



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2023/54

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

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **C.**_____
Beschwerdeführerin 1

Herrn **D.**_____
Beschwerdeführer 2

Frau **E.**_____
Beschwerdeführerin 3

Herrn **F.**_____
Beschwerdeführer 4

Frau **G.**_____
Beschwerdeführerin 5

Frau **H.**_____
Beschwerdeführerin 6

Frau **I.**_____
Beschwerdeführerin 7

alle vertreten durch Herrn Fürsprecher J._____

und

Frau **K.**_____
Beschwerdegegnerin 1

Herrn **L.**_____
Beschwerdegegner 2

beide vertreten durch Herrn Rechtsanwalt M._____

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

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Ligerz, Hübeli 4, 2514 Ligerz

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Biel/Bienne vom 28. Februar 2023
(eBau Nummer 2022-7969/90945; Einfamilienhaus mit Nebengebäude)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerschaft reichte am 16. Juni 2022 bei der Gemeinde Ligerz ein Baugesuch ein für den Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses und den Neubau eines Einfamilienhauses mit Nebengebäude auf der Parzelle Ligerz Grundbuchblatt Nr. P._____, nachdem das Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne am 27. August 2021 die Bauvoranfrage vom 15. Juli 2021 ausgenommen der Terrasse im Obergeschoss grundsätzlich positiv beantwortet hatte. Die Parzelle liegt in der Wohnzone W. Die Beschwerdeführenden 1 bis 7 erhoben Einsprache gegen das Bauvorhaben. Mit Gesamtentscheid vom 28. Februar 2023 erteilte das Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne die Baubewilligung sowie die Ausnahmbewilligung für das Unterschreiten des Strassenabstands durch das Nebengebäude (Schopf) und die Terrasse gestützt auf den Amtsbericht der Gemeinde Ligerz vom 12. September 2022 auf Zusehen hin, respektive auf Widerruf.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden 1 bis 7 am 29. März 2023 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 28. Februar 2023 und die Abweisung des Baugesuchs. Eventualiter sei das Verfahren zur Klärung des Sachverhalts zur weiteren Bearbeitung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Die Gemeinde Ligerz (ehemals Beschwerdeführerin 8) reichte am 30. März 2023 ebenfalls Beschwerde bei der BVD ein. Sie beantragt, der Gesamtentscheid vom 28. Februar 2023 sei aufzuheben. Eventualiter sei die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Ausserdem beantragt sie, die Kosten des Beschwerdeverfahrens seien der Beschwerdegegnerschaft aufzuerlegen.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, holte die Vorakten des Baubewilligungs- und des Bauvoranfrageverfahrens ein und führte den Schriftenwechsel durch. Mit Beschwerdeantwort vom 28. April 2023 reichte die Beschwerdegegnerschaft zugleich eine Projektänderung, datiert 25. April 2023, ein. Sie beantragt, die Beschwerden seien abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei und das Baugesuch vom 16. Juni 2022 sei unter Berücksichtigung der Projektänderung vom 28. April 2023 zu bewilligen. Die Gemeinde Ligerz verzichtete mit Schreiben vom 1. Mai 2023 auf eine Stellungnahme zur Beschwerde der Beschwerdeführenden 1 bis 7. Das Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne beantragt mit Stellungnahme vom 2. Mai 2023 die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde, soweit auf diese eingetreten werden könne.

Die Parteien erhielten anschliessend Gelegenheit, zur Projektänderung vom 25. April 2023 Stellung zu nehmen sowie Schlussbemerkungen einzureichen. Mit Schreiben vom 7. Juni 2023 teilte das Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne mit, es habe zur Projektänderung keine Einwände sowie zum Verfahren keine Schlussbemerkungen anzubringen. Es erachte die Rügen als unbegründet und beantrage deshalb die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde, soweit auf diese eingetreten werden könne. Die Beschwerdegegnerschaft reichte am 21. Juni 2023 Schlussbemerkungen sowie die Kostennote ein. Sie teilt darin mit, dass sie ausdrücklich an ihren Rechtsbegehren gemäss Beschwerdeantwort vom 28. April 2023 festhalte. Die

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)

Beschwerdeführenden 1 bis 7 reichten am 22. Juni 2023 eine Stellungnahme zur Projektänderung und Schlussbemerkungen zum Verfahren ein. Die Beschwerdeführenden 1 bis 7 halten grundsätzlich an ihren Anträgen fest und führen aus, die Projektänderung sei nicht bewilligungsfähig. Die Gemeinde Ligerz teilte mit Stellungnahme vom 22. Juni 2023 mit, dass sie ihre Beschwerde vom 30. März 2023 zurückziehe. Mit Verfügung vom 27. Juni 2023 schrieb die BVD das Beschwerdeverfahren RA Nr. 110/2023/54 betreffend die Beschwerde der Gemeinde als erledigt vom Geschäftsverzeichnis ab.

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

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

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 1 bis 7, deren Einsprachen abgewiesen wurden, sind durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid ohne Weiteres beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert.

c) Die Beschwerdegegnerschaft führt in ihrer Beschwerdeantwort vom 28. April 2023 aus, die Beschwerdeführenden 1 bis 7 hätten im Rahmen des Einspracheverfahrens keine Rügen zur Ausnahmegewilligung des auskragenden Teils der Terrasse vorgebracht. Die Terrasse führe zu keiner Beeinträchtigung der Beschwerdeführenden 1 bis 7, weshalb dagegen bisher nicht opponiert worden sei. Es ist unklar, ob die Beschwerdegegnerschaft damit sinngemäss geltend machen will, dass die Beschwerdeführenden 1 bis 7 hinsichtlich des auskragenden Teils der Terrasse nicht beschwerdelegitimiert seien. Die sogenannte aspektmässige Umschreibung des Streitgegenstands (vgl. aArt. 40 Abs. 2 BauG) wurde mit der Revision des Baugesetzes vom 9. Juni 2016 per 1. April 2017 aufgehoben. Das geltende Recht sieht für Einsprecherinnen und Einsprecher keine Begrenzung des Streitgegenstands auf die Einsprachegründe vor. In der Beschwerde können deshalb auch Rügen erhoben werden, die in der Einsprache noch nicht enthalten waren. Ausgenommen sind einzig Verfahrensmängel, die bei erster Gelegenheit zu rügen sind und im Beschwerdeverfahren nicht mehr erhoben werden können, wenn dazu schon im vorinstanzlichen Verfahren Gelegenheit bestanden hätte.⁴ Die Rügen der Beschwerdeführenden hinsichtlich der Gartenterrasse sowie der Terrasse im 1. Stock betreffen keinen Verfahrensmangel und sind daher zulässig. Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde der Beschwerdeführenden 1 bis 7 ist einzutreten.

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

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

⁴ VGE 2020/34 vom 17. Februar 2022 E. 7.4.2, 2017/278 vom 19. März 2019 E. 1.5.5; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 40-41 N. 9 m.w.H.

2. Ausstand

a) Die Beschwerdegegnerschaft führt aus, die Beschwerdeführerin 3 sei Gesamteigentümerin der Parzelle Nr. O._____ und zugleich Gemeinde._____. Die Gemeinde habe sich in der Stellungnahme vom 29. Juni 2021 im Bauvoranfrageverfahren noch positiv zum Bauvorhaben geäussert. Erst nachdem die Beschwerdeführerin 3 Einsprache gegen das Bauvorhaben erhoben habe, habe die Gemeinde mit Amtsbericht vom 12. September 2022 erstmals Bedenken zum Bauprojekt geäussert. Der Sinneswandel innerhalb des Gemeinderats nach der positiven Stellungnahme vom 29. Juni 2021 sei objektiv nicht erklärbar und auf die Doppelrolle der Beschwerdeführerin 3 zurückzuführen. Die Beschwerdeführerin 3 habe als Gemeinde._____ einen gewichtigen Einfluss auf die Entscheidungsfindung im Gremium. Als Nachbarin habe sie zudem ein unmittelbar persönliches Interesse am Geschäft. Die Beschwerdegegnerschaft bringt damit sinngemäss vor, dass hinsichtlich des Amtsberichts vom 12. September 2022 ein Ausstandsgrund vorliegt.

In ihrer Stellungnahme vom 22. Juni 2023 weist die Gemeinde darauf hin, dass die Gemeinde._____ (Beschwerdeführerin 3) ordnungsgemäss in den Ausstand getreten sei. Die Rügen der Beschwerdegegnerschaft seien unbegründet.

Die Beschwerdeführerin 3 erklärt in ihren Schlussbemerkungen vom 22. Juni 2023, sie sei selbstverständlich in den Ausstand getreten. Die Unterstellungen der Beschwerdegegnerschaft würden zurückgewiesen.

b) Gemäss Art. 9 Abs. 1 Bst. a VRPG⁵ tritt eine Person, die eine Verfügung oder einen Entscheid zu treffen oder vorzubereiten oder als Mitglied einer Behörde zu amten hat, in den Ausstand, wenn sie in der Sache ein persönliches Interesse hat. Die Vorschriften über die Unvereinbarkeiten und den Ausstand nach dem Gemeindegesetz bleiben vorbehalten (Art. 9 Abs. 3 VRPG). Die Ausstandspflicht für die Mitglieder und das Personal kommunaler Behörden ist in Art. 47 ff. GG⁶ geregelt. Die Ausstandsgründe des Gemeindegesetzes sind grundsätzlich milder als jene des VRPG.⁷ Gemäss Art. 47 Abs. 1 GG ist bei der Behandlung eines Geschäfts ausstandspflichtig, wer daran unmittelbar persönliche Interessen hat. Ausstandspflichtige müssen von sich aus ihre Interessenbindung offenlegen, wobei sie sich vor Verlassen des Raumes zur Sache äussern dürfen (vgl. Art. 48 Abs. 1 und 2 GG). Unter Verletzung der Ausstandspflicht zustande gekommene Verwaltungsakte sind nicht von vornherein nichtig (bzw. nur in seltenen, hier nicht einschlägigen Ausnahmefällen), sondern bloss anfechtbar.⁸ Die bundesgerichtliche Rechtsprechung verlangt gestützt auf den Grundsatz von Treu und Glauben und das Verbot des Rechtsmissbrauchs (Art. 5 Abs. 3 BV⁹), dass verfahrensrechtliche Einwände so früh wie möglich, das heisst nach Kenntnisnahme eines Mangels bei erster Gelegenheit vorzubringen sind. Es verstösst gegen Treu und Glauben, Mängel dieser Art erst in einem späteren Verfahrensstadium oder sogar erst in einem nachfolgenden Verfahren geltend zu machen, wenn der Einwand schon vorher hätte festgestellt und gerügt werden können. So sind etwa verspätet vorgebrachte Ausstandsgründe nicht zu berücksichtigen respektive verwirkt.¹⁰

c) Das Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne teilte der Beschwerdegegnerschaft mit Verfügung vom 18. August 2022 unter anderem mit, dass die Beschwerdeführerin 3 Einsprache

⁵ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

⁶ Gemeindegesetz vom 16. März 1998 (GG; BSG 170.11)

⁷ Lucie von Büren, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 9 N. 44

⁸ Lucie von Büren, a.a.O., Art. 9 N. 60

⁹ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101)

¹⁰ BGE 143 V 66 E. 4.3

erhoben hatte.¹¹ Der Beschwerdegegnerschaft war damit bereits vor Eröffnung des Amtsberichts der Gemeinde Ligerz vom 12. September 2022 bekannt, dass allenfalls ein Ausstandsgrund vorliegen könnte.¹² Weder nach Kenntnisnahme der Einsprache der Beschwerdeführerin 3 noch nach Kenntnisnahme des Amtsberichts machte die Beschwerdegegnerschaft im Baubewilligungsverfahren ein Ausstandsgrund geltend.¹³ Soweit die Beschwerdegegnerschaft das Vorliegen von Ausstandsgründen hinsichtlich des Amtsberichts vom 12. September 2022 rügt, erweist sich die Rüge demzufolge als verspätet und es ist nicht darauf einzutreten.

Selbst wenn darauf eingetreten werden könnte, erwiese sich die Rüge als unbegründet. Dem Protokollauszug zur Sitzung des Gemeinderates vom 6. September 2022, anlässlich derer der Gemeinderat den Amtsbericht vom 12. September 2022 verabschiedete, lässt sich entnehmen, dass die Beschwerdeführerin 3 in den Ausstand getreten ist.¹⁴ Der Amtsbericht ist vom Vizepräsidenten und der Sekretärin des Gemeinderates, nicht aber von der Beschwerdeführerin 3, unterzeichnet.¹⁵ Eine Beeinflussung des Amtsberichts durch die Beschwerdeführerin 3 kann deshalb ausgeschlossen werden. Dass die Stellungnahme der Bauinspektorin der Gemeinde Ligerz vom 29. Juni 2021 anders als der Amtsbericht vom 12. September 2022 positiv ausfiel und die Ausnahmegewilligung für die Bauteile über und im Strassenabstand in Aussicht stellte¹⁶, genügt nicht, um hinsichtlich des Amtsberichts von einer Verletzung der Ausstandsvorschriften auszugehen. Bei der Stellungnahme der Bauinspektorin im Bauvoranfrageverfahren handelt es sich lediglich um eine erste Einschätzung von ihr und nicht des Gemeinderates. Die Einschätzung ist unverbindlich,¹⁷ wurde zu Händen der zuständigen Baubewilligungsbehörde abgegeben und erfolgte einzig aufgrund der im Bauvoranfrageverfahren eingereichten Unterlagen. Im Übrigen ist ohnehin fraglich, ob eine allfällige Verletzung der Ausstandspflicht überhaupt einen Einfluss auf den angefochtenen Entscheid gezeitigt hätte. Die Gemeinde ist vorliegend nicht Baubewilligungsbehörde und konnte im vorinstanzlichen Verfahren daher lediglich einen Antrag stellen und einen Amtsbericht betreffend die Ausnahmen vom Strassenabstand erstatten (vgl. Art. 20 Abs. 1 BewD¹⁸). Die umfassende formelle und materielle Prüfung des Baugesuchs oblag demgegenüber dem Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne als zuständige Baubewilligungsbehörde und gegen dieses wurden keine Ausstandsgründe vorgebracht.

3. Projektänderung, Streitgegenstand

a) Die Beschwerdegegnerschaft reichte mit ihrer Beschwerdeantwort vom 28. April 2023 zugleich angepasste Projektpläne vom 25. April 2023, bezeichnet als «Projektänderung», ein. Die angepassten Projektpläne umfassen insbesondere die Verschiebung der Wärmepumpe. Diesbezüglich macht die Beschwerdegegnerschaft unter anderem geltend, die Änderung sei geringfügig und die betroffenen Nachbarn und die Gemeinde müssten nicht mehr angehört werden. Diese hätten bereits im vorinstanzlichen Verfahren die Möglichkeit gehabt, sich einlässlich zum Standort der Wärmepumpe zu äussern.

In ihren Schlussbemerkungen vom 22. Juni 2023 bedauern die Beschwerdeführenden 1 bis 7, dass auf den Projektänderungsplänen nicht angegeben werde, was wie geändert worden sei. Ein

¹¹ Pag. 56 ff. der Vorakten

¹² Pag. 62 ff. der Vorakten

¹³ Vgl. die Stellungnahmen der Beschwerdegegnerschaft vom 29. August 2022, pag. 59 ff. der Vorakten, und vom 3. Oktober 2022, pag. 71 ff. der Vorakten

¹⁴ Vgl. die Beilage 2 zur Stellungnahme der Gemeinde vom 22. Juni 2023

¹⁵ Pag. 118 f. der Vorakten

¹⁶ Vgl. pag. 18 der Bauvoranfrageakten

¹⁷ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Vorbemerkungen zu den Art. 32-44 N. 5

¹⁸ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

Vergleich des alten mit dem neuen Projekt falle entsprechend schwer und lasse Interpretationsspielraum offen. Zudem hätten sie auf eBau die neuen Unterlagen nicht einsehen können, weshalb fraglich sei, ob die Projektänderung damit korrekt eingegeben worden sei.

b) Gemäss Art. 43 BewD kann die Bauherrschaft während 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.¹⁹ Erfolgt die Projektänderung im Baubeschwerdeverfahren, sind die Gemeinde, die Gegenpartei und die von der Projektänderung berührten Dritten anzuhören (Art. 43 Abs. 3 BewD). Gemäss dem im Beschwerdeverfahren sinngemäss anwendbaren Art. 43 Abs. 2 BewD kann die Beschwerdeinstanz das Verfahren ohne erneute Veröffentlichung fortsetzen bzw. die Änderung des bewilligten Projekts ohne neues Baugesuchsverfahren gestatten, wenn öffentliche oder wesentliche nachbarliche Interessen nicht zusätzlich betroffen sind. Das geänderte Projekt tritt an die Stelle des ursprünglichen Bauprojekts. Das heisst, mit der Vorlage der Projektänderung gilt das ursprüngliche Gesuch im Umfang der Änderung als zurückgezogen.²⁰ Art. 43 BewD verlangt im Übrigen nicht, dass in den Projektänderungsplänen die Unterschiede zum ursprünglichen Gesuch bezeichnet werden.

c) Das Rechtsamt der BVD nahm die Projektpläne vom 25. April 2023 mit Instruktionsverfügung vom 31. Mai 2023 implizit als Projektänderung im Sinne von Art. 43 Abs. 3 BewD entgegen. Es blieb in der Folge zu Recht unbestritten, dass das Bauvorhaben trotz den Anpassungen gemäss den Projektplänen vom 25. April 2023 in seinen Grundzügen gleich geblieben ist und als Projektänderung behandelt werden kann. So verzichtet die Beschwerdegegnerschaft im Vergleich zu den am 28. Februar 2023 bewilligten Plänen auf das Nebengebäude (Schopf) südwestlich des geplanten Einfamilienhauses und das Sonnensegel über dem Aussensitzplatz im Erdgeschoss. Zudem verschiebt sie den Standort der Wärmepumpe in südlicher Richtung, das heisst näher zum geplanten Einfamilienhaus. Der Strassenabstand der Wärmepumpe beträgt dadurch 5.00 m anstelle der ursprünglich geplanten 3.00 m. Im Übrigen liess die Beschwerdegegnerschaft das gewachsene Terrain rekonstruieren und passte aufgrund der neuen Berechnungen der Vermessungsfirma die Schnitt- und Fassadenpläne an. Wie bereits in den am 28. Februar 2023 bewilligten Plänen ist die Gebäudehöhe auf dem Schnitt- und Fassadenplan vom 25. April 2023 auf der Nordseite mit 6.00 m angegeben. Auf der Ostseite ist die Gebäudehöhe mit 6.00 m leicht höher vermassst als bei dem am 28. Februar 2023 bewilligten Projekt (dort betrug die Gebäudehöhe 5.87 m). Sowohl bei der Süd- als auch bei der Westfassade kommt es gegenüber dem am 28. Februar 2023 bewilligten Projekt zu einer leichten Reduktion der Gebäudehöhe. Auf der Südfassade reduziert sich die Gebäudehöhe von 6.00 m auf 5.92 m, auf der Westfassade von 5.80 m auf 5.75 m. Insgesamt handelt es sich hierbei aber um geringfügige Änderungen. Dass die Anpassungen in den Projektänderungsplänen nicht ausdrücklich als solche bezeichnet sind, kann durchaus den Vergleich des ursprünglichen mit dem neuen Projekt erschweren. Wie aufgezeigt setzt Art. 43 BewD aber nicht voraus, dass die Änderungen bezeichnet werden.

¹⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 32-32d N. 12a

²⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 32-32d N. 13c

Die Projektänderung vom 25. April 2023 hat das mit Gesamtentscheid vom 28. Februar 2023 bewilligte Bauvorhaben ersetzt. Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist folglich nur noch das Bauvorhaben gemäss der Projektänderung vom 25. April 2023. Den Verfahrensbeteiligten wurde die Projektänderung zugestellt und sie erhielten Gelegenheit, sich zu dieser zu äussern. Mit Blick auf den Verfahrensausgang kann vorliegend offen bleiben, ob die Projektänderung im eBau korrekt eingegeben wurde, ob nebst den Verfahrensbeteiligten zusätzlich betroffene Dritte anzuhören wären oder ob eine erneute Publikation des Vorhabens notwendig gewesen wäre.

4. Profilierung

a) Die Gemeinde Ligerz weist in ihrer Stellungnahme vom 1. Mai 2023 darauf hin, die Gemeindeschreiberin habe am 4. April 2023 festgestellt, dass die Bauprofile auf der Parzelle Nr. N. _____ entfernt worden seien. Als Beilage reichte die Gemeinde eine Fotodokumentation vom 6. April 2023 ein. Einen Antrag in Zusammenhang mit diesem Vorbringen stellte sie nicht.

In ihrer Stellungnahme zur Projektänderung und den Schlussbemerkungen vom 22. Juni 2023 führen die Beschwerdeführenden 1 bis 7 aus, das Entfernen der Profile widerspreche Art. 16 Abs. 2 BewD. Sie stellen diesbezüglich keinen Antrag.

b) Die Gesuchstellerinnen und Gesuchsteller haben zugleich mit der Baueingabe die äusseren Umrisse des Bauvorhabens im Gelände abzustecken und durch Profile kenntlich zu machen (vgl. Art. 16 Abs. 1 BewD). Zweck der Profilierung von Bauten und Anlagen auf dem Baugrundstück ist es, das Bauvorhaben in Ergänzung der Projektpläne zu veranschaulichen.²¹ Gemäss Art. 16 Abs. 2 BewD sind die Profile stehenzulassen, bis über das Bauvorhaben endgültig entschieden ist. Die Baubewilligungsbehörde kann für die Profilierung besondere Anordnungen treffen oder Erleichterungen gestatten, wenn wichtige Gründe dies erfordern. Die genügende Orientierung der Nachbarn und der Öffentlichkeit muss aber gewährleistet sein (Art. 16 Abs. 3 BewD). Werden die Profile entfernt, bevor endgültig über das Bauvorhaben entschieden ist, schadet das grundsätzlich nicht.²² Die Bauherrschaft trägt aber das Risiko, dass sie die Profile auf Anweisung der Beschwerdeinstanz gegebenenfalls wieder aufstellen muss.²³

c) Vorliegend ist unbestritten, dass das Bauvorhaben im Zeitpunkt seiner Bekanntmachung vorschriftsgemäss profiliert war.²⁴ Die Gemeinde und die Beschwerdeführenden 1 bis 7 weisen zwar zu Recht darauf hin, dass die Profile zu früh entfernt worden sind. Sie stellen diesbezüglich jedoch keinen Antrag. Mit Blick auf den Ausgang des vorliegenden Beschwerdeverfahrens ist es zudem nicht erforderlich, die Beschwerdegegnerschaft anzuweisen, die Bauprofile neu aufstellen zu lassen.

5. Rechtliches Gehör

a) Die Beschwerdeführenden 1 bis 7 rügen, der angefochtene Entscheid setze sich nicht mit den von ihnen im Zusammenhang mit der Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Strassenabstandes vorgebrachten Argumente auseinander. Der Entscheid bescheinige der Beschwerdegegnerschaft in Ziff. 12.1 ohne Weiteres ein «genügendes Interesse». Worin dieses bei einem Neubau bestehen könnte, bleibe offen. Auch sei nicht überprüft worden, ob öffentliche

²¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 34/34a N. 20

²² Vgl. VGE 2010/301 vom 19. Oktober 2010 E. 6.3, 2009/290 vom 6. April 2010 E. 5.2 f.

²³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 34/34a N. 20

²⁴ Vgl. insbesondere auch die der Einsprache der Beschwerdeführenden 1 und 2 vom 11. August 2022 beigelegten Fotos, auf denen die Bauprofile zu sehen sind, pag. 40 bis 42 der Vorakten

oder nachbarliche Interessen verletzt würden. Ihre Argumente sowie die Stellungnahme der Gemeinde vom 12. September 2022 seien einfach übergangen worden. Zudem setze sich der angefochtene Entscheid nicht mit den Einwänden der Beschwerdeführenden 1 bis 7 sowie der Gemeinde zum massgebenden Terrain auseinander. Die Vorinstanz habe ohne Weiteres auf die Angaben der Beschwerdegegnerschaft abgestützt. Der angefochtene Entscheid verletze damit die Begründungspflicht bzw. das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden 1 bis 7.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG 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. Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt, 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.²⁵

c) Die Vorinstanz hat in Ziff. 12.1 des angefochtenen Entscheids ausgeführt, dass die Einsprechenden die Bauten im Strassenabstand (Schopf und Wärmepumpe) und die Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit (Sichtbermen) rügen würden. Anschliessend zitiert die Vorinstanz die Stellungnahme der Projektverfasserin vom 29. August 2022 sowie das Ausnahmegesuch vom 28. Juni 2022. Sie kommt zum Ergebnis, dass die Verkehrssicherheit durch den Schopf nicht beeinträchtigt werde und die Bauherrschaft bereit sei, die Wärmepumpe so zu verschieben, dass sie nicht mehr im Strassenabstand sei. In Ziff. 13 führt die Vorinstanz aus, es sei eine Ausnahmegewilligung für das Nebengebäude (Schopf) und die Terrasse im Strassenabstand erforderlich. Sie kommt zum Schluss, dass das Nebengebäude (Schopf) und die Terrasse kleine und leicht entfernbare Bauten seien und eine Bewilligung auf Zusehen hin nach Art. 28 BauG lediglich ein genügendes Interesse der Bauherrschaft voraussetze. Zur Begründung des genügenden Interesses verweist die Vorinstanz auf das Ausnahmegesuch vom 28. Juni 2022. Zudem hält die Vorinstanz fest, dass die Gemeinde als zuständige Strassenaufsichtsbehörde mit ihrem Bericht vom 12. September 2022 die Erteilung der Ausnahmegewilligung beantragt habe und keine Beeinträchtigung der Sicherheit des Verkehrs oder der zu Fuss Gehenden zu erwarten sei. Die Verletzung von öffentlichen Interessen könnten ausgeschlossen werden.

Demzufolge hat sich die Vorinstanz hinsichtlich des Strassenabstandes mit den Rügen der Beschwerdeführenden 1 bis 7 sowie dem Amtsbericht der Gemeinde vom 12. September 2022, wenn auch nur knapp, auseinandergesetzt und dargelegt, dass sie die Ausführungen der Beschwerdegegnerschaft als zutreffend erachtet. Eine Auseinandersetzung mit jedem einzelnen Argument der Beschwerdeführenden 1 bis 7 war somit nicht notwendig. Zum massgebenden Terrain hält die Vorinstanz in Ziff. 12.2 des angefochtenen Entscheids fest, dass in den Fassadenplänen eingetragene gewachsene Terrain entspreche der Aufnahme der Vermessungsfirma vom 19. August 2022 sowie den ursprünglichen Baugesuchsplänen. Die Terrainangaben seien nachvollziehbar, würden mit den umliegenden Bauten übereinstimmen und könnten als richtig befunden werden. Anders als die Beschwerdeführenden 1 bis 7 ausführen, hat die Vorinstanz damit kurz begründet, aufgrund welcher Überlegungen sie die Terrainangaben der Beschwerdegegnerschaft als nachvollziehbar beurteilt. Insgesamt konnten die

²⁵ BGE 140 II 262 E. 6.2; BVR 2018 S. 341 E. 3.4.2, 2016 S. 402 E. 6.2; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 52 N. 7

Beschwerdeführenden den Entscheid zudem sachgerecht anfechten. Eine Gehörsverletzung ist nach dem Gesagten zu verneinen.

6. Massgebendes Terrain, anwendbares Recht

a) Die Beschwerdeführenden 1 bis 7 rügen, die Gebäudehöhe gemäss Art. 4.2 Abs. 1 BNR²⁶ sei nicht eingehalten. Gemäss Art. 97 Abs. 1 BauV²⁷ sei der Ausgangspunkt für die Messung der Gebäudehöhe der gewachsene Boden. Als solcher gelte das Terrain, wie es vor Baubeginn bestehe. Aus den Schnittplänen ergebe sich, dass das heutige, nach dem Abbruch bestehende Terrain unterhalb des von der Beschwerdegegnerschaft angenommenen gewachsenen Terrains liege. Das heutige Terrain sei für die Bestimmung der Gebäudehöhe massgebend. Die Vorinstanz habe sich im angefochtenen Entscheid nicht mit der Frage des für die Bestimmung des massgebenden Terrains anwendbaren Rechts auseinandergesetzt. Sie habe lediglich auf das «gewachsene Terrain» entsprechend «der Aufnahme der Vermessungsfirma vom 19. August 2022» verwiesen. Die Tatsache, dass die Vermessungsfirma im Auftrag der Beschwerdegegnerschaft die Aufnahme gemacht habe, habe sie nicht hinterfragt. Der von der Beschwerdegegnerschaft beantragte Hangzuschlag sei ebenfalls nicht überprüft worden. Die Angaben zu Geländeverlauf und Höhenkoten in den Baugesuchsplänen würden in verschiedener Hinsicht Zweifel wecken. Die Höhenlinien auf den verschiedenen Fassadenplänen würden teilweise nicht übereinstimmen. Es entstehe daher der Eindruck, dass die Terrainlinien so konstruiert worden seien, dass die maximale Gebäudehöhe gerade noch eingehalten sei. Der massgebende Geländeverlauf sei daher durch den zuständigen Nachführungsgeometer zu rekonstruieren, sofern dem Projekt nicht ohnehin der Bauabschlag zu erteilen sei. Gestützt auf die Rekonstruktion durch den Nachführungsgeometer werde sich auch zeigen, ob der Hangzuschlag zu Recht beansprucht werde.

In ihrer Stellungnahme zur Projektänderung und den Schlussbemerkungen vom 22. Juni 2023 ergänzen die Beschwerdeführenden 1 bis 7, die Projektänderung und das massgebliche Terrain seien nach dem geltenden BNR sowie Art. 97 BauV zu beurteilen. Das geänderte BNR sei erst in der Vorprüfung, eine öffentliche Auflage habe noch nicht stattgefunden. Die Berufung der Beschwerdegegnerschaft auf die «lex mitior» Regel sei unbehelflich. Im Laufe des Beschwerdeverfahrens werde keine Rechtsänderung eintreten. Auch sei es unzulässig, wenn nur einzelne Bestimmungen des neuen BNR auf das Vorhaben angewendet würden. Es sei auf das Terrain nach Abbruch des bestehenden Gebäudes abzustellen. Die Rekonstruktion negiere, dass das Terrain nach Abbruch der bestehenden Liegenschaft massgebend sei (und nicht das gewachsene Terrain). Da die zweite Rekonstruktion nicht vom zuständigen Nachführungsgeometer erstellt worden und zu anderen Ergebnissen gekommen sei, werde sie bestritten.

b) Die Beschwerdegegnerschaft führt aus, die Vorinstanz habe zutreffend ausgeführt, dass das gewachsene Terrain in den ursprünglichen Baugesuchsplänen des bestehenden Gebäudes mit ca. 13.5 bis 14% eingezeichnet worden sei und dass auch aus den Plänen der angrenzenden Parzelle Nr. A. _____ sowie der direkt unterhalb der R. _____ strasse gelegenen Parzellen ersichtlich sei, dass die Neigung des ursprünglich gewachsenen Terrains wesentlich mehr als 10% aufweise. Das gewachsene Terrain sei durch eine offiziell ausgewiesene Vermessungsfirma aufgenommen und in den Baueingabeplänen konstruiert worden. Die Verspätung der Einführung der Bestimmungen der BMBV²⁸ in die baurechtliche Ordnung sei der Gemeinde anzulasten. Gemäss Art. 34 Abs. 1 und 3 BMBV gelangten spätestens ab 1. Januar 2024 die Bestimmungen der BMBV zur Anwendung. Da die einschlägigen Bestimmungen der BMBV betreffend massgebendes Terrain und Gebäudehöhe für die Beschwerdegegnerschaft vorliegend günstiger

²⁶ Bau- und Nutzungsreglement (BNR) der Einwohnergemeinde Ligerz, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) am 21. März 2014

²⁷ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

²⁸ Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3)

seien und weil die Beschwerdegegnerschaft durch Rückzug und Neueinreichung des Baugesuchs spätestens ab 1. Januar 2024 die Anwendung der BMBV bewirken könne, sei auf diese abzustellen. aArt. 97 BauV sei nicht anwendbar. Als massgebendes Terrain gelte gemäss Art. 1 Abs. 1 BMBV der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Die Beschwerdegegnerschaft habe das massgebende Terrain anhand des natürlich gewachsenen Geländeverlaufs durch eine offiziell ausgewiesene, unabhängige Vermessungsfirma bestimmen lassen. Es sei auf die professionellen Aufnahmen abzustellen. Des Weiteren sei auf die bewilligten Baupläne des bestehenden Gebäudes und der umliegenden Parzellen (Parzelle Nr. A._____ sowie der Siedlung «B._____») abgestellt worden. Darauf sei das massgebende, gewachsene Terrain bereits verbindlich festgelegt. Gestützt auf die Vermessungen und die bewilligten Baupläne der umliegenden Parzellen habe die Beschwerdegegnerschaft das gewachsene Terrain rekonstruiert. Die Beschwerdegegnerschaft habe aufgrund der Beschwerden das gewachsene Terrain erneut rekonstruieren lassen. Auf dem neuen Situationsplan der Vermessungsfirma vom 20. April 2023 sei das Gefälle auf dem Baugrundstück mehrfach und flächengenau ausgewiesen. Damit sei erstellt, dass das Gefälle überall mehr als 10% betrage und der Hangzuschlag zu Recht beansprucht werde. Eine erneute Rekonstruktion durch den Nachführungsgeometer würde zu keinem anderen Ergebnis führen, da er dieselbe Methode verwende wie die Vermessungsfirma.

c) Das Regierungsstatthalteramt erklärt in seiner Stellungnahme vom 2. Mai 2023, es sei ein Abbruch und Wiederaufbau in einem weitgehend überbauten Gebiet vorgesehen. Demzufolge sei es sachgerecht, das gewachsene Terrain gemäss Art. 97 Abs. 2 Bst. c BauV durch Interpolation zu rekonstruieren und vom Niveau des umgebenden natürlichen Geländeverlaufs auszugehen.

d) Gemäss Art. 36 Abs. 1 BauG sind Bauvorhaben nach dem zur Zeit der Einreichung des Baugesuchs geltenden Recht zu beurteilen, soweit das Bundesrecht nichts anderes bestimmt. Diese Bestimmung soll die Rechtssicherheit fördern und die Baugesuchstellenden schützen, die unter Umständen im Vertrauen auf die bestehende Ordnung zeitraubende und kostspielige Projektierungsarbeiten und andere Vorkehrungen durchgeführt haben.²⁹ Art. 36 Abs. 1 BauG gilt insbesondere dann nicht, wenn besondere Vorschriften einen anderen Zeitpunkt für massgeblich erklären oder wenn neues Recht, für den Gesuchsteller im konkreten Fall günstiger ist.³⁰ Dieser Grundsatz des sog. milderen Rechts («lex mitior») kommt jedoch nur dann zur Anwendung, wenn das mildere Recht bereits in Kraft ist. Bei neuem, milderem Recht, das noch nicht in Kraft ist, stellt sich die Frage der Vorwirkung. Gemäss Art. 36 Abs. 2 BauG ist der Entscheid zurückzustellen und es ist nach Art. 62a Abs. 3 BauG vorzugehen, wenn das Bauvorhaben Nutzungsplänen (vgl. Art. 57 Abs. 2 BauG) widerspricht, die bei der Gesuchseinreichung öffentlich aufgelegt haben. Als öffentliche Auflage gilt diejenige im Einspracheverfahren nach Art. 60 BauG, nicht diejenige im Mitwirkungsverfahren nach Art. 58 BauG. Die Vorwirkung gemäss Art. 36 Abs. 2 BauG tritt mit dem ersten Tag der öffentlichen Auflage ein.³¹

Die Vorwirkung eines Erlasses bedeutet im Allgemeinen, dass ein Erlass Rechtswirkungen zeitigt, obwohl er noch nicht in Kraft getreten ist. Bei der positiven Vorwirkung wird zukünftiges Recht bereits wie geltendes Recht angewendet.³² Die positive Vorwirkung ist grundsätzlich unzulässig, auch wenn dafür allenfalls eine besondere gesetzliche Grundlage besteht. Dies einerseits aufgrund des Legalitätsprinzips und andererseits wegen der Unklarheit, ob und wann eine neue Regelung in Kraft tritt (Grundsatz der Rechtssicherheit).³³ Die negative Vorwirkung besteht darin, dass die Anwendung des alten Rechts ausgesetzt wird, bis das neue Recht in Kraft tritt. Sie ist nur zulässig, wenn sie vom geltenden Recht vorgesehen ist. Zudem wird von der Praxis verlangt,

²⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 36 N. 2a

³⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 36 N. 2a Bst. b und c

³¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 36 N. 4

³² Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl. 2020, N. 298

³³ Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, a.a.O., N. 299

dass die übrigen Voraussetzungen für eine echte Rückwirkung erfüllt sind. Das heisst die negative Vorwirkung muss zeitlich mässig und durch triftige Gründe gerechtfertigt sein. Sie darf zudem keine stossenden Rechtsungleichheiten bewirken und keinen Eingriff in wohlerworbene Rechte darstellen.³⁴

e) Das Baugesuch der Beschwerdegegnerschaft ist am 16. Juni 2022 bei der Gemeinde Ligerz eingegangen³⁵ und damit grundsätzlich nach dem am 16. Juni 2022 geltenden Recht zu beurteilen. Zu diesem Zeitpunkt sowie derzeit hat die Gemeinde Ligerz ihr Baureglement noch nicht an die BMBV, die am 1. August 2011 in Kraft getreten ist und mit welcher die Begriffe und Messweisen vereinheitlicht wurden, angepasst. Die entsprechende Ortsplanungsrevision der Gemeinde Ligerz wurde noch nicht öffentlich aufgelegt, es hat bisher lediglich eine öffentliche Mitwirkung stattgefunden.³⁶ Die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Ligerz findet vorliegend daher keine Anwendung. Dementsprechend erübrigt sich auch die Edition der Mitwirkungsunterlagen, des Vorprüfungsberichts sowie des Zeitplans zur Ortsplanungsrevision. Der entsprechende Beweisantrag der Beschwerdegegnerschaft wird abgewiesen.

Zu prüfen bleibt, ob die BMBV eine Vorwirkung entfaltet. Gemäss der Übergangsbestimmung in Art. 34 Abs. 1 BMBV haben die Gemeinden ihre baurechtliche Grundordnung bis zum 31. Dezember 2023 den Bestimmungen der BMBV anzupassen. Bis zu dieser Anpassung finden aArt. 93 bis aArt. 98 Abs. 1 BauV weiterhin Anwendung, wobei Art. 34 Abs. 3 BMBV vorbehalten bleibt (vgl. Art. 34 Abs. 2 BMBV). Gemäss Art. 34 Abs. 3 BMBV gelten für Gemeinden, die ihre baurechtliche Grundordnung nicht innert Frist gemäss Art. 34 Abs. 1 BMBV angepasst haben, ab dem 1. Januar 2024 die Bestimmungen der BMBV. Der Wortlaut von Art. 34 Abs. 2 und 3 BMBV ist klar. Bis am 31. Dezember 2023 gilt in den Gemeinden, die ihre baurechtliche Grundordnung noch nicht angepasst haben, das bisherige Recht. Erst ab dem 1. Januar 2024 findet die BMBV in allen Gemeinden des Kantons Bern Anwendung. Die BMBV sieht weder eine positive noch eine negative Vorwirkung vor. Eine positive Vorwirkung wäre wie aufgezeigt ohnehin grundsätzlich unzulässig. Die BMBV ist vorliegend bereits aus diesem Grund nicht anwendbar. Ob die Gemeinde Ligerz die Anpassung der baurechtlichen Grundordnung an die BMBV rechtzeitig in die Wege geleitet hat oder nicht, hat keinen Einfluss darauf und kann offen bleiben. Im Übrigen ist auch die Möglichkeit, dass die Beschwerdegegnerschaft ihr Baugesuch zurückziehen und ab 1. Januar 2024 neu einreichen könnte, nicht entscheidend für die vorzeitige Anwendung der BMBV. In diesem Zusammenhang gilt insbesondere zu beachten, dass die BMBV nicht in jedem Fall das mildere Recht für die Beschwerdegegnerschaft darstellt. So wird im Anwendungsbereich der BMBV bei Flachdachbauten die Höhe nicht mehr in jedem Fall in der Fassadenmitte gemessen, wie es das Baureglement der Gemeinde Ligerz beispielsweise im Anhang 1 zu den Definitionen und Messweisen festhält (vgl. Art. 14 ff. BMBV). Schliesslich wäre es unzulässig, auf das gleiche Baugesuch teils altes und teils neues Recht anzuwenden, je nach dem was für die Bauherrschaft gerade günstiger ist (sog. unzulässiger Methodendualismus).³⁷ Aus den genannten Gründen ist vorliegend daher das bisherige Recht anwendbar, die BMBV kommt nicht zur Anwendung.

f) Gemäss Anhang 1 des BNR sowie der Hinweisspalte dazu richtet sich die Bestimmung des massgebenden Terrains nach Art. 97 BauV. Gemeint ist Art. 97 der Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1) in der bis zum 31. Juli 2011 gültigen Fassung (im Folgenden aArt. 97 BauV). Wo die Bauhöhe ab gewachsenem Boden zu messen ist, gilt als solcher das Terrain, wie es vor Baubeginn besteht (aArt. 97 Abs. 1 BauV). «Vor Baubeginn» heisst vor Beginn des

³⁴ Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, a.a.O., N. 300 und 270

³⁵ Vgl. pag. 26 ff. der Vorakten

³⁶ Vgl. <https://www.ligerz.ch/index.php/aktuell/176-oeffentliche-mitwirkung-ortsplanungsrevision> (zuletzt besucht am 6. Juli 2023)

³⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 36 N. 2a Bst. c

aktuellen Bauvorhabens. Es ist in der Regel auf die tatsächlichen Verhältnisse vor Ausführung des entsprechenden Bauvorhabens abzustellen, ohne dass ein früherer bzw. der ursprüngliche Geländeverlauf festgestellt oder rekonstruiert werden müsste. Ist dies ein Neubau anstelle eines abzubrechenden Baus, für welchen seinerzeit abgegraben wurde, so ist die Bauhöhe vom aktuell bestehenden, früher abgegrabenen Terrain aus zu messen und nicht ab dem Terrain, wie es vor dem Erstellen des Abbruchobjekts und vor den früheren Abgrabungen bestanden hat.³⁸

Aus dem Fassadenplan des bestehenden Einfamilienhauses vom 10. März 1982 geht hervor, dass das gewachsene Terrain an der Ostfassade deutlich abgegraben wurde. Das bestehende Einfamilienhaus soll nun abgebrochen werden. Die Gebäudehöhe ist daher vom aktuell bestehenden, im Rahmen der Erstellung des bestehenden Einfamilienhauses abgegrabenen Terrain aus zu messen. Die Beschwerdegegnerschaft hat in den Projektänderungsplänen vom 25. April 2023 das aktuell bestehende Terrain eingezeichnet. Das ursprünglich gewachsene Terrain, wie es vor dem Bau des bestehenden Einfamilienhauses bestanden hat, ist demgegenüber nicht massgebend. Folglich muss nicht weiter geprüft werden, ob allenfalls auf die Terrainrekonstruktion der durch die Beschwerdegegnerschaft beauftragten Vermessungsfirma und die Baupläne der umliegenden Parzellen (Parzelle Nr. A. _____ sowie der Siedlung «B. _____») abgestellt werden könnte. Zudem wären auch von einer Rekonstruktion des ursprünglich gewachsenen Terrains durch den Nachführungsgeometer keine weiteren entscheidungsrelevanten Erkenntnisse zu erwarten gewesen, weshalb der entsprechende Beweisanspruch der Beschwerdeführenden 1 bis 7 abgewiesen wird.

7. Gebäudehöhe

a) Wie bereits vorangehend erwähnt, rügen die Beschwerdeführenden 1 bis 7, die Gebäudehöhe gemäss Art. 4.2 Abs. 1 BNR sei nicht eingehalten. Diesbezüglich bringen sie vor, es müsse geklärt werden, welcher Punkt der Dachkonstruktion für die Messung der Gebäudehöhe relevant sei. Da die Gesamtbreite der Abgrabung für die Garageneinfahrt mehr als 5 m und die Staffelung in der Situation weniger als 5 m betragen würden, werde im Übrigen an der Südfassade die maximale Gebäudehöhe ohnehin überschritten, selbst wenn die Angaben der Beschwerdegegnerschaft zum massgebenden Terrain akzeptiert würden (vgl. Art. 4.2 Abs. 2 Bst. f und g BNR).

In ihrer Stellungnahme zur Projektänderung und den Schlussbemerkungen vom 22. Juni 2023 ergänzen die Beschwerdeführenden 1 bis 7, die massgeblichen Bauhöhen seien beispielsweise an der Ostfassade auch mit der Projektänderung offensichtlich überschritten. Die maximale Höhe werde auch an der Südfassade überschritten. Die Gebäudehöhe werde selbst mit Staffelung nicht eingehalten, wenn an der korrekten Stelle gemessen werde. Die Fassadenflucht müsse den Balkon im Obergeschoss einbeziehen, da dieser über die ganze Breite des Gebäudes gehe und nicht als vorspringender Gebäudeteil wahrgenommen werde und gelten könne. Der Balkon bestimme die Mantelfläche des Gebäudes und damit die Fassadenflucht. Messe man die Gebäudehöhe bei der Vorderkante des Balkons, so sei die Gebäudehöhe von 6 m klar überschritten. Hinzu komme, dass es sich gar nicht um in der Höhe gestaffelte Baukörper handle. Die Staffelung von Baukörpern in der Höhe setze voraus, dass diese als eigenständige Baukörper ablesbar seien. Sie müssten um ein Minimalmass auch in der Situation gestaffelt sein, sonst könnten Türme mit minimalen Rücksprüngen gebaut werden. Die Staffelung in der Situation betrage gemessen an der Balkonvorderkante gut 2 m. Das reiche nicht, um den Bauteil «Garage»

³⁸ VGE 2007/22900 vom 5. Mai 2008 E. 3.3.2, 2014/76 vom 9. Dezember 2014 E. 4 und insbesondere E. 4.4 in fine; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 13 N. 6; vgl. auch BVD 110/2021/20 vom 1. Dezember 2022 E. 4a, 110/2021/14 vom 8. Juni 2021 E. 3b, BVE 110/2018/38 vom 26. Februar 2019 E. 6d

als eigenständigen Baukörper zu erkennen. Es brauche mindestens eine Rückversetzung um die Höhe eines durchschnittlichen Vollgeschosses.

b) Die Beschwerdegegnerschaft führt aus, die maximale Gebäudehöhe von 6 m sei an sämtlichen Messpunkten eingehalten. Die Ausführungen der Beschwerdeführenden 1 bis 7 zur Staffelung seien unzutreffend, da das BNR ausdrücklich eine «oder»-Bestimmung enthalte. Die Staffelung sei in der Höhe und in der Situation eingehalten. Das Garagengeschoss sei nicht an die Gebäudehöhe anzurechnen. Selbst wenn wider Erwarten aArt. 97 BauV anwendbar sein sollte, sei das Terrain an der Ostfassade nicht massgebend, weil sich dort ein ca. 1 m breiter Nebeneingang befinde. Abgrabungen des gewachsenen Terrains für Hauseingänge bis zur zulässigen Gesamtbreite von 5 m würden gemäss Anhang 1 zum BNR unberücksichtigt bleiben.

c) In der Wohnzone ist eine Gebäudehöhe von 5 m einzuhalten (Art. 4.2 Abs. 1 BNR). Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet (sog. Hangzuschlag; Art. 4.2 Abs. 2 Bst. i BNR). Soweit der Hangzuschlag greift, gilt eine Gebäudehöhe von 6 m. Gemäss Anhang 1 zum BNR wird die Gebäudehöhe in der Mitte der Fassaden gemessen und ist der Höhenunterschied zwischen dem massgebenden Terrain und der Schnitlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens bei geneigten Dächern bzw. der Oberkante der Dachkonstruktion resp. der offenen oder geschlossenen Brüstung bei Flachdächern. Die Gebäudehöhe wird bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, für jeden Gebäudeteil separat gemessen.

d) Die Beschwerdegegnerschaft hat auf dem Schnitt- und Fassadenplan vom 25. April 2023 auf jeder Fassadenseite jeweils eine Fassadenmitte eingezeichnet. Da vom bestehenden Terrain aus zu messen ist, beträgt die Gebäudehöhe an der eingezeichneten Mitte der Ostfassade nicht wie angegeben 6.00 m, sondern konservativ gemessen ca. 7.00 m. Die Gebäudehöhe an der Ostfassade ist damit deutlich überschritten. Die von der Beschwerdegegnerschaft zitierte Bestimmung im Anhang 1 BNR zu den Abgrabungen ist für die Bestimmung der Gebäudehöhe an der Ostfassade unbeachtlich. Demgemäss bleiben Abgrabungen des gewachsenen Bodens für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite von 5.0 m (vgl. Art. 4.2 Abs. 2 Bst. f BNR) zwar unberücksichtigt. Vorliegend erfolgt an der Ostfassade jedoch keine Abgrabung für einen Hauseingang oder eine Garageneinfahrt. Nach Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses ist auf das «zurückbleibende», bestehende Terrain abzustellen. Auch allfällige Abgrabungen für frühere Hauseingänge oder Garageneinfahrten sind demzufolge bei einem Neubau zu berücksichtigen.

Selbst wenn die Abgrabung für den bestehenden Hauseingang nicht berücksichtigt werden müsste, erschiene fraglich, ob die von der Beschwerdegegnerschaft eingezeichnete Fassadenmitte überhaupt korrekt bestimmt wurde. Die Beschwerdegegnerschaft geht davon aus, dass die Ostfassade die Terrasse im Obergeschoss nicht umfasst, sondern auf Höhe des Mauerwerkes des Erdgeschosses endet. Die Terrasse im ersten Obergeschoss tritt an der Ostfassade jedoch als geschlossener Baukörper in Erscheinung. Die optische Erscheinung wird verstärkt durch die Stützsäulen im Erdgeschoss. Die Terrasse im ersten Obergeschoss ragt mehr als 2 m über die von der Beschwerdegegnerschaft angenommenen Ostfassade hinaus. Mit Blick auf den Anhang 1 des BNR erscheint fraglich, ob die Terrasse damit die zulässige Masse für die vorspringenden Gebäudeteile noch einhält. Soweit die Ostfassade die Terrasse im ersten Obergeschoss mitumfassen würde, zumindest bis auf Höhe der Stützsäulen im Erdgeschoss, verschöbe sich die Fassadenmitte Richtung Süden und käme ungefähr an derjenigen Stelle zu liegen, an welcher auf dem Schnitt- und Fassadenplan vom 25. April 2023 die durchgezogene Hilfslinie mit der Angabe «GH = 6.00» eingezeichnet ist. Das bestehende Terrain liegt an dieser Stelle deutlich tiefer als an derjenigen, wo die Beschwerdegegnerschaft die Gebäudehöhe gemessen hat, und es ergäbe sich eine Gebäudehöhe von nahezu 8 m. Auch in diesem Fall wäre

die Gebäudehöhe somit überschritten. Dementsprechend kann offen gelassen werden, ob die Voraussetzungen für den Hangzuschlag gemäss Art. 4.2 Abs. 2 Bst. i BNR erfüllt sind.

e) Weiter gerügt ist auch die Gebäudehöhe an der Südfassade. In diesem Zusammenhang ist umstritten, ob das Gebäude gestaffelt ist (vgl. Art. 4.2 Abs. 2 Bst. g BNR sowie den Anhang 1 zum BNR). Dies kann jedoch offen gelassen werden. So geht aus dem Schnitt- und Fassadenplan vom 25. April 2023 hervor, dass die Beschwerdegegnerschaft auf der Südseite von einer Gebäudehöhe von 5.92 m ausgeht, wobei sie diese gleich wie an der Ostfassade ab dem rekonstruierten Terrain misst (vgl. insbesondere den Schnitt C-C). Wie aufgezeigt ist aber das bestehende Terrain massgebend. Konservativ gemessen beträgt die Gebäudehöhe an der Südfassade deshalb 6.5 m. Die Gebäudehöhe an der Südfassade ist damit überschritten, selbst wenn vorliegend von einem gestaffelten Gebäude auszugehen wäre und der Hangzuschlag gemäss Art. 4.2 Abs. 2 Bst. i BNR Anwendung finden würde.

f) Nach dem Gesagten ist die Gebäudehöhe sowohl an der Ost- als auch an der Südfassade nicht eingehalten. Das Bauvorhaben kann bereits aus diesem Grund nicht bewilligt werden.

8. Strassenabstand

a) Die Beschwerdeführenden 1 bis 7 bringen weiter vor, die Gartenterrasse sowie die Terrasse im 1. Stock würden den Strassenabstand verletzen. Die Gartenterrasse habe eine überdurchschnittliche Fläche von 37 m². Die Terrasse im 1. Stock verletze den Strassenabstand über eine Länge von 2.70 m und rage an ihrem äussersten Punkt 1.40 m in den Strassenabstand. Die Gartenterrasse und die Terrasse im 1. Stock seien keine «leicht entfernbare Bauten» gemäss Art. 81 Abs. 2 SG³⁹ i.V.m. Art. 28 BauG. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Strassenabstandes seien nicht erfüllt. Diese Haltung werde auch im Amtsbericht der Gemeinde vom 12. September 2022 vertreten. Es sei nicht erklärbar, weshalb der angefochtene Entscheid zum Schluss komme, die Gemeinde habe mit ihrem Amtsbericht vom 12. September 2022 die Erteilung der Ausnahmegewilligung beantragt. Im Übrigen würden aufgrund der Beurteilung des Berner Heimatschutzes auch öffentliche Interessen gegen die gewährten Ausnahmen sprechen.

In ihrer Stellungnahme zur Projektänderung und den Schlussbemerkungen vom 22. Juni 2023 führen die Beschwerdeführenden 1 bis 7 aus, auch mit der Projektänderung rage der Balkon im Obergeschoss weiterhin in den Strassenabstand. Die Voraussetzungen einer Ausnahmegewilligung seien nicht erfüllt. Der Balkon bzw. die Terrasse sei offensichtlich keine leicht entfernbare Kleinbaute und es sei nicht ersichtlich, weshalb sie in den Strassenabstand hineinragen sollte. Auch die Gemeinde vertrete die Ansicht, dass Neubauten so zu planen seien, dass keine Ausnahmen beansprucht würden und der Heimatschutz habe in seiner Stellungnahme vom 7. November 2022 explizit diesen Balkonvorsprung kritisiert.

Die Beschwerdegegnerschaft führt aus, die Voraussetzungen zur Erteilung einer Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Strassenabstands seien erfüllt. Ihr Grundstück stelle nach Lage und Form eine Besonderheit dar. Das Grundstück sei von drei Seiten her von einer Gemeindestrasse umgeben und liege an einem Hang. Die Gemeinde sehe in Art. 4.2 Abs. 3 BNR einen sehr grossen Strassenabstand von 5 m zu Strassen der Basiserschliessung vor. Der Bebauung seien dadurch enge Grenzen gesetzt. Die Gemeinde erarbeite derzeit ein neues Baureglement. Es sei nicht auszuschliessen, dass der übermässige Strassenabstand von 5 m reduziert und auf das kantonal vorgesehene Mass von 3.6 m angepasst werde. Der

³⁹ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)

kantonalrechtliche Strassenabstand gegenüber Gemeindestrassen gemäss Art. 80 Abs. 1 Bst. b SG von 3.6 m sei unbestrittenermassen eingehalten. Der gemeindespezifische Strassenabstand von 5 m werde nur in geringem Masse überschritten und dies auf einer Gebäudehöhe von 2.4 m. Gegenüber der Strasse betrage der Höhenunterschied gar 3.5 m. Die Verkehrssicherheit werde durch diese unerhebliche Überschreitung des Strassenabstandes nicht beeinträchtigt. Die erforderlichen Sichtweiten seien eingehalten. Der künftige Strassenausbau bleibe auch mit dem überragenden Terrassenteil im Strassenabstand gewährleistet. Ausserdem sei das überragende Terrassenteil nach unten und oben offen. Die Absturzsicherung der Terrasse werde aus Glas erstellt und wirke damit durchlässig. Das Lichtraumprofil sei eingehalten. Durch die Gewährung der Ausnahmegewilligung würden keine öffentlichen Interessen verletzt. Das bestehende Gebäude auf der Parzelle Nr. N._____ weise ebenfalls einen auskragenden Balkon auf, der in den Strassenabstand reiche. Das unterstreiche, dass ein Ausnahmegrund gegeben sei. Dass Gebäudeteile im Strassenabstand erstellt werden dürften, entspreche mit Blick auf die umliegenden Parzellen und den Grundbuchplan der gängigen Praxis der Gemeinde. Die Beschwerdegegnerschaft nennt diesbezüglich mehrere Gebäude und legt in ihrer Beschwerdeantwort entsprechende Fotos bei. Weiter führt sie aus, auch die Gemeinde selbst beanspruche die Erteilung von Ausnahmegewilligungen, wie aus dem aktuell aufgelegten Ausnahmegesuch vom 17. Februar 2023 an das Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne hervorgehe. Indem die Gemeinde verlange, dass Bauten so zu planen seien, dass keine Ausnahmen beansprucht würden und gleichzeitig selber um Ausnahmen ersuche, verhalte sie sich widersprüchlich. Mit ihrer Stellungnahme vom 29. Juni 2021 im Rahmen der Bauvoranfrage habe die Gemeinde eine Vertrauenslage geschaffen. Schliesslich überzeuge die Gestaltung der Terrasse in gestalterischer Hinsicht. Ein «Abschneiden» des fraglichen Terrassenteils oder ein Zurücknehmen innerhalb des Bauverbotsstreifens widerspreche der klaren architektonischen Formsprache und hätte daher gestalterisch eine nachteilige Wirkung.

Das Regierungsstatthalteramt verweist in seiner Stellungnahme vom 2. Mai 2023 auf die Stellungnahme der Gemeinde zur Voranfrage vom 29. Juni 2021 und den Amtsbericht vom 12. September 2022. Die Bauherrschaft weise ein genügendes Interesse nach, da die Nutzungsmöglichkeiten durch die von zwei Strassen begrenzte Bauparzelle stark eingeschränkt seien. Entlang der beiden Strassen gelte ein Abstand von 5.00 m und gemäss Art. 4.2 Abs. 3 BNR gehe zudem der grosse Grenzabstand 1 dem Strassenabstand vor. Mit dem geplanten Einfamilienhaus werde keine übermässig hohe Nutzung erzielt. Durch die Bauten im Strassenabstand werde lediglich ein minimaler privater Aussenraum geschaffen. Die Einhaltung der Vorschrift würde zu einer für die Bauherrschaft unzweckmässigen Lösung führen und damit angesichts des unbedeutenden Vorhabens als «übertriebene Strenge» erscheinen.

b) Soweit das zuständige Gemeinwesen in Nutzungsplänen oder in der Gesetzgebung nichts anderes festlegt, gilt für Bauten und Anlagen an Gemeindestrassen ein Abstand von 3.60 m ab Fahrbahnrand (vgl. Art. 80 Abs. 1 Bst. b SG). Das Baureglement der Gemeinde Ligerz enthält mit Art. 4.2 Abs. 3 BNR eine ausdrückliche Regelung zu den Strassenabständen:

Die Strassenabstände richten sich nach der kantonalen Gesetzgebung. Von Strassen der Basiserschliessung gilt ein Strassenabstand von 5.00 Meter. Der Grosse Grenzabstand 1 geht dem Strassenabstand vor, ausgenommen für Bauten entlang der Kantonsstrasse.

Das zuständige Gemeinwesen kann Ausnahmen von den gesetzlichen Strassenabständen bewilligen, wenn besondere Verhältnisse, insbesondere des Ortsbildes, es rechtfertigen und wenn dadurch weder öffentliche Interessen noch wesentliche nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden (Art. 81 Abs. 1 SG). Art. 81 Abs. 1 SG ist der Ausnahmeregelung von Art. 26 BauG

nachgebildet. Es kann daher die Rechtsprechung zu Art. 26 BauG herangezogen werden.⁴⁰ Besondere Verhältnisse sind beispielsweise beim Vorliegen objektiver Besonderheiten gegeben (Lage und Form der Parzelle, Beschaffenheit des Baugrundes, Art des Bauvorhabens etc.). Auch subjektive Verhältnisse der bauwilligen Person können berücksichtigt werden. Rein finanzielle Interessen, der Wunsch nach einer optimalen Nutzung des Grundstücks, nach einer besseren Lösung oder nach einer Ideallösung stellen jedoch keinen Ausnahmegrund dar. Eine Ausnahmegewilligung rechtfertigt sich ausserdem nicht, wenn zumutbare Alternativen zur Verfügung stehen.⁴¹

Für Kleinbauten gilt Art. 28 BauG sinngemäss (Art. 81 Abs. 2 SG). Gemäss Art. 28 Abs. 1 BauG kann die Baubewilligungsbehörde die Erstellung kleiner und leicht entfernbarer Bauten und Anlagen in Abweichung von Bauvorschriften, namentlich auch von Baulinien, auf Zusehen hin bewilligen, wenn der Bauherr ein genügendes Interesse nachweist (Bst. a) und weder öffentliche noch nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden (Bst. b). «Kleine und leicht entfernbare Bauten» sind solche, deren Entfernung ohne grösseren Aufwand und ohne erhebliche Nachteile möglich ist. Nach langjähriger Praxis gelten Bauten als «klein», welche eine Grundfläche von maximal 60 m² und eine Gebäudehöhe von maximal 4 m nicht (wesentlich) überschreiten.⁴² Das Erfordernis der leichten Entfernbarkeit ist sowohl technisch wie auch funktionell zu verstehen. Technisch leicht entfernbar sind Bauten, die ohne besonderen Aufwand beseitigt werden können, also nicht fest mit dem Boden verbunden sind (Fahrbauten), sowie Bauten, deren Fundament nötigenfalls ohne Schwierigkeiten beseitigt oder ohne Nachteile im Boden belassen werden kann. Funktionell leicht entfernbar sind Bauten und Bauteile, die für die bestimmungsgemässe Nutzung der Liegenschaft entbehrlich sind oder ohne erheblichen Nachteil für diese Nutzung vorschriftskonform gestaltet werden können.⁴³ Sodann vorausgesetzt ist ein genügendes Interesse der Bauherrschaft. Ein solches liegt vor, wenn die Einhaltung der Vorschrift zu einer für die Bauherrschaft unzweckmässigen Lösung führen würde und damit angesichts des unbedeutenden Vorhabens als «übertriebene Strenge» erscheinen würde. Wenn die Bauherrschaft ebenso gut, das heisst ohne wesentlichen Nachteil, vorschriftsgemäss bauen kann, besteht kein genügendes Interesse.⁴⁴

c) Aus dem Grundrissplan vom 25. April 2023 folgt, dass der Aussensitzplatz im Erdgeschoss auf der Westseite an drei Stellen auf einer Länge von ca. 2.5 m, 3.3 m und 4.2 m in den Strassenabstand hineinragt. Weiter ersichtlich ist, dass die Terrasse im Obergeschoss auf einer Länge von ca. 2.90 m in den Strassenabstand hineinragt. Mit Ausnahmegesuch vom 28. Juni 2022 ersucht die Beschwerdegegnerschaft um eine Ausnahme vom Strassenabstand für den mit der Projektänderung vom 25. April 2023 weggefallenen Schopf und die ausserhalb des Strassenabstands verschobene Wärmepumpe sowie für die Terrasse im Obergeschoss, die über eine Länge von 2.70 m den Strassenabstand zur R. _____ strasse unterschreitet, am äussersten Punkt um 1.40 m. Die Ausnahme begründet die Beschwerdegegnerschaft wie folgt:

Die Terrasse des Obergeschosses erweitert den Innenraum und bildet so eine klare, rechteckige Geometrie des Obergeschosses. Aus dem ruhigen Erscheinungsbild resultiert die marginale Unterschreitung des Strassenabstandes in der südwestlichen Fassadenecke. [...]

⁴⁰ Siehe dazu Vortrag des Regierungsrates an den Grossen Rat zum Strassengesetz, in Tagblatt des Grossen Rates des Kantons Bern Januarsession 2008, Beilage 2, Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen Artikel 77, S. 24; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 12 N. 18

⁴¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 26-27 N. 4 und 5; BVR 2015 S. 425 E. 5.1

⁴² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 28 N. 2

⁴³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 28 N. 2a

⁴⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 28 N. 3

Alle 3 erwähnten Unterschreitungen der Grenzabstände stellen betreffend Verkehrssicherheit (Sichtbermen) keine Beeinträchtigung dar.⁴⁵

Für den Aussensitzplatz im Erdgeschoss ersuchte die Beschwerdeführerin demgegenüber nicht um die Erteilung einer Ausnahmegewilligung.

d) Wie soeben erwähnt ist die Gemeinde zuständig für die Bewilligung von Ausnahmen von den gesetzlichen Strassenabständen bei Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeindegebrauch (vgl. Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 88 SG). Die Gemeinde hat in ihrem Amtsbericht vom 12. September 2022 das Bauvorhaben im Grundsatz gutgeheissen, bezüglich der beantragten Ausnahmen aber zugleich festgehalten, dass Neubauprojekte so zu planen seien, dass die gesetzlichen Grundlagen eingehalten würden. Im Rahmen der Voranfrage sei die Erstellung einer Pergola im Strassenabstand unterstützt worden. Nun sei ein Schopf vorgesehen, wobei geltend gemacht werde, er könne baubewilligungsfrei erstellt werden. Auch baubewilligungsfreie Bauvorhaben hätten jedoch die anwendbaren Vorschriften einzuhalten (z.B. Strassenabstand).⁴⁶ Aus dem Amtsbericht der Gemeinde vom 12. September 2022 kann somit nicht geschlossen werden, dass sie als zuständiges Gemeinwesen im Sinne von Art. 81 Abs. 1 SG der Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Strassenabstandes hinsichtlich des Aussensitzplatzes im Erdgeschoss und der Terrasse im ersten Obergeschoss zugestimmt hat. Der Amtsbericht vom 12. September 2022 ist vielmehr negativ. Daran ändert auch die Stellungnahme der Bauinspektorin der Gemeinde Ligerz vom 29. Juni 2021 nichts. Die Stellungnahme der Bauinspektorin fiel zwar anders als der Amtsbericht vom 12. September 2022 positiv aus und stellte die Ausnahmegewilligung für die Bauteile über und im Strassenabstand in Aussicht.⁴⁷ Wie bereits dargelegt, handelt es sich bei der Stellungnahme der Bauinspektorin im Bauvoranfrageverfahren lediglich um eine erste, unverbindliche Einschätzung aufgrund der im Bauvoranfrageverfahren eingereichten Unterlagen. Der Beschwerdegegnerschaft kann daher nicht gefolgt werden, inwiefern mit der Stellungnahme der Bauinspektorin vom 29. Juni 2021 eine Vertrauenslage hätte geschaffen werden sollen. Ebenso kann die Beschwerdegegnerschaft aus den von der Gemeinde selbst beanspruchten Erteilungen von Ausnahmegewilligungen nichts zu ihren Gunsten ableiten. Nach dem Gesagten liegt hinsichtlich der Unterschreitungen des Strassenabstandes ein negativer Amtsbericht der Gemeinde vor. Im angefochtenen Entscheid geht das Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne unter Ziff. II.13. folglich zu Unrecht davon aus, dass die Gemeinde die Erteilung der Ausnahmegewilligung beantragt habe. Inhaltlich weicht das Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne im angefochtenen Entscheid damit vom negativen Amtsbericht der Gemeinde ab, weshalb es gemäss Art. 8 Abs. 1 KoG eigentlich ein Bereinigungsgespräch mit der Gemeinde hätte führen müssen.

e) Der Aussensitzplatz im Westen des Erdgeschosses überschreitet mit einer Grundfläche von 60 m² die praxismässig festgelegten Masse für «kleine» Bauten im Sinne von Art. 28 BauG nicht. Zudem dürfte der Aussensitzplatz, der als sickerfähige Kiesfläche ausgestaltet ist, grundsätzlich funktionell und technisch leicht entfernbar sein. Es erscheint jedoch fraglich, ob die Beschwerdegegnerschaft ein genügendes Interesse am geplanten Aussensitzplatz hat. Der Aussensitzplatz könnte ohne Weiteres um die sich im Strassenabstand befindlichen Flächen verkleinert und damit vorschriftsgemäss gebaut werden. Die verbleibende Fläche des Aussensitzplatzes würde zudem nach wie vor genügend Platz für den Bedarf eines Einfamilienhauses bieten, zumal dieses über weitere Aussensitzflächen auf den südlich ausgerichteten Terrassen im Erd- und Obergeschoss verfügt. Eine Verkleinerung des

⁴⁵ Vgl. das Ausnahmegesuch vom 28. Juni 2022, Beilage zum Schreiben des Regierungsstatthalteramtes Biel/Bienne vom 26. Mai 2023

⁴⁶ Pag. 118 ff. der Vorakten

⁴⁷ Vgl. pag. 18 der Bauvoranfrageakten

Aussensitzplatzes würde damit nicht zu einem wesentlichen Nachteil für die Beschwerdegegnerschaft führen. Sie könnte den Aussenraum des Einfamilienhauses nach wie vor auf mehreren Seiten nutzen. Zwar ist die dreieckförmige Parzelle an zwei Seiten von Gemeindestrassen umschlossen und befindet sich in einer Hanglage (wobei wie bereits erwähnt umstritten ist, ob Art. 4.2 Abs. 2 Bst. i BNR Anwendung findet). Trotz der Lage, Form und Grösse der Parzelle ist wie aufgezeigt aber möglich, einen zweckmässigen Aussensitzplatz zu bauen, der den Strassenabstand von 5.00 m einhält. Es ist daher nicht ersichtlich, inwiefern die Nutzungsmöglichkeit auf der Parzelle stark eingeschränkt sein soll. In diesem Zusammenhang ist insbesondere unbeachtlich, ob im Rahmen der Ortsplanungsrevision der Strassenabstand allenfalls auf 3.60 m reduziert wird. Wie aufgezeigt, entfaltet die Ortsplanungsrevision vorliegend keine Vorwirkung. Die Beschwerdegegnerschaft hat nach dem Gesagten insgesamt kein genügendes Interesse daran, den Aussensitzplatz im Erdgeschoss in den Strassenabstand hineinzubauen. Das genügendes Interesse der Beschwerdegegnerschaft kann auch nicht damit begründet werden, dass die Gemeinde bei anderen Parzellen Gebäudeteile im Strassenabstand bewilligt hat. Nach dem Gesagten ist die Einhaltung des Strassenabstandes vorliegend nicht als «übertriebene Strenge» einzustufen.

f) Die Terrasse im Obergeschoss ist nicht leicht entfernbar im Sinne von Art. 81 Abs. 2 SG i.V.m. Art. 28 BauG, da sie aufgrund der drei Stützen in der südwestlichen Ecke, im Süden sowie in der südöstlichen Ecke fest mit dem Boden und dem Gebäude an sich verbunden ist. Sie ist damit als Gebäudeteil und nicht etwa als Fahrnisbaute zu qualifizieren. Die Terrasse im Obergeschoss bedarf daher einer Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 81 Abs. 1 SG und setzt das Vorliegen von besonderen Verhältnissen voraus. Die Erweiterung des Innenraums und die Bildung einer «klaren, rechteckigen Geometrie» des Obergeschosses vermögen jedoch keine besonderen Verhältnisse begründen, sondern entsprechen vielmehr dem Wunsch der Beschwerdegegnerschaft nach einer Ideallösung. Im Obergeschoss kann ohne weiteres eine Terrasse mit einer genügend grossen Sitzfläche geplant werden, die den Strassenabstand einhält. Für eine Erweiterung des Innenraums in den Strassenabstand hinein liegen keine objektiven Gründe vor. Trotz der Hanglage und ihrer dreieckigen Form bietet die Parzelle genügend Platz, um ohne Überschreitung des Strassenabstandes ein Einfamilienhaus mit einer genügend grossen Innen- und Aussenwohnfläche zu planen. Dass das bestehende Einfamilienhaus an der Südfassade derzeit über einen ausragenden Balkon verfügt, ändert daran nichts. Insgesamt liegen für die Terrasse im ersten Obergeschoss keine besonderen Verhältnisse im Sinne von Art. 81 Abs. 1 SG vor. Wie sogleich aufzuzeigen sein wird, stehen der Terrasse im Obergeschoss wohl auch öffentliche Interessen bezüglich deren Gestaltung entgegen. Ob die Terrasse das Lichtraumprofil einhält und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt, kann dementsprechend offen bleiben.

g) Zusammengefasst sind die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung gemäss Art. 81 Abs. 2 SG i.V.m. Art. 28 Abs. 1 BauG hinsichtlich des Aussensitzplatzes im westlichen Erdgeschoss sowie gemäss Art. 81 Abs. 1 SG betreffend die Terrasse im ersten Obergeschoss nicht erfüllt. Das Bauvorhaben erweist sich auch in dieser Hinsicht nicht als bewilligungsfähig.

9. Ästhetik

a) Die Beschwerdeführenden 1 bis 7 machen ferner geltend, die unmittelbar südlich des Bauvorhabens liegende Siedlung «B. _____» sei im Bauinventar als schützenswert eingestuft. Bei der Siedlung «B. _____» handle es sich um eine Strukturgruppe, die einzelnen Gebäude seien als K-Objekte eingestuft. Dies sei bei der Beurteilung, ob das Bauvorhaben zusammen mit seiner Umgebung eine gute Gesamtwirkung erziele (vgl. Art. 8.1 und 8.2 BNR) und sich der

Aussenraum nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen richte, zu berücksichtigen (vgl. Art. 8.6 BNR). Zudem führen die Beschwerdeführenden 1 bis 7 aus, der angefochtene Entscheid lasse völlig ausser Acht, dass der Berner Heimatschutz die Gestaltung des Neubaus explizit in Bezug auf die Terrasse im 1. Obergeschoss kritisiert habe und sich nicht ansatzweise mit diesen Vorbringen auseinandersetze. Offensichtlich erfülle die den Strassenabstand verletzende Terrasse im 1. Obergeschoss die Anforderungen an die gute Gesamtwirkung der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 8.1 BNR nicht. Zudem erfülle auch die mächtig aufragende Südfassade mit dem Garagenvorbau die Anforderungen an eine gute, der Umgebung angepassten Gesamtwirkung klar nicht. Die Beschwerdeführenden 1 bis 7 beantragen, dass das Bauvorhaben unter Berücksichtigung der geschützten Bauten in der unmittelbaren Nachbarschaft nochmals durch den Berner Heimatschutz oder die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) beurteilt wird.

Die Beschwerdegegnerschaft erklärt, die Vorinstanz habe sich mit den Vorbringen des Berner Heimatschutzes auseinandergesetzt. Die Anmerkungen des Berner Heimatschutzes zur Ausrichtung des Balkons und zur Erschliessungstreppe würden rein architektonische Kritikpunkte darstellen, die nicht in dessen Kompetenzbereich lägen. In seinem Kompetenzbereich habe der Heimatschutz eine positive Beurteilung abgegeben. Auf diese sei abzustellen. Der Neubau schaffe einen architektonischen Mehrwert im Quartier. Es handle sich um eine Holzkonstruktion, die sich gut in die Umgebung einbette (anders als umliegende Betonbauten). Luftbildaufnahmen würden zeigen, dass in der Umgebung eine grosse Vielfalt an verschiedenen Gebäudetypen herrsche. Auf den Luftbildaufnahmen sei ersichtlich, dass die Umgebung geprägt sei von einem Konglomerat verschiedener Baustile, unterschiedlicher Gebäudevolumina, Dachformen und Bauperioden. Im Quartier fänden sich Sichtbetonbauten, Holzbauten und Backsteinbauten. Von einem einheitlichen Ortsbild könne nicht die Rede sein. Das geplante Wohnhaus sei architektonisch weitaus verträglicher als andere Wohnhäuser und in der unmittelbaren Umgebung seien bereits typenähnliche und markanter gestaltete Gebäude bewilligt worden. Die Gestaltung des geplanten Wohnhauses entspreche im Wesentlichen derjenigen des Wohnhauses der Beschwerdeführenden 3 und 4 (vorgelagerte Garage mit darüberliegendem Wohnhaus). Das geplante Wohnhaus beeinträchtige die Siedlung «B. _____» nicht, sondern habe einen positiven Einfluss. Die Form- und Bildsprache des geplanten Gebäudes entspreche derjenigen der Wohnhäuser in der Siedlung «B. _____». Es handle sich um vergleichbare Gebäudetypen (Pultdächer). Das Wohngebäude habe eine gute Gesamtwirkung auf die Umgebung und füge sich besser ins Quartier ein als andere Gebäude. Aufgrund der vielseitigen Gebäudetypen in der unmittelbaren Umgebung könne nicht ernsthaft behauptet werden, dass das Gebäude der Beschwerdegegnerschaft nicht den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen entsprechen würde.

b) 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 erlangen, konkreter gefasst sein als die Anordnungen des kantonalen Rechts, sie dürfen Letztere nicht bloss allgemein anders formulieren.⁴⁸ Das Baureglement der Gemeinde Ligerz enthält insbesondere folgende Bestimmungen zur Gestaltung von Bauten und Anlagen:

Art. 8 Bau- und Aussenraumgestaltung
Art. 8.1 Gestaltungsgrundsatz

⁴⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 4 und 13; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen

Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Art. 8.2 Beurteilungskriterien

Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen

- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
- die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
- die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

[...]

Diese Bestimmungen gehen weiter als Art. 9 Abs. 1 BauG; ihnen 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.⁴⁹

c) Das Baureglement der Gemeinde Ligerz enthält des Weiteren in Art. 9 BNR Bestimmungen zur Qualitätssicherung:

Art. 9.1 Fachberatung

¹ Der Gemeinderat kann unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute beiziehen, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle Bau- und Aussenraum gestalterische Fragen aufwerfen.
[...]

In der Hinweisspalte zu Art. 9.1 BNR wird ausdrücklich darauf verwiesen, dass als Fachleute unter anderem die Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes gelten. Ihre Empfehlungen hätten die Meinung der Projektverfassenden zu berücksichtigen und sich auf Gestaltungsfragen zu beschränken. In Zusammenhang mit Art. 9.1 Abs. 1 BNR folgt somit, dass der Berner Heimatschutz nicht nur für Fälle, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind, beigezogen werden kann, sondern auch bei speziellen gestalterischen Fragen. Die BVD anerkennt im Übrigen, dass die Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes über das erforderliche Fachwissen verfügen und mit der Aufgabe vertraut sind, Bauvorhaben auf ihre Verträglichkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild zu beurteilen.⁵⁰

d) Der Berner Heimatschutz hat das Bauvorhaben im vorinstanzlichen Verfahren mehrmals beurteilt. Mit Stellungnahme vom 29. August 2022 hielt er unter anderem fest:

[...] Die oberen Geschosse wie auch das südseitig auskragende Pultdach verfügen über eine leicht abgedrehte Südostfassade. Der Balkon des Obergeschosses ist rechtwinklig zu den Seitenfassaden

⁴⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 4a; BVR 2009 S. 329 E. 5.3, 2006 S. 491 E. 6.3.1

⁵⁰ Vgl. z.B. BDE 110/2022/35 vom 8. August 2022 E. 5d

ausgerichtet und kragt dadurch an der südwestlichen Ecke über die Kubatur des Hauses hinaus wie auch die Erschliessungstreppe in den Garten. [...] Grundsätzlich können wir das Bauvorhaben aus gestalterischer Sicht unterstützen. Die vorgesehene Zufahrtbreite mit seitlicher Anböschung und die über das Gebäudevolumen auskragende Ecke des Balkons des Obergeschosses vermag jedoch noch nicht zu überzeugen. In der Minimierung der Zufahrtbreite, der Einbindung des vorgelagerten Gebäudeteils des Untergeschosses in die Umgebungsgestaltung (z.B. mit Stützmauern) und dem Einbezug der Balkonecke des Obergeschosses (z.B. Verzicht auf abgedrehte Südostfassade) sehen wir mögliche Lösungsansätze zur Stärkung der Einbindung in die Umgebung und zur Klärung des Gebäudevolumens. [...] Wir beantragen eine Überprüfung und Anpassung der Zufahrt, eine Verbesserung der Einbindung in die Umgebung des vorgelagerten Gebäudeteils des Untergeschosses, eine Klärung des Gebäudevolumens im Bereich des vorspringenden Balkons des Obergeschosses, [...] und zur Ausgestaltung des Parzellenabschlusses zur Strasse. [...] ⁵¹

Am 7. November 2022 reichte der Berner Heimatschutz eine zweite Stellungnahme zum Bauvorhaben ein und führte aus:

[...] Die oberen Geschosse wie auch das südseitig auskragende Pultdach verfügen über eine leicht abgedrehte Südostfassade und nehmen, wie aus den Erläuterungen hervorgeht, Bezug zum dreiseitig umfassenden Strassenraum und der sich westseitig verjüngenden Parzelle. Die Ausrichtung des Balkons im Obergeschoss bezieht sich auf die Aufenthalts- und Belichtungssituation (Weitblick und Abendsonne). Durch die, vom übrigen oberirdischen Gebäudevolumen abweichende Ausrichtung des Balkons des Obergeschosses kragt dieser an der südwestlichen Ecke über die Kubatur des Hauses hinaus und führt zu einer Verunklärung des Gebäudevolumens. Gleiches gilt für die Erschliessungstreppe vom Balkon in den Garten. Mögliche Lösungsansätze sehen wir im Einbezug der Balkonecke des Obergeschosses in das Gebäudevolumen und einer, der Bedeutung als Nebenerschliessung angepassten Ausgestaltung der Treppe vom Balkon zum westlichen Aussensitzplatz. [...] Aufgrund der obigen Ausführungen beantragen wir das Gebäudevolumen [...] im Bereich des vorspringenden Balkons des Obergeschosses und die Position und Zugehörigkeit des Nebengebäudes zu klären. [...] ⁵²

Schliesslich nahm der Berner Heimatschutz am 23. Dezember 2022 ein drittes Mal wie folgt Stellung zum Bauvorhaben:

Unsere Bedenken betreffend der südwestlichen Auskragung des Balkons des Obergeschosses und der Erschliessungstreppe vom Balkon in den Garten sowie die Einbindung des Nebengebäudes in den Parzellenabschuss bleiben beste[h]en. Wir verweisen auf die, in unserem Mitbericht vom 07.11.2022 umschriebenen möglichen Lösungsansätze. ⁵³

e) Wie dargelegt folgt aus Art. 9.1 BNR, dass der Berner Heimatschutz nicht nur in Zusammenhang mit dem Orts- und Landschaftsbild, sondern auch bei speziellen den Bau- und Aussenraum betreffenden gestalterischen Fragen beigezogen werden kann. Bei der Beurteilung der unterschiedlichen Ausrichtung der Terrasse im ersten Obergeschoss im Vergleich zum Erdgeschoss sowie der Erschliessungstreppe handelt es sich um spezielle gestalterische Fragen. Der Beschwerdegegnerschaft kann daher nicht gefolgt werden, inwiefern die diesbezügliche Beurteilung des Berner Heimatschutzes über dessen Kompetenzbereich hinausgehen soll.

Aus den Grundrissplänen vom 25. April 2023 geht hervor, dass die Südostfassade leicht abgedreht ist. Der südliche Abschluss der Terrasse im ersten Obergeschoss verläuft demgegenüber geradlinig bzw. ist parallel zur Nordfassade ausgerichtet. Die Terrasse im ersten

⁵¹ Pag. 96 f. der Vorakten

⁵² Pag. 94 f. der Vorakten

⁵³ Pag. 92 der Vorakten

Obergeschoss ragt aufgrund dessen im Südwesten über die Fassade hinaus. Die Treppe vom Aussensitzplatz im Erdgeschoss zur Terrasse im ersten Obergeschoss entlang der Westfassade geht in diese Auskrangung über. Betrachtet man die Schnitt- und Fassadenpläne vom 25. April 2023 wird deutlich, was der Berner Heimatschutz an dieser Gestaltung kritisierte. Die Erschliessungstreppe und die Auskrangung der Terrasse im ersten Obergeschoss treten an der südwestlichen Ecke deutlich in Erscheinung. Auch der Blick auf die Westfassade zeigt, dass die Erschliessungstreppe markant wirkt und die unterschiedliche Ausrichtung der Terrasse im ersten Obergeschoss im Vergleich zum Erdgeschoss zu einem unklaren Gebäudevolumen führt. Die Ausführungen des Berner Heimatschutzes sind insgesamt nachvollziehbar und daraus folgt sinngemäss, dass dem Bauvorhaben aufgrund der Terrasse im ersten Obergeschoss keine gute Gesamtwirkung gemäss Art. 8.1 BNR zugesprochen werden kann. Nach dem Gesagten erweist sich das Bauvorhaben auch in ästhetischer Hinsicht nicht als bewilligungsfähig. Dementsprechend kann offenbleiben, ob die im Bauinventar des Kantons Bern als schützenswerte Strukturgruppe sowie als K-Objekt aufgeführte Siedlung «B. _____», die nicht direkt an das Bauvorhaben grenzt, sondern von diesem durch die R. _____ strasse abgetrennt ist, überhaupt beeinträchtigt werden könnte. Von einer erneuten Beurteilung durch den Berner Heimatschutz sowie der Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) wären voraussichtlich keine neuen Erkenntnisse zu erwarten gewesen. Ausserdem erübrigte sich eine Einholung eines weiteren Fachberichtes mit Blick auf die Ausführungen zur Gebäudehöhe ohnehin. Der entsprechende Beweisantrag der Beschwerdeführenden 1 bis 7 wird folglich abgewiesen.

10. Weitere Bemerkungen zum Bauvorhaben

a) Die Beschwerdegegnerschaft plant den Neubau eines Einfamilienhauses mit Installation einer Wärmepumpe mit Ausseneinheit im nördlichen Bereich der Bauparzelle. In ihrem Ausnahmegesuch für die Unterschreitung des Strassenabstands vom 28. Juni 2022 führt sie in diesem Zusammenhang unter anderem aus, aufgrund des nordseitigen, nicht unterkellerten Gebäudeteils sei die Überdeck-Positionierung der Wärmepumpe im Technikraum mit Aus- und Einblasschacht nicht umsetzbar. Als Alternative dazu biete sich diese aussen aufgestellte Umsetzung an. Die Positionierung und Ausrichtung des Wärmeerzeugers leite sich sowohl von der Gestaltung des Zugangs, wie auch von der Berücksichtigung der minimalen Schallbeeinträchtigung der Nachbargebäude ab.⁵⁴ Gemäss dem Fachbericht Immissionsschutz betreffend den ursprünglichen Standort hält die Wärmepumpe die Planungswerte bei den relevanten Immissionsorten in der Nachbarschaft ein. Weitere vorsorgliche Massnahmen, die mit geringem Aufwand eine merkliche Lärmreduktion bewirken würden, seien nicht ersichtlich.

Die geplante Wärmepumpe ist eine ortsfeste Anlage im Sinne von Art. 7 Abs. 7 USG⁵⁵ und Art. 2 Abs. 1 LSV⁵⁶, deren Betrieb Aussenlärm verursacht. Als solche darf sie gemäss Art. 25 Abs. 1 USG und Art. 7 Abs. 1 Bst. b LSV nur errichtet werden, wenn die von ihr allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte in der Umgebung nicht überschreiten. Die Lärmimmissionen sind zudem durch vorsorgliche Massnahmen soweit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 Abs. 2 USG und Art. 7 Abs. 1 Bst. a LSV). Im Bereich des Lärmschutzes gelten die Voraussetzungen der Einhaltung der Planungswerte und der vorsorglichen Emissionsbegrenzungen somit kumulativ. Auch wenn ein Projekt die Planungswerte einhält, bedeutet dies nicht ohne Weiteres, dass alle erforderlichen vorsorglichen Emissionsbegrenzungen getroffen worden sind. Vielmehr ist anhand der in Art. 11

⁵⁴ Vgl. das Ausnahmegesuch vom 28. Juni 2022, Beilage zum Schreiben des Regierungstatthalteramtes Biel/Bienne vom 26. Mai 2023

⁵⁵ Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01)

⁵⁶ Lärmschutz-Verordnung des Bundesrats vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41)

Abs. 2 USG und Art. 7 Abs. 1 Bst. a LSV genannten Kriterien zu prüfen, ob das Vorsorgeprinzip weitergehende Beschränkungen erfordert. Dabei ist der Schutz Dritter vor schädlichem und lästigem Lärm auch im Rahmen der Standortwahl der neuen Anlage zu berücksichtigen.⁵⁷ Nach neuerer bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist mindestens summarisch zu prüfen, ob ein Innenstandort oder andere Aussenstandorte der Wärmepumpe technisch möglich und wirtschaftlich tragbar sind. Es ist bundesrechtswidrig, wenn jegliche Prüfung von alternativen Innenstandorten bei einer Aussenanlage schon deshalb unterbleibt, weil letztere die Planungswerte deutlich einhält. Wenn sich abschätzen lässt, dass mit relativ wenig Aufwand für Schalldämpfungsmaßnahmen bei einer technisch im Hausinnern möglichen Anlage ein für alle Betroffenen insgesamt viel leiserer Betrieb als bei einer Aussenanlage erreicht werden kann, ist zur Erfüllung des Vorsorgeprinzips nur eine entsprechende Anlage im Innern bewilligungsfähig.⁵⁸ Mit Blick auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung ist somit in jedem Fall zu prüfen, ob die Aussenaufrichtung im Lichte des Vorsorgeprinzips zulässig ist.

b) Des Weiteren geht aus dem Grundrissplan des Erdgeschosses vom 25. April 2023 hervor, dass die Beschwerdegegnerschaft nicht nur im Süden der Parzelle einen Strassenanschluss zu den Garagenplätzen plant. Auch im Nordwesten ist entlang des U. _____ weg auf einer Länge von ca. 6 m ein ungefähr 3 m breiter, gepflasterter Zugang sowie eine Art gepflasterter Vorplatz von 78 m² vor dem Hauseingang vorgesehen. Zugänge, Zufahrten, Weganschlüsse und Einmündungen aller Art auf öffentliche Strassen, ihre Erweiterung und gesteigerte Benutzung bedürfen der Bewilligung des zuständigen Gemeinwesens (Art. 85 Abs. 1 SG). Gemäss Art. 85 Abs. 2 SG wird pro Grundstück in der Regel nur ein Strassenanschluss bewilligt. Art. 85 Abs. 2 SG lässt Ausnahmen von diesem Grundsatz zu. Es muss jedoch aus den konkreten Umständen ersichtlich sein, weshalb ein Bedürfnis für einen weiteren Strassenanschluss besteht. Hierfür braucht es sachliche Gründe.⁵⁹

Die Gemeinde hat mit Amtsbericht vom 12. September 2022 dem Strassenanschluss zugestimmt und festgehalten, im Rahmen der Voranfrage sei die Erschliessung so angepasst worden, dass vorwärts auf die R. _____ strasse gefahren werden könne.⁶⁰ Es ist davon auszugehen, dass die Gemeinde lediglich den Strassenanschluss im Süden, nicht jedoch den Zugang im Nordwesten beurteilt hat. In casu liegt der Schluss nahe, dass aufgrund der Breite des Nordwestzuganges und der Grösse des Vorplatzes eine Nutzung als Zufahrt und Parkplatz möglich wäre. Aus den Akten des vorinstanzlichen Verfahrens sowie aus den Bauvoranfrageakten geht nicht hervor, aus welchen sachlichen Gründen die Beschwerdegegnerschaft im Nordwesten der Bauparzelle auf einen zweiten Strassenanschluss (und allenfalls einen dritten Parkplatz) angewiesen sein sollte. Die Bauparzelle befindet sich zwar an einer Hanglage (wobei diesbezüglich umstritten ist, ob der Hangzuschlag gemäss Art. 4.2 Abs. 2 Bst. i BNR greift). Die Grösse, Form oder Lage der Bauparzelle sind jedoch nicht derart speziell, als dass sie einen zweiten Strassenanschluss im Nordwesten rechtfertigen würden. Das Bauvorhaben sieht in der über den südlichen Strassenanschluss erschlossenen Garage zwei Auto- sowie drei Veloabstellplätze und damit genügend Abstellplätze vor (vgl. Art. 51 Abs. 1 Bst. a sowie Art. 54c Abs. 1 Bst. a BauV). Sowohl vom Garagenvorplatz via Aussentreppe als auch von der Garage im 1. Untergeschoss via Innentreppe besteht eine Zugangsmöglichkeit zum geplanten Einfamilienhaus. Es ist daher fraglich, ob für einen weiteren, 3 m breiten Strassenanschluss von Nordwesten her genügende sachliche Gründe vorliegen.

⁵⁷ Vgl. BGE 141 II 476 E. 3.2, 124 II 517 E. 4b, m.w.H.

⁵⁸ VGE 2020/465 vom 3. März 2022 E. 5.2 m.w.H.

⁵⁹ VGE 2022/116 vom 30. Dezember 2022 E. 2.1 m.w.H.

⁶⁰ Pag. 118 ff. der Vorakten

c) Aus dem Grundrissplan des Erdgeschosses vom 25. April 2023 geht ferner hervor, dass der Strassenanschluss im Süden der Bauparzelle asphaltiert und ca. 11.9 m breit werden soll. Strassenanschlüsse müssen verkehrssicher gestaltet sein. Überbreite Strassenanschlussbereiche können unklare Verkehrsführungen und damit eine potentielle Gefährdung aller Verkehrsteilnehmenden bewirken.⁶¹ Für die Beurteilung der Strassenanschlüsse kann die Norm 40 050 (Grundstückzufahrten; Anordnung und Gestaltung) des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) hinzugezogen werden.⁶² Der Strassenanschluss im Süden überschreitet die in Bst. C Ziff. 7 der VSS Norm 40 050 vorgesehenen Breiten zwischen 3.00 bis 5.50 m (je nach Typ der Grundstückszufahrt) deutlich. Dementsprechend ist hier fraglich, ob der Strassenanschluss allenfalls eine unklare Verkehrsführung nach sich zieht. In diesem Zusammenhang ist auch nicht nachgewiesen, dass die Sichtbermen bei der Ausfahrt aus den Garagen eingehalten sind (insbesondere soweit sie allenfalls auf die Nachbarparzelle Nr. A. _____ ragen sollten).⁶³

d) Schliesslich ist in der Wohnzone W ein grosser Grenzabstand 1 von 10 m und ein grosser Grenzabstand 2 (besonnte Schmalseite, in der Regel Südwest) von 6 m einzuhalten (vgl. Art. 4.2 Abs. 1 BNR). Der grosse Grenzabstand 1 geht dem Strassenabstand gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeingebrauch vor (vgl. Art. 4.2 Abs. 3 BNR). Gemäss Art. 4.2 Abs. 2 Bst. e BNR gilt für die vorspringenden Gebäudeteile folgende Regelung:

zulässiges Mass im Grenzabstand Vordächer, Dachvorsprünge, Balkone, etc.: ganze Fassadenlänge max. 2.0 m

Zu den vorspringenden Gebäudeteilen konkretisiert der Anhang 1 zum BNR, dass diese die zulässige Breite nicht überschreiten, nicht über das zulässige Mass in den Grenzabstand hineinragen und zusammengerechnet den zulässigen Anteil der Gebäudelänge nicht überschreiten. Aus der Skizze im Anhang 1 zum BNR lässt sich schliessen, dass vorspringende Gebäudeteile an ihrer Breitseite nicht über die Gebäudefassade hinausragen bzw. die Gebäudelänge nicht überschreiten dürfen. Als Breite des vorspringenden Gebäudeteils sind auf der Skizze 2.0 m eingezeichnet. Ob vorspringende Gebäudeteile lediglich 2.0 m breit sein dürfen oder ob sie, soweit sie zugleich nicht mehr als 2.0 m in den Grenzabstand hineinragen, auch breiter sein dürfen, ist unklar. Das kann aber offen gelassen werden. Jedenfalls haben vorspringende Gebäudeteile einen grossen Grenzabstand 1 von 8 m einzuhalten. Vorliegend ist für die Terrasse im 1. Obergeschoss an der Westfassade in der südwestlichen Ecke lediglich ein Grenzabstand von ca. 5.4 m vorgesehen.⁶⁴ Der grosse Grenzabstand 1 ist folglich nicht eingehalten. Hinzu kommt, dass die Terrasse im 1. Obergeschoss an der südwestlichen Breitseite über die Gebäudefassade hinausragt und damit die zulässige Gebäudelänge überschreitet.⁶⁵ Es erscheint daher auch fraglich, ob die Terrasse im 1. Obergeschoss überhaupt als vorspringender Gebäudeteil gilt, oder ob sie den normalen grossen Grenzabstand von 10 m einhalten müsste.

11. Fazit und Kosten

a) Zusammengefasst ist die Beschwerde der Beschwerdeführenden 1 bis 7 gutzuheissen, der angefochtene Gesamtentscheid des Regierungsratshalteramts Biel/Bienne vom 28. Februar 2023 ist aufzuheben und dem Baugesuch vom 16. Juni 2022 mit Projektänderung vom 25. April 2023 ist der Bauabschlag zu erteilen.

⁶¹ Vgl. z.B. VGE 2021/138 vom 30. Mai 2022 E. 6

⁶² Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 21/21a N. 7

⁶³ Vgl. den Plan Dachaufsicht mit Sichtbermen vom 18. August 2022

⁶⁴ Grundrissplan 1. Obergeschoss vom 25. April 2023

⁶⁵ Grundrissplan 1. Obergeschoss vom 25. April 2023

b) Laut Art. 108 Abs. 1 VRPG werden die Verfahrenskosten der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigen, keine Verfahrenskosten zu erheben. Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdegegnerschaft. Sie hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 2200.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV⁶⁶).

c) Die Beschwerdegegnerschaft hat ferner als Baugesuchstellerin unabhängig von Obsiegen und Unterliegen die amtlichen Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens zu tragen (Art. 52 Abs. 1 BewD). Diese betragen gemäss Dispositiv-Ziff. III.4 des angefochtenen Entscheids total CHF 4234.85.

d) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV⁶⁷ 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 KAG⁶⁸).

Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführenden 1 bis 7 macht Parteikosten in der Höhe von CHF 7416.20 geltend (Honorar CHF 6886.– und Mehrwertsteuer CHF 530.20). Im vorliegenden Fall ist der gebotene Zeitaufwand als knapp durchschnittlich zu werten, da nur ein Schriftenwechsel zur Projektänderung stattfand und kein Beweisverfahren durchgeführt wurde. Angesichts der Baukosten gemäss Baugesuch von rund CHF 1 510 000.– ist die Bedeutung der Streitsache als durchschnittlich einzustufen. Mit Blick auf die umstrittenen Rechtsfragen ist auch die Schwierigkeit des Prozesses insgesamt durchschnittlich. Daher erscheint ein Honorar von CHF 5130.– als angemessen. Das entspricht einem Ausschöpfungsgrad von 45%. Die Beschwerdegegnerschaft hat somit den Beschwerdeführenden 1 bis 7 die Parteikosten von CHF 5955.80, sich zusammensetzend aus dem Honorar von CHF 5130.– und der Mehrwertsteuer, ausmachend CHF 425.80, zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes Biel/Bienne vom 28. Februar 2023 wird aufgehoben. Dem Baugesuch vom 16. Juni 2022 mit Projektänderung vom 25. April 2023 wird der Bauabschlag erteilt.
2. Die oberinstanzlichen Verfahrenskosten von CHF 2200.– werden der Beschwerdegegnerschaft zur Bezahlung auferlegt.

⁶⁶ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

⁶⁷ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811)

⁶⁸ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11)

Die Beschwerdegegnerin und der Beschwerdegegner haften solidarisch für den gesamten Betrag.

Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von CHF 4234.85 werden der Beschwerdegegnerschaft zur Bezahlung auferlegt.

Für das Inkasso dieser Kosten ist das Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne zuständig.

3. Die Beschwerdegegnerschaft hat den Beschwerdeführenden 1 bis 7 die Parteikosten im Betrag von CHF 5955.80 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

Die Beschwerdegegnerin und der Beschwerdegegner haften solidarisch für den gesamten Betrag.

IV. Eröffnung

- Herrn Fürsprecher J._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt M._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Ligerz, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne, per E-Mail

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

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