



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2021/220

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 10. Mai 2023

Das Verwaltungsgericht hat eine gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde abgewiesen (VGE 2023/164 vom 06.05.2025)

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer 1

Frau **D.**_____
Beschwerdeführerin 2

beide vertreten durch Herrn Rechtsanwalt E._____

und

F._____
Beschwerdegegnerin

sowie

Regierungsstatthalteramt Seeland, Amthaus, Stadtplatz 33, 3270 Aarberg

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Jens, Gemeindeverwaltung,
Hinterdorf 5, 2565 Jens

Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Waldabteilung Mittelland,
Molkereistrasse 25, 3052 Zollikofen

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Seeland vom 17. November 2021
(eBau Nummer A._____; Zwei Doppel Einfamilienhäuser)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 22. Dezember 2017 bei der Gemeinde Jens ein Baugesuch ein für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit unterirdischer Einstellhalle auf der Parzelle Jens Grundbuchblatt Nr. I._____. Die Parzelle liegt in der Wohnzone. Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderem die Beschwerdeführenden Einsprache. Nach einer Projek-

tänderung erteilte das Regierungsstatthalteramt Seeland mit Gesamtentscheid vom 31. Januar 2019 die Baubewilligung. Dagegen erhoben die Beschwerdeführenden Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE, heute Bau- und Verkehrsdirektion [BVD]). Diese hiess mit Entscheid vom 17. Juni 2019 die Beschwerde gut, hob den Gesamtentscheid auf und erteilte den Bauabschlag (BVE 110/2019/35).

2. Am 16. September 2019 reichte die Beschwerdegegnerin bei der Gemeinde Jens erneut ein Baugesuch ein für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit unterirdischer Einstellhalle auf der Parzelle Jens Grundbuchblatt Nr. I._____. Auch gegen dieses Bauvorhaben erhoben unter anderem die Beschwerdeführenden Einsprache. Das Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Waldabteilung Mittelland, erteilte mit Amtsbericht vom 14. November 2019 eine Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Waldabstands. Am 18. August 2020 fand eine Einigungsverhandlung mit Augenschein statt. Im Nachgang darauf passte die Beschwerdegegnerin das Bauprojekt an und reichte am 30. November 2020 eine Projektänderung ein, mit welcher sie neu um eine Baubewilligung für den Neubau von zwei Doppel Einfamilienhäusern mit unterirdischer Einstellhalle ersuchte. Diese Projektänderung wurde dem Berner Heimatschutz zur Beurteilung unterbreitet. Gestützt auf den Bericht des Berner Heimatschutzes vom 24. Februar 2021 erfolgte am 15. März 2021 eine weitere Projektänderung. Nachdem sich die Verfahrensbeteiligten erneut äussern konnten, reichte die Beschwerdegegnerin am 7. Mai 2021 nochmals eine Projektänderung ein. Auch hierzu konnten sich die Verfahrensbeteiligten sowie der Berner Heimatschutz äussern. Am 14. Oktober 2021 reichte die Beschwerdegegnerin einen revidierten Schutzraumplan ein. Mit Gesamtentscheid vom 17. November 2021 erteilte das Regierungsstatthalteramt Seeland die Baubewilligung.

3. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 20. Dezember 2021 Beschwerde bei der BVD ein. Sie beantragen die Aufhebung der Gesamtbaubewilligung vom 17. November 2021 und die Erteilung des Bauabschlags. Als Eventualbegehren beantragen sie ebenfalls die Aufhebung der Gesamtbaubewilligung vom 17. November 2021 und die Rückweisung der Akten an die Vorinstanz zur Vervollständigung des Beweisverfahrens.

4. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Die Gemeinde Jens verweist in ihrer Eingabe vom 10. Januar 2022 auf ihre vorinstanzlichen Stellungnahmen vom 19. April 2021 sowie vom 15. Juli 2021 und verzichtet auf eine Stellungnahme. Die Beschwerdegegnerin beantragt in ihrer Beschwerdeantwort vom 13. Januar 2022 die Abweisung der Beschwerde. Das Regierungsstatthalteramt Seeland beantragt in seiner Stellungnahme vom 13. Januar 2022 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Gemäss Stellungnahme AWN, Abteilung Fachdienst und Ressourcen, vom 20. Januar 2022 könne eine Näherbaubewilligung erteilt werden, weshalb die Beschwerde bezüglich dem Waldabstand als öffentlich-rechtlich unbegründet abzulehnen sei.

5. Mit Verfügung vom 24. Februar 2022 stellte das Rechtsamt den Beschwerdeführenden die bewilligten Planunterlagen und eine Kopie des energietechnischen Massnahmenachweises zur Einsichtnahme zu. Zudem wurde die Gemeinde unter anderem gebeten, die amtlichen Akten des ehemaligen Baubewilligungsverfahrens auf dem Grundstück Jens Grundbuchblatt Nr. O._____ (insb. zum Stall S._____ Nr. 30a) sowie das damals geltende Gemeindebaureglement einzureichen. Die Gemeinde reichte mit Schreiben vom 17. März 2022 die geforderten Unterlagen ein.

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. Nach vorläufiger Prüfung der Akten teilte das Rechtsamt mit Verfügung vom 8. April 2022 in einer summarischen Einschätzung mit, dass der notwendige Gebäudeabstand von 12.00 m gemäss dem Baureglement der Gemeinde Jens vom 11. Oktober 2013 (GBR 2013) zwischen dem Gebäude S. _____ Nr. 30a und dem geplanten Bauvorhaben verletzt sei. Weiter hielt es fest, dass nach vorläufiger Einschätzung bei Anwendung des neuen Baureglements der Gemeinde Jens vom 13. Juni 2021 (GBR 2021) der notwendige Gebäudeabstand von 10.00 m eingehalten wäre. Daraus folgerte das Rechtsamt, dass das neue GBR 2021 für die Bauherrin günstiger erscheine als das alte GBR 2013. Es gab deshalb den Verfahrensbeteiligten Gelegenheit, sich zu dieser summarischen Einschätzung und der Frage des anwendbaren Rechts zu äussern. Weiter teilte das Rechtsamt mit, es beabsichtige im Falle einer Bestätigung des vorinstanzlichen Entscheids, diesen von Amtes wegen um den abgestempelten Plan «Schutzraum 1:50 vom 12. Oktober 2021» zu ergänzen. Auch hierzu gab es den Verfahrensbeteiligten die Möglichkeit zur Einreichung einer Stellungnahme. Zudem wurde die Beschwerdegegnerin gebeten, Angaben zur Materialisierung und der Farbe der Fassade sowie des Dachs zu machen. Abschliessend beauftragte es das Regierungsstatthalteramt, die letzte Projektänderung vom 7. Mai 2021 im amtlichen Anzeiger zu publizieren und die Baugesuchsakten mitsamt den massgebenden Plänen bei der Gemeindeverwaltung öffentlich zur Einsichtnahme aufzulegen.

7. Die Beschwerdegegnerin teilte mit Schreiben vom 21. April 2022 die Angaben zur Materialisierung und zur Farbe mit. Die Beschwerdeführenden äusserten sich in ihrem Schreiben vom 16. Mai 2022 zur summarischen Beurteilung. Mit Schreiben vom 13. Juni 2022 reichte das Regierungsstatthalteramt eine Kopie des Publikationstexts zum Projektänderungsgesuch samt der eingegangenen Einsprache und Rechtsverwahrung der Beschwerdeführenden vom 7. Juni 2022 ein.

8. In seiner Verfügung vom 22. Juni 2022 nahm das Rechtsamt erneut eine summarische Prüfung bezüglich des Gebäudeabstands zwischen dem Gebäude Tannacker Nr. 30a und dem geplanten Bauvorhaben vor und kam dabei zum Schluss, dass auch nach dem neuen GBR 2021 der notwendige Gebäudeabstand nicht eingehalten sei und somit das Bauvorhaben nicht bewilligungsfähig wäre. Die Verfahrensbeteiligten erhielten Gelegenheit, sich zu dieser provisorischen Beurteilung zu äussern. Davon machte sowohl die Beschwerdegegnerin am 4. Juli 2022 als auch die Beschwerdeführenden am 14. Juli 2022 Gebrauch. Die Gemeinde verzichtete mit Schreiben vom 14. Juli 2022 auf eine Stellungnahme. Die Beschwerdeführenden reichten am 2. August 2022 zudem eine unaufgeforderte Eingabe ein.

9. Mit Schreiben vom 11. August 2022 teilte die Beschwerdegegnerin mit, sie habe sich zur Anpassung des Projekts entschlossen und werde dieses verkleinern. Gleichzeitig stellte sie die zeitnahe Einreichung einer Projektänderung in Aussicht. Diese reichte sie mit Schreiben vom 17. August 2022 ein (bestehend aus dem Formular 1.0 vom 17. August 2022 sowie dem Situationsplan 1:500 vom 22. Januar 2021 / 15. August 2022 und den Planunterlagen «C301-02 Erdgeschoss inkl. Umgebung | Obergeschoss | Westfassade Haus A 1:100», «C301-03 Dachaufsicht | Dachgeschoss | Ostfassade Haus A 1:100», «C301-04 Südfassaden | Westfassade Haus B | Ostfassade Haus B 1:100», «C301-05 Untergeschoss | Schnitt A-A | Schnitt B-B 1:100», alle Planunterlagen revidiert am 17. August 2022, alle Unterlagen gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 19. August 2022, im Folgenden: Projektänderung I). Weiter erläuterte sie in ihrem Schreiben die mit der Projektänderung geänderten Punkte samt den sich daraus ergebenden Konsequenzen.

10. Die Verfahrensbeteiligten erhielten Gelegenheit, sich zur Projektänderung I zu äussern. Das Regierungsstatthalteramt teilte in seiner Stellungnahme vom 8. September 2022 mit, aus seiner Sicht halte die Projektänderung I sämtliche baurechtlich relevanten Vorschriften ein und sei zu bewilligen. Das AWN, Abteilung Walderhaltung Region Mittelland, hielt in seiner Stellungnahme vom 13. September 2022 vorab fest, es habe sich letztmals am 14. November 2019 mittels Amts-

bericht zu den Projektunterlagen geäussert. Weiter führte es aus, in den neu eingereichten Projektänderungsplänen gebe es Anpassungen, welche eine zusätzliche waldrechtliche Ausnahmebewilligung für die Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstands benötigen würden. Gleichzeitig machte das AWN Ausführungen, wie die Unterlagen anzupassen resp. mit welchen erforderlichen Begründungen diese zu ergänzen und dann dem AWN zur Beurteilung und Ausstellung eines Amtsberichts zuzustellen seien. Mit Schreiben vom 19. September 2022 nahm die Gemeinde Kenntnis von der Projektänderung I, welcher sie unter Vorbehalt der Einhaltung sämtlicher baupolizeilicher Masse zustimmte. Die Stellungnahme der Beschwerdeführenden datiert vom 13. Oktober 2022.

11. Mit Verfügung vom 18. Oktober 2022 gab das Rechtsamt der Beschwerdegegnerin Gelegenheit, sich zu den Ausführungen des AWN zu äussern resp. den Nachweis der Standortgebundenheit zu erbringen oder allenfalls eine Projektänderung einzureichen. Diese reichte mit Datum vom 19. Oktober 2022 eine weitere Projektänderung ein (bestehend aus der Planunterlage «C301-31 Umgebungsplan 1:200» vom 20. Oktober 2022, gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 21. Oktober 2022, im Folgenden: Projektänderung II), mit welcher sie auf den Grillplatz verzichtete.

12. Das Rechtsamt gab der Beschwerdegegnerin mit Verfügung vom 2. November 2022 nochmals Gelegenheit, den Nachweis der Standortgebundenheit zu erbringen. Gleichzeitig setzte sie ihr eine Frist für die Einreichung widerspruchsfreier und vollständiger Planunterlagen. Zudem stellte das Rechtsamt fest, dass die Beschwerdegegnerin mit der Projektänderung neu einen Fussweg direkt entlang der östlichen Parzellengrenze und damit unmittelbar an der Waldgrenze plane. In einer summarischen Einschätzung führte es hierzu aus, es sei fraglich, ob für die neue Linienführung des Fusswegs eine Ausnahmebewilligung zur Unterschreitung des Waldabstands erteilt werden könne. Auch zu dieser Beurteilung erhielt die Beschwerdegegnerin Gelegenheit zur Stellungnahme und zur Einreichung eines Ausnahmegesuchs resp. einer Projektänderung.

13. Mit Schreiben vom 4. November 2022 teilte die Beschwerdegegnerin mit, zur Einhaltung des Waldabstands verzichte sie auf den Grillplatz und den Weg (im Folgenden: Projektänderung III). Hierzu reichte sie weitere Projektänderungspläne ein (bestehend aus den Planunterlagen «C302-01 Erdgeschoss – Umgebung | Untergeschoss 1:100», «C302-02 Südfassade | Schnitt B-B 1:100» beide Planunterlagen revidiert am 4. November 2022, gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 7. November 2022). Weiter reichte die Beschwerdegegnerin am 8. November 2022 eine Begründung der Standortgebundenheit für die Fluchtröhre und den Ausstiegsschacht sowie einen aktualisierten Situationsplan 1:500 vom 22. Januar 2021 / 15. August 2022 (gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 9. November 2022) ein. Diese beiden Eingaben wurden den übrigen Verfahrensbeteiligten mit Verfügung vom 10. November 2022 zur Stellungnahme zugestellt.

14. Am 1. Dezember 2022 teilte das Regierungsstatthalteramt den Verzicht auf eine Stellungnahme mit. In ihrer Stellungnahme vom 1. Dezember 2022 beantragte die Gemeinde die Bewilligung des Bauvorhabens. Die Beschwerdeführenden reichten am 2. Dezember 2022 eine Stellungnahme ein. Mit Amtsbericht vom 8. Dezember 2022 erteilte das AWN, Abteilung Walderhaltung Region Mittelland, die Ausnahmebewilligung zur Unterschreitung des Waldabstands. Die Beschwerdeführenden reichten am 25. Januar 2023 eine Stellungnahme zum Amtsbericht des AWN samt Schlussbemerkungen ein.

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

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

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 als unmittelbare Nachbarn durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Rechtlichen Gehörs: Zustellung von Aktenstücken und Begründung des Entscheids

a) Die Beschwerdeführenden bringen vor, ihnen sei vor Erlass des Entscheids weder ein angepasster Plan noch ein neuer energietechnischer Bericht zugestellt worden. Zudem habe die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid die Rügen zur Gebäudelänge und der Fassadenhöhe sowie zur Projektänderung nicht behandelt. Damit verletze die Vorinstanz ihr rechtliches Gehör.

Das Regierungsstatthalteramt verneint eine Verletzung des rechtlichen Gehörs. In Bezug auf die nicht zugestellten Aktenstücke führt es in seiner Stellungnahme aus, weder die Thematik der Schutzraumbauten noch des energietechnischen Standards seien Streitgegenstand gewesen. Bezüglich der fehlenden Begründung bringt das Regierungsstatthalteramt vor, es habe die Einhaltung der baupolizeilichen Masse von Amtes wegen geprüft. Entsprechend habe es im Gesamtbauentcheid festgehalten, dass das strittige Bauvorhaben die geltenden Zonenvorschriften einhalte und abgesehen vom geringeren Waldabstand keinerlei Ausnahme bedürfe. Daraus folge, dass die baupolizeilichen Masse eingehalten würden.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG⁴ gibt den Parteien das Recht, sich zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern. Es umfasst auch das Recht der Parteien, von jedem eingereichten Aktenstück bzw. jeder Stellungnahme von Parteien und Behörden Kenntnis zu nehmen und sich dazu äussern zu können. Das gilt unabhängig davon, ob diese neue Tatsachen oder Argumente enthalten und ob sie die Entscheidbehörde tatsächlich zu beeinflussen vermögen. Die Beteiligten sind deshalb über jede Eingabe zu informieren, damit sie Gelegenheit haben, sich dazu zu äussern, wenn sie dies als notwendig erachten. Daher sind den Parteien im Baubewilligungsverfahren sämtliche Amts- und Fachberichte sowie die Stellungnahmen der Gegenpartei zuzustellen.⁵

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

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

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

⁵ BGE 138 I 484 E. 2.1, 133 I 100 E. 4.3 ff.; BVR 2009 S. 328 ff. E. 2.4; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 38-39 N 9b; Urs Eymann, Das rechtliche Gehör im erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahren, in KPG-Bulletin 2006 S. 47 ff.

c) Indem die Vorinstanz den Beschwerdeführenden weder die angepassten Planunterlagen («C301-05 Unterschoss, Schnitt A-A, Schnitt B-B 1:100», revidiert am 5. Oktober 2021 sowie «C301-06 Schutzraum 1:50», revidiert am 12. Oktober 2021) noch den modifizierten energietechnischen Massnahmenachweis zugestellt hat, verletzte sie deren Anspruch auf rechtliches Gehör. Diese Unterlagen hätte die Vorinstanz nach dem Gesagten (E. 2b) vor Abschluss des Baubewilligungsverfahrens zustellen müssen, so dass sich die Beschwerdeführenden dazu noch vor Erlass des Gesamtbauentscheids hätten äussern können.

d) Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist ein formeller Anspruch; die Verletzung des rechtlichen Gehörs führt deshalb grundsätzlich zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Eine Gehörsverletzung kann aber dann geheilt werden, wenn die Rechtsmittelinstanz dieselbe Kognition hat wie die Vorinstanz und der beschwerdeführenden Person aus der Heilung kein Nachteil erwächst. Eine Heilung kommt in erster Linie bei nicht besonders schwerwiegenden Gehörsverletzungen in Frage. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist aber auch bei schwerwiegenden Gehörsverletzungen eine Heilung nicht ausgeschlossen, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären.⁶

Gemäss Art. 40 Abs. 3 BauG kommt der BVD als Beschwerdeinstanz die volle Überprüfungsbefugnis zu. Das Rechtsamt hat den Beschwerdeführenden mit Verfügung vom 24. Februar 2022 sowohl die bewilligten Pläne zur Einsichtnahme als auch eine Kopie des energietechnischen Massnahmenachweises zugestellt. Die Beschwerdeführenden erhielten somit im Beschwerdeverfahren volle Kenntnis dieser Unterlagen und hatten die Möglichkeit, ihre Rechte vollumfänglich wahrzunehmen. Die Gehörsverletzung konnte so geheilt werden. Ihnen ist durch diesen Verfahrensmangel kein Nachteil entstanden. Die Heilung des rechtlichen Gehörs ist jedoch bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.⁷

e) Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt zudem, dass die Behörde die Vorbringen der Betroffenen sorgfältig prüft und beim Entscheid berücksichtigt. Daraus ergibt sich die Pflicht der Behörde, ihre Verfügung zu begründen (Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG). Die Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen die Verfügung sachgerecht anfechten können. Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt. Die Behörde muss jedoch nicht auf jedes Argument der Parteien eingehen; es genügt, wenn sie sich mit den wesentlichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt hat.⁸

f) Unbestritten ist, dass die Beschwerdeführenden in ihrer Einsprache verschiedene Verletzungen der massgebenden baupolizeilichen Masse gerügt haben. Indem die Vorinstanz im Gesamtbauentscheid weder die Frage nach der zulässigen Gebäudelänge noch jene der Fassadenhöhe behandelt hat, hat sie die Begründungspflicht verletzt. Gleich verhält es sich mit der Frage, ob die im hängigen Baubewilligungsverfahren vorgenommenen Anpassungen als Projektänderung beurteilt werden können. Auch auf diesen Einwand der Beschwerdeführenden ging die Vorinstanz nicht ein, womit die Begründungspflicht ebenfalls verletzt wurde. Wie vorstehend ausgeführt (E. 2d), kommt eine Heilung bei nicht schwerwiegenden Gehörsverletzungen in Frage und zudem steht der BVD als Beschwerdeinstanz die volle Überprüfungsbefugnis zu. Die Vorinstanz hat sich im vorliegenden Beschwerdeverfahren in ihrer Stellungnahme zu den Vorbringen der Beschwerdeführenden geäussert. In den nachfolgenden Ausführungen wird auf die Frage der zulässigen

⁶ BGE 142 II 218 E. 2.8.1; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 21 N. 9 bis 11.

⁷ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 21 und 39.

⁸ BVR 2018 S. 341 E. 3.4.2, 2016 S. 402 E. 6.2; BGE 140 II 262 E. 6.2; Michel Daum, a.a.O., Art. 52 N. 7.

Projektänderung (E. 4) wie auch auf die Gebäudelänge (E. 7) sowie auf die Fassadenhöhe (E. 9) eingegangen, weshalb die Gehörsverletzung im vorliegenden Verfahren geheilt wird. Diese Heilung ist jedoch ebenfalls bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.⁹

3. Allgemeines zur Behandlung von Projektänderungen

Gemäss Art. 43 BewD¹⁰ kann die Bauherrschaft während der Hängigkeit eines Baubewilligungsverfahrens oder eines nachfolgenden Beschwerdeverfahrens vor der BVD eine Projektänderung einreichen, ohne dass deshalb ein neues Baubewilligungsverfahren eingeleitet werden muss. Eine Projektänderung liegt vor, wenn das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich bleibt (Art. 43 Abs. 1 BewD). Ein Bauvorhaben ist in den Grundzügen verändert, wenn ein Hauptmerkmal wie Erschliessung, Standort, äussere Masse, Geschosszahl, Geschosseinteilung oder Zweckbestimmung wesentlich verändert wird oder wenn eine Mehrzahl geringer Änderungen dem Bau oder der Anlage eine gegenüber dem ursprünglichen Projekt veränderte Identität verleiht. Eine blosser Reduktion der Abmessungen, auch wenn sie beträchtlich ist, bedeutet in der Regel noch keine grundlegende Änderung.¹¹ Wird ein Bauvorhaben in seinen Grundzügen verändert, so liegt ein neues Projekt vor, das die Einleitung eines neuen Baubewilligungsverfahrens erfordert. Das kann für das anwendbare Recht entscheidend sein.¹² Nach der Bestimmung von Art. 43 Abs. 2 BewD, welche im Beschwerdeverfahren sinngemäss anwendbar ist, kann die Baubewilligungsbehörde resp. die Beschwerdeinstanz das Verfahren ohne erneute Veröffentlichung fortsetzen bzw. die Änderung des bewilligten Projekts ohne neues Baugesuchverfahren gestatten, wenn öffentliche oder wesentliche nachbarliche Interessen nicht zusätzlich betroffen sind. Erfolgt die Projektänderung im Beschwerdeverfahren, sind die Gemeinde, die Gegenpartei und die von der Projektänderung berührten Dritten anzuhören (Art. 43 Abs. 3 BewD). Das geänderte Projekt tritt an die Stelle des ursprünglichen Bauprojekts. Das heisst, dass mit der Vorlage der Projektänderung das ursprüngliche Gesuch im Umfang der Änderung als zurückgezogen gilt.¹³

4. Projektänderungen im Baubewilligungsverfahren, Publikation, Einsprache

a) Die Beschwerdegegnerin passte ihr Bauvorhaben im Baubewilligungsverfahren mehrmals an. Die Vorinstanz nahm diese Anpassungen als Projektänderungen im Sinne von Art. 43 Abs. 1 BewD entgegen, gab der Gemeinde und den Einsprechenden Möglichkeit zur Stellungnahme und führte das Baubewilligungsverfahren ohne erneute Publikation fort.

b) Sowohl im Baubewilligungsverfahren als auch im vorliegenden Beschwerdeverfahren bringen die Beschwerdeführenden vor, durch die etlichen Anpassungen am ursprünglichen Projekt sei das Bauvorhaben in seinen Grundzügen nicht mehr gleich und hätte dementsprechend erneut publiziert oder zumindest den von den verschiedenen Projektänderungen berührten Dritten zur Kenntnis gebracht werden müssen.

Das Regierungsstatthalteramt hält in seiner Stellungnahme fest, das Projekt sei lediglich von ursprünglich zwei geplanten Mehrfamilienhäusern auf zwei Doppel Einfamilienhäuser redimensioniert worden. Das Bauprojekt habe sich in Bezug auf Stellung und Gestaltung in seinen Grundzügen jedoch nicht geändert. Die Beschwerdeführenden haben jeweils die Pläne bei der Gemeindeverwaltung Jens einsehen und sich zu diesen äussern können. Da die Projektänderungen insge-

⁹ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 21 und 39.

¹⁰ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

¹¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 32 - 32d N. 12a.

¹² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 32 - 32d N. 12a.

¹³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 32 - 32d N. 13c.

samt zu einer Reduktion des Volumens geführt hätten, sei auf eine erneute Publikation verzichtet worden.

c) Die Beschwerdegegnerin reichte am 16. September 2019 bei der Gemeinde Jens ein Baugesuch ein für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern. Nach erfolgter Publikation passte sie das ursprünglich geplante Bauvorhaben mehrfach an. Ein Vergleich zwischen dem öffentlich aufgelegten und dem von der Vorinstanz letztlich bewilligten Bauvorhaben zeigt insbesondere folgende Änderungen: Statt zwei Mehrfamilienhäusern sollen neu zwei Doppel Einfamilienhäuser erstellt werden, was zu einer Veränderung der Anzahl Wohnungen samt Grundrissanpassungen und zum Verzicht des geplanten Lifts geführt hat. Weiter wurden sowohl die Fassaden- als auch die Firsthöhen der beiden Gebäude reduziert. Gleichzeitig nahm die Beschwerdegegnerin Änderungen an den Dächern (Änderung der Tonziegelfarbe; Verzicht der nordseitigen Lukarnen; südseitig Schlepp- statt Spitzlukarnen; zusätzliche Dachfenster) sowie an den Fassaden (Verzicht auf Balkone; Verschiebung und Anpassung der Fenster; Materialanpassung) vor. Zudem gab es verschiedene Änderungen in der Umgebung.

d) Wie die vorstehenden Ausführungen zeigen, wurde das Bauvorhaben in verschiedenen Punkten angepasst. Die Umwandlung von zwei Mehrfamilienhäusern zu zwei Doppel Einfamilienhäusern führte sowohl zu einer Anpassung der Geschosseinteilung wie auch zu einer Reduktion der Anzahl Wohneinheiten, wobei diese Änderungen nicht als wesentlich einzustufen sind. In Bezug auf die äusseren Abmessungen reduzierten sich die Gebäudehöhen, während die Gebäudelängen und -breiten unverändert gleichblieben. Daneben fanden weitere geringfügige Änderungen statt. Die vorgenommenen Änderungen haben jedoch weder die Hauptmerkmale wesentlich verändert noch dem ursprünglichen Projekt eine andere Identität verliehen. Das Bauvorhaben ist – entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden – in seinen Grundzügen gleichgeblieben, weshalb kein neues Baubewilligungsverfahren eingeleitet werden musste. Durch die äusseren Anpassungen ist jedoch nicht auszuschliessen, dass öffentliche oder wesentliche nachbarliche Interessen zusätzlich betroffen sind, weshalb das Regierungsstatthalteramt des geänderten Projekts erneute hätte publizieren müssen. Das diesbezügliche Vorbringen der Beschwerdeführenden sind somit begründet, was bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen ist.

e) Im vorliegenden Beschwerdeverfahren hat das Rechtsamt der BVD mit Verfügung vom 8. April 2022 das Regierungsstatthalteramt mit der Publikation dieser Projektänderung vom 7. Mai 2021 im amtlichen Anzeiger beauftragt. Die Projektänderung wurde im Anzeiger Nidau vom 5. und 12. Mai 2022 publiziert¹⁴ und vom 5. Mai bis 7. Juni 2022 bei der Gemeindeverwaltung Jens zur Einsicht aufgelegt. Die Beschwerdeführenden haben innert der Auflagefrist am 7. Juni 2022 Einsprache erhoben und Rechtsverwahrung angemeldet. Weitere Einsprachen sind keine eingegangen. Mit Verfügung vom 22. Juni 2022 stellte das Rechtsamt fest, dass die Beschwerdeführenden die geltend gemachten Einsprachepunkte (Boden/Geologie/Durchlässigkeit, Dachneigung, Farbe/Materialisierung und Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder) sowie die Rechtsverwahrung bereits im Baubewilligungsverfahren vorgebracht haben und nun auch im hängigen Beschwerdeverfahren zum Thema machen. Die Einspracherügen sind somit deckungsgleich mit dem vorliegenden Beschwerdeverfahren, weshalb die Einsprache vom 7. Juni 2022 nachfolgend bei den einzelnen Rügen mitbeurteilt wird.

f) Selbst wenn davon auszugehen wäre, dass mit den Projektänderungen wesentliche Hauptmerkmale verändert wurden und das Projekt zur Einleitung eines neuen Baubewilligungsverfahrens hätte führen sollen, würde dies letztlich nichts am Resultat ändern. Die Einleitung eines neuen Baubewilligungsverfahrens hätte sowohl Auswirkungen auf das anwendbare Recht als auch eine erneute Publikation zur Folge gehabt. Wie nachfolgend aufgezeigt wird, kommt vorliegend so oder

¹⁴ Betr. Publikationskosten vgl. Anzeigen-Rechnung der B. _____ AG vom 31. Mai 2022 in der Höhe von CHF 344.20.

so das neue Recht zur Anwendung (E. 6). Zudem wurde die Projektänderung im vorliegenden Beschwerdeverfahren publiziert (vgl. vorstehend).

5. Projektänderungen im Beschwerdeverfahren

a) Die Beschwerdegegnerin reichte im Verlauf des Beschwerdeverfahrens drei weitere Projektänderungen ein. Die Beschwerdeführenden wiesen in ihren Stellungnahmen darauf hin, aufgrund der umfangreichen Änderungen müssten diese öffentlich publiziert werden.

b) Mit Projektänderung I vom 17. August 2022 setzt die Beschwerdegegnerin die Südfassaden der beiden Gebäude um je 1.00 m zurück. Diese Gebäudeverkleinerung führt zu diversen kleineren Veränderungen im Gebäudeinnern (Wandverschiebungen; Neupositionierung der Kamine; Reduktion der Einstellhallenhöhe) wie auch am Gebäudeäussern (Fensterverschiebung an Ost- und Westfassade zwecks gleichbleibenden Fassadenbilder; Anpassung der Fassadenhöhe an das massgebende Terrain, wobei die höchste Fassadenhöhe unverändert bei 7.21 m liegt) und bei der Umgebung (Vergrösserung der Terrassen; Treppenanpassung mit Reduktion von Tritten). Mit der Projektänderung II vom 19. Oktober 2022 verzichtete die Beschwerdegegnerin auf den Grillplatz. Diese Projektänderung II wurde jedoch in der Folge durch die Projektänderung III vom 4. November 2022 überholt, mit welcher die Beschwerdegegnerin nebst dem Verzicht auf den Grillplatz auch auf den Fussweg entlang der östlichen Parzellengrenze verzichtete.

c) Die Reduktion der Abmessung führt nicht zu einer grundlegenden Änderung des Bauvorhabens (E. 3). Damit die Symmetrie und das Erscheinungsbild der Fassaden gleich bleibt, wurden mit der Verkürzung der Gebäudebreite die Fenster sowie einzelne Wände in den Wohnungen verschoben. Auch das führt nicht zu einer grundlegenden Änderung des Bauvorhabens. Zudem verändern auch die weiteren kleinen Anpassungen wie der Verzicht auf den Grillplatz sowie der Fussweg am östlichen Grundstückende die Identität des bewilligten Projekts nicht. Letztlich findet auch keine Änderung der Materialien oder der Farbgestaltung statt. Es handelt sich folglich um eine Projektänderung im Sinne von Art. 43 Abs. 1 BewD, mit welcher das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich bleibt. Da mit diesen Anpassungen – im Gegensatz zu den Projektänderungen im Baubewilligungsverfahren (E. 4d) – keine öffentlichen oder wesentlichen nachbarlichen Interessen zusätzlich betroffen sind, ist auch keine erneute Publikation notwendig (vgl. vorstehend E. 3). Die Vorbringen der Beschwerdeführenden sind unbegründet.

d) Die Projektänderung I vom 17. August 2022 samt den Anpassungen vom 4. November 2022 (Projektänderung III) ersetzen das ursprüngliche Baugesuch. Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens ist somit nur das geänderte Projekt gemäss den aktuellsten Plänen, wobei auf drei Planunterlagen einzelne Planelemente von Amtes wegen gestrichen werden, da diese mit den später eingereichten Projektänderungen überholt wurden (vgl. Klammerbemerkungen in der nachfolgenden Aufzählung). Massgebend für das Beschwerdeverfahren sind demnach folgende Unterlagen:

- Formular 1.0 vom 17. August 2022, Projektänderung gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 19. August 2022
- Situationsplan 1:500 vom 22. Januar 2021 / 15. August 2022, Projektänderung gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 9. November 2022
- «C302-01 Erdgeschoss – Umgebung | Untergeschoss 1:100», revidiert am 4. November 2022, Projektänderung gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 7. November 2022
- «C301-02 Erdgeschoss inkl. Umgebung | Obergeschoss | Westfassade Haus A 1:100», revidiert am 17. August 2022, Projektänderung gestempelt vom Rechtsamt der BVD am

19. August 2022 (von Amtes wegen auf Planunterlage gestrichen: Erdgeschoss und Umgebung)
- «C302-02 Südfassade | Schnitt B-B 1:100» revidiert am 4. November 2022, Projektänderung gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 7. November 2022
 - «C301-03 Dachaufsicht | Dachgeschoss | Ostfassade Haus A 1:100», revidiert am 17. August 2022, Projektänderung gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 19. August 2022
 - «C301-04 Südfassaden | Westfassade Haus B | Ostfassade Haus B 1:100», revidiert am 17. August 2022, Projektänderung gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 19. August 2022 (von Amtes wegen auf Planunterlage gestrichen: Südfassaden)
 - «C301-05 Untergeschoss | Schnitt A-A | Schnitt B-B 1:100», revidiert am 17. August 2022, Projektänderung gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 19. August 2022 (von Amtes wegen auf Planunterlage gestrichen: Untergeschoss und Schnitt B-B)
 - «C301-06 Schutzraum 1:50», revidiert am 12. Oktober 2021, gestempelt vom Regierungstatthalteramt Seeland am 17. November 2021¹⁵

6. Anwendbares Recht

a) Seit Einreichung des Baugesuchs am 16. September 2019 änderten verschiedene, im vorliegenden Fall relevante Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde Jens (GBR). Insbesondere wurde das GBR an die BMBV¹⁶ angepasst, was auch zu verschiedenen Änderungen und Anpassungen in den Bereichen der Bauweise, den Bauabständen und der Baugestaltung geführt hat. Vorweg ist die Frage zu klären, welche rechtliche Grundlage auf das Baugesuch und die im weiteren Verfahren vorgenommenen Projektänderungen anwendbar ist.

b) Soweit kommunales und kantonales Baurecht betreffend, gilt die spezialrechtliche Bestimmung von Art. 36 BauG. Diese Bestimmung geht vom Grundsatz aus, dass Bauvorhaben nach dem zur Zeit der Einreichung des Baugesuchs geltenden Recht zu beurteilen sind (Art. 36 Abs. 1 BauG). Die Bestimmung gilt nicht, wenn neues Recht für die Baugesuchsteller im konkreten Fall günstiger, milder ist (sogenannte *lex mitior*), weil durch den Rückzug des Gesuchs und dessen Neueinreichung ohne weiteres die Anwendung des neuen Rechts erwirkt werden könnte. Auf das gleiche Baugesuch darf aber nicht teils altes und teils neues Recht angewendet werden (unzulässiger Methodendualismus).¹⁷

c) Die Änderungen des GBR wurden erstmals vom 11. Mai 2020 bis zum 10. Juni 2020 (also nach der Einreichung des Baugesuchs vom 16. September 2019) öffentlich aufgelegt, am 13. Juni 2021 von der Einwohnergemeinde beschlossen und am 27. Januar 2022 – also nach Eröffnung des angefochtenen Gesamtentscheids vom 17. November 2021, aber noch vor dem vorliegenden Beschwerdeentscheid – vom Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) genehmigt.

d) Mit Verfügung vom 8. April 2022 hat das Rechtsamt hinsichtlich des bestrittenen Abstands zum Gebäude S. _____ Nr. 30a eine summarische Einschätzung vorgenommen und ausgeführt, das neue GBR scheine für die Bauherrin günstiger zu sei als das alte Recht. Die Verfahrensbeteiligten erhielten hierzu Gelegenheit zur Stellungnahme. Zwar haben die Beschwerde-

¹⁵ Der Schutzraumplan wurde bereits im Baubewilligungsverfahren eingereicht und vom Regierungstatthalteramt Seeland am 18. November 2021 mit dem Bewilligungsdatum versehen, jedoch fälschlicherweise nicht als bewilligter Plan im Gesamtbaubauentscheid aufgeführt. Mit Verfügung vom 8. April 2022 hat das Rechtsamt den Verfahrensbeteiligten mitgeteilt, im Falle einer Bestätigung des vorinstanzlichen Entscheids werde der Schutzraumplan von Amtes wegen im Gesamtentscheid ergänzt.

¹⁶ Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3).

¹⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 36 N. 1.

führenden in ihrer Stellungnahme vom 16. Mai 2022 die Einschätzung des Rechtsamts bestritten, wobei sich ihre Ausführungen insbesondere gegen die rechtliche Qualifikation des Gebäudes Nr. 30a richtete. Zur Frage nach der Anwendung des neuen Rechts haben sie sich nicht explizit geäussert. Soweit sich die Beschwerdeführenden jedoch auf den Standpunkt setzen, das neue Recht würde sich nachteilig auf den Eigentümer des Gebäudes Nr. 30a auswirken und deshalb müsse eine eingehende Interessenabwägung vorgenommen werden, kann ihnen nicht gefolgt werden. Die Frage, ob das neue Recht im konkreten Fall günstiger ist, ist aus der Optik des Bau-gesuchstellers zu beantworten (E. 6b). Unabhängig davon haben die Beschwerdeführenden im weiteren Beschwerdeverfahren ihre Ausführungen stets unter Beizug des neuen Rechts begründet. So haben sie auch bei der Beurteilung der Projektänderung I vom 17. August 2022 – welche vorliegend zu beurteilen ist – explizit die neuen Bestimmungen beigezogen.¹⁸ Die Anwendung des revidierten GBR vom 27. Januar 2022 ist somit unbestritten. Das revidierte GBR ist für die Beschwerdegegnerin günstiger, da damit – wie die nachfolgenden Ausführungen unter E. 10 zeigen – der Gebäudeabstand eingehalten ist. Zur Anwendung kommt somit das GBR¹⁹ in seiner heute gültigen Fassung.

7. Gebäudelänge

a) Die Beschwerdeführenden bringen vor, das GBR unterscheide bei der Bestimmung der Gebäudelänge nicht zwischen Voll- und Untergeschoss oder ähnlichem. Die projektierte Einstellhalle sei einerseits aufgrund der Erschliessung erkennbar und andererseits übersteige sie das gewachsene Terrain mutmasslich an der gesamten Südseite, weshalb sie in Erscheinung trete. Von der privaten Erschliessungsstrasse aus erscheine das Bauvorhaben wie ein mindestens dreistöckiges Gebäude. Deshalb müsse bei der Bestimmung der Gebäudelänge das Unterschoss mitberücksichtigt werden. Die maximal zulässige Gebäudelänge von 30.00 m werde um 3.34 m überschritten.

Die Beschwerdegegnerin bestreitet, dass die Einstellhalle für die Bemessung der Gebäudelänge massgebend sei. Vorliegend sei nur der Ein- und Ausfahrtbereich als sichtbares Element zu erkennen. Der Rest sei unterirdisch resp. nicht als oberirdisch zu qualifizieren. Das Untergeschoss sei daher bei der Bemessung der Gebäudelänge nicht massgebend. Die Gebäudelänge sei für jedes Wohnhaus einzeln zu bemessen.

b) Die maximale Gebäudelänge in der Wohnzone beträgt 30.00 m (Art. 4 Abs. 1 GBR). Mit der Änderung des GBR wurde dieses an die BMBV angepasst. Betreffend die Gebäudelänge verweist das neue GBR nun sowohl auf Art. 12 Abs. 1 BMBV als auch auf die Skizzen im Anhang A1 zum GBR, wobei sich diese Skizzen auch im Anhang 1 zur BMBV finden. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden ist nun klar dargelegt, wie die Gebäudelänge zu bestimmen ist. Demnach ist die Gebäudelänge die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst (Art. 12 Abs. 1 BMBV). Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung (Art. 9 Abs. 1 BMBV). Bei der Fassadenlinie handelt es sich um die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain (Art. 8 Abs. 1 BMBV). Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain (Art. 7 Abs. 1 BMBV).

¹⁸ Vgl. Stellungnahme der Beschwerdeführenden vom 13. Oktober 2022.

¹⁹ Baureglement der Gemeinde Jens vom 13. Juni 2021, genehmigt vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 27. Januar 2022.

c) Aus dem amtlich vermasssten Situationsplan²⁰ ergeben sich die projizierten Fassadenlinien, welche für die Bestimmung der Gebäudelänge relevant sind. Demnach sollen zwei freistehende Gebäude erstellt werden. Diese beiden separaten Baukörper weisen je eine Länge von 12.67 m auf, womit die maximale Gebäudelänge von 30.00 m bei beiden Gebäuden klar eingehalten ist. Aus dem verbindenden Untergeschoss können die Beschwerdeführenden nichts zu ihren Gunsten ableiten. Trotz dieses gemeinsamen Untergeschosses liegt weder ein Zusammenbau der beiden Gebäude (Art. 13 Abs. 2 GBR) noch eine konstruktive und funktionelle Einheit dieser beiden Gebäude vor. Zwar liegt die Südseite des Untergeschosses teilweise über dem massgebenden Terrain, jedoch nicht die Nordseite; zudem ist der Einstellhallenabschluss gegenüber den Gebäuden deutlich vorgelagert. Deshalb muss das Untergeschoss bei der projizierten Fassadenlinie nicht berücksichtigt werden. Auch aus der optischen Wahrnehmung des Bauvorhabens können die Beschwerdeführenden nichts zu ihren Gunsten ableiten, werden doch die beiden Gebäude optisch klar als zwei separate Baukörper wahrgenommen; und zwar selbst bei Betrachtung der Südseite. Daran vermag auch der von den Beschwerdeführenden zitierte Entscheid RA Nr. 110/2014/95 der BVE (heute BVD) vom 1. Dezember 2014 nichts zu ändern, da die beiden Sachverhalte anders liegen und daher nicht vergleichbar sind. Beim ins Recht gelegten Entscheid trat die Südfassade des umstrittenen Untergeschosses auf der ganzen Länge als sichtbares Element in Erscheinung und beinhaltete unter anderem ein Schwimmbad/Fitnessraum. Im hier zu beurteilenden Fall ist das Untergeschoss südseitig lediglich im Bereich der Garageneinfahrt freigelegt und dient als Einstellhalle und Kellergeschoss. Es tritt aufgrund der deutlichen Vorlagerung im Vergleich zu den beiden Gebäuden und der nur teilweisen Freilegung optisch kaum in Erscheinung. Da der Bereich der Garageneinfahrt nicht als massgebendes Terrain gilt (vgl. E. 9c) und das Untergeschoss damit das massgebende Terrain südseitig um weniger als 1.20 überschreitet, gilt es als Unterniveau-baute im Sinne von Art. 5 Abs. 3 GBR. Das Untergeschoss ist für die Bestimmung der Gebäudelänge daher nicht zu beachten.²¹ Die Rüge ist abzuweisen.

8. Geschosszahl

a) Die Beschwerdeführenden führen aus, das Dachgeschoss müsse als Vollgeschoss angerechnet werden, da die maximal zulässige Kniestockhöhe zumindest im Bereich der Lukarnen verletzt werde.

b) Gemäss Art. 4 Abs. 1 GBR sind in der Wohnzone maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse (Art. 18 Abs. 1 BMBV). Als Dachgeschosse gelten Geschosse, deren Kniestockhöhe 1.20 m nicht überschreiten (Art. 5 Abs. 6 GBR i.V.m. Art. 20 Abs. 1 BMBV). Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion (Art. 16 Abs. 1 BMBV).

Die «Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion» ist ein Begriff, der nicht nur im Zusammenhang mit der Messweise der Kniestockhöhe gemäss Art. 5 Abs. 6 GBR i.V.m. Art. 16 Abs. 1 BMBV Verwendung findet. Er ist auch für die Fassadenhöhe gemäss Art. 15 Abs. 1 BMBV massgebend. Dieser Begriff ist dementsprechend einheitlich zu verwenden. Solange eine Dachaufbaute die gemäss kommunalem Baureglement zulässige Breite (vgl. nachfolgend) nicht überschreitet, ist sie an die Fassadenhöhe und damit auch an die Kniestockhöhe nicht anzurechnen. Andernfalls wären diese Masse bei Dachaufbauten regelmässig überschritten.

²⁰ Situationsplan 1:500 vom 22. Januar 2021 / 15. August 2022, Projektänderung gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 9. November 2022.

²¹ Vgl. auch VGE 2020/224 vom 7. September 2022, E. 7.3.3.

c) Bei Lukarnen handelt es sich um Dachaufbauten. Diese dürfen zusammen nicht mehr als $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge des obersten Geschosses aufweisen. Die einzelnen Dachaufbauten dürfen zudem maximal $\frac{1}{3}$ Gebäudelänge beanspruchen (Art. 15 Abs. 3 GBR). Diese Masse sind im vorliegenden Fall unbestrittenermassen eingehalten. Die Dachaufbauten sind daher bei der Bestimmung der Fassadenhöhe nicht zu berücksichtigen resp. die Kniestockhöhe ist bei den Lukarnen nicht separat, sondern im Bereich der Hauptdachkonstruktion zu messen. Zwar wird die Kniestockhöhe in den Planunterlagen nicht explizit ausgewiesen. Jedoch lässt sich diese ohne weiteres aus den Angaben «+5.60 OK Dachgeschoss» und «+6.49 Fassadenhöhe» des Plans «C302-02 Südfassade, Schnitt B-B 1:100» (revidiert am 4. November 2022, Projektänderung gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 7. November 2022) herleiten. Die Kniestockhöhe beträgt im vorliegenden Fall maximal 1.00 m (unter Berücksichtigung einer zusätzlichen Höhe von 0.10 m Bodenaufbau zwischen OK roher Boden und OK fertiger Boden²², da die OK des rohen Bodens für die Berechnung der Kniestockhöhe als Ausgangsmass dient). Die maximale Kniestockhöhe von 1.20 m ist somit entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden nicht überschritten, weshalb das Dachgeschoss nicht als Vollgeschosse zählt. Auch das Untergeschoss wird nicht als Vollgeschoss betrachtet, da es im Mittel nicht mehr als 1.20 m über das massgebende Terrain hinausragt (Art. 5 Abs. 6 GBR i.V.m. Art. 19 Abs. 1 BMBV), was im Übrigen von den Beschwerdeführenden auch nicht bestritten wird.²³ Die zulässige Anzahl Vollgeschosse ist somit eingehalten und wird vorliegend nicht überschritten. Die Rüge ist auch in diesem Punkt unbegründet.

9. Fassadenhöhe

a) Die Beschwerdeführenden rügen die Messweise der Fassadenhöhe. Sie führen aus, die getätigte Messung der Fassadenhöhe lasse die für das Untergeschoss vorgenommene Abgrabung ausser Acht. Diese bestimme aber das massgebende Terrain. Demnach müsse die Fassadenhöhe ab der Abgrabung für die Einstellhalle gemessen werden.

Die Beschwerdegegnerin hält fest, die Fassadenhöhe liege innerhalb der zulässigen Höhen und es werde keine Ausnahme beansprucht.

b) Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie (Art. 15 Abs. 1 BMBV). Bei der Fassadenlinie handelt es sich um die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain (Art. 8 Abs. 1 BMBV). Gemäss Art. 1 Abs. 1 BMBV gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf als massgebendes Terrain. Wird das Terrain im Hinblick auf ein Bauvorhaben abgegraben, so ist dieses abgegrabene Terrain massgebend (Art. 1 Abs. 3 BMBV). Abgrabungen für Hauseingänge und einzelne Garageneinfahrten werden auf einer Fassadenseite nicht an die Höhen angerechnet, sofern deren Länge $\frac{1}{2}$ der betreffenden Fassadenlänge und max. 5.00 m nicht überschreitet (Art. 5 Abs. 7 GBR sowie Anhang A1 Skizze «Abgrabungen» auf S. 19 des GBR).

c) Die zulässige Fassadenhöhe traufseitig beträgt in der Wohnzone 7.00 m (Art. 4 Abs. 1 GBR) und wird unbestrittenermassen bei beiden Gebäuden auf der Hangseite (Nordfassade) eingehalten. Ebenfalls unbestritten ist, dass die Neigung des massgebenden Terrains mehr als 10 % beträgt, weshalb vorliegend gemäss Art. 4 Abs. 2 GBR ein Mehrhöhenzuschlag von 1.20 m zur Anwendung kommt und somit die zulässige Fassadenhöhe – mit Ausnahme der Hangseite – 8.20 m

²² Gemessen ab Plan «C302-02 Südfassade, Schnitt B-B 1:100» (revidiert am 4. November 2022, Projektänderung gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 7. November 2022).

²³ Vgl. Beschwerde vom 20. Dezember 2021, Rz. 35.

beträgt.²⁴ Auf den Planunterlagen ist nebst dem fertigen Terrain das natürlich gewachsene Terrain mit einer rot gestichelten Linie eingetragen. Demnach wird auf der Südseite der beiden Gebäude das Terrain für die Terrassen aufgeschüttet. Das Einfahrtstor zur Einstellhalle befindet sich nicht auf der Höhe der Gebäudefassade, sondern liegt 4.00 m davor. Zudem befindet es sich zwischen den beiden Gebäuden. Somit gelangt Art. 5 Abs. 7 GBR von vornherein nicht zur Anwendung. Die darin aufgeführten Maximalmasse, ab welchen Garageneinfahrten an die Höhen anzurechnen sind, würden hier zudem ohnehin nicht überschritten²⁵, so dass der Boden der Garageneinfahrt auch bei Anwendung dieser Bestimmung nicht als massgebendes Terrain gilt, ab welchem die Fassadenhöhe zu messen ist. Soweit die Beschwerdeführenden geltend machen, die für das Untergeschoss vorgenommene Abgrabung sei bei der Messung der Fassadenhöhe zu beachten, kann ihnen somit nicht gefolgt werden. Der grösste Höhenunterschied der traufseitigen Fassaden gemessen vom massgebenden Terrain (vorliegend natürlich gewachsener Geländeverlauf) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante der Dachkonstruktion befindet sich vorliegend bei beiden Gebäuden am äussersten Rand der Südfassade.²⁶ Aus den Planunterlagen geht hervor, dass beim Gebäude A diese Höhe an der Südwestecke 6.72 m und an der Südostecke 7.21 m beträgt. Beim Gebäude B beträgt sie an der Südwestecke 7.15 m und an der Südostecke 7.11 m. Die ausgewiesenen Fassadenhöhen entsprechen der gesetzlichen Messweise gemäss GBR und BMBV. Die zulässige Fassadenhöhe von 8.20 m ist somit eingehalten. Die Beschwerde ist auch in diesem Punkt abzuweisen.

10. Gebäudeabstand zum Gebäude Nr. 30a

a) Das Bauvorhaben sieht den Neubau von zwei Doppeleinfamilienhäusern vor. Das ursprünglich bewilligte Projekt sah zwischen den beiden Gebäuden A und B und der Parzelle Jens Grundbuchblatt Nr. O. _____ einen Grenzabstand von 8.045 m vor. Auf dieser benachbarten Parzelle Jens Grundbuchblatt Nr. O. _____ steht mit einem Grenzabstand von 2.00 m zur vorliegend umstrittenen Bauparzelle das Gebäude S. _____ Nr. 30a. Dieses wurde gestützt auf die Baubewilligung vom 16. September 1996 als Pferdestall gebaut und wird auch heute noch im Grundstückinformations-System (GRUDIS) als Stall bezeichnet. Der effektive Abstand zwischen den vorerwähnten Gebäuden betrug demnach 10.045 m.

b) Mit ihrer Beschwerde haben die Beschwerdeführenden eine Verletzung des massgebenden Gebäudeabstands gerügt. Nachdem das Rechtsamt der BVD im vorliegenden Beschwerdeverfahren zweimal eine summarische Einschätzung zum notwendigen Gebäudeabstand vorgenommen hat,²⁷ reichte die Beschwerdegegnerin am 17. August 2022 die Projektänderung I ein. Mit dieser Projektänderung setzt sie die Südfassaden der beiden Gebäude um je 1.00 m zurück, womit der Grenzabstand zur Parzelle Jens Grundbuchblatt Nr. O. _____ neu 9.025 m beträgt.²⁸ Der Gebäudeabstand zum Gebäude Tannacker Nr. 30a beläuft sich somit neu auf 11.025 m.

c) Gemäss Art. 7 Abs. 1 GBR muss der Abstand zweier Gebäude wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. In der hier betroffenen Wohnzone beträgt der kleine Grenzabstand 4.00 m und der grosse Grenzabstand 8.00 m

²⁴ Beschwerde vom 20. Dezember 2021, Rz. 32 sowie Stellungnahme der Beschwerdeführenden vom 13. Oktober 2022, S. 3 oben.

²⁵ Vgl. auch Anhang A1 Skizze «Abgrabungen» auf S. 19 des GBR; Plan «C302-01 Erdgeschoss – Umgebung | Untergeschoss 1:100» (revidiert am 4. November 2022, Projektänderung gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 7. November 2022).

²⁶ Vgl. auch Anhang A1 Skizze «Fassadenhöhe traufseitig» auf S. 16 des GBR.

²⁷ Verfügung vom 8. April 2022 und Verfügung vom 22. Juni 2022.

²⁸ Vgl. Plan «C302-01 Erdgeschoss – Umgebung | Untergeschoss 1:100» (revidiert am 4. November 2022, Projektänderung gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 7. November 2022).

(Art. 4 Abs. 1 GBR). Nach Art. 5 Abs. 2 GBR gilt für kleinere Gebäude mit einer Fassadenhöhe traufseitig von max. 4.00 m und einer anrechenbaren Gebäudefläche von max. 60 m² ein Grenzabstand von 3.00 m.

d) Beim Gebäude S. _____ Nr. 30a handelt es sich unbestrittenermassen um ein kleines Gebäude zum Schutz von Tieren, weshalb der Grenzabstand 3.00 m beträgt (Art. 5 Abs. 2 GBR i.V.m. Art. 2 Abs. 1 BMBV).²⁹ Zusammen mit dem grossen Grenzabstand von 8.00 m resultiert daher ein notwendiger Gebäudeabstand von 11.00 m. Dieser ist nach dem Gesagten eingehalten. Soweit die Beschwerdeführenden vorbringen, wegen der Gebäudelänge des Untergeschosses erhöhe sich der Grenzabstand um die Mehrlänge, kann ihnen nicht gefolgt werden. Wie vorstehend unter Erwägung 7c ausgeführt, hat das Untergeschoss keine Relevanz für die Bestimmung der Gebäudelänge. Gleich verhält es sich im Übrigen auch bezüglich des geltend gemachten kleinen Grenzabstands gegenüber den Parzellen Jens Grundbuchblatt Nrn. G. _____ und H. _____ auf der Nordseite des Baugrundstücks. Mit der Projektänderung I vom 17. August 2022 beträgt der Gebäudeabstand 11.025 m, womit der notwendige Gebäudeabstand von 11.00 m vorliegend eingehalten ist.

11. Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Waldabstands

a) Das Bauvorhaben sieht Bauten und Anlagen innerhalb des gesetzlichen Waldabstands vor. Mit Amtsbericht vom 14. November 2019 hat das AWN im Baubewilligungsverfahren die Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Waldabstands erteilt.

b) Die Beschwerdeführenden bestreiten, dass besondere Verhältnisse für ein Unterschreiten des Waldabstands vorliegen. Ihrer Meinung nach strebe die Beschwerdegegnerin mit ihrem Vorhaben einzig eine bestmögliche Rendite an. Sie bringen weiter vor, das Ausnahmegesuch betreffend verminderter Waldabstand sei nicht begründet. Entsprechend sei keine Ausnahme zu erteilen und es habe der Bauabschlag zu erfolgen. Ebenfalls erachten sie die Standortgebundenheit für die Fluchtröhre mit Ausstieg als nicht gegeben.

c) Bauten und Anlage in Waldesnähe sind nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen (Art. 17 Abs. 1 WaG³⁰). Die Kantone haben daher einen angemessenen Mindestabstand der Bauten und Anlagen vom Waldrand vorzusehen (Art. 17 Abs. 2 WaG). Der Kanton Bern hat in seiner Waldgesetzgebung den Waldabstand auf 30.00 m festgelegt (Art. 25 KWaG³¹), für unterirdische Bauten auf 15.00 m (Art. 34 Abs. 1 Bst. e KWaV³²). Die zuständige Waldabteilung des Amtes für Wald und Naturgefahren der Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion kann beim Vorliegen besonderer Verhältnisse Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes bewilligen (Art. 26 Abs. 1 KWaG i.V.m. Art. 34 Abs. 2 KWaV).

d) Der vom Kanton Bern festgesetzte gesetzliche Waldabstand ist im Vergleich mit anderen Kantonen relativ hoch angesetzt. Es ist notorisch, dass die bernischen Forstbehörden für Bauten in der Bauzone seit jeher relativ leicht weitgehende Ausnahmen vom gesetzlichen Waldabstand gewährt haben. Diese Praxis haben das Verwaltungs- und Bundesgericht wiederholt gestützt.³³

²⁹ Vgl. Stellungnahmen der Beschwerdeführenden vom 16. Mai 2022 sowie 14. Juli 2022.

³⁰ Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über den Wald (Waldgesetz, WaG; SR 921.0).

³¹ Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (KWaG; BSG 921.11).

³² Kantonale Waldverordnung vom 29. Oktober 1997 (KWaV; BSG 921.111).

³³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 4-5 N. 8; BVR 2003 S. 257 E. 10d; VGE 2021/64/66 vom 6. April 2022, E. 4.3; VGE 2012/56 vom 28. November 2012, E. 3; VGE 2010/301 vom 19. Oktober 2010 [bestätigt durch BGer 1C_532/2010 vom 29. März 2011], E. 5.3 f.; VGE 20894 vom 5. Oktober 2000, E. 3; BGer 1C 603/2018 vom 13. Januar 2020, E. 4.

Es werden generell weniger strenge Anforderungen an die «besonderen Verhältnisse» nach Art. 26 Abs. 1 KWaG gestellt, als dies die Praxis bei Art. 26 BauG verlangt. Die besonderen Verhältnisse, welche eine Ausnahmegewilligung rechtfertigen, werden demnach bereits darin gesehen, dass das konkrete Vorhaben weder den Zweck noch die Anliegen bedroht oder vereitelt, welche mit der gesetzlichen Regelung des Waldabstandes verfolgt werden.³⁴ Mit dem gesetzlichen Waldabstand werden gesundheits- und forstpolizeiliche sowie landschaftsschützerische Ziele verfolgt. Er dient dem Schutz walddaher Bauten und ihrer Bewohnerinnen und Bewohner gegen Schädigung durch Windwurf sowie gegen Schatten und Feuchtigkeit. Darüber hinaus schützt er den Wald vor Brandgefahr, sichert seine Wohlfahrts- und Erholungsfunktion, erhält ihn als Umweltfaktor und gewährt einen nicht zu schroffen Übergang zwischen Baugebiet und Waldlandschaft.³⁵

e) Das AWN reichte im Beschwerdeverfahren am 20. Januar 2022 eine Stellungnahme ein. Darin äusserte es sich zur Rüge der Beschwerdeführerin bezüglich der Praxis zur Unterschreitung des Waldabstandes in der Sache wie folgt:

«Der Kanton Bern hat in Ausübung seiner Vollzugskompetenz (Art. 50 WaG) den Mindestabstand von Bauten und Anlagen zum Waldrand auf 30 m festgesetzt (Art. 25 KWaG). Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse können Ausnahmen bewilligt werden (Art. 26 Abs. 1 KWaG). Die Ausführungen der Beschwerdeführenden, der gesetzliche Abstand von 30 m sei nicht in erster Linie mit Blick auf den Schutz des Waldes und der angrenzenden Bauten, sondern vielmehr mit Blick auf das Landschaftsbild so gross festgelegt worden, gehen deshalb fehl. Entscheidend bei der Beurteilung, ob der Waldabstand verringert werden darf ist vielmehr die Beurteilung, ob der verringerte Waldabstand negative Auswirkungen auf die Waldfunktionen hat. Dies geht auch klar aus der Bundesgesetzgebung und der dazu vorliegenden Rechtsprechung hervor. Die Waldabteilung kommt in ihrem Amtsbericht vom 14. November 2019 zum Schluss, dass die Näherbaugewilligung unter Auflagen erteilt werden kann.

Im vorliegenden Fall kann festgestellt werden, dass das Bauprojekt der Hauptwindrichtung vorliegt. Trotz des verminderten Waldabstandes und der zu erwartenden Bestandeshöhe ist auf Grund der Lage des Waldes im Osten nur mit einer geringen Beeinträchtigung der Sicherheit der Bauten zu rechnen (häufige Wetterlagen mit Westwind). Die Sonnenexposition der geplanten Bauten ist durch den Umstand, dass das Vorhaben an der südwestlichen Ecke des Dählhölzli-Waldes geplant ist, schon relativ früh gegeben. Dadurch ist die Hygiene der Baute nur minimal beeinträchtigt. Zudem ist bei der Beurteilung auch auf eine effiziente Nutzung des vorhandenen Baulandes zu achten. Für die Häuser auf den umliegenden Parzellen wurden ebenfalls Ausnahmen vom gesetzlichen Waldabstand gewährt. So beträgt der Abstand auf der Parzelle Nr. J. _____ zwischen dem Wald und dem Haus 25 m, zwischen dem Haus auf der Parzelle Nr. H. _____ und dem Wald 20 m und jener auf der Parzelle Nr. O. _____ 16 m.

Die Waldfunktionen gemäss Art. 1 Abs. 1 lit. c WaG werden durch das Vorhaben zwar tangiert, aber nicht entscheidend beeinträchtigt. Die Walderhaltung bleibt gewährleistet. Die Bewirtschaftung der bewaldeten Fläche bleibt ohne weiteres möglich. Aufgrund der vorliegenden besonderen Verhältnisse im Sinne von Art. 26 Abs. 1 KWaG kann eine Näherbaugewilligung erteilt werden.»

f) Nachdem die Beschwerdegegnerin am 17. August 2022 die Projektänderung I eingereicht hat, wurde diese den Verfahrensbeteiligten zur Stellungnahme zugestellt. In seiner Stellungnahme vom 13. September 2022 hält das AWN hierzu fest, es habe sich zuletzt mittels Amtsbericht vom 14. November 2019 zu den Projektunterlagen geäußert. In den nun neu eingereichten Projektänderungsplänen gebe es Anpassungen, welche eine zusätzliche walddrechtliche Ausnahmegewilligung

³⁴ Vgl. dazu: BVR 2003 S. 257 E. 10d, mit Hinweisen; VGE 20894 vom 5. Oktober 2000; VGE 21266 vom 21. September 2001.

³⁵ BGE 119 Ia 113 E. 5 S. 122.

gung für die Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstands benötige. Insbesondere verweist das AWN darauf, dass es die Projektänderung bezüglich der Fluchtröhre und dem Grillplatz vor der Erteilung des Gesamtbauentscheids nicht zur Beurteilung erhalten habe und die waldrechtliche Zustimmung daher noch ausstehend sei. Weiter führte das AWN aus:

«Der neue Sitzplatz ist aus waldrechtlicher Sicht bewilligungsfähig. Unter Vorbehalt des Nachweises der Standortgebundenheit ist die Fluchtröhre mit Ausstieg ebenfalls bewilligungsfähig. Den Grillplatz mit sehr kurzem Waldabstand erachten wir als problematisch. Dieser befindet sich im Bereich von 5 m ab Waldrand, welcher zum Astfallbereich gehört. Dadurch ist mit einer Beeinträchtigung der Hygiene und Sicherheit (Beschattung / Feuchtigkeit / Blatt- / Ast- und Baumfall) der Anlage zu rechnen. Aus waldrechtlicher Sicht muss der Grillplatz so verschoben werden, dass mindestens 5 m Waldabstand eingehalten werden, sofern die Standortgebundenheit nicht klar nachgewiesen werden kann.

Die Unterlagen sind aus unserer Sicht gemäss den aufgeführten Punkten anzupassen resp. mit den erforderlichen Begründungen zu ergänzen und dem Amt für Wald und Naturgefahren zur Beurteilung und Ausstellung eines Amtsberichtes zuzustellen.»

g) Mit der Projektänderung III vom 4. November 2022 verzichtete die Beschwerdegegnerin auf den Grillplatz und den Fussweg. Zudem reichte sie mit Schreiben vom 8. November 2022 die Skizze «Figur 2.7-3: Gestaltung der Fluchtröhre, Längsschnitt» zu Art. 2.73 der «Technischen Weisungen für den Pflicht-Schutzraumbau vom 1. Februar 1984» (TWP 1984) ein und begründete die Standortgebundenheit der Fluchtröhre und des Ausstiegsschachts wie folgt:

«Der Ausstiegsschacht mit der Fluchtröhre muss nach TWP1984 Art. 2.73 Gestaltung der Fluchtröhren gebaut werden. Der Abstand des Ausstiegsschachts zur Fassade muss mindestens der Hälfte der Gebäudehöhe entsprechen, damit der Ausstiegsschacht vollständig ausserhalb des Trümmerbereichs liegt.

Der Standort ist aus folgenden Gründen gebunden:

- Fluchtröhre nach Norden nicht möglich weil die bestehende Stützmauer eine Trümmergefahr darstellt und zu wenig Platz ausserhalb des Trümmerbereichs für die Erstellung der Ausstiegsschachts vorhanden ist.
- Fluchtröhre nach Süden nicht möglich wegen fehlender Überdeckung. Siehe Skizze Figur 2.7-3.»

h) Wie vorstehend ausgeführt, nahm das AWN im Baubewilligungsverfahren mit Amtsbericht vom 14. November 2019 erstmals zum Gesuch um Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstands Stellung. Nach erfolgter Projektänderung III vom 4. November 2022, (Verzicht auf Grillplatz und Fussweg) sowie nach Vorliegen der Begründung zur Standortgebundenheit vom 8. November 2022 erstellte das AWN den Amtsbericht vom 8. Dezember 2022, welcher den Amtsbericht vom 14. November 2019 ersetzte. Das AWN beurteilt das vorliegend zu behandelnde Bauvorhaben darin wie folgt:

«Für den Bereich S. _____ 34 / 36, Gemeinde Jens ist keine verbindliche Waldgrenze festgelegt. Die Waldgrenze entspricht dem Verlauf des Waldrandes, wie er im Grundbuchplan festgehalten ist. Im vorliegenden Fall verläuft sie auf der Parzellengrenze 239 / 268. Für denselben Bereich ist keine Wald-Baulinie festgelegt. Insofern gilt der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand von 30 m. Die zuständige Stelle der Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion kann Ausnahmen vom Mindestabstand vorsehen.

Für das Vorhaben wurde mit Datum vom 12.04.2018 bereits ein Amtsbericht durch die Waldabteilung Mittelland ausgestellt (bbew2/2018). Für ein neues Baugesuch für dasselbe Projekt wurde ein Amtsbericht am 14.11.2019 ausgestellt. Unterzwischen wurden verschiedene Projektänderungen eingereicht, die letzte stammt vom 04.11.2022. Der vorliegende Amtsbericht stützt sich auf diese Unterlagen.

Das Vorhaben sieht die Erstellung von zwei Mehrfamilienhäusern mit unterirdischen Einstellhallen auf der Parzelle I. _____ vor. Der minimale Waldabstand der Gebäudefassade beträgt 15 m. Östlich an das Haus wird ein ungedeckter Sitzplatz mit einem Waldabstand von 12.5 m erstellt. Der ungedeckte Teil der südlich an das östliche Haus erstellten Terrasse weist einen Waldabstand von 13.5 m auf. Eine Fluchtröhre mit Ausstieg wird vom östlichen Haus gegen den Wald hin erstellt, der Waldabstand beträgt 10 m. Auf einen ursprünglich geplanten Fussweg sowie Grillplatz sowie auf Parkplätze im Waldabstand wird mit der Projektänderung verzichtet. Im südlichen Bereich der Parzelle ist anstelle der Parkplätze neu ein Aufenthaltsbereich mit 5 m Waldabstand vorgesehen.

Im Rahmen einer Voranfrage wurde durch die Waldabteilung bereits eine Ausnahmegewilligung für einen verminderten Waldabstand von 15 m für die Mehrfamilienhäuser in Aussicht gestellt. Die dem Baugesuch beiliegenden Pläne unterschieden sich nicht wesentlich von der Voranfrage. Das Vorhaben ist der Hauptwindrichtung vorliegend. Auf Grund der Unterschreitung des Waldabstandes ist nur mit geringen Beeinträchtigungen der Hygiene und Sicherheit der Bauten zu rechnen.

Beim geplanten ungedeckten Teil der Trasse [recte: Terrasse], dem Sitzplatz, der Fluchtröhre und dem Aufenthaltsbereich handelt es sich um bodenebene Anlagen, daher besteht auch bei einem Abstand von 13.5 m bzw. 12.5 m, 10 m und 5 m praktisch keine Beeinträchtigung der Sicherheit der Bauten.

Die Waldfunktionen gemäss WaG Art. 1 Abs. 1 lit. c werden durch das Vorhaben zwar tangiert, aber nicht entscheidend beeinträchtigt. Die Walderhaltung bleibt gewährleistet.

Das Formular 4.2 «Bauten nach Waldgesetz (KWaG)» liegt ausgefüllt und unterzeichnet bei.»

Das AWN beantragt, im Sinne von Treu und Glauben die bereits in Aussicht gestellte Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Waldabstandes mit folgenden Auflagen zu erteilen:

- «- Im Wald darf kein Aushubmaterial, Bauschutt, Grünabfall und sonstiges Material zwischengelagert oder deponiert werden. Das Abstellen von Fahrzeugen und Maschinen auf Waldareal ist untersagt.
- Die bestehende Waldgrenze darf nicht zurückgedrängt und der Waldrand nicht beeinträchtigt werden.»

i) Die Beschwerdegegnerin begründet ihr Ausnahmegesuch sowohl mit Verweis auf die Voranfrage 1995 und den Amtsbericht 2018 als auch mit den nur geringen Beeinträchtigungen der Hygiene und Sicherheit der Bauten.³⁶ Soweit die Beschwerdeführenden vorbringen, das Ausnahmegesuch sei nicht begründet, kann ihnen somit nicht gefolgt werden. Auch die Verweise auf frühere Äusserungen von Behörden können – entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführenden – vorliegend beachtet werden und sind von Belang. Die damaligen Projektentwürfe für ein Bauvorhaben auf dem Grundstück Jens Grundbuchblatt Nr. I. _____ waren der zuständigen Behörde des AWN bekannt und mit dem hier vorliegend zu beurteilenden Projekt deckungsgleich. Während der Voranfrage 1995 eine Bebauungsstudie mit Planskizze im Massstab 1:500 beilag,³⁷ basierte der Amtsbericht auf eingereichten Baubewilligungsplänen.³⁸ Sämtliche Unterlagen zeigen ein Gebäude, dessen südöstliche Gebäudeecke jeweils mit 15.00 m den kürzesten Abstand zum Wald misst. Insofern sind die diesbezüglichen Aussagen im Amtsbericht vom 8. Dezember 2022 korrekt. Die Beschwerdegegnerin hat sich bei der Ausarbeitung ihres Bauvorhabens auf diese Behördenäusserungen abgestützt. Am verminderten Abstand zwischen Gebäude und Wald von 15.00 m hat sich nichts geändert. Die weiteren geplanten Anlagen (Terrasse, Sitzplatz, Fluchtröhre mit Ausstieg und Aufenthaltsbereich) liegen näher zum Wald. Diese sind alle boden-

³⁶ Vorakten, pag. 286.

³⁷ Vgl. Akten zum Baubewilligungsverfahren bbew 2/2018, pag. 24 sowie Vorakten, pag. 37.

³⁸ Vgl. Akten zum Baubewilligungsverfahren bbew 2/2018, Planunterlagen.

erdig. Die Beschwerdeführenden behaupten zu Recht nicht, dass die Erhaltung, Pflege oder Nutzung des Waldes durch das Bauvorhaben beeinträchtigt wird. Die Nähe des Bauvorhabens zum Wald hat einzig den Nachteil, dass fallende Bäume die geplanten Anlagen beschädigen könnten. Es ist aber – wie die Beschwerdegegnerin in ihrem Ausnahmegesuch ausgeführt und das AWA im Amtsbericht bestätigt hat – nur mit geringen resp. praktisch keinen Beeinträchtigungen der Sicherheit der Bauten zu rechnen. Mit der Beanspruchung einer Ausnahmegewilligung wird zudem gestützt auf Art. 27 KWaG die Haftung bei Baum- und Astfall sowie für Schäden für die Baute oder Anlage im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung des Waldes von der Bauherrschaft übernommen, soweit dies bundesrechtlich zulässig ist. Diese Haftungsregel wurde im Amtsbericht vom 8. Dezember 2022 unter Ziffer «5. Hinweise» wiedergegeben.

Schutzraumprojekte sind nach den TWP 1984 auszuführen. Für die Gestaltung der Fluchtröhre mit Ausstiegsschacht ist Ziffer 2.73 TWP 1984 einschlägig. Eine Fluchtröhre nach Süden ist wegen der fehlenden Überdeckung von mindestens 0.30 m nicht möglich. Auch auf der Nordseite kann keine Fluchtröhre erstellt werden, da der Ausstiegsschacht ausserhalb des Trümmerbereichs durch die Stützmauer verunmöglicht wird. Ein Ausstieg auf der Westseite wird durch die S._____strasse verunmöglicht. Die Beschwerdegegnerin hat in nachvollziehbarer Weise aufgezeigt, weshalb die Fluchtröhre samt dem Ausstieg in Richtung Osten – und somit innerhalb des gesetzlichen Waldabstands – erstellt werden muss. Dass das AWN in ihrem Amtsbericht nicht weiter auf die Standortgebundenheit eingegangen ist, ist nicht zu beanstanden. Das AWN hat bereits in seiner Stellungnahme vom 13. September 2022 ausgeführt, dass die Fluchtröhre mit Ausstieg unter Vorbehalt des Nachweises der Standortgebundenheit bewilligungsfähig sei. Die Beschwerdegegnerin ist dieser Aufforderung unbestrittenemassen mit Schreiben vom 4. November 2022 nachgekommen. Bei der Beurteilung des Ausnahmegesuchs lag dem AWN diese Begründung vor. Es hat diese jedoch nicht in Abrede gestellt und die Ausnahmegewilligung erteilt. Die Vorbringen der Beschwerdeführenden vermögen den Nachweis der Standortgebundenheit somit nicht zu entkräften.

Der Amtsbericht des AWN überzeugt. Die Beschwerdeführenden vermögen keine Gründe vorzubringen, wieso der zuständigen Fachbehörde nicht zu folgen sein soll. Das Bauvorhaben bedroht oder vereitelt die Anliegen, welche mit der gesetzlichen Regelung des Waldabstands verfolgt werden, nicht. Die Walderhaltung und die Waldfunktionen werden durch das Bauvorhaben nicht gefährdet. Zudem ist der gewählte Standort des Gebäudes B auch mit Blick auf die häusliche Nutzung des Bodens aus raumplanerischer Sicht zu befürworten.

Nach dem Gesagten erweist sich die Rüge der Beschwerdeführenden als unbegründet.

12. Entwässerung

a) Die Beschwerdeführenden rügen, das Bauvorhaben verstosse gegen gewässerschutztechnische Anforderungen. Gemäss generellem Entwässerungsprojekt [recte: genereller Entwässerungsplanung] der Gemeinde Jens sei der Boden nicht sickerfähig. Das Regenwasser könne nicht versickert werden, weshalb es in das bestehende Mischsystem einzuspeisen sei.

Die Beschwerdegegnerin verweist in ihrer Beschwerdeantwort auf den Mitbericht der Firma TEP vom 16. Oktober 2019 betreffend Kanalisationsanschluss.

Die Gemeinde hat sich in ihrer Stellungnahme vom 17. März 2022 zum nicht sickerfähigen Boden geäussert. Auch sie verweist dabei auf den Mitbericht samt Begleitschreiben der TEP GmbH vom 16. Oktober 2019.

b) Nach Art. 7 Abs. 2 GSchG³⁹ und Art. 17 KGV ist nicht verschmutztes Abwasser – darunter fällt unter anderem Niederschlagswasser von Dachflächen oder von Strassen und Wegen (Art. 3 Abs. 3 Bst. a und b GSchV⁴⁰) – nach den Anordnungen der kantonalen Behörde versickern zu lassen, oder wenn das nicht möglich ist, in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten. Dies kann auch indirekt über eine Kanalisation erfolgen.⁴¹ Dabei sind nach Möglichkeit Rückhaltemassnahmen zu treffen, damit das Wasser bei grossem Anfall gleichmässig abfliessen kann, sofern die örtlichen Verhältnisse dies erlauben.

c) Die Kantone sorgen für eine kommunale Entwässerungsplanung (Art. 7 Abs. 4 GSchG). Die Gemeinden legen hierzu in öffentlich zugänglichen⁴² generellen Entwässerungsplänen (GEP) insbesondere Gebiete fest, in denen nicht verschmutztes Abwasser versickern zu lassen (Art. 5 Abs. 2 Bst. c GSchV) bzw. in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten ist (Art. 5 Abs. 2 Bst. d GSchV). Die Gemeinden erlassen ein Reglement über die Organisation der Abwasserentsorgung.

d) Das Abwasserreglement der Gemeinde Jens⁴³ regelt in Art. 16 die allgemeinen Grundsätze der Liegenschaftsentwässerung. Für Regenwasser von Dächern und Strassen sowie Reinabwasser gilt gemäss Art. 16 Abs. 2 Bst. a des Abwasserreglements folgendes:

«Nicht verschmutztes Regenabwasser und Reinabwasser sollen möglichst nicht gefasst werden. Wenn es die örtlichen Verhältnisse zulassen, sind sie versickern zu lassen. Ist dies technisch nicht möglich, sind sie in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten. Sind beide Möglichkeiten ausgeschlossen, müssen sie ins Kanalisationsnetz eingeleitet werden. In diesem Fall sind die Bestimmungen des Trenn- und Mischsystems massgebend.»

e) Die TEP GmbH hat im Baubewilligungsverfahren das Bauvorhaben bezüglich Kanalisationsanschluss geprüft hat. Gemäss Mitbericht vom 16. Oktober 2019 erfolgt die Regenabwasserentsorgung über ein Retentionsbecken in die bestehende öffentliche Mischwasserleitung im S.⁴⁴ Im Begleitschreiben zum Mitbericht vom 16. Oktober 2019 führt die TEP GmbH zudem aus:⁴⁵

«Wir haben die Baugesuchsunterlagen durch die Einwohnergemeinde Jens zur Stellungnahme erhalten. Das neu vorgesehene Abwasserkonzept ist I.O. und muss im Rahmen der VSS-Richtlinie erstellt werden.

[...]

Das Vorplatzwasser wird über die sickerfähigen Verbundsteine teilversickert, Teil- oder Restmengen werden über die Rinne Zufahrt ins Mischwassersystem geführt.

[...]

Auf der Basis der eingereichten Projektunterlagen kann diesem Anschluss zugestimmt werden. Die Ausführung erfolgt auf der Grundlage des genehmigten Projekts und ist mit einem Plan des ausgeführten Bauwerks zu dokumentieren und der Gemeinde, in Papierform und digital, nach Abschluss der Bauarbeiten unaufgefordert einzureichen.»

³⁹ Bundesgesetz vom 24. Januar 1991 über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20).

⁴⁰ Gewässerschutzverordnung des Bundesrates vom 28. Oktober 1998 (GSchV; SR 814.201).

⁴¹ Hettich/Jansen/Norer (Hrsg.), Kommentar zum Gewässerschutzgesetz und zum Wasserbaugesetz, Zürich/Basel/Genf 2016, Art. 7 N. 55 und 57.

⁴² Art. 5 Abs. 4 GSchV.

⁴³ Abwasserreglement der Gemeinde Jens vom 27. Mai 2005.

⁴⁴ Vorakten, pag. 256.

⁴⁵ Vorakten, pag. 257-258.

f) Das Baugrundstück liegt am Südhang des Jaissbergs. Dieses Gebiet besteht aus undurchlässigen Bodenschichten, welche für eine Versickerung ungeeignet sind.⁴⁶ Wie die Beschwerdeführenden zutreffend ausführen, lassen die örtlichen Verhältnisse somit eine Versickerung des nicht verschmutzten Regenwassers nicht zu und dieses ist in das bestehende Mischwassersystem einzuleiten. Soweit sie jedoch weiter geltend machen, das Bauvorhaben verletze die gewässerschutztechnischen Anforderungen, kann ihnen nicht gefolgt werden. Wie die vorstehenden Ausführungen zeigen, wird das Regenwasser der Dachflächen über ein Retentionsbecken in das Mischwassersystem eingeleitet. Auch das nicht verschmutzte Regenwasser der Strasse wird – nachdem es bei der Rinne der Einstellhallenzufahrt gefasst wird – in das bestehende Mischwassersystem eingeleitet. Die Entwässerung des Bauvorhabens erfüllt somit die gewässerschutzrechtlichen Anforderungen, weshalb die Rüge unbegründet ist.

13. Geologisches Gutachten

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, bei der Nachbarsparzelle des Baugrundstücks sei es vor Jahren zu einem erheblichen Schaden gekommen. Die dortige Baugrubenböschung habe versagt. Hierzu haben sie im Baubewilligungsverfahren ein Schadensgutachten eingereicht. Sie bringen vor, es liege eine ungewöhnliche Bodenschichtung und somit ein instabiler Baugrund vor. Indem sich die Vorinstanz über das aktenkundige Gutachten hinweggesetzt habe, habe sie den Sachverhalt falsch festgestellt. Ihrer Meinung nach hätte die Vorinstanz weitere Abklärungen vornehmen resp. entsprechende Unterlagen von der Beschwerdegegnerin einfordern müssen.

b) Laut Art. 21 BauG sind Bauten und Anlagen so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten, dass weder Personen noch Sachen gefährdet werden. Die Formulierung von Art. 21 BauG ist sehr allgemein gehalten, weil es nicht möglich ist, in einem gesetzlichen Erlass die Vielfalt der sicherheitstechnischen Fragen, die sich bei der Ausführung und Konstruktion von Bauten stellen, zu erfassen. Art. 57 BauV als Ausführungsbestimmung zu Art. 21 BauG verweist deshalb auf die einschlägigen Normen der Fachverbände. Die Bauherren sind nach Art. 57 Abs. 1 BauV verpflichtet, bei der Erstellung von Bauten und Anlagen die anerkannten Regeln der Baukunde einzuhalten, mehr wird mit wenigen Ausnahmen im Baurecht nicht verlangt. Die aktuelle Bautechnik erlaubt auch bei schwierigen Grundstücksverhältnissen Lösungen für eine sichere Bauausführung und Bebauung. 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.⁴⁷ Ob später in allen Punkten nach den Regeln der Baukunde gebaut wird oder nicht, kann wegen der Vielfältigkeit der sicherheitstechnischen Fragen im Laufe der Bauausführung zwangsläufig nicht Gegenstand des vorgängig stattfindenden Baubewilligungsverfahrens bilden. Das Projektierungsverfahren ist im Zeitpunkt der Baueingabe noch nicht derart weit fortgeschritten, dass alle Details der Bauausführung bereits bekannt sind. Es wäre wegen des damit verbundenen Aufwandes auch nicht verhältnismässig, wenn alle sich aus den Regeln der Baukunde ergebenden Detailfragen von der Bauherrschaft bereits im Baubewilligungsverfahren geklärt und die Lösungen dafür dargelegt werden müssten, wenn noch gar nicht klar ist, ob überhaupt gebaut werden darf. Das Baurecht beschränkt sich deshalb darauf, die Bauherrschaft auf die – bereits gestützt auf das Privatrecht und das Strafrecht geltenden – Regeln der Baukunde zu verweisen.

⁴⁶ Vgl. Versickerungskarte, abrufbar unter: www.agi.dij.be.ch > Geoportal > Karten > Angebot an Karten. Weitere Ausführungen auf S. 20 des Zustandsberichts Versickerung zur Generellen Entwässerungsplanung der Gemeinde Jens vom 30. Oktober 2003 (K. _____ AG, Geologen, Bern).

⁴⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 21/21a N. 7.

c) Das Bauvorhaben soll am Fuss eines Hanges erstellt werden. Die Bauparzelle Nr. I._____, auf der das geplante Bauvorhaben zu stehen kommt, liegt weder in einem Rutschgebiet im Sinne einer Naturgefahr noch sind frühere Naturgefahrenereignisse vermerkt; mit anderen Worten besteht nicht die Gefahr von natürlichen Hangrutschen.⁴⁸ Unabhängig davon verweisen die Beschwerdeführenden auf ein Schadensereignis vom 7. Mai 2015 auf der Nachbarparzelle des Baugrundstücks. Hierzu haben sie im Baubewilligungsverfahren ein «Schadensgutachten Baugrube EFH L._____» vom 6. August 2015 eingereicht.⁴⁹ Aus diesem Bericht geht hervor, dass die Baugrubenböschung nach einem ganzen Tag mit starkem Regen versagt habe und die nördliche Böschung im westlichen Teil abgerutscht sei. Aus dem Bericht folgt jedoch nicht automatisch, dass bei der Realisation des vorliegend geplanten Bauvorhabens ebenfalls mit Rutschungen zu rechnen ist. Es zeigt jedoch auf, dass – je nach aktuellen Gegebenheiten während einer längeren Nasswetterphase – eine gewisse lokale Instabilität möglich sein könnte. Die Hangstabilität muss bei der Planung des Bauvorgangs und der Konstruktion – und somit auch bezüglich der Sicherung der Baugrube – berücksichtigt werden. Die Beschwerdegegnerin ist sich dessen bewusst und hat bereits im Baubewilligungsverfahren ausgeführt, dass sie bei Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung entsprechende (Vor-)Abklärungen betreffend Rutschgefahr und vorherrschender geologischer sowie hydrologischer Situation vornehmen werde.⁵⁰ Eine nähere Konkretisierung oder weitere Abklärungen, wie die Beschwerdeführenden aus dem Bundesgerichtsurteil 1C_84/2012 vom 5. Juli 2012 abzuleiten versuchen, muss hier im Baubewilligungsverfahren noch nicht verlangt werden. Im zitierten Bundesgerichtsurteil ging es um die Frage nach einer möglichen Destabilisation eines Felsblocks bei direkt auf dem Fels erstellten Stützmauern und der damit einhergehenden Gefahr für die umliegenden Grundstücke, während es sich im hier zu beurteilenden Fall um einen natürlichen Hang ohne Fels handelt. Die beiden Fälle liegen anders und sind daher nicht vergleichbar. Soweit die Beschwerdeführenden als indirekten Beweisantrag – via Rückweisung an die Vorinstanz – die Einholung eines Gutachtens fordern, ist dieser demnach abzuweisen.

d) Die vorliegend von den Beschwerdeführenden geltend gemachte Rutschgefahr führt somit nicht dazu, dass das Bauen auf dieser Parzelle nicht möglich ist. Die Vorinstanz hat den Sachverhalt nicht falsch festgestellt. Die aktuelle Bautechnik erlaubt denn auch bei schwierigen Grundstücksverhältnissen Lösungen für eine sichere Bebauung. Die anwendbaren Sicherheitsvorschriften (vgl. Art. 57 BauV) sind bei der Bauausführung ohne weiteres zu beachten. Im Übrigen enthält auch die Baubewilligung unter Ziffer 14.1.1 einen expliziten Verweis auf Art. 57 BauV. Mit der vom Regierungsstatthalteramt angeordneten Auflage ist aus öffentlich-rechtlicher Sicht Genüge getan. Die Nichtbeachtung der Regeln der Baukunde kann nicht nur zivilrechtliche Schadenersatzansprüche, sondern auch ein strafrechtliches Verfahren nach sich ziehen (Art. 229 StGB⁵¹). Die Beschwerde ist auch in diesem Punkt abzuweisen.

14. Fachbericht Berner Heimatschutz, Ortsbild und Gesamtwirkung, Ästhetik

a) Die Beschwerdeführenden rügen, die Vorinstanz sowie der Berner Heimatschutz hätten den Sachverhalt falsch festgestellt. Die Fenster seien nicht reduziert worden und die Firsthöhe habe sich aufgrund der Dachneigung erhöht. In ihrer Einsprache machen sie zudem geltend, das Bauvorhaben sei prägend und hätte bezüglich Ortsbild- und Landschaftsschutz durch die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) beurteilt werden müssen. Zudem wird die Stel-

⁴⁸ Naturgefahrenkarten 1:5'000 sowie Ereigniskataster der Naturgefahren, abrufbar unter: www.agi.dij.be.ch > Geoportal > Karten > Angebot an Karten.

⁴⁹ Vorakten, pag. 120-124.

⁵⁰ Vorakten, pag. 141 unten.

⁵¹ Schweizerisches Strafgesetzbuch vom 21. Dezember 1937 (StGB; SR 311.0).

lungnahme des Berner Heimatschutzes angezweifelt, da dieser in Unkenntnis der Materialisierung und Farbe des Projekts ergangen sei.

Sowohl die Beschwerdegegnerin als auch die Vorinstanz verweisen auf den positiven Bericht des Berner Heimatschutzes vom 20. Mai 2021.

b) Gemäss Art. 22 Abs. 1 Bst. a BewD konsultiert die Baubewilligungsbehörde die zuständigen kantonalen Fachstellen gemäss Verzeichnis der zuständigen Stelle der Direktion für Inneres und Justiz, wenn gegen ein Vorhaben Bedenken oder Einwände der Beeinträchtigung des Ortsbildes oder der Landschaft bestehen, die nicht offensichtlich unbegründet sind. Wo leistungsfähige örtliche Fachstellen bestehen, können diese konsultiert werden (Art. 22 Abs. 2 BewD). Die Baubewilligungsbehörde konsultiert die OLK bei prägenden Bauvorhaben, gegen die ästhetische Bedenken oder Einwände bestehen, die nicht offensichtlich unbegründet sind und die das Ortsbild oder die Landschaft beeinträchtigen können, insbesondere in einem Ortsbild- oder Landschaftsschutzgebiet im Sinn von Art. 86 BauG (Art. 22a Abs. 1 Bst. c BewD). Für die zwingende Beurteilung durch die OLK im Baubewilligungsverfahren müssen alle drei in Art. 22a Abs. 1 BewD genannten Voraussetzungen kumulativ erfüllt sein, d.h. prägendes Bauvorhaben, nicht offensichtlich unbegründete Bedenken oder Einwände sowie mögliche Beeinträchtigung von Ortsbild und Landschaft.⁵² Die OLK wird aber nicht beigezogen, wenn das betreffende Bauvorhaben bereits von der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission, der Kantonalen Denkmalpflege oder einer leistungsfähigen örtlichen Fachstelle begutachtet worden ist oder das Ergebnis eines anerkannten Qualitätssichernden Verfahrens ist (Art. 22a Abs. 2 BewD i.V.m. Art. 10 Abs. 5 BauG).

c) Bereits im vorinstanzlichen Verfahren haben die Beschwerdeführenden den Beizug der OLK verlangt. In ihrer Verfügung vom 22. April 2020 hat sich die Vorinstanz eingehend mit diesem Antrag auseinandergesetzt und ist im Resultat zum Schluss gekommen, dass die Voraussetzungen von Art. 22a BewD für einen Bezug der OLK nicht gegeben sind.⁵³ Mit diesem Einspruchspunkt hat sich die Vorinstanz im vorliegend angefochten Gesamtbauentscheid erneut auseinandergesetzt. Die Schlussfolgerung der Vorinstanz ist nicht zu beanstanden. Da das Bauvorhaben nicht in einem Ortsbild- oder Landschaftsschutzgebiet liegt, fehlt es bereits an einer Voraussetzung für den zwingenden Beizug der OLK. Stattdessen hat die Vorinstanz im Baubewilligungsverfahren zweimal den Berner Heimatschutz beigezogen. Auch die BVD hat den Berner Heimatschutz (bzw. seine Bauberater und Bauberaterinnen) als leistungsfähige örtliche Fachstelle anerkannt, da er über das erforderliche Fachwissen verfügt und mit der Aufgabe vertraut ist, Bauvorhaben auf ihre Verträglichkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild zu beurteilen.⁵⁴ Im vorinstanzlichen Verfahren fand somit eine Beurteilung durch eine leistungsfähige örtliche Fachstelle statt, weshalb die OLK nach dem Wortlaut von Art. 22a Abs. 2 BewD nicht zusätzlich konsultiert werden musste. Die Beschwerde ist diesbezüglich unbegründet.

d) Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Art. 9 Abs. 1 BauG). Diese Vorschrift stellt die «ästhetische Generalklausel» im Sinne eines allgemeinen Beeinträchtigungsverbots dar. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn ein Bauvorhaben einen Gegensatz zur bestehenden Überbauung schafft, der erheblich stört. Die Gemeinden dürfen eigene Ästhetikvorschriften erlassen, die über die kantonalen Vorschriften hinausgehen können. Derartige Vorschriften müssen, um selbständige Bedeutung zu

⁵² Vgl. Vortrag der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion vom 2. September 2015 betreffend Baugesetz (Änderung) und Dekret über das Baubewilligungsverfahren (Änderung), Tagblatt des Grossen Rates, Januarsession 2016, Beilage 8, S. 54.

⁵³ Vorakten, pag. 172-175.

⁵⁴ Vgl. z. B. BDE 110/2019/68 E. 4c, 110/2008/82 E. 5b, 110/2006/45 E. 2a, 110/1996/118, E. 7.

erlangen, konkreter gefasst sein als die Anordnungen des kantonalen Rechts, sie dürfen Letztere nicht bloss allgemein anders formulieren.⁵⁵

Gemäss dem Baureglement der Gemeinde Jens sind Bauten, Anlagen, Tiefbauten und die Umgebungsgestaltung hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Volumen, Lage, Proportionen, Dach-, Kamin- und Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl, in der Detailgestaltung (betrachtet vom öffentlichen Raum resp. Aussichtslagen aus) sowie der Terrainveränderung so auszubilden, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht und die erhaltenswerte Eigenart des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes (bestehende Gliederungen von Häusern, Plätzen etc.) gewahrt bleibt (Art. 12 Abs. 2 GBR). Diese Bestimmung geht weiter als Art. 9 Abs. 1 BauG; ihr kommt daher selbständige Bedeutung zu.

Der Begriff «gute Gesamtwirkung» stellt einen unbestimmten kommunalen Gesetzesbegriff dar, bei dessen Auslegung die kommunalen Behörden einen gewissen Beurteilungsspielraum haben. Jedoch dürfen auch an das Erfordernis der guten Gesamtwirkung nicht unverhältnismässig hohe Ansprüche gestellt werden. Die gute Gesamtwirkung ist weder an geringen noch an besonders hohen architektonischen Qualitäten zu messen. Das bedeutet bei durchschnittlichen örtlichen Gegebenheiten, dass das Mittelmass der Umgebung nicht gestört werden darf und sich eine neue Baute oder Anlage an den qualitativ hochwertigeren Bauten und Anlagen der Umgebung zu orientieren hat.⁵⁶ Gestützt auf Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes dürfen in der Regel Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung nicht eingeschränkt werden⁵⁷.

e) Die Beschwerdegegnerin reichte am 16. September 2019 ein Baugesuch ein für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern. Nach durchgeführtem Augenschein vom 14. August 2020 erfolgte am 30. November 2020 eine erste Projektänderung, mit welcher die Beschwerdegegnerin das Bauvorhaben auf zwei Doppel-einfamilienhäuser anpasste. Diese Projektänderung wurde dem Berner Heimatschutz zur Stellungnahme unterbreitet. Mit Bericht vom 24. Februar 2021 äussert sich der Berner Heimatschutz wie folgt:⁵⁸

«1. Situation

Auf einer bisher unbebauten Parzelle sollen zwei identische Doppel-EFH erstellt werden. Diese sind durch eine weitgehend unterirdische Tiefgarage miteinander verbunden. Die Tiefgarage tritt im Einfahrtbereich in Erscheinung und ist ansonsten von der Zufahrtsstrasse her angeböscht und bewachsen. Der Berner Heimatschutz wurde als externe Stelle eingeladen die Situation im Hinblick auf Gestaltung und Ortsbildverträglichkeit zu Beurteilen.

2. Beurteilung des Vorhabens

Aus Sicht des Berner Heimatschutzes entsprechen die Gebäude in ihren Grundrissausmassen und der hangparallelen Ausrichtung annäherungsweise einer quartierüblichen Bebauungsformen. Die Gebäude sind architektonisch kompakt und einfach formuliert und unterstützen damit diese Annäherung. Die Dachaufbauten sind dementsprechend angemessen formuliert. Unüblich hingegen sind die Höhen der Volumina im Bezug zum gewachsenen Terrain. Hier wird die erträgliche Fassadenhöhe überschritten wodurch die Gebäude als überdimensioniert in Erscheinung treten. Diese Höhen sind zu Gunsten einer ortsbildverträglichen Situation zu reduzieren.

Positiv werten wir die Unterteilung der Fassade in einen «muralen» Sockel und einem holzverkleideten Überbau. Grundsätzlich würden wir es bevorzugen die Fenstertypen (stehende und liegende Formate, struktu-

⁵⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 4 und 13; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen.

⁵⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 4a; BVR 2009 S. 329 E. 5.3, BVR 2006 S. 491 E. 6.3.1.

⁵⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 15 mit Hinweisen.

⁵⁸ Vorakten, pag. 208 f.

relle Öffnungen, etc.) mehr zu vereinheitlichen und zusätzlich die Holzverschalung auch im Eingangsbereich zu vervollständigen. Dies alles trägt dazu bei die Annäherung an das Bild eines «Einfamilienhaus» zu unterstützen und den Massstab zu reduzieren.

3. Fazit

Aus Sicht des Berner Heimatschutzes kann dem vorliegenden Projekt unter Berücksichtigung der oben genannten Punkte zugestimmt werden.»

f) Gestützt auf den Bericht des Berner Heimatschutzes vom 24. Februar 2021 erfolgte am 15. März 2021 eine weitere Projektänderung. Diese zweite Projektänderung wurde den Verfahrensbeteiligten zur Stellungnahme zugestellt. Auf die neuerliche Beurteilung der weiteren Amts- und Fachstellen wurde vorerst verzichtet.⁵⁹ In ihrer Stellungnahme vom 19. April 2021 äusserte sich die Gemeinde negativ zur Projektänderung. Zur Begründung verwies sie auf den Bericht des Berner Heimatschutzes, wonach die Fassadenhöhe südseitig zu verringern sei.

g) Die Beschwerdegegnerin passt ihr Bauvorhaben erneut an und reichte am 7. Mai 2021 nochmals eine Projektänderung ein. Auch hierzu konnten sich die Verfahrensbeteiligten äussern. Zudem wurde beim Berner Heimatschutz eine Stellungnahme eingeholt.

Der Berner Heimatschutz hielt in seinem zweiten Bericht vom 20. Mai 2021 zu dieser dritten Projektänderung fest:⁶⁰

1. Situation

[...] In unserer ersten Stellungnahme vom 24.02.2021 wurde von einer Reduktion der Gebäudehöhe und eine weitgehende Vereinheitlichung der Fensterformate gefordert. Zudem haben wir die Vervollständigung der Holzfassade um das ganze Haus angeregt.

2. Beurteilung des Vorhabens

Mit der eingegangenen Projektänderung vom 7. Mai 2021 wurde auf die Forderungen des Berner Heimatschutzes weitgehend eingegangen. So wurde sowohl die Fassaden- und Firsthöhe herabgesetzt, die Fensteröffnungen vereinheitlicht und deren Anzahl reduziert als auch die Holzverkleidung einheitlich um das ganze Gebäude gezogen. Dies alles trägt positiv zur Eingliederung in die bestehende Bebauung der Umgebung bei.

3. Fazit

Aus Sicht des Berner Heimatschutzes kann dem vorliegenden Projekt in dieser Form zugestimmt werden.

Auch die Gemeinde stimmte in ihrer Stellungnahme vom 15. Juli 2021 letztlich dem Bauvorhaben zu.⁶¹

h) Soweit die Beschwerdeführenden vorbringen, der Sachverhalt sei falsch festgestellt worden, kann ihnen nicht gefolgt werden. Ihre Argumentation basiert auf einem Vergleich zwischen den Projektänderungen vom 15. März 2021 und 7. Mai 2021. Wie die vorstehenden Ausführungen zeigen, hat der Berner Heimatschutz jedoch nur die Projektänderungen vom 30. November 2020 und 7. Mai 2021 beurteilt. Ein Vergleich dieser beiden Projektänderungen zeigt, dass die Schlussfolgerung des Berner Heimatschutzes wie auch die Ausführungen der Vorinstanz korrekt sind. Die Kritikpunkte des Berner Heimatschutzes wurden mit der dritten Projektänderung umgesetzt. Der Sachverhalt wurde somit richtig festgestellt.

⁵⁹ Vorakten, pag. 212 f. (Verfügung des Regierungsstatthalteramts vom 17. März 2021, Ziff. 5).

⁶⁰ Vorakten, pag. 266 f.

⁶¹ Vorakten, pag. 259 f.

i) Ebenfalls nichts zu ihren Gunsten ableiten können die Beschwerdeführenden mit dem Vorbringen, der Bericht des Berner Heimatschutzes sei in Unkenntnis der Materialisierung und Farbe des Projekts erfolgt. Zwar hat die Beschwerdegegnerin auf den ursprünglich eingereichten Baugesuchsunterlagen eine braun/natur/weisse Holzverkleidung sowie rote Tondachziegel ausgewiesen. Bereits mit der ersten Projektänderung vom 30. November 2020 – und somit vor der ersten Stellungnahme durch den Berner Heimatschutz – wurde die Nordseite teilweise mit einem Steinstreifen ergänzt sowie die Farbe der Tondachziegel auf Braun geändert. Dies geht aus dem Baugesuchformular 1.0 vom 26. November 2020 hervor, welches die Beschwerdegegnerin zusammen mit den angepassten Planunterlagen eingereicht hat. Im vorliegenden Beschwerdeverfahren hat die Beschwerdegegnerin mit Schreiben vom 21. April 2022 bestätigt, dass ein braun/natur/weisses Holzwerk sowie braune Tonziegel geplant seien. Diese Materialien und Farben decken sich somit mit den Angaben, welche auch dem Berner Heimatschutz bei der Beurteilung der ersten und dritten Projektänderung bekannt waren.

j) Sowohl die Gemeinde als auch der Berner Heimatschutz haben im Vorverfahren das Bauvorhaben als bewilligungsfähig beurteilt. Die Ausführungen in den zwei Berichten des Berner Heimatschutzes vom 24. Februar 2021 und 20. Mai 2021 überzeugen. Das Bauvorhaben gliedert sich gut in die bestehende Bebauungsstruktur der Umgebung ein. Die BVD sieht keinen Anlass, von der Facheinschätzung abzuweichen. Mit der hangparallelen Ausrichtung der beiden Gebäude sowie der gleichmässig im Lot liegenden Positionierung wie die direkt dahinterliegenden Häuser werden die Bebauungsformen der unmittelbaren Umgebung aufgenommen.⁶² Die Beschwerdeführenden bringen selber nichts vor, was die Beurteilung der Fachbehörde in Frage stellen könnte. Die Beschwerde ist auch in Bezug auf die Ästhetik unbegründet. Da sich mit den im vorliegenden Beschwerdeverfahren eingereichten Projektänderungen weder an der Positionierung und Ausrichtung noch bei der Materialisierung und Farbwahl als auch der Fassadengestaltung der Gebäude etwas geändert hat, konnte auf eine erneute Begutachtung durch eine Fachbehörde (OLK oder Berner Heimatschutz) verzichtet werden. Der entsprechende Beweisantrag der Beschwerdeführenden ist daher abzuweisen.

15. Zusammenfassung und Kosten

a) Zusammenfassend ergibt sich, dass das Bauvorhaben der Beschwerdegegnerin mit der im vorliegenden Beschwerdeverfahren eingereichten Projektänderung I vom 17. August 2022 samt den Anpassungen vom 4. November 2022 (Projektänderung III) bewilligt werden kann (vgl. Auflistung der massgebenden Unterlagen unter E. 5d). Insofern ist die Beschwerde gegenstandslos geworden. Bezüglich der geltend gemachten Rügen der Beschwerdeführenden ist Folgendes festzuhalten:

Indem die Vorinstanz im Baubewilligungsverfahren den Beschwerdeführenden einzelne Unterlagen nicht zur Stellungnahme zugestellt hat sowie im Entscheid nicht auf die Einspruchpunkte zu den baupolizeilichen Massen eingegangen ist, wurde deren rechtliches Gehör verletzt. Ebenfalls hätte die Vorinstanz die letzte Projektänderung vom 7. Mai 2021 nochmals publizieren müssen. Die Gehörsverletzungen wie auch die Publikation wurde im vorliegenden Verfahren geheilt resp. vorgenommen, was nachfolgend bei der Kostenverteilung berücksichtigt wird.

Im vorliegenden Beschwerdeverfahren hat die Beschwerdegegnerin die Südfassade der Gebäude um je 1.00 m zurückversetzt und somit die Gebäudebreiten verkürzt resp. den Grenzabstand ver-

⁶² Vgl. Situationsplan 1:500 vom 22. Januar 2021 / 15. August 2022, Projektänderung gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 9. November 2022.

grössert. Damit ist sie auf die Rüge betreffend Gebäudeabstand eingegangen. Indem sich der Gebäudeabstand vergrössert hat, ist das Bauvorhaben letztlich bewilligungsfähig geworden. Dem diesbezüglichen Einwand der Beschwerdeführenden hat die Beschwerdegegnerin daher mittels Projektänderung Rechnung getragen, was ebenfalls bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen ist.

Ein weiterer Rügepunkt war der Waldabstand. Zwar hat die Beschwerdegegnerin auch hier ihr Projekt angepasst und auf den Grillplatz sowie den Fussweg verzichtet. Diese Projektänderung erfolgte jedoch auf Intervention des AWN. Die Unterschreitung des Waldabstands mittels Ausnahmebewilligung vom 8. Dezember 2022 stellt für das Bauprojekt kein Problem dar, weshalb die Rüge der Beschwerdeführenden in diesem Punkt abzuweisen ist. Auch die übrigen Vorbringen der Beschwerdeführenden sind unbegründet und werden abgewiesen. Der Gesamtentscheid der Gemeinde Jens vom 7. November 2021 wird bestätigt. Die Beschwerde sowie die Einsprache werden abgewiesen. Die Rechtsverwahrung wurde bereits im Gesamtentscheid vom 7. November 2021 angemerkt.

b) Die massgeblichen Sachverhaltselemente konnten anhand der zur Verfügung stehenden Akten und Pläne genügend überprüft bzw. festgestellt werden. Wie ausgeführt, konnte daher auf die von der Beschwerdeführenden (indirekt) beantragten Beweismittel (geologisches Gutachten sowie Begutachtung der Projektänderung durch Fachbehörde) verzichtet werden, da von diesen Beweismitteln keine neuen relevanten Erkenntnisse zu erwarten waren. Diese sogenannte antizipierte Beweiswürdigung verletzt den Anspruch auf rechtliches Gehör nicht.⁶³

c) 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 2200.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV⁶⁴). Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren betragen somit CHF 2200.–. Im Zusammenhang mit den Projektänderungen ist zudem eine Gebühr für den Amtsbericht des AWN von CHF 200.– angefallen.⁶⁵ Dazu kommen Publikationskosten von CHF 344.20, die direkt dem Regierungsstatthalteramt Seeland in Rechnung gestellt worden sind.⁶⁶ Hingegen werden für die Behandlung der Einsprache vom 7. Juni 2022 keine zusätzlichen Kosten erhoben, da die darin enthaltenen Rügen mit jenen der Beschwerde deckungsgleich sind und somit für die Beurteilung im vorliegenden Beschwerdeentscheid kein Zusatzaufwand entstanden ist.

d) Die Verfahrenskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebietet eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigten, keine Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Wer ein Rechtsmittel zurückzieht, den Abstand erklärt oder auf andere Weise dafür sorgt, dass das Verfahren gegenstandslos wird, gilt als unterliegende Partei (Art. 110 Abs. 1 VRPG). Als unterliegend gilt auch, wer den Einwänden der Behörden oder der Gegenpartei durch eine Projektänderung Rechnung trägt.⁶⁷

Wie vorstehend ausgeführt, hat die Beschwerdegegnerin mit der Projektänderung I vom 17. August 2022 die geplanten Gebäude zurückversetzt und damit den Abstand zum Gebäude S._____ Nr. 30a vergrössert. Damit hat sie den diesbezüglichen Einwänden der Beschwerde-

⁶³ BVR 2012 S. 252 E. 3.3.3, mit Hinweisen.

⁶⁴ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

⁶⁵ Vgl. Ziff. 6 (Gebühr) des Amtsberichts AWN, Abteilung Walderhaltung Region Mittelland, vom 8. Dezember 2022.

⁶⁶ Vgl. Anzeigen-Rechnung der Gassmann Media AG vom 31. Mai 2022.

⁶⁷ Ruth Herzog, a.a.O., Art. 110 N. 8 f.

führenden Rechnung getragen, weshalb die Beschwerdegegnerin in diesem Punkt als unterliegend gilt. Zudem hat sie mit einer weiteren Projektänderung den Einwänden des AWN Rechnung getragen, was ebenfalls ihr anzulasten ist. Im Übrigen wird der Gesamtentscheid der Regierungsstatthalteramts Seeland vom 17. November 2021 bestätigt. Diesbezüglich gelten die Beschwerdeführenden als unterliegend. Bei diesem Verfahrensausgang rechtfertigt es sich, der Beschwerdegegnerin ein Fünftel der Verfahrenskosten, ausmachend CHF 440.–, aufzuerlegen. Was die von den Beschwerdeführenden zu tragenden Verfahrenskosten anbelangt, so ist zu berücksichtigen, dass das Regierungsstatthalteramt das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden verletzt hat und diese zu Recht die unterlassene Publikation der Projektänderung gerügt haben. Behördliche Fehlleistungen stellen besondere Umstände im Sinn von Art. 108 Abs. 1 VRPG dar, die sich auf die Kostenverlegung auswirken können.⁶⁸ Es rechtfertigt sich daher, den Beschwerdeführenden nur drei Fünftel der Verfahrenskosten, ausmachend CHF 1320.–, zur Bezahlung aufzuerlegen. Auf die Erhebung der restlichen Verfahrenskosten wird gestützt auf Art. 108 Abs. 1 VRPG verzichtet.⁶⁹

e) Die Gebühr für den Amtsbericht des AWN, Abteilung Walderhaltung Region Mittelland, vom 8. Dezember 2022 in der Höhe von CHF 200.– und die Publikationskosten von CHF 344.20 im Zusammenhang mit der Projektänderung werden gesondert ausgeschieden. Diese werden der Beschwerdegegnerin gestützt auf Art. 52 BewD auferlegt. Für das Inkasso der Gebühr des Amtsberichts des AWN ist die BVD zuständig, welche diese Kosten zusammen mit den Verfahrenskosten in Rechnung stellt. Das Inkasso der Publikationskosten erfolgt hingegen durch das Regierungsstatthalteramt Seeland.

f) 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). Wie bereits ausgeführt unterliegt die Beschwerdegegnerin zu einem Fünftel. Sie hat den Beschwerdeführenden daher ein Fünftel der Parteikosten zu ersetzen. Auch bei den Parteikosten ist zudem zu berücksichtigen, dass das Regierungsstatthalteramt das rechtliche Gehör verletzt hat und zu Unrecht auf die Publikation der Projektänderung verzichtet hat. Wegen dieser Umstände wird das Regierungsstatthalteramt daher verpflichtet, den Beschwerdeführenden ebenfalls ein Fünftel der Parteikosten zu ersetzen. Die Beschwerdegegnerin ist nicht anwaltschaftlich vertreten, weshalb ihr keine Parteikosten zustehen (Art. 104 Abs. 1 VRPG).

Die vom Rechtsvertreter der Beschwerdeführenden geltend gemachten Parteikosten belaufen sich auf insgesamt CHF 9388.65 (Honorar CHF 8237.50, Auslagen CHF 479.90, Mehrwertsteuer CHF 671.25). Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV⁷⁰ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren CHF 400.– bis CHF 11 800.– pro Instanz. Innerhalb des Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand sowie der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG⁷¹). Im vorliegenden Fall ist der gebotene Zeitaufwand als überdurchschnittlich zu werten, da die Beschwerdegegnerin während dem Beschwerdeverfahren mehrere Projektänderungen eingereicht hat und die Beschwerdeführenden hierzu Stellungnahmen einreichen konnten. Demgegenüber haben die Beschwerdeführenden während der erneuten Publikationsfrist eine zusätzliche Einsprache eingereicht, obwohl sie bereits Partei im hängigen Beschwerdeverfahren waren. Dieser Zusatzaufwand kann daher nicht berücksichtigt werden. Im Übrigen sind die Bedeutung der Streit-

⁶⁸ Ruth Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 20.

⁶⁹ Ruth Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 18.

⁷⁰ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811).

⁷¹ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11).

sache und die Schwierigkeit des Prozesses insgesamt als durchschnittlich einzustufen. Daher erscheint ein Honorar von CHF 6000.– als angemessen. Die massgebenden Parteikosten der Beschwerdeführenden belaufen sich damit auf CHF 6978.85 (Honorar CHF 6000.–, Auslagen CHF 479.90, Mehrwertsteuer CHF 498.95). Davon hat sowohl die Beschwerdegegnerin als auch das Regierungsstatthalteramt Seeland je ein Fünftel zu übernehmen, ausmachend je CHF 1395.75.

III. Entscheid

- 1 a) Die Projektänderung I vom 17. August 2022 samt den Anpassungen vom 4. November 2022 (Projektänderung III) wird bewilligt. Insofern ist die Beschwerde gegenstandslos geworden. Massgebend sind folgende Pläne:
 - Situationsplan 1:500 vom 22. Januar 2021 / 15. August 2022, Projektänderung gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 9. November 2022
 - «C302-01 Erdgeschoss – Umgebung | Untergeschoss 1:100», revidiert am 4. November 2022, Projektänderung gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 7. November 2022
 - «C301-02 Erdgeschoss inkl. Umgebung | Obergeschoss | Westfassade Haus A 1:100», revidiert am 17. August 2022, Projektänderung gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 19. August 2022 (von Amtes wegen auf Planunterlage gestrichen: Erdgeschoss und Umgebung)
 - «C302-02 Südfassade | Schnitt B-B 1:100» revidiert am 4. November 2022, Projektänderung gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 7. November 2022
 - «C301-03 Dachaufsicht | Dachgeschoss | Ostfassade Haus A 1:100», revidiert am 17. August 2022, Projektänderung gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 19. August 2022
 - «C301-04 Südfassaden | Westfassade Haus B | Ostfassade Haus B 1:100», revidiert am 17. August 2022, Projektänderung gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 19. August 2022 (von Amtes wegen auf Planunterlage gestrichen: Südfassaden)
 - «C301-05 Untergeschoss | Schnitt A-A | Schnitt B-B 1:100», revidiert am 17. August 2022, Projektänderung gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 19. August 2022 (von Amtes wegen auf Planunterlage gestrichen: Untergeschoss und Schnitt B-B)
 - «C301-06 Schutzraum 1:50», revidiert am 12. Oktober 2021, gestempelt vom Regierungsstatthalteramt Seeland am 17. November 2021
 - b) Der Amtsbericht des Amtes für Wald und Naturgefahren, Abteilung Walderhaltung Region Mittelland, vom 8. Dezember 2022 samt den darin enthaltenen Auflagen und Hinweise bildet Bestandteil des Gesamtentscheids vom 17. November 2021.
 - c) Im Übrigen wird der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes Seeland vom 17. November 2021 bestätigt und die Beschwerde vom 20. Dezember 2021 sowie die Einsprache vom 7. Juni 2022 abgewiesen.
2. Je ein Plansatz der Projektänderung I vom 17. August 2022 (mit Stempel Rechtsamt BVD vom 19. August 2022) samt den Anpassungen vom 4. November 2022 (Projektänderung III,

mit Stempel Rechtsamt BVD vom 7. resp. 9. November 2022) geht an die Beschwerdegegnerin und die Gemeinde Jens.

3. a) Den Beschwerdeführenden 1 und 2 werden Verfahrenskosten im Umfang von CHF 1320.– zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführenden 1 und 2 haften solidarisch für diesen Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
b) Der Beschwerdegegnerin werden Verfahrenskosten im Umfang von CHF 440.– zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
4. Die Gebühr für den Amtsbericht des AWN von CHF 200.– wird der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
5. Die Publikationskosten von CHF 344.20 werden der Beschwerdegegnerin separat zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso der Publikationskosten ist das Regierungsstatthalteramt Seeland zuständig.
6. a) Die Beschwerdegegnerin hat den Beschwerdeführenden 1 und 2 Parteikosten im Umfang von CHF 1395.75 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.
b) Das Regierungsstatthalteramt Seeland hat den Beschwerdeführenden 1 und 2 Parteikosten im Umfang von CHF 1395.75 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt E._____, eingeschrieben
- F._____, mit Beilagen gemäss Ziff. 2, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Seeland, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Jens, Gemeindeverwaltung, mit Beilagen gemäss Ziff. 2, eingeschrieben
- Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Abteilung Walderhaltung Region Mittelland, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in sechs 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.