagen der Baubewilligung zu dokumentieren, besteht vor, während und nach der Ausführung die Möglichkeit zur Intervention. Die Ausnahme für Eingriffe in Lebensräume geschützter Tiere ist zu Recht erteilt worden. Daran vermögen auch die Argumente der Beschwerdeführenden in ihren Schlussbemerkungen nichts zu ändern:

Die Beschwerdeführenden rügen, bei den Bauarbeiten würden die Lebensräume ausnahmslos zerstört. Um die geplante Bebauung erstellen zu können, wird tatsächlich ein Teil der aktuell auf der Parzelle vorkommenden Lebensräume zerstört. Dies ist eine nicht zu vermeidende Konsequenz aus dem Recht, eine Parzelle in der Bauzone bebauen zu dürfen. Anlässlich des Augenscheins zeigte die ANF auf, dass die aktuell bestehende Bepflanzung auf der Bauparzelle aus einem Durcheinander von einheimischen und nicht standortgerechten Pflanzen bestehe. Es gebe auch zahlreiche nicht einheimische und sogar invasive Pflanzen. Mit der Entfernung eines Grossteils der bestehenden Bepflanzung und der Verpflichtung zur Neupflanzung einheimischer und standortgerechter Pflanzung, wie dies von den Fachpersonen gefordert wird, resultiert daraus eine Aufwertung der Lebensräume.

Die Beschwerdeführenden bringen vor, der neue Plan «Ausgangszustand» stimme nicht mit der Vegetationskartierung⁷⁹ überein. Die mit Schreiben vom 10. Januar 2022 eingereichte Vegetationskartierung ist deutlich ungenauer als die mit den Erläuterungen zur Naturschutzbilanz nachgeführten Karten «Ausgangszustand» und «Endzustand». Die Vegetationskartierung stellt die verschiedenen Vegetationsarten nur sehr schematisch und grob dar. Die Karte «Ausgangszustand» hingegen ist sehr viel genauer. Es ist plausibel, dass in einer früheren Phase des Verfahrens noch nicht eine detaillierte Erhebung vorgelegen hat und diese erst erstellt wurde, um die gemäss Besprechung anlässlich des Augenscheins und mit Verfügung des Rechtsamts vom 19. August 2022 geforderte Aktualisierung des Umgebungsgestaltungsplan, vor allem hinsichtlich der vorgesehe-

⁷⁸ Vorakten, pag. 284 f.

⁷⁹ Vgl Akten Beschwerdeverfahren, pag. 94

nen Bepflanzung resp. Gestaltung der Aussenbereiche vornehmen zu können. Entgegen der Behauptung der Beschwerdeführenden in ihren Schlussbemerkungen hat die Wiese in der südöstlichen Parzellenecke gemäss Ausführungen der ANF anlässlich des Augenscheins eigentlich keinen Wert und ist aufgrund der Blütenarmut auch für die Bienen nicht wertvoll.⁸⁰ Die Einstufung als Grünraum ist daher plausibel. Auf der anderen Seite der Bauparzelle, im Garten der heutigen Liegenschaft M. _____ strasse 10 besteht laut ANF eine Talfettwiese, welche im Plan «Ausgangszustand» auch entsprechend ausgewiesen wurde. Auch der Einwand der Beschwerdeführenden in ihren Schlussbemerkungen, die Tabelle Endzustand würde keine Talfettwiese mehr vorsehen, ist nicht zutreffend: In der Tabelle Ausgangszustand sind die Positionen 30-38 als Talfettwiese bezeichnet und wurden dem Code 4.5.1 zugeordnet. In der Tabelle Endzustand sind 13 Positionen mit dem Code 4.5.1 enthalten, welche als Blumenwiese bezeichnet sind. Talfett- resp. Fromentalwiesen sind auch Blumenwiesen, die entsprechende Bepunktung in der Tabelle scheint daher plausibel.

Auch die heute bestehende Talfettwiese ist im aktuellen Zustand durch die bestehenden Bauten und vor allem durch die bestehenden Bäume teilweise beschattet. Die ANF hat die Erläuterungen zur Naturschutzbilanz und damit auch den Standort der geplanten Talfettwiese sowie die Bepunktung der Lebensräume Nrn. 13 und 16 zur Kenntnis genommen. Wäre dieser Standort problematisch für die Entwicklung der Bepflanzung oder wäre die Bepunktung nicht gerechtfertigt, hätte die ANF entsprechende Kritik angebracht. Stillschweigen kann in diesem Fall als Zustimmung gewertet werden, eine weitere Aufforderung zur Stellungnahme ist nicht notwendig. Die Beschwerdeführenden bringen vor, im Plan «Endzustand» würden zwar neu vorgesehene Bäume, jedoch im Gegensatz zum Plan «Ausgangszustand» keine Flächen «Baumkronen Einzelbäume» ausgewiesen. Bei den Bäumen, welche in den geplanten Talfettwiesen zu stehen kommen, handelt es sich um neu zu pflanzende Bäume. Diese werden zu Beginn – während die Talfettwiese sich entwickelt und aufbaut – noch nicht gross genug sein, um viel Schatten zu werfen. Zudem schliessen Bäume und eine Talfettwiese einander nicht aus. Talfettwiesen können auch unter Bäumen gedeihen.⁸¹ Für die Klärung von Details (beispielsweise die Reihenfolge der Vornahme der Bepflanzungen) wird die vorgeschriebene Umweltbaubegleitung während der Ausführung zur Verfügung stehen.

Aktuell wachsen auf dem Baugrundstück viele verschiedene Pflanzen, darunter viele nicht einheimische und nicht standortgerechte Arten. Im Rahmen der Umgestaltung der Aussenräume können qualitativ hochstehende Bepflanzungen vorgenommen werden, anstelle der aktuell vorhandenen nicht standortgerechten Arten, um so eine höhere ökologische Qualität zu bieten

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die definierten Massnahmen notwendig, aber auch ausreichend sind, um für den technischen Eingriff in die Lebensräume geschützter Tiere und Pflanzen Ersatz zu bieten. Die Massnahmen werten die Umgebung auf und bieten zwar auf kleinerem Platz, aber dafür in hoher Qualität Lebensräume für einheimische Tiere und Pflanzen. Die Rüge erweist sich als unbegründet.

10. Hecke

a) Wie bereits erwähnt, reichte die Beschwerdegegnerin zu ihrem Baugesuch am 7. Dezember 2020 unter anderem ein Gesuch für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung für den Eingriff in Hecken und Feldgehölze ein.

⁸⁰ Vgl. Akten Beschwerdeverfahren, Protokoll Augenschein, S. 8, pag. 124

⁸¹ Vgl. www.infoflora.ch/de/lebensraeume/typoch/4.5.1-talfettwiesen-fromentalwiese.html

Mit Amtsbericht vom 3. Juni 2021⁸² beantragt das Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne die Erteilung der beantragten Ausnahmegewilligung für den Eingriff in Hecken und Feldgehölze.

Der Gesamtbauentscheid vom 4. Oktober 2021 erteilt die Vorinstanz die Ausnahmegewilligungen für Eingriffe in Hecken und Feldgehölze.

b) Die Beschwerdeführenden rügen, es sei unklar, welche Hecken- und/oder Feldgehölze zerstört würden.

In ihrer Stellungnahme vom 11. April 2022⁸³ gibt die ANF an, im Projektperimeter bestehe keine Hecke. Bei der Erwähnung der Hecke im Amtsbericht Naturschutz vom 28. September 2020 handle es sich um ein Versehen.

Anlässlich des Augenscheins vom 10. August 2022 zeigt die ANF auf, dass aufgrund der vorkommenden Sträucher und Bäume keine schützenswerte Hecke vorhanden sei. Es gebe ein Durcheinander an einheimischen und Gartenpflanzen, welche nicht als Hecke oder Feldgehölze im Sinne von Art. 28 NSchG gelte.⁸⁴

c) Laut Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG⁸⁵ sind Hecken und Feldgehölze besonders schützenswert. Der Kanton Bern hat gestützt auf diese bundesrechtliche Vorschrift und den Vollzugsauftrag von Art. 18b Abs. 1 NHG in Art. 27 Abs. 1 NSchG festgelegt, dass Hecken und Feldgehölze, die die Begriffsbeschreibung von Art. 28 NSchG erfüllen, in ihrem Bestand geschützt sind. Gemäss dieser Definition sind Hecken linienförmige Bestockungen mit einheimischen Sträuchern, und Feldgehölze sind flächige Bestockungen mit einheimischen Sträuchern, beide allenfalls mit Krautsaum und Bäumen (Art. 28 NSchG). Der Bestandesschutz gemäss Art. 27 NSchG gilt generell und ist unabhängig davon, ob eine Hecke oder Gehölz inventarisiert oder in einem Schutzplan verzeichnet ist.⁸⁶ Eine schützenswerte Hecke darf grundsätzlich nicht beseitigt werden. Ausnahmen zum Schutz gemäss Art. 27 NSchG sind in Art. 13 NSchV⁸⁷ geregelt. Demnach kann das Regierungsstatthalteramt eine Ausnahmegewilligung zur Beseitigung einer Hecke oder eines Feldgehölzes erteilen, wenn der Fortbestand der Hecke oder des Feldgehölzes unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen den Gesuchstellenden nicht mehr zumutbar ist oder wenn überwiegende öffentliche Interessen die Beseitigung erfordern (Art. 13 Abs. 1 NSchV). Mit der Erteilung der Ausnahmegewilligung sind die Gesuchstellenden zu ökologischem Ersatz zu verpflichten (Art. 13 Abs. 2 NSchV).

Bewirkt ein Vorhaben einen technischen Eingriff in eine schützenswerte Hecke, der die Hecke beeinträchtigen könnte, erfordert dies eine Ausnahmegewilligung. Diese darf nur erteilt werden, sofern der Eingriff standortgebunden ist und einem überwiegenden Bedürfnis entspricht (Art. 14 Abs. 6 NHV). Der Verursacher des Eingriffs ist zudem zu bestmöglichen Schutz-, Wiederherstellungs- oder sonst angemessenen Ersatzmassnahmen zu verpflichten (Art. 14 Abs. 7 NHV, Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG).

d) Die ANF stellt in ihrer Stellungnahme vom 11. April 2022 fest, dass im Projektperimeter keine Hecke bestehe und dass es sich um ein Versehen handle, dass im Amtsbericht Naturschutz vom 28. September 2020 eine Ausnahmegewilligung für Eingriffe in Hecken und Feldgehölze erteilt worden sei. Die J. _____ AG hat zur Erstellung des Fachgutachtens Naturschutz zwei

⁸² Vorakten, pag. 111 ff.

⁸³ Akten Beschwerdeverfahren, pag. 108

⁸⁴ Akten Beschwerdeverfahren, pag. 124

⁸⁵ Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451)

⁸⁶ BVR 2002 S. 400 ff. E. 2.d

⁸⁷ Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 (NSchV; BSG 426.111)

Begehungen auf dem Grundstück durchgeführt. Dabei wurden die vorkommenden Pflanzenarten und Lebensräume bestimmt. Dabei wurden eine Talfettwiese, nährstoffreicher Krautsaum, gebüschreiche Vorwaldgesellschaft, (Forst)Pflanzung, Steinpflaster-Trittplatz sowie Hackfruchtacker Sommerkultur festgestellt. Eine Hecke wurde nicht aufgeführt. Anlässlich des Augenscheins konnte sich die Fachperson der ANF ein Bild der vorhandenen Bepflanzung machen. Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei den vorhandenen Bäumen und Sträuchern nicht ausschliesslich um einheimische Arten handelt, ist auf der Bauparzelle keine Hecke oder kein Feldgehölz im Sinne von Art. 28 NSchG vorhanden. Die Ausnahmebewilligung gestützt auf den Amtsbericht des Regierungsstatthalteramts Biel/Bienne vom 3. Juni 2021 für den Eingriff in Hecken und Feldgehölze ist obsolet geworden.

11. Grundwasser

a) Mit ihrem Baugesuch vom 8. Dezember 2020 reichte die Beschwerdegegnerin das Formular Bauten im Grundwasser und Grundwasserabsenkungen (BiG)⁸⁸ ein. Sie gab an, es sei eine Tiefenfundation mit Vollverdrängungspfehl vorgesehen. Die Baugrubenumschliessung sei mit Spundwänden vorgesehen und das Grundwasser werde im Vakuumverfahren abgesenkt. Sie gab eine Ableitung von nicht verschmutztem Grundwasser von 200 l/min in den Bielersee an. Aufgrund der Tatsache, dass Bauten unter dem mittleren Grundwasserspiegel sowie eine temporäre Grundwasserabsenkung vorgesehen seien, ersuchte die Beschwerdegegnerin um die entsprechende Bewilligung des Amts für Wasser und Abfall AWA.

b) Im Amtsbericht 30. April 2020⁸⁹ äusserte sich das AWA zu den Einbauten unter dem mittleren Grundwasserspiegel und zur temporären Grundwasserabsenkung während der Bauphase. Es hielt fest, die erforderliche Gewässerschutzbewilligung könne unter Auflagen erteilt werden. Die Vorinstanz erteilte daraufhin mit dem angefochtenen Gesamtentscheid vom 4. Oktober 2021 die Gewässerschutzbewilligung gemäss Art. 11 KGSchG⁹⁰ und erklärte die Auflagen des AWA zum Bestandteil der Gesamtbaubewilligung.

c) Die Beschwerdeführenden bringen vor, die ersuchte Gewässerschutzbewilligung sei nie öffentlich bekannt gemacht worden, es liege ein Publikationsmangel vor. Weiter befürchten die Beschwerdeführenden durch das im Grundwasser verbleibende Einbauvolumen eine Veränderung des Grundwasserstroms, so dass es bei den Nachbargrundstücken zu Schäden komme. Das Bauvorhaben sei zudem auf schwierigen Baugrundverhältnissen geplant. Die Erkenntnisse aus der aktienkundigen Baugrunduntersuchung seien bei der Beurteilung der Grundwasserabsenkung sowie der Bausicherheit nicht berücksichtigt worden.

d) In seiner Stellungnahme zur Beschwerde vom 8. Dezember 2021⁹¹ äussert sich das AWA dahingehend, dass allfällige Auswirkungen eines Bauprojekts auf das Grundwasser während der Bau- und Betriebsphase durch eine hydrogeologisch kompetente Fachperson zu überprüfen und im Baugesuch zu dokumentieren seien. Weiter sei die Planung und Ausführung aller Arbeiten im Zusammenhang mit Bauten im Grundwasser und Grundwasserabsenkungen von einer hydrogeologisch kompetenten Fachperson zu begleiten und überwachen.

Die technische Dimensionierung und Detailprojektierung einer temporären Grundwasserabsenkung werde nicht vom AWA geprüft. Zwar erteile das AWA die Gewässerschutzbewilligung für

⁸⁸ Vorakten, pag. 070

⁸⁹ Vorakten, pag. 141 ff.

⁹⁰ Kantonales Gewässerschutzgesetz vom 11. November 1996 (KGSchG; BSG 821.0)

⁹¹ Akten Beschwerdeverfahren, pag. 58 ff.

eine Grundwasserabsenkung, beurteile in diesem Zusammenhang jedoch nur Aspekte des Grundwasserschutzes, wie die Zulässigkeit von Einbauten ins Grundwasser, allfällige Umströmungshilfen sowie Grundwasserschutzmassnahmen bei Grundwasserabsenkungen. Die Verantwortung und Prüfung der Bausicherheit und der Auswirkungen auf andere Bauten obliege dem Baugesuchsteller.

Aus Sicht des baulichen Grundwasserschutzes seien die Baugesuchsunterlagen für den Gewässerschutzbereich A₀ vollständig gewesen und für die Beurteilung des Grundwasserschutzes sei vorliegend ein hydrogeologisches Gutachten nicht erforderlich. Es sei eine hydrogeologische Baubegleitung benannt worden, welche die entsprechenden Arbeiten zu begleiten und überwachen habe.

e) Die Kantone teilen ihr Gebiet nach der Gefährdung der ober- und unterirdischen Gewässer in Gewässerschutzbereiche ein. In den besonders gefährdeten Bereichen bedürfen das Freilegen des Grundwassers, Grundwasserabsenkungen sowie Bauten unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels einer kantonalen Gewässerschutzbewilligung (Art. 19 GSchG, Art. 32 Abs. 2 GSchV, Art. 11 KGSchG, Art. 26 Abs. 2 Bst. d und g KGV⁹²). Bewilligungen gemäss Art. 11 KGSchG bzw. Art. 26 KGV sind keine Ausnahmbewilligungen. Bauten und Anlagen, welche sich unter dem mittleren Grundwasserspiegel befinden, benötigen dann eine Ausnahmbewilligung, wenn sie im Gewässerschutzbereich A_U liegen (Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 Satz 1 GSchV).

Das Bauvorhaben befindet sich nicht im Gewässerschutzbereich A_U, sondern im Gewässerschutzbereich A₀.⁹³ Es ist daher keine Ausnahmbewilligung erforderlich, sondern eine Gewässerschutzbewilligung. Somit war auch keine Publikation eines diesbezüglichen Ausnahmegesuchs notwendig. Die entsprechende Rüge der Beschwerdeführenden ist unbegründet.

f) Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten, dass weder Personen noch Sachen gefährdet werden (Art. 21 BauG). Die Bauherren sind verpflichtet, bei der Erstellung von Bauten und Anlagen die anerkannten Regeln der Baukunde einzuhalten und die einschlägigen Normen und Empfehlungen der Fachverbände zu beachten (vgl. Art. 57 BauV). Darunter sind jene Massnahmen zu verstehen, die nach wissenschaftlicher Erkenntnis und den Erfahrungen der Praxis geeignet sind, einen gefahrlosen Bauvorgang zu gewährleisten und dem Bauwerk jene Festigkeit und Sicherheit zu verleihen, die aufgrund der Zweckbestimmung erforderlich sind. Aufgrund der vielfältigen sicherheitstechnischen Fragen kann das Befolgen dieser Regeln im Allgemeinen nicht schon im Voraus im Baubewilligungsverfahren geprüft werden. Es wäre unverhältnismässig, wenn alle diesbezüglichen Detailfragen von der Bauherrschaft bereits im Baubewilligungsverfahren geklärt und gelöst werden müssten, zumal das Projektierungsverfahren im Zeitpunkt der Baueingabe zumeist noch nicht sehr weit fortgeschritten ist. Die Behörde kann aber weitere Unterlagen und Angaben über die Konstruktion, den Bauvorgang und die Sicherheitsvorkehrungen verlangen (Art. 15 Abs. 1 BewD).

Das AWA prüft im Rahmen der Erteilung der Gewässerschutzbewilligung für eine Grundwasserabsenkung ausschliesslich Aspekte des Grundwasserschutzes. Dazu gehören die im Vorfeld zu klärende Frage, ob Einbauten ins Grundwasser am betreffenden Ort zulässig sind. Weiter beurteilt das AWA allfällige Umströmungshilfen sowie verschiedene Aspekte zum Schutz des Grundwassers bei Grundwasserabsenkungen wie beispielsweise die Art der Absenkung, die Art der Ableitung oder Rückversickerung, der Umgang mit verschmutztem Baustellenabwasser etc. Das AWA prüft jedoch nicht die Bausicherheit resp. die Auswirkung auf andere Bauten im Zusammenhang mit Bauten im Grundwasser und Grundwasserabsenkungen. Dies liegt in der Verantwortung der

⁹² Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 24. März 1999 (KGV; BSG 821.1)

⁹³ Vgl. Geoportal des Kantons Bern, Karte «Gewässerschutzkarte», einsehbar unter <www.be.ch/geoportal>

Bauherrschaft. Das AWA und die Vorinstanz haben sich aus diesem Grund nicht zu den entsprechenden Vorbringen der Beschwerdeführenden nicht äussern müssen und somit liegt auch keine Verletzung der Begründungspflicht vor.

In den Auflagen des Amtsberichts Wasser und Abfall vom 30. April 2020 nimmt das AWA das Merkblatt «Bauten im Grundwasser und Grundwasserabsenkungen» als integrierender Bestandteil des Amtsberichts auf. Die darin enthaltenen Auflagen, welche für den Gewässerschutzbereich A₀ gelten, müssen bei der Realisierung der Bauten und Anlagen in diesem Bereich eingehalten werden. So muss die Planung und Ausführung sämtlicher Arbeiten im Zusammenhang mit Bauten im Grundwasser und Grundwasserabsenkungen von einer hydrogeologisch kompetenten Fachperson begleitet und überwacht werden. Weiter dürfen durch die im Grundwasser verbleibenden Bauteile weder ein Aufstau noch wesentliche Veränderungen der natürlichen Strömungsverhältnisse entstehen, was wenn nötig mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen ist. Mit diesen Auflagen wird sichergestellt, dass bei deren Berücksichtigung davon ausgegangen werden kann, dass nicht mit Schäden zu rechnen ist. Sollte es bei der Ausführung trotzdem zu Schäden auf Nachbargrundstücken kommen, handelt es sich dabei um zivilrechtliche Fragen, welche auf dem zivilrechtlichen Rechtsweg durchgesetzt werden müssen. Gemäss Formular BIG wird die Wanner AG die geforderte hydrogeologische Baubegleitung übernehmen.⁹⁴

Insgesamt ist die Erteilung der Gewässerschutzbewilligung durch das AWA somit zu Recht erfolgt. Die BVD sieht keinen Anlass, von der Fachmeinung des AWA abzuweichen. Die Rüge ist unbegründet.

12. Spiel- und Aufenthaltsflächen

a) In ihren Schlussbemerkungen vom 5. April 2023 bringen die Beschwerdeführenden vor, die Aufenthaltsbereiche und Spielflächen von 217.50 m² seien nachzuweisen. Diese seien im aktualisierten Umgebungsplan jedoch nirgends ausgewiesen. Vielmehr seien die ursprünglich als Spielflächen ausgewiesenen Flächen im Norden des Gebäudes neu als artenreiche Talfettwiesen projektiert und könnten daher nicht gleichzeitig als Spielflächen dienen. Die Spielflächen seien zudem direkt an die Gebäude angrenzend, zu wenig besonnt und würden keinerlei Spielgeräte aufweisen.

b) Nach Art. 15 Abs. 1 BauG hat die Bauherrschaft beim Bau von Mehrfamilienhäusern im Freien Aufenthaltsbereiche für die Bewohnenden und Kinderspielplätze zu schaffen. Die Fläche der Kinderspielplätze hat wenigstens 15 % der Hauptnutz- und Konstruktionsflächen der Familienwohnungen zu entsprechen (Art. 45 Abs. 1 BauV). Für Aufenthaltsbereiche sind 5 % der Hauptnutz- und Konstruktionsflächen aller Wohnungen vorzusehen, wobei die Fläche mindestens 2.00 m breiter Terrassen, Balkone und dergleichen zur Hälfte an den erforderlichen Aufenthaltsbereich angerechnet werden kann (Art. 45 Abs. 4 BauV). Pro Mehrfamilienhaus muss eine Fläche von mindestens 20 m² zur Verfügung gestellt werden. Zur Wahrung der Privatsphäre muss zwischen Kinderspielplätzen und den Hauptfassaden von Wohnbauten in der Regel ein Streifen von 3.00 m freigehalten werden. Dieser Abstand kann in speziellen Fällen angemessen reduziert oder erhöht werden, ersteres beispielsweise bei Hochparterre-Situationen und letzteres bei privaten Gartensitzplätzen.⁹⁵

⁹⁴ Vorakten, pag. 070

⁹⁵ Raumplanungsamt des Kantons Bern, «Empfehlungen für die Projektierung und Gestaltung von benutzerfreundlichen Aussenräumen von Wohnüberbauungen», Juni 1992, Arbeitshilfe für die Ortsplanung (AHOP) Nr. 92.2 (nachfolgend: AHOP-Empfehlungen), abrufbar unter <www.raumplanung.dij.be.ch/de/start/arbeitshilfen.html>, Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze, Ziff. 3.2

c) Gemäss Berechnungen der Vorinstanz im Baugesuchsverfahren hat die Beschwerdegegnerin eine Spielfläche von 220.50 m² und Aufenthaltsbereiche von 73.50 m² vorzusehen. Im ursprünglichen Umgebungsplan vom 21. April 2020, aktualisiert am 9. Februar 2021, wurde in der östlichen Ecke eine Fläche «Spielplatz Kies» vorgesehen, zudem wurden die Grünflächen nördlich, östlich und südlich des geplanten Gebäudes mit «Spielwiese» bezeichnet. Mit Verfügung vom 19. August 2022 wurde die Beschwerdegegnerin gebeten, einen aktualisierten Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Der aktualisierte Umgebungsplan vom 21. April 2020, revidiert am 7. September 2022, sieht auf Flächen, auf welchen gemäss Plan «Endzustand» Mährasen vorgesehen wird, Spielwiesen vor. Diese sind auf dem Plan ausgewiesen (80.45 m² und 212.05 m² = 292.50 m²). Zudem ist im Umgebungsplan in der westlichen Parzellenecke ein Spielplatz vorgesehen, auf welchem Spielgeräte aufgestellt werden können (50.00 m²). Die vorgesehene Gesamtfläche ist grösser als die erforderliche Fläche von 293.50 m² (Spielfläche von 220.50 m² und Aufenthaltsbereiche von 73.50 m²). Die Rüge der Beschwerdeführenden erweist sich als unbegründet.

13. Auflagen und Bedingungen

a) Ausnahme- und Baubewilligungen können mit Bedingungen oder Auflagen verknüpft werden (Art. 29 Abs. 2 und Art. 38 Abs. 3 BauG⁹⁶). Bedingungen sind entweder Voraussetzungen, die erfüllt sein müssen, damit die Baubewilligung genutzt werden darf (Suspensivbedingung), oder Vorbehalte, deren Eintritt den Wegfall der Bewilligung zur Folge hat (Resolutivbedingung). Auflagen sind Pflichten, die mit einer Baubewilligung verbunden sind. Die Nichterfüllung einer Auflage berührt die Geltung der Baubewilligung nicht, kann aber baupolizeiliche Massnahmen – insbesondere die Ersatzvornahme – und Bestrafung nach sich ziehen.⁹⁷

Die Bedingungen und Auflagen müssen in einem engen sachlichen Zusammenhang zur erteilten Bau- oder Ausnahmegewilligung stehen und verhältnismässig sein. Verhältnismässig ist eine Nebenbestimmung nur dann, wenn sie zum Erreichen des angestrebten Ziels erforderlich, geeignet und für den Bauherrn zumutbar ist.

Ein Gesuch für ein Bauvorhaben, das den gesetzlichen Anforderungen entspricht, ist grundsätzlich unbefristet, bedingungslos und unbelastet zu bewilligen. Die Ausübung der Bewilligung unterliegt lediglich den Beschränkungen, die von Gesetzes wegen allgemein für solche Bewilligungen gelten.

Wenn ein Bauvorhaben den gesetzlichen Anforderungen klar nicht entspricht, kann der Mangel nicht mit Bedingungen oder Auflagen geheilt werden. Bedingungen und Auflagen zu einer Baubewilligung kommen daher nur bei Bauvorhaben in Betracht, die je nach ihrer Gestaltung oder Einrichtung oder je nach der Art der Nutzung oder Betriebsführung gesetzeskonform oder gesetzwidrig sein können. Bedingungen und Auflagen sind in solchen Fällen das Mittel dazu, die gesetzwidrigen Auswirkungen zu verhindern. Insoweit sind sie gegenüber der Alternative des Bauabschlags das mildere Mittel.⁹⁸ Eine Baubewilligung darf grundsätzlich nicht unter der Bedingung erteilt werden, dass eine fehlende Voraussetzung noch erfüllt wird. So geht es beispielsweise nicht an, einen Bau zu bewilligen mit der Auflage, die fehlende Erschliessung müsse vor Baubeginn geregelt

⁹⁶ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

⁹⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 29 N. 1

⁹⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 38-39 N. 15a

sein.⁹⁹ Zudem dürfen an sich nur Bedingungen und Auflagen verfügt werden, die von den Bewilligungsmepfängern selber erfüllt werden können.¹⁰⁰

b) Wie in den vorangehenden Erwägungen ausgeführt, sind für die Erteilung der Baubewilligung die Aufnahme verschiedener Bedingungen resp. Auflagen notwendig.

Um die Erschliessung über die geplante Einstellhallenein- und -ausfahrt zu gewährleisten, kann das Bauvorhaben erst realisiert werden, wenn das Parkfeld der blauen Zone an der östlichen Parzellengrenze auf dem kleinen Platz am L. _____ weg aufgehoben wurden. Um die Verkehrssicherheit resp. die nötigen Sichtfelder zu gewährleisten, muss bei der Einstellhallenein- und -ausfahrt eine Ampelanlage vorgesehen werden, welche die vom L. _____ weg in die Einstellhalle fahrenden Fahrzeuge priorisiert. So kann verhindert werden, dass auf dem L. _____ weg auf die Einfahrt in die Einstellhalle wartende Fahrzeuge solchen, welche aus der Einstellhalle ausfahren wollen, die Sicht verdecken. Diese Massnahmen sind erforderlich und geeignet, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten und sie sind auch zumutbar. Zwar soll eine Baubewilligung grundsätzlich nicht unter einer Bedingung erteilt werden, welche vom Verhalten Dritter abhängt. Eine Bewilligung unter Auflagen oder Bedingungen ist auch nicht möglich, wenn noch unklar ist, ob und wie eine sichere Erschliessung sichergestellt werden kann. Vorliegend ist die Erschliessung umfassend geprüft und es ist im Detail klar, was noch erfolgen muss (Entfernung bestimmter Parkfelder) und die Bedingung, von welcher die Ausübung der Baubewilligung abhängt, mit der Angabe der konkret zu entfernenden Parkfelder kann klar definiert werden. Auch hat die Stadt Biel bereits zugesichert, das entsprechende Verfahren zur Aufhebung der Parkfelder in die Wege zu leiten. Darauf kann abgestellt werden. Es wäre zudem nicht verhältnismässig, von der Stadt zu verlangen, die Parkfelder zu entfernen bevor klar ist, ob das Bauvorhaben, das dies nötig macht, überhaupt bewilligt werden kann. Aus diesem Grund erweist sich vorliegend die Bedingung als verhältnismässig und sinnvoll. So hat denn auch das Verwaltungsgericht in einem Fall, wo eine sichere Erschliessung sowie der Lärmschutz eine Verringerung der gefahrenen Geschwindigkeiten erforderte, im Dispositiv seines Entscheids die Bedingung aufgenommen, dass vor Baubeginn eine Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h zu signalisieren sei.¹⁰¹

Weiter dient auch die Auflage betreffend Freihaltung des Sichtfelds bei der Einstellhallenausfahrt nach rechts in Richtung des südlichen Teils des L. _____ wegs der Verkehrssicherheit und der Gewährleistung der nötigen Sichtfelder. Die Freihaltung von Bepflanzung des Bereichs zwischen der geplanten Einfriedung der Einstellhallenausfahrt bis zur Parzellengrenze am L. _____ weg in Richtung Parzelle Biel/Bienne Grundbuchblatt Nr. X. _____ ist verhältnismässig.

Bezüglich Baustelleninstallation geht aus dem bewilligten Baustelleneinrichtungsplan hervor, dass die Anfahrt mit LKWs ausschliesslich über die M. _____ strasse an der Westseite der Bauparzelle erfolgen soll. Der Entscheid der Vorinstanz verweist auf die Bedingungen und Auflagen gemäss der in Anhang 1 des Entscheids aufgeführten Amts- und Fachberichte, darunter auch auf den Fachbericht der Dienststelle Tiefbau, Bereich Verkehr, der Stadt Biel vom 31. März 2021. Die darin enthaltene Formulierung zur Baustellenzufahrt für Abbruch, Pfählung, Aushub und Rohbau ist jedoch nicht genügend klar. Die Beschwerdegegnerin führt in ihrer Beschwerdeantwort vom 8. November 2021 aus, sie selber habe die Baustellenzufahrt für diese Arbeiten über die M. _____ strasse und Schiffländte geplant und beantragt. Um die erforderliche Klarheit zu schaffen, erweist sich auch die Aufnahme einer entsprechenden Auflage im Entscheiddispositiv als verhältnismässig.

⁹⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 38-39 N. 16

¹⁰⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 29 N. 3

¹⁰¹ Vgl. VGE 22550/22551 vom 22. Mai 2007, E. 5.3 und 6.3

14. Zusammenfassung, Kosten

a) Zusammenfassend ergibt sich, dass das Bauvorhaben der Beschwerdegegnerin bewilligt werden kann. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird der Bauentscheid mit der Auflage ergänzt, die Baustellenzufahrt von der Westseite her festzulegen. Soweit weitergehend wird die Beschwerde abgewiesen und die Projektänderung vom 14. Oktober 2021 (Pläne «Bauplatzinstallation Phase 1», «Bauplatzinstallation Phase 2», «Bauplatzinstallation Phase 3» vom 14. Oktober 2021, mit Eingangsstempel des Rechtsamts der BVD vom 13. September 2022) sowie vom 7. September 2021 (Umgebungsplan vom 21. April 2020, revidiert am 7. September 2022, mit Eingangsstempel des Rechtsamts der BVD vom 13. September 2022) wird bewilligt. Der Gesamtbauentscheid der Stadt Biel/Bienne vom 4. Oktober 2021 wird entsprechenden den Ausführungen in den Erwägungen von Amtes wegen ergänzt und im Übrigen bestätigt.

b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens, bei welchem die Beschwerde lediglich in einem Punkt teilweise gutgeheissen und in grossen Teilen abgewiesen wird, rechtfertigt es sich, die Verfahrenskosten zu sieben Achtel den Beschwerdeführenden und zu einem Achtel der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Die Beschwerdegegnerin hat zwar eine Projektänderung eingereicht. Diese betrifft allerdings einen untergeordneten Punkt und die Beschwerdeführerin hat vollumfänglich an ihrer Beschwerde festgehalten. Daher rechtfertigt sich keine andere Verlegung der Kosten. 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 CHF 3500.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁰²). Für den Augenschein vom 10. August 2022 wird in Anwendung von Art. 20 Abs. 1 GebV eine zusätzliche Gebühr von CHF 500.00 erhoben. Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren betragen somit CHF 4000.00. Die Beschwerdeführenden unterliegen zu sieben Achtel und haben die auf diesen Teil anfallenden Verfahrenskosten zu tragen. Die Beschwerdeführenden haben somit Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 3500.00 zu tragen, die Beschwerdegegnerin Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 500.00.

c) 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 Kostennote der Rechtsvertretung der Beschwerdeführenden beläuft sich auf CHF 9244.95 (Honorar CHF 8380.00, Auslagen CHF 204.00, Mehrwertsteuer CHF 660.95), diejenige der Rechtsvertretung der Beschwerdegegnerin auf CHF 13 153.40 (Honorar CHF 11 800, Auslagen CHF 413.00, Mehrwertsteuer CHF 940.40). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV¹⁰³ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren CHF 400.00 bis CHF 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 KAG¹⁰⁴). Im vorliegenden Fall ist der gebotene Zeitaufwand als eher überdurchschnittlich zu werten, da mehrere Schriftenwechsel und ein Augenschein stattgefunden haben. Angesichts der umstrittenen Rechtsfragen sind die Bedeutung der Streitsache und die Schwierigkeit des Pro-

¹⁰² Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

¹⁰³ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811)

¹⁰⁴ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11)

zesses insgesamt als durchschnittlich bis überdurchschnittlich einzustufen. Daher erscheint eine Ausschöpfung des Gebührenrahmens von 70 Prozent als angemessen, was ein Honorar von CHF 8380.00 ergibt. Die Parteikosten der Beschwerdeführenden werden festgelegt auf CHF 9244.95 (Honorar CHF 8380.00, Auslagen CHF 204.00, Mehrwertsteuer CHF 660.95), diejenigen der Beschwerdegegnerin auf CHF 9470.05 (Honorar CHF 8380.00, Auslagen CHF 413.00, Mehrwertsteuer CHF 677.05). Analog zur Verteilung der Verfahrenskosten hat die Beschwerdegegnerin ein Achtel der Parteikosten der Beschwerdeführenden (ausmachend CHF 1155.60) zu ersetzen, die Beschwerdeführenden haben sieben Achtel der Parteikosten der Beschwerdegegnerin (ausmachend CHF 8286.30) zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen.
2. Die Projektänderung vom 13. September 2022 (gemäss Plänen vom 14. Oktober 2021 resp. 7. September 2022, gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 13. September 2022) wird bewilligt. Massgebend sind folgende Pläne:
 - Situationsplan vom 26. November 2019 (mit Eingangsstempel der Stadt Biel vom 15. Februar 2021)
 - Grundrisse 1. + 2. UG (Einstellhalle), Nr. 100.3, vom 21. April 2020, revidiert am 9. Februar 2021 (mit Eingangsstempel der Stadt Biel vom 15. Februar 2021)
 - Grundrisse EG + OG, Nr. 101.3, vom 21. April 2020, revidiert am 9. Februar 2021 (mit Eingangsstempel der Stadt Biel vom 15. Februar 2021)
 - Grundrisse Attika + Dachaufsicht, Nr. 102, vom 31. Januar 2020, revidiert am 3. März 2020 (mit Eingangsstempel der Stadt Biel vom 5. März 2020)
 - Schnitte, Nr. 103.3, vom 21. April 2020, revidiert am 9. Februar 2021 (mit Eingangsstempel der Stadt Biel vom 15. Februar 2021)
 - Fassaden, Nr. 104, vom 31. Januar 2020, revidiert am 3. März 2020 (mit Eingangsstempel der Stadt Biel vom 5. März 2020)
 - Umgebungsplan, Nr. 105, vom 21. April 2020, revidiert am 7. September 2022 (mit Eingangsstempel der BVD vom 13. September 2022)
 - Bauplatzinstallation Phase 1, Nr. 215, vom 14. Oktober 2021 (mit Eingangsstempel der BVD vom 13. September 2022)
 - Bauplatzinstallation Phase 2; Nr. 216, vom 14. Oktober 2021 (mit Eingangsstempel der BVD vom 13. September 2022)
 - Bauplatzinstallation Phase 3, Nr. 217, vom 14. Oktober 2021 (mit Eingangsstempel der BVD vom 13. September 2022)
 - Prinzipskizze Baugrube vom 10. März 2020 (mit Eingangsstempel der Stadt Biel vom 25. März 2020)

Je ein genehmigtes Exemplar der Projektänderungspläne (Nrn. 215, 216, 217 vom 14. Oktober 2021 und Nr. 105 vom 21. April 2020, revidiert am 7. September 2022, mit Eingangsstempel der BVD vom 13. September 2022) geht an die Beschwerdegegnerin, die Stadt Biel/Bienne und die ANF.
3. Der Gesamtbauentscheid der Stadt Biel vom 4. Oktober 2021 wird von Amtes wegen wie folgt ergänzt:

(...)

4.1.2 wird gestrichen

(...)

4.1.7 Die Strassenanschlussbewilligung nach Art. 85 Abs. 1 SG wird erteilt.

(...)

4.2.1 Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Entfernung der Parkfelder auf dem kleinen Platz am L. _____weg vor der geplanten Einstellhallenzufahrt im entsprechenden Verfahren rechtskräftig verfügt wurde und die entsprechenden Markierungen durch die Stadt Biel/Bienne entfernt wurden.

4.2.2 Die Einstellhallenein- und -ausfahrt ist vor der Inbetriebnahme der Einstellhalle mit einer Ampelanlage zu versehen, welche die vom L. _____weg in die Einstellhalle einfahrenden Fahrzeuge priorisiert.

4.2.3 Das Sichtfeld bei der Einstellhallenausfahrt nach rechts in Richtung Parzelle Biel/Bienne Grundbuchblatt Nr. X. _____ muss frei bleiben. Das Lichtraumprofil ist gänzlich freizuhalten von Anlagen und Bepflanzungen. Die übrige Fläche zwischen der Einfriedung der Einstellhalle bis zum Lichtraumprofil ist von Anlagen und Bepflanzungen frei zu halten, die eine Höhe von 0.60 m überschreiten.

4.2.4 Für die Baustellenerschliessung sind die Pläne «Bauplatzinstallation Phase 1», «Bauplatzinstallation Phase 2» und «Bauplatzinstallation Phase 3» vom 14. Oktober 2021 massgebend, je nach Koordinationsmöglichkeit mit dem Bauvorhaben auf der Nachbarsparzelle Nr. X. _____ mit Rundkurs über die beiden Baugrundstücke oder mit direkter Ein- und Ausfahrt von und auf die Schiffländte auf das Grundstück Nr. Z. _____. Die Baustellenzufahrt für die verkehrsintensiven Arbeiten (Abbruch, Pfählung, Aushub und Rohbau) muss von der Westseite her (via M. _____strasse und Schiffländte) geschehen und darf nur ausserhalb der Schifffahrtsbetriebszeiten (Oktober bis April) erfolgen.

4. Im Übrigen wird der Gesamtbauentscheid der Stadt Biel/Bienne vom 4. Oktober 2021 bestätigt.
5.
 - a) Den Beschwerdeführenden 1-3 werden Verfahrenskosten im Umfang von CHF 3500.00 zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführenden 1-3 haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
 - b) Der Beschwerdegegnerin werden Verfahrenskosten im Umfang von CHF 500.00 zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
6.
 - a) Die Beschwerdeführenden 1-3 haben der Beschwerdegegnerin Parteikosten im Umfang von CHF 8286.30 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Die Beschwerdeführenden 1-3 haften solidarisch für den gesamten Betrag.
 - b) Die Beschwerdegegnerin hat den Beschwerdeführenden 1-3 Parteikosten im Umfang von CHF 1155.60 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt D._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt Dr. F._____, eingeschrieben, mit Plänen gemäss Ziffer 2
- Stadt Biel, Stadtkanzlei, eingeschrieben, mit Plänen gemäss Ziffer 2
- Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Abteilung Naturförderung (ANF), mit Plänen gemäss Ziffer 2, Kopie Fachgutachten J._____ AG vom 15. Juli 2020 und Kopie der Erläuterungen zur Naturschutzbilanz L._____weg 6
- Amt für Wasser und Abfall (AWA) (Referenz 2021.BVD,8642), Rechtsdienst, zur Kenntnis
- Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne (eBau-Nummer 2021-3680), zur Kenntnis
- Tiefbauamt des Kantons Bern (TBA OIK III) (Referenz 2020.BVD.568), zur Kenntnis

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.