



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2023/96

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 9. Januar 2024

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **C.**_____
Beschwerdeführerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt D._____

und

E._____
Beschwerdegegnerin

sowie

Regierungsstatthalteramt Seeland, Amthaus, Stadtplatz 33, 3270 Aarberg

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Dotzigen, Gemeindeverwaltung, Rigigässli 7,
Postfach 52, 3293 Dotzigen

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Seeland vom 3. April 2023
(eBau Nr. 2022-7019 / 93399; Neubau von vier Einfamilienhäusern und Einstellhalle)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 31. Mai 2022 bei der Gemeinde Dotzigen ein Baugesuch ein für den Neubau von vier Einfamilienhäusern und einer unterirdischen Einstellhalle mit dreizehn Einstellhallenplätzen auf der Parzelle Dotzigen Nr. A._____. Beim Grundbuchamt ist die Abparzellierung der Parzelle Nr. A._____ in sechs Parzellen (neu Nrn. A._____, B._____, F._____, L._____, M._____ und N._____) angemeldet. Die (bisherige) Parzelle Nr. A._____ liegt in der Wohnzone WH sowie teilweise in der Grünzone und im Wald. Die Häuser kommen in der Wohnzone zu liegen. Die nördliche Stützmauer, der Zugang zu den Häusern Nrn. 3 und 4 sowie ein nördlicher Bereich der Einstellhalle befinden sich in der Grünzone. Das Regierungsstatthalteramt Seeland publizierte das Baugesuch am 20. und 27. Oktober 2022 und wies auf die folgenden beanspruchten Ausnahmen hin:

- Überschreiten der Höhe von Stützmauern (Art. 215 Abs. 4 GBR¹)
- Unterschreiten des Waldabstandes (Art. 25 KWaG²)
- Unterschreiten des Strassenabstandes (Art. 80 SG³)⁴

Gegen das Bauvorhaben gingen keine Einsprachen ein. Am 29. März 2023 stellte die Beschwerdegegnerin ein Ausnahmegesuch zur Unterschreitung des Grenzabstandes um einen Meter zur Nachbarparzelle Nr. O. _____ durch den vorspringenden Balkon des Hauses Nr. 1.⁵ Die Grundeigentümerin der Parzelle Nr. O. _____ erklärte am 30. März 2023, sie erteile keine Zustimmung zur Unterschreitung des Grenzabstandes.⁶

Mit Gesamtentscheid vom 3. April 2023 erteilte das Regierungsstatthalteramt die Baubewilligung sowie die Ausnahmegewilligungen für das Unterschreiten des Strassenabstands, das Überschreiten der Höhe der Stützmauern, das Unterschreiten des Grenzabstandes für vorspringende Bauteile sowie das Unterschreiten des Waldabstands. Der Gesamtentscheid vom 3. April 2023 wurde der Grundeigentümerin der Parzelle Nr. O. _____ nicht eröffnet. Mit Schreiben vom 7. Juni 2023 verlangte sie Akteneinsicht, welche ihr das Regierungsstatthalteramt am 8. Juni 2023 gewährte.

2. Die Grundeigentümerin der Parzelle Nr. O. _____ reichte daraufhin am 22. Juni 2023 Beschwerde gegen den Gesamtentscheid vom 3. April 2023 bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragt die vollumfängliche Aufhebung des angefochtenen Gesamtentscheids vom 3. April 2023. Dem Baugesuch vom 30. Mai 2022 sei der Bauabschlag zu erteilen. Eventualiter sei die Sache im Sinne der Erwägungen zur Neu Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet⁷, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Die Gemeinde Dotzigen reichte am 6. Juli 2023 eine Beschwerdeantwort ein. Das Regierungsstatthalteramt verzichtete am 20. Juli 2023 auf das Einreichen einer förmlichen Vernehmlassungseingabe. Von der Beschwerdegegnerin ging innert Frist keine Beschwerdeantwort ein.

Mit Instruktionsverfügung vom 12. September 2023 nahm das Rechtsamt der BVD eine summarische Einschätzung vor und hielt fest, es erscheine fraglich, ob für die Unterschreitung des Grenzabstandes durch den Balkon im Obergeschoss des Hauses Nr. 1 gegenüber der Parzelle Nr. O. _____ besondere Verhältnisse im Sinne von Art. 26 Abs. 1 BauG⁸ vorliegen. Die Verfahrensbeteiligten erhielten Gelegenheit, sich dazu zu äussern. Die Beschwerdegegnerin wurde zudem auf die Möglichkeit hingewiesen, eine Projektänderung einzureichen.

Die Gemeinde nahm die summarische Einschätzung des Rechtsamtes am 18. September 2023 zur Kenntnis. Die Beschwerdegegnerin reichte am 25. September 2023 geänderte Pläne (datiert 18. September 2023) ein und führte aus, da diese nur die Länge des Balkons im ersten Obergeschoss des Hauses Nr. 1 beträfen (neu 1/2 der Fassadenlänge), habe sie nur das Haus Nr. 1 auf den Plänen eingezeichnet. Weiter beantragte sie, es sei festzustellen, dass die

¹ Baureglement der Gemeinde Dotzigen vom 20. August 2019, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) am 26. Februar 2021

² Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (KWaG; BSG 921.11)

³ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)

⁴ Pag. 75 der Vorakten

⁵ Pag. 158 f. der Vorakten

⁶ Pag. 160 der Vorakten

⁷ 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)

⁸ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

Beschwerde nur das Haus Nr. 1, nicht aber die Häuser Nrn. 2 bis 4 inkl. der Einstellhalle betreffe und die Baubewilligung diesbezüglich rechtskräftig sei und somit ausgeübt werden dürfe. Zudem beantragte die Beschwerdegegnerin, es sei die vorzeitige Baugenehmigung für die Häuser Nrn. 2 bis 4 inkl. der Einstellhalle zu erteilen.

Das Rechtsamt nahm die Pläne vom 18. September 2023 mit Verfügung vom 28. September 2023 als Projektänderung im Sinne von Art. 43 BewD⁹ entgegen. Weiter wies es darauf hin, dass die Beschwerdeführerin die vollumfängliche Aufhebung des angefochtenen Entscheids und die Erteilung des Bauabschlags beantragt habe. Der Entscheid bzw. Teile davon seien dementsprechend noch nicht in Rechtskraft erwachsen. Zudem habe die BVD keine Befugnis, den vorzeitigen Baubeginn gestützt auf Art. 35e BauG zu gestatten. Die Parteien erhielten Gelegenheit, zur Projektänderung Stellung zu nehmen sowie Schlussbemerkungen zum Verfahren und die Kostennote einzureichen.

Die Beschwerdeführerin reichte am 3. Oktober 2023 eine Stellungnahme zur summarischen Einschätzung des Rechtsamts hinsichtlich des Grenzabstands ein. Die Gemeinde nahm am 5. Oktober 2023 Stellung zur Projektänderung und führte aus, gemäss Art. 327 GBR dürften vorspringende Gebäudeteile eine maximale Länge von 5.00 m resp. maximal 1/3 der Fassadenlänge aufweisen. Somit entspreche die Projektänderung dem Gemeindebaureglement nicht und müsse angepasst werden. Die Beschwerdegegnerin reichte am 19. Oktober 2023 Schlussbemerkungen ein und führte aus, die Beschwerde sei mit der Projektänderung gegenstandslos geworden. Mit Schlussbemerkungen vom 20. Oktober 2023 hält die Beschwerdeführerin an ihren Rechtsbegehren fest und erklärt, ob die Projektänderung (samt den zusätzlich ersuchten Ausnahmen) die gesetzlichen Bestimmungen erfülle, sei von Amtes wegen zu prüfen und werde vorsorglich bestritten. Das Regierungsstatthalteramt verzichtete auf das Einreichen einer Stellungnahme.

Mit Verfügung vom 8. November 2023 hielt das Rechtsamt fest, aufgrund einer summarischen Einschätzung erscheine die Projektänderung vom 18. September 2023 nicht als bewilligungsfähig. Die Verfahrensbeteiligten erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme und der Beschwerdegegnerin wurde die Möglichkeit gewährt, eine weitere Projektänderung einzureichen. Die Gemeinde verzichtete mit Eingabe vom 17. November 2023 auf weitere Äusserungen. Die Beschwerdegegnerin reichte am 22. November 2023 eine zweite Projektänderung, datiert vom 21. November 2023, ein und verzichtete auf den Balkon im Obergeschoss des Hauses Nr. 1. Die Parteien erhielten anschliessend Gelegenheit, zur zweiten Projektänderung Stellung zu nehmen sowie Schlussbemerkungen zum Verfahren (und eine allenfalls ergänzte Kostennote) einzureichen. Das Regierungsstatthalteramt verzichtete mit Eingabe vom 27. November 2023 auf das Einreichen einer Stellungnahme zur summarischen Einschätzung des Rechtsamtes. Die Gemeinde verzichtete mit Schreiben vom 28. November 2023 auf Schlussbemerkungen. Die Beschwerdeführerin teilte am 28. November 2023 mit, sie verzichte auf eine separate Stellungnahme zur summarischen Einschätzung des Rechtsamtes. Am 7. Dezember 2023 teilte das Regierungsstatthalteramt mit, es verzichte auf Schlussbemerkungen. Die Beschwerdeführerin reichte am 15. Dezember 2023 Schlussbemerkungen sowie ihre Kostennote ein.

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

⁹ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG¹⁰. 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 BauG 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). Ebenso beschwerdebefugt ist, wer sich mangels unvollständiger Publikation am Baubewilligungsverfahren unverschuldet nicht beteiligen konnte. Die Publikation ist unvollständig, wenn beispielsweise der Hinweis auf eine notwendige Ausnahme fehlt (vgl. Art. 26 Abs. 1 Bst. e sowie Art. 44 Abs. 1 BewD). Die Einsprachefrist läuft diesfalls nicht und die betroffene Partei kann noch innert 30 Tagen seit Kenntnis des massgebenden Sachverhalts nachträglich Einsprache erheben oder, wenn der Bauentscheid bereits ergangen ist, Beschwerde einreichen. Letzterem steht insbesondere die Rechtskraft des Bauentscheids nicht entgegen.¹¹

Wie die Beschwerdeführerin zutreffend ausführt, hat das Regierungsstatthalteramt Seeland in der Publikation vom 20. und 27. Oktober 2022 lediglich auf die Ausnahmen bezüglich das Überschreiten der Höhe von Stützmauern sowie das Unterschreiten des Wald- und Strassenabstandes hingewiesen.¹² Gemäss Art. 26 Abs. 1 Bst. e BewD müssen die für das Bauvorhaben beanspruchten Ausnahmen publiziert werden. Art. 44 Abs. 1 BewD konkretisiert, dass im ordentlichen Baubewilligungsverfahren nachträgliche Ausnahme gesuche zu veröffentlichen sind. Aus dem Wortlaut von Art. 26 Abs. 1 Bst. e und Art. 44 Abs. 1 BewD folgt, dass davon sämtliche der beanspruchten (nachträglichen) Ausnahmen umfasst sind. Die Beschwerdeführerin hatte infolge der Anfrage der Beschwerdegegnerin um Zustimmung zum Näherbaurecht zwar Kenntnis vom Bauvorhaben. Mit Schreiben vom 30. März 2023 teilte die Beschwerdeführerin sowohl der Beschwerdegegnerin als auch dem Regierungsstatthalteramt ausdrücklich mit, dass sie sich mit der Unterschreitung des Grenzabstandes nicht einverstanden erkläre und das Regierungsstatthalteramt die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften von Amtes wegen zu prüfen habe.¹³ Die Beschwerdeführerin konnte somit davon ausgehen, dass ein allfälliges Ausnahme gesuch zur Unterschreitung des Grenzabstands gegenüber ihrer Parzelle publiziert werden würde und sie Gelegenheit erhalten würde, am Verfahren teilzunehmen. Als Grundeigentümerin der Nachbarparzelle Nr. O._____ wäre sie zur Einsprache legitimiert gewesen. Das nachträgliche Ausnahme gesuch der Beschwerdegegnerin vom 29. März 2023 zur Unterschreitung des Grenzabstandes gegenüber der Parzelle Nr. O._____ der Beschwerdeführerin wurde jedoch nicht publiziert und ist der Beschwerdeführerin auch nicht auf anderem Weg zur Kenntnis gelangt.¹⁴ Die Beschwerdeführerin hatte mangels Publikation des Ausnahme gesuchs somit keinen Anlass, sich (nachträglich) mit Einsprache am Verfahren zu beteiligen.¹⁵ Auch der Gesamtentscheid vom 3. April 2023 wurde der Beschwerdeführerin nicht eröffnet (vgl. Dispositiv-Ziff. III.3. des angefochtenen Entscheids). Nach dem Gesagten ist die

¹⁰ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

¹¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 35-35c N. 11 und Art. 40-41 N. 4

¹² Pag. 75 der Vorakten

¹³ Pag. 160 der Vorakten

¹⁴ Vgl. pag. 158 der Vorakten

¹⁵ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Art. 35-35c N. 17

Beschwerdeführerin zur Beschwerdeführung gegen den Gesamtentscheid vom 3. April 2023 legitimiert.

c) Zu prüfen bleibt die Beschwerdefrist. Am 7. Juni 2023 hat die Beschwerdeführerin beim Regierungsstatthalteramt Akteneinsicht verlangt.¹⁶ Mit Schreiben vom 8. Juni 2023 hat das Regierungsstatthalteramt der Beschwerdeführerin die amtlichen Akten zur Einsichtnahme zugestellt.¹⁷ Das Ausnahmegesuch vom 29. März 2023 und der Gesamtentscheid vom 3. April 2023 sind der Beschwerdeführerin damit frühestens am 9. Juni 2023 zur Kenntnis gelangt. Die Beschwerdefrist begann somit nicht vor dem 10. Juni 2023 (vgl. Art. 41 Abs. 1 VRPG¹⁸) und ist damit eingehalten. Auf die im Übrigen formgerechte Beschwerde ist, unter Vorbehalt der nachfolgenden Erwägungen, einzutreten.

2. Projektänderung

a) Die Beschwerdegegnerin reichte mit Stellungnahme vom 22. November 2023 eine zweite Projektänderung im Beschwerdeverfahren ein. Gemäss den Projektänderungsplänen vom 21. November 2023 verzichtet die Beschwerdegegnerin beim Haus Nr. 1 auf den Balkon im ersten Obergeschoss.

In ihren Schlussbemerkungen vom 15. Dezember 2023 erklärt die Beschwerdeführerin, sie bestätige die gestellten Rechtsbegehren. Ob das Bauvorhaben der Beschwerdegegnerin mit der (zusätzlich) beantragten Projektänderung vom 21. November 2023 zwischenzeitlich die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen erfülle, sei von Amtes wegen zu prüfen.

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

c) Das Rechtsamt der BVD nahm die Projektänderungspläne vom 21. November 2023 mit Verfügung vom 23. November 2023 als Projektänderung im Sinne von Art. 43 Abs. 3 BewD entgegen. Die Projektänderung wurde den Verfahrensbeteiligten zugestellt und sie erhielten Gelegenheit, sich dazu zu äussern. Die Projektänderung betrifft lediglich den Verzicht auf den Balkon im ersten Obergeschoss des Hauses Nr. 1. Es handelt sich um eine geringfügige Änderung. Das Bauvorhaben ist in seinen Grundzügen gleichgeblieben. Die Verfahrensbeteiligten

¹⁶ Pag. 172 der Vorakten

¹⁷ Beschwerdebeilage Nr. 6

¹⁸ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

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

haben dies denn auch nicht bestritten. Öffentliche Interessen sind durch die Projektänderung nicht zusätzlich betroffen. Auch Dritte sind dadurch nicht neu betroffen. Die Projektänderungspläne vom 21. November 2023 haben die mit Gesamtentscheid vom 3. April 2023 bewilligten Pläne hinsichtlich des Hauses Nr. 1 ersetzt. Soweit sie die Häuser Nrn. 2 bis 4 betreffen, sind die mit Gesamtentscheid vom 3. April 2023 bewilligten Pläne jedoch nach wie vor Verfahrensgegenstand.

3. Grenzabstand

In der Wohnzone WH ist ein kleiner Grenzabstand von 4 m einzuhalten (Art. 323 Abs. 4 und Art. 451 Abs. 1 GBR). Die Beschwerdegegnerin hat mit der Projektänderung vom 21. November 2023 auf den Balkon im ersten Obergeschoss des Hauses Nr. 1 verzichtet. Damit stellt sich die Frage, inwiefern der Balkon die Masse für vorspringende Gebäudeteile gemäss Art. 327 Abs. 1 GBR einhält, nicht mehr. Das Haus Nr. 1 weist zur Parzelle Nr. O. _____ der Beschwerdeführerin zudem einen Grenzabstand von 4.0 m auf.²¹ Damit ist der kleine Grenzabstand gegenüber der Parzelle Nr. O. _____ eingehalten. Dementsprechend ist das Ausnahmegesuch der Beschwerdegegnerin vom 29. März 2023 bzw. das Erteilen einer Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Grenzabstandes nicht mehr notwendig. Es braucht vorliegend nicht weiter geprüft zu werden, ob das Ausnahmegesuch der Beschwerdegegnerin vom 29. März 2023 genügend begründet ist, ob besondere Verhältnisse im Sinne von Art. 26 BauG für eine Ausnahmegewilligung vorliegen oder ob einer solchen wesentliche, private Interessen der Beschwerdeführerin entgegenstehen. Insofern ist die Beschwerde mit der Projektänderung vom 21. November 2023 gegenstandslos geworden. Da die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nicht mehr erforderlich ist, wird Dispositiv-Ziff. III.1.4 des angefochtenen Entscheids von Amtes wegen aufgehoben.

4. Verspätete Rügen (Stützmauer, Waldabstand, Strassenabstand)

a) Die Beschwerdeführerin beantragt die vollumfängliche Aufhebung des angefochtenen Gesamtentscheids und die Erteilung des Bauabschlags. In Randziffer 7 ihrer Beschwerde führt sie aus, die Ausnahmen hinsichtlich Stützmauer, Waldabstand und Strassenabstand seien für das vorliegende Verfahren nicht beachtenswert. Sodann beschränkt sie die Begründung der Beschwerde auf den Grenzabstand beim Haus Nr. 1. In ihrer Stellungnahme vom 3. Oktober 2023 bringt die Beschwerdeführerin erstmals vor, nicht nur hinsichtlich der Ausnahme betreffend die Unterschreitung des Grenzabstands, sondern auch bezüglich der übrigen (und von Amtes wegen zu prüfenden) Ausnahmen lägen keine besonderen Verhältnisse vor.

b) Gemäss Art. 25 VRPG dürfen die Parteien solange neue Tatsachen und Beweismittel in das Verfahren einbringen, als weder verfügt noch entschieden noch mit prozessleitender Verfügung das Beweisverfahren förmlich geschlossen worden ist. Art. 33 Abs. 3 VRPG bestimmt aber, dass bei fristgebundenen Eingaben Antrag und Begründung innert der Frist eingereicht sein müssen. Gemäss verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung ist es im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht unstatthaft, in einer späteren Eingabe (zweiter Schriftenwechsel, Replik, Schlussbemerkungen) noch Anträge und Rügen (Sachvorbringen) einzubringen, die bereits innert der Rechtsmittelfrist hätten eingebracht werden können. Neue rechtliche Argumentationen dürfen zwar grundsätzlich ohne Einschränkung vorgetragen werden (vgl. Art. 20a VRPG). Das Verwaltungsgericht hält jedoch fest, eine vernünftige Grenze setze das Gebot von Treu und

²¹ Grundrissplan Erdgeschoss Haus Nr. 1 vom 21. November 2023

Glauben. Was aufgrund nachlässiger Prozessführung oder zwecks Verschleppung des Prozesses verspätet in das Verfahren eingebracht werde, dürfe ausser Acht gelassen werden.²²

²² VGE 2020/94 vom 25. August 2021 E. 5.4; vgl. auch Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 33 N. 17

Die verwaltungsgerichtliche Praxis kann auch auf das Beschwerdeverfahren vor der BVD übertragen werden.²³ Beschwerden gegen Bauentscheide sind fristgebunden (Art. 40 Abs. 1 BauG). Art. 40 Abs. 1 Satz 3 BauG hält ausdrücklich fest, dass die Beschwerde das Rechtsbegehren und die Begründung enthalten muss. Im Einzelnen kann es schwierig sein abzugrenzen, welche nach Ablauf der Beschwerdefrist eingebrachten Argumente im Verfahren vor der BVD noch zu hören sind. Da in einer Verwaltungsgerichtsbeschwerde aber Rügen vorgebracht werden können, die in der Beschwerde vor der BVD noch nicht enthalten waren,²⁴ kann es aus prozessökonomischen Gründen angezeigt sein, im Verfahren vor der BVD auch solche Rügen zu prüfen, die nach Ablauf der Beschwerdefrist noch eingebracht werden. Dies gilt jedenfalls insofern, als nicht das Gebot von Treu und Glauben eine Grenze setzt.

c) Es ist fraglich, ob auf die Rügen der Beschwerdeführerin hinsichtlich der Stützmauer, des Wald- und des Strassenabstandes überhaupt noch einzutreten ist oder ob diese verspätet erfolgten. Die Beschwerdeführerin hätte diese Rügen ohne Weiteres bereits in ihrer Beschwerde vorbringen können. Mit Blick auf die nachfolgenden Ausführungen kann dies jedoch offen bleiben, da sich die Rügen der Beschwerdeführerin ohnehin als unbegründet erweisen.

5. Stützmauer

a) Gemäss Art. 215 Abs. 4 GBR dürfen Stütz- und Futtermauern zur Umgebungsgestaltung im ganzen Gemeindegebiet die Höhe von 1.20 m nicht übersteigen. In begründeten Fällen kann die Baupolizei höhere Stütz- und Futtermauern zulassen. Art. 215 Abs. 4 GBR wird mit der Skizze im Anhang A241 des Baureglements konkretisiert. Bei Art. 215 Abs. 4 GBR handelt es sich um eine sogenannt unechte Ausnahme (Alternativvorschrift, Ermächtigungsnorm). Die Baubewilligungsbehörde kann durch solche Vorschriften ermächtigt werden, unter bestimmten Voraussetzungen von den kommunalen Gestaltungsvorschriften aus im Gemeindebaureglement genannten Gründen abzuweichen.²⁵ Unechte Ausnahmenormen fallen nicht unter die Regeln von Art. 26 ff. BauG und gehen einer echten Ausnahme grundsätzlich vor. Soweit die Voraussetzungen einer unechten Ausnahme nicht erfüllt sind, kann gegebenenfalls eine echte Ausnahme nach Art. 26 BauG geprüft werden.²⁶

b) Die Bauparzelle befindet sich an einer Hanglage und grenzt an einen Wald an. Zwischen dem Wald und den in der Wohnzone geplanten Einfamilienhäusern befindet sich die Grünzone. Aus dem Umgebungsplan vom 30. September 2022 geht hervor, dass die Beschwerdegegnerin mehrere Stützmauern plant. Die Stützmauern sind teilweise höher als 1.20 m.²⁷ Die Beschwerdegegnerin hat mit ihrem «Ausnahmegesuch» vom 7. Oktober 2023 die Überschreitung der Höhe der Stützmauern wie folgt begründet:

Da wir im Bereich der Grünzone und dem Waldabstandsstreifen gerne das ursprüngliche Terrain in der Form (gewachsenes Terrain) bestehen lassen möchten, müssen wir die Abstufungen der Stütz und Futtermauern bereits ab dem G. _____ weg an diversen Stellen überschreiten. Nur mit dieser Massnahme können wir auf das Niveau der bestehenden und gewachsenen Höhe im Bereich der Grünzone und Waldabstand gelangen. [...]»²⁸

²³ BDE 110/2022/46 vom 3. März 2023 E. 4.h

²⁴ Vgl. VGE 2020/199 vom 15. Juni 2021 E. 1.2

²⁵ Vgl. hierzu BVR 2003 S. 534 E. 5.2; VGE 2017/351 vom 14. November 2018 E. 10, 2015/338 vom 12. September 2016 E. 4.4 und 4.5 ff. (bestätigt durch BGer 1C_484/2016 vom 28. Juni 2017); Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 26-31 N. 1

²⁶ Vgl. BVR 2000 S. 268 E. 2a

²⁷ Vgl. den Plan Fassaden Nord 01, West 01, Süd 01, Ost 01 vom 30. September 2022

²⁸ Pag. 63 der Vorakten

Aus dem Plan Fassaden Nord 01, West 01, Süd 01, Ost 01 vom 30. September 2022 geht hervor, dass ab der nördlichsten Stützmauer, die an einigen Stellen über 6 m hoch werden soll, das bestehende Terrain der Grünzone unverändert belassen wird. Der Amtsbericht des Amtes für Wald und Naturgefahren vom 15. November 2022 bestätigt, dass durch die Stützmauern gegen den Waldrand hin das gewachsene Terrain in der ursprünglichen Form belassen werden kann.²⁹ Auch die Gemeinde hat in ihrem Amtsbericht vom 9. Februar 2023 den Stützmauern zugestimmt.³⁰ Würde die nördlichste Stützmauer lediglich 1.20 m hoch gebaut, wäre aufgrund der Hanglage zur Stabilisierung wohl mindestens eine weitere Stützmauer innerhalb der Grünzone erforderlich. Dadurch würde das bestehende Terrain der Grünzone deutlich stärker verändert. Dies würde dem Zweck der Grünzone, die unter anderem der Freihaltung von Grünräumen im Ortsinnern dient, zuwiderlaufen (vgl. Art. 79 Abs. 1 BauG i.V.m. Art. 438 GBR). Nach dem Gesagten liegt damit ein begründeter Fall gemäss Art. 215 Abs. 4 GBR vor. Selbst wenn auf die Rüge der Beschwerdeführerin eingetreten werden könnte, würde sie sich damit als unbegründet erweisen.

6. Waldabstand

a) Bauten und Anlagen in Waldesnähe sind nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen (Art. 17 Abs. 1 WaG³¹). Die Kantone schreiben einen angemessenen Mindestabstand der Bauten und Anlagen vom Waldrand vor, wobei sie die Lage und zu erwartende Höhe des Bestandes berücksichtigen (vgl. Art. 17 Abs. 2 WaG). Aus wichtigen Gründen kann die Unterschreitung des Mindestabstands unter Auflagen und Bedingungen bewilligt werden (Art. 17 Abs. 3 WaG). Im Kanton Bern haben baubewilligungspflichtige Bauten und Anlagen gemäss Art. 25 Abs. 1 KWaG i.V.m. Art. 34 Abs. 1 KWaV³² einen Abstand zum Wald von mindestens 30 m einzuhalten. Die Waldabteilung der Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion kann beim Vorliegen besonderer Verhältnisse Ausnahmen bewilligen (Art. 26 Abs. 1 KWaG, Art. 34 Abs. 2 KwaV).

Der gesetzliche Waldabstand dient gesundheits- und forstpolizeilichen sowie landschaftsschützerischen Zielen. Die Bewohnerinnen und Bewohner walddnaher Bauten sollen gegen Schädigung durch Windwurf sowie gegen Schatten und Feuchtigkeit geschützt werden. Darüber hinaus schützt der Waldabstand den Wald vor Brandgefahr, sichert seine Wohlfahrts- und Erholungsfunktion, erhält ihn als Umweltfaktor und gewährt einen nicht zu schroffen Übergang zwischen Baugebiet und Waldlandschaft. Dem stehen die Interessen der Grundeigentümerschaften an einer möglichst ungehinderten Nutzung des angrenzenden Landes sowie das raumplanerische Gebot der haushälterischen Nutzung des Bodens entgegen (vgl. Art. 1 Abs. 1 RPG³³). Bei der Beurteilung, ob besondere Verhältnisse ein Unterschreiten des gesetzlichen Waldabstandes zu rechtfertigen vermögen, sind die konkret betroffenen Interessen gegeneinander abzuwägen.³⁴ Die bernischen Forstbehörden gewähren für Bauten in der Bauzone relativ weitgehende Ausnahmen vom gesetzlichen Waldabstand. Das Verwaltungsgericht des Kantons Bern sowie das Bundesgericht haben diese Praxis wiederholt gestützt. Gemäss Rechtsprechung sind bei der Beurteilung, ob besondere Verhältnisse ein Unterschreiten des gesetzlichen Waldabstands rechtfertigen, die konkret betroffenen Interessen zu ermitteln, zu beurteilen und gegeneinander abzuwägen. Ausnahmen sind umso zurückhaltender zu bewilligen, je eher von den geplanten Anlagen eine Beeinträchtigung der gesetzlichen Waldfunktionen zu erwarten ist. In der Regel werden besondere Verhältnisse im Sinne von Art. 26 Abs. 1 KwaG dann

²⁹ Vgl. pag. 156 ff. der Vorakten

³⁰ Pag. 134 ff. der Vorakten

³¹ Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über den Wald (Waldgesetz, WaG; SR 921.0)

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

³³ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700)

³⁴ BVR 2003 S. 257 E. 10c

bejaht, wenn das konkrete Vorhaben weder den Zweck noch die Anliegen bedroht, die mit dem gesetzlichen Waldabstand verfolgt werden.³⁵ An die «besonderen Verhältnisse» gemäss Art. 26 Abs. 1 KwaG werden damit praxisgemäss weniger strenge Anforderungen im Vergleich zu den «besonderen Verhältnisse» nach Art. 26 BauG gestellt.³⁶

b) Mit Zonenplan vom 23. Oktober 2019, genehmigt durch das AGR am 26. Februar 2021, wurde auf der Parzelle Nr. A. _____ eine verbindliche Waldgrenze gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG festgelegt. Eine Baulinie im Sinne von Art. 26 Abs. 2 KwaG wurde jedoch nicht bestimmt, weshalb grundsätzlich ein Waldabstand von 30 m gilt (vgl. Art. 25 Abs. 2 KwaG). Das umstrittene Bauvorhaben unterschreitet den Waldabstand. Die Häuser Nrn. 3 und 4 weisen einen Waldabstand von 15 m auf.³⁷ Die Nordseite der (unterirdischen) Einstellhalle befindet sich teilweise nur 14 m vom Wald entfernt.³⁸ Die kürzeste Distanz der nördlichen Stützmauern zum Wald beträgt 12 m.³⁹ Die Beschwerdegegnerin hat im Baugesuch vom 31. Mai 2022 auf die Unterschreitung des Waldabstandes hingewiesen.⁴⁰

Die Waldabteilung kommt mit Amtsbericht vom 15. November 2022 zum Schluss, dass durch das Bauvorhaben keine übermässige zusätzliche Behinderung der Waldbewirtschaftung entstehe. Die Waldfunktionen gemäss Art. 1 Abs. 1 Bst. c WaG würden durch das Vorhaben zwar tangiert, aber durch die Einhaltung von Auflagen nicht entscheidend beeinträchtigt. Die Walderhaltung bleibe gewährleistet.

Die Einschätzung der Waldabteilung ist plausibel. Das Bauvorhaben sieht nach wie vor einen Abstand von mindestens 12 m zur Waldgrenze auf. Die Bewirtschaftung und Pflege des Waldes ist damit weiterhin möglich. Zudem wird das bestehende Terrain in der Grünzone bzw. zum Wald hin soweit wie möglich gewahrt und auf seiner ursprünglichen Höhe belassen. Für die Sicherstellung der Waldfunktionen hat die Waldabteilung insbesondere die Auflage vorgesehen, dass die bestehende Waldgrenze nicht zurückgedrängt und der Waldrand nicht beeinträchtigt werden darf. Zudem hat die Beschwerdegegnerin im eBau die Haftungsverzichtserklärung nach Art. 27 KwaG abgegeben.⁴¹ Mit Blick auf die Rechtsprechung ist nicht zu beanstanden, dass das Regierungsstatthalteramt besondere Verhältnisse für das Unterschreiten des Waldabstands bejaht hat. Auch diese Rüge der Beschwerdeführerin würde sich damit als unbegründet erweisen, sofern darauf eingetreten werden könnte.

7. Strassenabstand

a) Soweit das zuständige Gemeinwesen in Nutzungsplänen oder in der Gesetzgebung nichts anderes festlegt, gilt für Bauten und Anlagen an Gemeindestrassen, Privatstrassen im Gemeingebrauch sowie selbständigen Fuss- und Radwegen ein Strassenabstand von 3.60 m ab Fahrbahnrand (vgl. Art. 80 Abs. 1 Bst. b SG). Die Gemeinde hat mit Art. 331 Abs. 1 GBR den Bauabstand zu öffentlichen Strassen der Basis- und Detailerschliessung auf 3.60 m festgelegt. Für An- und Kleinbauten enthält Art. 331 Abs. 2 GBR folgende Regelung:

³⁵ Vgl. zum Ganzen VGE 100/2021/64 vom 6. April 2022 E. 4.3 m.w.H.; BVR 2003 S. 257 E. 10d; BGer 1C_603/2018 vom 13. Januar 2020 E. 4

³⁶ BVE 110/2017/7 vom 31. März 2017 E. 3

³⁷ Umgebungsplan vom 30. September 2022

³⁸ Plan Grundriss Untergeschoss, Haus 1 und Haus 2, Einstellhalle, Allgemein, vom 7. Februar 2023

³⁹ Umgebungsplan vom 30. September 2022

⁴⁰ Pag. 54 ff. der Vorakten

⁴¹ Vgl. pag. 39 der Vorakten

Für An- und Kleinbauten, Gebäuden mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche sowie strassenseitig offene Autounterstände und dergleichen gilt bei Gemeindestrassen ein Strassenabstand von 3.00 m. Wenn die Verkehrssicherheit (Sichtweite) gewährleistet ist, kann die zuständige Gemeindebehörde den Bauabstand gegenüber kommunalen Strassen auf 2.00 m reduzieren. Zudem sind im Strassenabstand Anlagen gestattet, die der Hauserschliessung dienen und die sichere Benützung der Strasse nicht beeinträchtigen.

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.⁴² 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.⁴³

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.⁴⁴ 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 (Fahrradbauten), 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.⁴⁵ 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.⁴⁶

b) Die Zugangstreppe zu den Häusern Nrn. 1 und 2 sowie die Einstellhalleneinfahrt befinden sich im Strassenabstand.⁴⁷ Die Zugangstreppe und die Einstellhalleneinfahrt dienen der Hauserschliessung und es ist weder ersichtlich noch gerügt, dass sie die sichere Benützung der Strasse beeinträchtigen würden. Die vier Einfamilienhäuser befinden sich am Ende des

⁴² Siehe dazu den 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

⁴³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 26-27 N. 4 und 5; BVR 2015 S. 425 E. 5.1

⁴⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 28 N. 2

⁴⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 28 N. 2a

⁴⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 28 N. 3

⁴⁷ Vgl. den Umgebungsplan vom 30. September 2022

«ausgebauten» G. _____ weges. In östlicher Richtung verläuft der G. _____ weg ab der Bauparzelle lediglich als Feldweg mit zwei Fahrspuren und führt durch die Landwirtschaftszone.⁴⁸ Es ist davon auszugehen, dass die Erschliessung ab dem westlichen, «ausgebauten» G. _____ weg erfolgt und weder mit Durchgangsverkehr noch mit besonders schnell fahrenden Fahrzeugen zu rechnen ist. Gemäss Art. 331 Abs. 2 GBR ist für die Zugangstreppe und die Einstellhalleneinfahrt somit keine Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 81 Abs. 1 SG bzw. eine Bewilligung auf Zusehen hin nach Art. 81 Abs. 2 SG erforderlich.

c) Westlich der Einstellhalleneinfahrt plant die Beschwerdegegnerin eine Mauer entlang der Zugangstreppe, die der Begrenzung der Einstellhalleneinfahrt dient und sich im Strassenabstand befindet. Östlich der Einstellhalleneinfahrt ist zur Abgrenzung derselben gegenüber dem Besucherparkplatz Nr. 2 ebenfalls eine Mauer vorgesehen, die im Strassenabstand liegt.⁴⁹ Die Mauer entlang der Zugangstreppe sowie die Mauer zur Abgrenzung der Einstellhalleneinfahrt gegenüber dem Besucherparkplatz Nr. 2 überschreiten die Masse für Kleinbauten im Sinne von Art. 81 Abs. 2 SG bzw. Art. 28 BauG nicht. Die Mauern sind technisch und funktionell leicht entfernbar, insbesondere da es sich zumindest ab Höhe der Besucherparkplätze nicht um Stützmauern handelt. Die Beschwerdegegnerin hat zudem ein Interesse daran, die Einstellhalleneinfahrt gegenüber der Zugangstreppe und dem Besucherparkplatz Nr. 2 abzugrenzen.

Die Mauern halten eine lichte Breite von 0.5 m ein (vgl. Art. 83 Abs. 3 SG). Aus den Projektplänen geht jedoch nicht hervor, wie hoch die Mauern ausgeführt werden sollen. Die Beschwerdegegnerin wird an dieser Stelle darauf aufmerksam gemacht, dass die Mauern die Sichtfelder sowohl bei der Einstellhallenein- und -ausfahrt als auch bei den Besucherparkplätzen nicht beeinträchtigen dürfen. Dementsprechend hat die Gemeinde in ihrem Amtsbericht vom 9. Februar 2023 unter Ziff. 2.1 festgehalten, dass bei der Ausfahrt die erforderlichen Sichtfelder zwischen 0.60 m und 3.00 m über Terrain stets frei einsehbar sein müssen.⁵⁰ Hierbei handelt es sich um eine Auflage im Sinne von Art. 29 Abs. 2 i.V.m. Art. 38 Abs. 3 BauG (vgl. Dispositiv-Ziff. III.1.16 des angefochtenen Gesamtentscheids). Die Beschwerdegegnerin wird dies bei der Bauausführung beachten müssen.

d) Weiter sieht die Beschwerdegegnerin drei Besucherparkplätze im Strassenabstand vor. Die Parkplätze weisen eine Fläche von ca. 37.5 m² auf und überschreiten damit die Masse für Kleinbauten im Sinne von Art. 81 Abs. 2 SG bzw. Art. 28 BauG nicht.⁵¹ Die drei Besucherparkplätze sind technisch leicht entfernbar. Sowohl der Parkplatzbelag als auch eine allfällige Markierung können ohne Weiteres entfernt werden. Das Bauvorhaben verfügt zudem auch ohne die Besucherparkplätze über genügend Parkierungsmöglichkeiten (vgl. Art. 51 BauV⁵²). Folglich sind die Besucherparkplätze auch funktionell leicht entfernbar. Die Beschwerdegegnerin begründet ihr Interesse an den Besucherparkplätzen damit, dass im Bereich des Neubaus am G. _____ weg nicht genügend Parkmöglichkeiten für Besucher vorhanden seien. Mit den Besucherparkplätzen werde ein «wildes Parkieren» am Rande des G. _____ wegs und somit auch Unstimmigkeiten mit der Nachbarschaft vermieden.⁵³ Damit ist ein genügendes Interesse der Beschwerdegegnerin an den Besucherparkplätzen nachgewiesen.

⁴⁸ Vgl. pag. 64 der Vorakten sowie den Erschliessungsvertrag auf pag. 81 ff. der Vorakten

⁴⁹ Umgebungsplan vom 30. September 2022

⁵⁰ Pag. 134 ff. der Vorakten

⁵¹ Vgl. den Plan Grundriss Erdgeschoss, Haus 1 und Haus 2, Treppenhaus 1 und 2 vom 30. September 2022

⁵² Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

⁵³ Vgl. das Schreiben der Beschwerdegegnerin vom 7. März 2023, pag. 120 der Vorakten sowie das Ausnahmegesuch vom 13. Oktober 2022, pag. 74 der Vorakten

Die Besucherparkplätze sind parallel zur Strasse ausgerichtet und halten eine lichte Breite von 0.5 m ein (vgl. Art. 83 Abs. 3 SG). Wie bereits ausgeführt, ist in diesem Bereich des G._____wegs nicht mit einem grossen Verkehrsaufkommen oder schnell fahrenden Fahrzeugen zu rechnen. Es ist nicht ersichtlich, dass durch die Besucherparkplätze private und/oder öffentliche Interessen beeinträchtigt werden. Das Regierungsstatthalteramt hat die Besucherparkplätze daher zu Recht bewilligt, wobei es sich aber nicht um eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 26 BauG, sondern um eine Bewilligung auf Zusehen hin gemäss Art. 81 Abs. 2 SG und Art. 28 BauG handelt.

e) Ebenfalls befinden sich im Bereich der Einstellhallenein- und -ausfahrt sowie im Bereich der Böschung mehrere Stützmauern im Strassenabstand.⁵⁴ In ihrem Ausnahmegesuch vom 13. Oktober 2022 bringt die Beschwerdegegnerin vor, dass die Stützmauern zur Abstützung der Böschung notwendig seien. Zu prüfen ist somit eine Ausnahmegewilligung nach Art. 81 Abs. 1 SG. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass Art. 81 Abs. 1 SG insbesondere die frühere Bestimmung über Bauten im Vorland (Art. 65 SBG⁵⁵) ersetzt hat. Art. 65 SBG erlaubte das Erstellen von Bauten und Anlagen im Vorland relativ grosszügig. Ziel des Gesetzgebers bei der Revision des SBG war nicht eine Verschärfung des Rechts, sondern eine Vereinfachung und Zusammenfassung der Bestimmungen zu den Strassenabständen in wenigen Artikeln.⁵⁶ Nach der Praxis der BVD werden deshalb Bauten im Vorland, die in Art. 65 SBG genannt waren, bei der Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach einem weniger strengen Massstab beurteilt als jenem für die allgemeine Ausnahme in Art. 26 BauG.⁵⁷ Art. 65 Abs. 2 Ziff. 3 SBG gestattete ausnahmsweise insbesondere Stütz- und Futtermauern im Strassenabstand.

Bei den Stützmauern zur Böschungssicherung handelt es sich um Bauten, die ausdrücklich zu den Bauten und Anlagen im Vorland gemäss Art. 65 Abs. 2 Ziff. 3 SBG gerechnet wurden. Es ist gerechtfertigt, für die Stützmauern die Ausnahmegewährung nach einem weniger strengen Massstab zu beurteilen. Die Parzelle Nr. A. _____ befindet sich in einer steilen Hanglage. Die Stützmauern sind zur Abstützung der Böschung notwendig, weshalb besondere Verhältnisse vorliegen. Zudem ist nicht ersichtlich und wird nicht geltend gemacht, dass aufgrund der Unterschreitung des Strassenabstandes durch die Stützmauern die Verkehrssicherheit und damit ein öffentliches Interesse gefährdet wird. Die Stützmauern halten insbesondere auch das Lichtraumprofil ein.⁵⁸ Hinzu kommt, dass im Bereich der Bauparzelle ein künftiger Ausbau des G. _____ wegs unwahrscheinlich ist (vgl. Art. 80 Abs. 2 SG). Die Bauparzelle befindet sich am Ende des G. _____ weges und grenzt unmittelbar an die Landwirtschaftszone. Zudem mündet der G. _____ weg nach der Bauparzelle in einen Feldweg.⁵⁹ Sodann ist auch nicht davon auszugehen, dass wesentliche nachbarliche Interessen den Stützmauern entgegenstehen. Soweit überhaupt auf die Rüge der Beschwerdeführerin eingetreten werden könnte, wäre nicht zu beanstanden, dass das Regierungsstatthalteramt die Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Strassenabstandes durch die Stützmauern zur Böschungssicherung erteilt hat.

f) Schliesslich befindet sich der vorgesehene Platz für den Kehr- und den Grün-Container innerhalb des Strassenabstandes.⁶⁰ Hierbei handelt es sich gleich wie bei den Besucherparkplätzen lediglich um eine befestigte Fläche parallel zur Strasse. Die Container können technisch leicht entfernt werden. Bei Gebäudegruppen mit mehr als vier Wohnungen kann die Umweltkommission der Gemeinde zwar Container vorschreiben (vgl. Art. 9 Abs. 3 Abfallreglement⁶¹). Es handelt sich aber um eine Kann-Bestimmung. Zudem folgt aus Art. 10 Abs. 3 Abfallreglement, dass die Umweltkommission für Container den Bereitstellungsort bestimmen kann. Damit ist zugleich gesagt, dass die Container nicht zwingend auf der Parzelle Nr. A. _____ bereitgestellt werden müssen. Nach dem Gesagten ist der Platz für die Container auch in funktioneller Hinsicht leicht entfernbar. Bei einer Überbauung mit vier Einfamilienhäusern besteht ein genügendes Interesse an einem Containerplatz. Es ist nicht ersichtlich, dass durch den Containerplatz private und/oder öffentliche Interessen beeinträchtigt werden. Das

⁵⁴ Umgebungsplan vom 30. September 2022

⁵⁵ Gesetz vom 2. Februar 1964 über Bau und Unterhalt der Strassen (Strassenbaugesetz, SBG)

⁵⁶ Vortrag zum Strassengesetz vom 4. Juni 2008, S. 24 (abrufbar unter: www.bvd.be.ch / Rubriken / Über uns / Rechtsamt / Rechtliche Grundlagen / Vorträge)

⁵⁷ Vgl. BVD 110/2019/86 vom 8. April 2020 E. 7, 110/2012/153 vom 12. September 2013 E. 2

⁵⁸ Umgebungsplan vom 30. September 2022

⁵⁹ Vgl. pag. 64 der Vorakten sowie den Erschliessungsvertrag auf pag. 81 ff. der Vorakten

⁶⁰ Umgebungsplan vom 30. September 2022

⁶¹ Abfallreglement der Einwohnergemeinde Dotzigen vom 22. Oktober 2007

Regierungsstatthalteramt hat den Containerplatz daher zu Recht bewilligt. Soweit auf die Rüge der Beschwerdeführerin eingetreten werden könnte, wäre sie abzuweisen.

8. Publikation, rechtliches Gehör

a) Die Beschwerdeführerin bringt schliesslich vor, da das Ausnahmegesuch vom 29. März 2023 hinsichtlich der Unterschreitung des Grenzabstandes weder publiziert noch ihr direkt eröffnet worden sei (vgl. Art. 26, 27 und 44 BewD), sei auch ihr Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt worden. Weiter bringt sie vor, die Vorinstanz habe die Begründungspflicht verletzt. Betreffend die Unterschreitung des Grenzabstandes habe die Vorinstanz lediglich mit drei Sätzen den Gesetzestext von Art. 26 BauG wiedergegeben. Die vorinstanzlichen Überlegungen seien nicht nachvollziehbar. Es sei nicht ersichtlich, inwieweit besondere Verhältnisse vorliegen bzw. angeblich keine öffentlichen oder privaten Interessen beeinträchtigt werden sollten. Der angefochtene Entscheid sei auch aufgrund der Verletzung der Begründungspflicht aufzuheben.

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. Die Publikation des Baugesuchs dient dem Schutz des rechtlichen Gehörs.⁶² Allenfalls vom Bauvorhaben Betroffene können sich mitunter erst nach der Veröffentlichung mit Einsprache als Partei am Baubewilligungsverfahren beteiligen (vgl. Art. 35 ff. BauG). Wird ein wesentliches Element des Bauvorhabens nicht veröffentlicht, liegt eine Verletzung des rechtlichen Gehörs der Betroffenen vor.⁶³ Wie bereits erwähnt, sind die beanspruchten Ausnahmen ein wesentliches, zu veröffentlichendes Element des Bauvorhabens (vgl. Art. 26 Abs. 3 Bst. e und Art. 44 Abs. 1 BewD). Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör ergibt sich zudem 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.⁶⁴

Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist ein formeller Anspruch; die Verletzung des rechtlichen Gehörs führt deshalb grundsätzlich zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Eine Gehörsverletzung kann aber dann geheilt werden, wenn die Rechtsmittelinstanz dieselbe Kognition hat wie die Vorinstanz und der beschwerdeführenden Person aus der Heilung kein Nachteil erwächst. Eine Heilung kommt in erster Linie bei nicht besonders schwerwiegenden Gehörsverletzungen in Frage. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist aber auch bei schwerwiegenden Gehörsverletzungen eine Heilung nicht ausgeschlossen, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären.⁶⁵ Die Heilung des rechtlichen Gehörs ist allenfalls bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.⁶⁶

c) Wie bereits erwähnt, hat es die Vorinstanz unterlassen, das Ausnahmegesuch der Beschwerdegegnerin vom 29. März 2023 hinsichtlich der Unterschreitung des Grenzabstandes zu

⁶² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 35-35c N. 7

⁶³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 35-35c N. 8a

⁶⁴ BVR 2018 S. 341 E. 3.4.2, 2016 S. 402 E. 6.2; BGE 140 II 262 E. 6.2; Michel Daum, a.a.O., Art. 52 N. 7

⁶⁵ BGE 142 II 218 E. 2.8.1; Michel Daum, a.a.O., Art. 21 N. 9 bis 11

⁶⁶ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 21 und 39

publizieren. Dadurch hat sie das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin verletzt. Hinsichtlich der Ausnahme zur Unterschreitung des Grenzabstandes hat die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid zudem lediglich festgehalten, dass besondere Verhältnisse vorlägen und das Projekt weder öffentliche noch wesentliche nachbarliche Interessen beeinträchtigte. Die Vorinstanz hat indes nicht dargelegt, worin diese besonderen Verhältnisse konkret bestehen sollen und ist damit ihrer Begründungspflicht nicht nachgekommen.

Die Beschwerdeführerin konnte sich mit Beschwerde vom 22. Juni 2023 (nachträglich) am Verfahren beteiligen und zum Bauvorhaben äussern. Die BVD verfügt über volle Kognition (vgl. Art. 40 Abs. 3 BauG) und der Beschwerdeführerin erwächst aus der Heilung der Gehörsverletzung kein Nachteil. Da sich die Beschwerdeführerin im vorinstanzlichen Verfahren nicht beteiligen konnte, ist fraglich, ob von einer besonders schwerwiegenden Gehörsverletzung auszugehen ist. Dies kann aber offen bleiben. Eine Rückweisung würde mit Blick auf die vorangehenden Erwägungen zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen, die nicht mit dem Interesse der Parteien an einer beförderlichen Beurteilung der Sache zu vereinbaren wären. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist daher eine Heilung der Gehörsverletzung möglich. Sie ist bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.

9. Rissprotokoll, Bauversicherung

a) In ihren Schlussbemerkungen vom 20. Oktober 2023 und 15. Dezember 2023 bringt die Beschwerdeführerin vor, die Beschwerdegegnerin habe vor einem allfälligen Baubeginn ein Rissprotokoll durch eine renommierte und professionelle Unternehmung in Auftrag zu geben und einen Beleg einer gültigen Bauversicherung vorzuweisen.

b) Einwände und Ansprüche privatrechtlicher (zivilrechtlicher) Natur, die das Bauvorhaben betreffen, können als Rechtsverwahrungen angemeldet werden. Die Rechtsverwahrung bezweckt die Orientierung der Gesuchstellenden und der Behörden über Privatrechte, welche durch das Bauvorhaben berührt werden, und über Entschädigungsansprüche, die daraus abgeleitet werden könnten (Art. 32 Abs. 1 BewD).⁶⁷ Vorsorgliche Beweissicherungen für allfällige spätere Haftungsansprüche, wie zum Beispiel die Aufnahme von Rissprotokollen, haben demgegenüber im zivilrechtlichen Verfahren zu geschehen.⁶⁸ Für das von der Beschwerdeführerin geforderte Rissprotokoll ist somit – sofern es nicht ohnehin als verspätet zu erachten ist – der zivilrechtliche Weg zu beschreiten.

c) Der Abschluss einer privaten Bauherrenhaftpflichtversicherung ist bei grossen Bauprojekten sicherlich sinnvoll. Weder das Bundes- noch das kantonale oder kommunale Recht schreiben jedoch den Abschluss einer solchen Versicherung vor. Eine Bauversicherung ist nur für das Bauvorhaben an sich ab einem bestimmten Versicherungswert gegen Feuer- und Elementarschäden vorgeschrieben (vgl. Art. 2 GVV⁶⁹). Diese Versicherung umfasst aber keine Schäden an Nachbargrundstücken, die im Zuge der Bauarbeiten verursacht werden. Der Antrag der Beschwerdeführerin ist, soweit überhaupt darauf eingetreten werden kann, abzuweisen.

⁶⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 35-35c N. 3

⁶⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 21/21a N. 7

⁶⁹ Gebäudeversicherungsverordnung vom 27. Oktober 2010 (GVV; BSG 873.111)

10. Kosten

a) In ihren Schlussbemerkungen vom 19. Oktober 2023 bringt die Beschwerdegegnerin vor, bei der Kostenverlegung gelte es zu beachten, dass sie sich mit der Projektänderung der Beschwerde faktisch unterzogen habe. Allerdings hätte der angefochtene Entscheid nicht «volumfänglich», sondern nur in Bezug auf das Haus Nr. 1 und die dort geltend gemachte Ausnahmegewilligung für das Unterschreiten des Grenzabstandes angefochten werden müssen. Die Beschwerdeführerin erkläre in Randziffer 7 ihrer Beschwerde sogar selber, dass die Ausnahmen hinsichtlich Überschreiten der Höhe der Stützmauer, des Unterschreiten des Wald- und Strassenabstandes nicht beachtenswert seien. In Bezug auf die Häuser Nrn. 2 bis 4 und auch sonst fehle der Beschwerdeführerin das Rechtsschutzinteresse.

Die Beschwerdeführerin erklärt in ihren Schlussbemerkungen vom 20. Oktober 2023 und vom 15. Dezember 2023, die Beschwerdegegnerin habe als unterliegende Partei – unbeachtet der von ihr eingereichten Projektänderung bzw. einer allenfalls damit verbundenen Gegenstandslosigkeit des Beschwerdeverfahrens – die Verfahrenskosten zu übernehmen und der Beschwerdeführerin eine angemessene Parteientschädigung auszurichten.

b) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird eine Pauschalgebühr von CHF 200.– bis CHF 4000.– erhoben (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV⁷⁰). Die Pauschalgebühr wird vorliegend festgesetzt auf CHF 2000.–. Die Gehörsverletzung ist im Umfang von einem Zehntel der Verfahrenskosten, ausmachend CHF 200.–, zu berücksichtigen.

Gemäss Art. 108 Abs. 1 VRPG werden die Verfahrenskosten der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebietet eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigen, keine Verfahrenskosten zu erheben. Als unterliegend gilt, wer mit seinen Anträgen nicht durchdringt. Reicht die Bauherrschaft im Beschwerdeverfahren eine Projektänderung ein, um den Einwänden der Beschwerdeführenden Rechnung zu tragen, gilt sie insofern als unterliegend. Soweit die Begehren keiner Partei vollumfänglich gutgeheissen werden, unterliegen alle Parteien teilweise und ihre Kostenpflicht richtet sich grundsätzlich nach dem Mass des Unterliegens.⁷¹ Die Beschwerdeführerin obsiegt vorliegend nur insofern, als dass die Beschwerdegegnerin hinsichtlich des Grenzabstandes des Hauses Nr. 1 am 21. November 2023 eine Projektänderung eingereicht hat und diese mit vorliegendem Entscheid bewilligt wird. Im Übrigen wird ihre Beschwerde abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann, und die Beschwerdegegnerin obsiegt. Unter Berücksichtigung des jeweiligen Masses des Obsiegens bzw. Unterliegens gilt die Beschwerdeführerin als zu einem Drittel, die Beschwerdegegnerin als zu zwei Dritteln obsiegend. Die zwischen der Beschwerdeführerin und der Beschwerdegegnerin zu verlegenden Verfahrenskosten betragen unter Berücksichtigung der Gehörsverletzung CHF 1800.–. Die Beschwerdeführerin hat davon zwei Drittel, ausmachend CHF 1200.–, zu tragen. Der Beschwerdegegnerin werden demgegenüber ein Drittel, d.h. CHF 600.–, auferlegt.

Dem Regierungsstatthalteramt Seeland, das die Gehörsverletzung zu verantworten hat, können keine Verfahrenskosten auferlegt werden (vgl. Art. 108 Abs. 2 VRPG). Die restlichen Verfahrenskosten von CHF 200.– trägt folglich der Kanton.

⁷⁰ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

⁷¹ Vgl. Ruth Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 4

c) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder WettSchlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV⁷² 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 KAG⁷³).

Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin macht in seiner Kostennote vom 15. Dezember 2023 für das Beschwerdeverfahren vor der BVD Parteikosten von CHF 8319.85 geltend (Honorar CHF 7500.00, Auslagen CHF 225.00 [pauschal 3% des Honorars] und Mehrwertsteuer CHF 594.85). Im vorliegenden Fall ist der gebotene Zeitaufwand als durchschnittlich zu werten, da mehrere Schriftenwechsel stattfanden. Angesichts der Baukosten gemäss Baugesuch von rund CHF 4.2 Mio.⁷⁴ ist die Bedeutung der Streitsache ebenfalls als durchschnittlich einzustufen. Demgegenüber erweist sich die Schwierigkeit des Prozesses aufgrund der umstrittenen Rechtsfragen als eher unterdurchschnittlich. Daher erscheint ein Honorar von CHF 4960.– als angemessen, was einem Ausschöpfungsgrad von 40% entspricht. Da die Auslagen pauschal mit 3% des Honorars berechnet wurden, reduzieren sie sich damit auf CHF 148.80. Demzufolge sind Parteikosten im Umfang von CHF 5502.20 angemessen (Honorar CHF 4960.–, Auslagen CHF 148.80 und Mehrwertsteuer CHF 393.40).

Analog zur Verteilung der Verfahrenskosten hat die Beschwerdegegnerin der Beschwerdeführerin 1/3 der Parteikosten, ausmachend CHF 1834.05 (Honorar CHF 1653.35.–, Auslagen CHF 49.60 und Mehrwertsteuer CHF 131.10) zu ersetzen. Zudem wird das Regierungsstatthalteramt Seeland wegen der Gehörsverletzung verpflichtet, der Beschwerdeführerin ein Zehntel der Parteikosten, ausmachend CHF 550.20, zu ersetzen (Honorar CHF 496.–, Auslagen CHF 14.90 und Mehrwertsteuer CHF 39.30). Die übrigen Parteikosten hat die Beschwerdeführerin selber zu tragen.

Die Beschwerdegegnerin ist nicht anwaltlich vertreten und hat dementsprechend keinen Anspruch auf Parteikostenersatz (vgl. Art. 104 Abs. 1 VRPG).

III. Entscheid

1. Die Projektänderung vom 21. November 2023 (gemäss den Projektänderungsplänen vom 21. November 2023, gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 23. November 2023) wird bewilligt. Insofern ist die Beschwerde gegenstandslos geworden.

Zwei Plansätze der Projektänderung vom 21. November 2023 und drei Plansätze der nicht bewilligten Projektänderung vom 18. September 2023 gehen an die Beschwerdegegnerin. Je ein Plansatz geht an die Gemeinde Dotzigen.

⁷² Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811)

⁷³ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11)

⁷⁴ Vgl. pag. 51 der Vorakten

Die mit Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes Seeland vom 3. April 2023 bewilligten Pläne bleiben mit Ausnahme des Hauses Nr. 1 gültig.

2. Dispositiv-Ziff. III.1.4 des Gesamtentscheids des Regierungsstatthalteramtes Seeland vom 3. April 2023 wird von Amtes wegen aufgehoben. Im Übrigen wird der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes Seeland vom 3. April 2023 bestätigt. Insofern wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.
3. Der Beschwerdeführerin werden oberinstanzliche Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 1200.– zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

Der Beschwerdegegnerin werden oberinstanzliche Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 600.– zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

4. Die Beschwerdegegnerin hat der Beschwerdeführerin Parteikosten im Betrag von CHF 1834.05 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

Das Regierungsstatthalteramt Seeland hat der Beschwerdeführerin Parteikosten im Betrag von CHF 550.20 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt D._____, eingeschrieben
- E._____, mit Beilagen gemäss Dispositiv-Ziff. III.1., eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Seeland, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Dotzigen, mit Beilagen gemäss Dispositiv-Ziff. III.1., eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

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