



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2024/120

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 19. August 2025

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.** _____
Beschwerdeführer 1

Herrn **D.** _____
Beschwerdeführer 2

Frau **E.** _____
Beschwerdeführerin 3

Frau **F.** _____
Beschwerdeführerin 4

alle per Adresse Herrn C. _____

und

G. _____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt H. _____

sowie

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

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Lengnau, Bau- und Planungsabteilung, Dorfplatz 1,
2543 Lengnau BE

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne vom 20. August 2024
(eBau Nummer A. _____; Abbruch zweier Gebäude / Neubau drei Mehrfamilienhäuser mit ge-
meinsamer Tiefgarage)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 26. Oktober 2023 bei der Gemeinde Lengnau (BE) ein Baugesuch ein für den Abbruch zweier bestehender Gebäude und den Neubau von drei Mehrfamilienhäusern mit gemeinsamer Tiefgarage auf Parzelle Lengnau (BE) Grundbuchblatt Nr. K._____. Die Parzelle liegt in der Wohnzone W2 2-geschossig. Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen die Beschwerdeführenden Einsprache.

Mit Gesamtbauentscheid vom 20. August 2024 erteilte das Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne (nachfolgend Vorinstanz) die Baubewilligung.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 4. September 2024 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Gesamtbauentscheids vom 20. August 2024 und sinngemäss die Erteilung des Bauabschlags. Sie machen insbesondere geltend, die Ästhetikvorschriften seien nicht eingehalten, die Gebäudehöhe sei bei den Gebäuden 9a und 11 überschritten und die Erschliessung sei nicht gewährleistet.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, holte bei der Vorinstanz die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Die Beschwerdegegnerin beantragt mit Beschwerdeantwort vom 24. September 2024 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne. Mit Stellungnahme vom 20. September 2024 beantragt die Vorinstanz die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne. Die Gemeinde Lengnau beantragt mit Stellungnahme vom 3. Oktober 2024 ebenfalls die Abweisung der Beschwerde.

4. Mit Verfügung vom 28. Februar 2025 teilte das Rechtsamt der Beschwerdegegnerin mit, die Gebäude- resp. Fassadenhöhe scheine nach einer summarischen Einschätzung teilweise überschritten zu sein und gab der Beschwerdegegnerin Gelegenheit, dazu Stellung zu nehmen resp. eine Projektänderung einzureichen.

5. Mit Eingabe vom 22. Mai 2025 teilte die Beschwerdegegnerin mit, das ganze Projekt sei um 30 cm tiefer gelegt und die Attika beim Gebäude Nr. 11 sei angepasst worden und reichte Projektänderungspläne ein. Den Verfahrensbeteiligten wurde mit Verfügung vom 23. Juni 2025 Gelegenheit gegeben, sich zur Projektänderung zu äussern sowie Schlussbemerkungen einzureichen.

6. Die Beschwerdeführenden verwiesen mit ihrer Stellungnahme vom 7. Juli 2025 auf ihre Ausführungen in der Beschwerde. Die Beschwerdegegnerin verzichtete gemäss Eingabe vom 11. Juli 2025 auf Schlussbemerkungen. Die Vorinstanz und die Gemeinde Lengnau liessen sich nicht vernehmen.

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

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)

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, deren Einsprache abgewiesen wurde, sind durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert.

c) Die Beschwerdegegnerin bringt vor, die Beschwerde sei in Bezug auf die Ästhetik ungenügend begründet. Die Beschwerdeführenden würden ihre Rügen aus der Einsprache wiederholen und sie hätten sich nicht mit dem angefochtenen Entscheid auseinandergesetzt.

Parteieingaben müssen gemäss Art. 32 Abs. 2 VRPG eine Begründung enthalten. An diese werden praxisgemäss keine hohen Anforderungen gestellt. Es reicht aus, wenn aus dem Rechtsmittel ersichtlich ist, in welchen Punkten und weshalb der angefochtene Entscheid beanstandet wird. Die Rechtsmitteleingabe muss sich aber in minimaler Form mit dem angefochtenen Entscheid auseinandersetzen und es muss sinngemäss erkennbar sein, welche Rechtsnorm oder Grundsätze der Ermessungsausübung nach Auffassung der beschwerdeführenden Partei verletzt oder inwiefern Sachverhaltselemente unrichtig oder unvollständig festgestellt worden sind.⁴

Die Beschwerdeführenden bringen in ihrer Beschwerde vor, wieso sie mit dem vorinstanzlichen Entscheid nicht einverstanden sind. Sie nennen die entsprechenden Artikel des Baugesetzes, der Bauverordnung und des Gemeindebaureglement, welche sie als verletzt erachten und erwähnen, dass ihre Einwände der Einsprache nicht beachtet worden seien. Sie nennen weiter einige Argumente, weshalb sie das Bauvorhaben im Quartier als negativ prägend erachten. Die Beschwerdeführenden haben sich in minimaler Form mit dem angefochtenen Entscheid auseinandergesetzt und es ist auch erkennbar, welche Rechtsnormen sie als verletzt erachten. Damit ist die Beschwerde genügend begründet.

d) Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Situation

Die Bauparzelle befindet sich am Ende der Stichstrasse M. _____ strasse in einer nach Südwesten abfallenden Hanglage. Auf dem Grundstück befinden sich aktuell zwei Gebäude – ein Wohnhaus und ein Bauernhaus. Die nordwestlich und südwestlich angrenzenden Grundstücke Lengnau Grundbuchblatt Nrn. B. _____, I. _____ und O. _____ befinden sich wie die Bauparzelle in der Wohnzone W2 2-geschossig und sind bis auf ein Haus auf der Parzelle Lengnau Grundbuchblatt Nr. O. _____ unbebaut. Südlich grenzt die Bauparzelle an die Parzellen

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

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

⁴ Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 32 N. 9 ff.

Lengnau Grundbuchblatt Nr. J. _____ und L. _____ in der Mischzone Kern an, auf welchen sich mehrere Gebäude befinden.

Die auf der Bauparzelle bestehenden Gebäude sollen abgebrochen werden. Es sollen drei Gebäude Nrn. 9, 9a und 11 gebaut werden. Die Gebäude Nrn. 9 und 9a sollen entlang der nordöstlichen Parzellengrenze erstellt werden, das Gebäude Nr. 11 im südwestlichen Teil der Parzelle, am Hang unterhalb des Gebäudes Nr. 9a. Das Gebäude Nr. 9 soll zwei Wohnungen beinhalten. In den Gebäuden Nrn. 9a und 11 sollen gemäss nach der Projektänderung vorgesehenen Projekt jeweils fünf Wohnung erstellt werden, wovon jeweils eine als Attikawohnung vorgesehen ist.

3. Projektänderung

a) Mit Eingabe vom 22. Mai 2025 reichte die Beschwerdegegnerin eine Projektänderung ein, mit welcher das gesamte Bauvorhaben um 0.30 m tiefer gelegt wurde. Zudem ist beim Gebäude Nr. 11 anstelle von zwei Wohnungen nur noch eine Wohnung im Attikageschoss vorgesehen und die Brüstungen wurden an der Südwest-Fassade und der Nordwest-Fassade um 2.50 m nach Innen versetzt.

b) Gemäss Art. 43 Abs. 1 und 3 BewD⁵ kann eine Projektänderung im laufenden Beschwerdeverfahren beurteilt werden, wenn das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich bleibt. Die Gemeinde, die Gegenpartei und allfällig von der Projektänderung berührte Dritte sind anzuhören. Wird in einem laufenden Verfahren eine Projektänderung im Sinne von Art. 43 BewD eingereicht, tritt das geänderte Projekt an die Stelle des ursprünglichen Bauvorhabens respektive der früheren Projektänderung.⁶

c) Verfahrensgegenstand ist das Bauvorhaben gemäss der Projektänderung vom 22. Mai 2025 (mit Eingangsstempel des Rechtsamts der BVD vom 26. Mai 2025). Die vorliegende Projektänderung betraf lediglich die Tieferlegung des gesamten Projektes um 0.30 m sowie die Anpassung des Attikageschosses des Gebäudes Nr. 11. Das Bauvorhaben bleibt damit in seinen Grundzügen gleich. Es handelt sich um eine Projektänderung im Sinne von Art. 43 BewD. Die Verfahrensbeteiligten erhielten Gelegenheit, sich dazu zu äussern. Dritte wurden durch die Projektänderung nicht neu betroffen.

4. Anwendbares Recht

a) Bauvorhaben sind nach dem zur Zeit der Einreichung des Baugesuchs geltenden Recht zu beurteilen (vgl. Art. 36 Abs. 1 BauG). Der Entscheid ist jedoch zurückzustellen, wenn das Bauvorhaben Nutzungsplänen widerspricht, die bei der Gesuchseinreichung öffentlich aufgelegt haben (vgl. Art. 36 Abs. 2 BauG). Das Baubewilligungsverfahren wird eingestellt bis feststeht, ob und mit welchem Inhalt das vorgesehene neue Recht Geltung erlangt. Entspricht das Bauvorhaben sowohl den alten als auch den aufgelegten neuen Vorschriften, kann das Verfahren fortgesetzt und unter den Voraussetzungen von Art. 37 BauG auch bewilligt werden. Ist das Bauvorhaben weder mit den geltenden noch mit den aufgelegten Bestimmungen vereinbar, erübrigt sich die Einstellung des Verfahrens; es kann sogleich der Bauabschlag erklärt werden.⁷

⁵ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 32-32d N. 13c

⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 36 N. 3 Bst. a

b) Die erste öffentliche Auflage der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Lengnau (nachfolgende nGBR) erfolgte vom 23. Juni bis 25. Juli 2022. Eine nachträgliche Auflage erfolgte vom 7. Dezember 2022 bis 9. Januar 2023. Die Beschwerdegegnerin reichte ihr Baugesuch am 26. Oktober 2023 ein. Das neue Gemeindebaureglement entfaltet daher eine Vorwirkung und das Bauvorhaben kann nur bewilligt werden, wenn es sowohl den alten als auch den aufgelegten neuen Vorschriften entspricht.

5. Ästhetik

a) Die Beschwerdeführenden bringen in ihrer Beschwerde und auch in ihren Schlussbemerkungen vor, es sei offensichtlich, dass das Bauvorhaben Art. 411 bis 414 GBR, Art. 9 BauG und Art. 12 BauV missachte. Auch der Berner Heimatschutz komme zum gleichen Schluss. Die genannten Regeln würden nicht nur für Bauten gelten, welche sich im Ortsbild- und Landschaftsschutzgebiet befänden oder wo erhaltenswerte, schützenswerte Bauten vorhanden seien.

b) Im vorinstanzlichen Verfahren hat der Berner Heimatschutz mit Schreiben vom 15. Januar 2024 Einsprache gegen das Bauvorhaben erhoben und beantragte darin, dieses nicht zu genehmigen. Der Berner Heimatschutz führte aus, die bestehende Situation weise aus ortsbildlicher Sicht einen einzigartigen Charakter auf und sei von kleinteiligen und bäuerlichen Strukturelementen geprägt. Durch die neue Bebauung würde keine gute Gesamtwirkung mit der Umgebung entstehen. Die prägenden Elemente des Orts- und Landschaftsbildes würden nicht berücksichtigt und durch die leichte Hanglage wirke die Bebauung auch aus der Fernsicht für das Orts- und Landschaftsbild verunklarend. Der architektonische Ausdruck der Bauten entspreche in keiner Weise der gestalterischen Qualität der umliegenden Bauten. Das Bauprojekt erfülle die Qualitätsanforderungen in diesem ortsbaulich sensiblen Perimeter in keiner Weise, die Neubauten und die Umgebungsgestaltung würden zu einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes führen und das Projekt sei vollständig zu überarbeiten. Der Berner Heimatschutz hat allerdings gegen den Gesamtbauentscheid der Vorinstanz keine Beschwerde erhoben.

c) Die Vorinstanz äusserte sich im Gesamtbauentscheid vom 20. August 2024 zur von den Einsprechenden vorgebrachten Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wie folgt:

«Das geplante Bauvorhaben hält sämtliche baupolizeilichen Masse ein, befindet sich nicht in der MD und nicht in einem Ortsbild- oder Landschaftsschutzgebiet. In der direkten Nachbarschaft befinden sich weder erhaltens- noch schützenswerte Bauten, welche einen speziellen Umgang mit dem Ortsbild erfordern würden. Die Stellung und die Dachformen der bestehenden Bauten im Gebiet des Bauvorhabens sind heterogen. Das Vorhaben ist auf Grund seiner Grösse und Gestaltung nicht als prägendes Bauvorhaben zu qualifizieren. In der Regel dürfen, gestützt auf Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes, Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung nicht (wesentlich) eingeschränkt werden. Zur Erhaltung eines einheitlichen Quartierbildes hat die Gemeinde Lengnau keine Einwände zur gewählten Dachform. Mit Ausnahme der Mischzone Dorf ist die Wahl der Dachform grundsätzlich frei. Die geplanten Gebäude wirken städtebaulich nicht schlechter als die bestehenden Umgebungsbauten und beeinflussen das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild nicht negativ. Die Einsprechenden haben Beeinträchtigungen durch gesetzeskonforme Bauten hinzunehmen. Die Rüge zur Einordnung ins Ortsbild erweist sich als unbegründet.»

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

Vorschriften hinausgehen können. Derartige Vorschriften müssen, um selbständige Bedeutung zu erlangen, konkreter gefasst sein als die Anordnungen des kantonalen Rechts, sie dürfen Letztere nicht bloss allgemein anders formulieren.⁸

Das Baureglement der Gemeinde Lengnau (GBR⁹) enthält insbesondere folgende Bestimmungen zur Gestaltung von Bauten und Anlagen:

«Art. 411 Gestaltungsgrundsatz

¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² 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

³ Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.

Art. 412 Bauweise, Stellung der Bauten

(...)

³ Die Stellung der Bauten hat sich im weitgehend unüberbauten Gebiet nach den ortsüblichen, im weitgehend überbauten Gebiet an den vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild prägen.

Art. 413 Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung hat sich im weitgehend unüberbauten Gebiet nach den ortsüblichen, im weitgehend überbauten Gebiet oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

Art. 414 Dachgestaltung

¹ Dachgestaltung soll im weitgehend unüberbauten Gebiet Rücksicht auf die ortsüblichen, im weitgehend überbauten Gebiet Rücksicht auf die vorherrschenden Merkmale nehmen, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild prägen. Parabolantennen und andere ähnlich störende Anlagen sind auf dem Dach unzulässig.

² Die Wahl der Dachform ist grundsätzlich frei, wobei in der Mischzone Dorf auf neuen Hauptgebäuden nur Satteldächer oder Walmdächer zugelassen sind.

(...)

Art. 415 Terrainveränderungen

¹ Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die bestehende Umgebung nicht beeinträchtigen und ein natürlicher Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

² Terrainveränderungen und Stützmauern dürfen das Orts- und Landschaftsbild sowie die traditionelle Umgebungsgestaltung nicht beeinträchtigen.

⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10 N. 4 und 13; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen

⁹ Baureglement der Gemeinde Lengnau vom 26. Mai 2011, genehmigt durch den Kanton am 11. Mai 2012

Art. 416 Aussenraumgestaltung

¹ Die Gestaltung der privaten Aussenräume sowie der Umgebung – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen – hat sich im weitgehend unüberbauten Gebiet nach den ortsüblichen, im weitgehend bebauten Gebiet an den vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild prägen.

² Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.»

Die Bestimmungen zur Ästhetik sind im aktuell anwendbaren GBR sowie im nGBR gleich geblieben, bis auf eine Ausnahme: In Art. 415 nGBR wurde vor dem ersten Satz der Zusatz «Von allgemein zugänglichen Standorten wahrnehmbaren (...)» eingefügt.

Die genannten 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; dabei ist aber auch neuzeitliche Architektur denkbar.¹⁰ Gestützt auf Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes dürfen in der Regel Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung nicht eingeschränkt werden¹¹.

e) Das Bauvorhaben befindet sich in keinem Schutzgebiet und auf den direkt angrenzenden Grundstücken befinden sich keine Baudenkmäler. Das Baugrundstück liegt leicht erhöht in Hanglage am Ende einer Stichstrasse bzw. Sackgasse, die von der R. _____ strasse abzweigt. Die umliegende Bebauung ist sehr heterogen. Im Bereich der Abzweigung der Stichstrasse befindet sich auf der anderen Strassenseite der R. _____ strasse in Richtung S. _____ strasse ein auffälliges blaues Gebäude mit mindestens acht Vollgeschossen und einem Flachdach. Am Beginn der Stichstrasse in Richtung Bauvorhaben befindet sich an der M. _____ strasse 5 ein altes Bauernhaus mit entsprechenden An- und Nebenbauten. Weiter finden sich im Quartier Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser mit Giebeldächern und südöstlich des Bauvorhabens, in der Biegung der T. _____ strasse, eine neue Überbauung mit drei Mehrfamilienhäusern mit grauen Satteldächern. Die Fassadenfarben der umliegenden Gebäude reichen von verschiedenen Beige- und Brauntönen über Weiss bis zu Gelbtönen, die Materialisierung der Fassaden besteht teilweise aus Verputz, teilweise aus Holz. Die Stellung und der jeweilige Fussabdruck der umliegenden Bauten ist sehr unterschiedlich. Die vom Berner Heimatschutz im vorinstanzlichen Verfahren erwähnten kleinteiligen, bäuerlichen Strukturelemente finden sich zwar auf der Bauparzelle, nicht aber in der weiteren Quartierumgebung. Zudem wird die Bauparzelle, auch wenn sie sich in Hanglage befindet, vom öffentlichen Raum aus aufgrund der rundherum bestehenden Bebauung nur eingeschränkt wahrgenommen. Die drei neueren, südöstlich gelegenen Mehrfamilienhäuser unterhalb des Bauvorhabens treten in der Kurve der T. _____ strasse zur R. _____ strasse ziemlich prominent in Erscheinung. Von der T. _____ strasse her verdecken sie die direkte Sicht auf die geplanten Gebäude.

¹⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10 N. 4a; BVR 2009 S. 329 E. 5.3, BVR 2006 S. 491 E. 6.3.1

¹¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10 N. 15 mit Hinweisen

Das Bauvorhaben sieht ein kleineres und zwei grössere als Flachdachbauten ausgestaltete Mehrfamilienhäuser vor. Die beiden grösseren Mehrfamilienhäuser verfügen über je ein Attikageschoss. Die Fassaden der geplanten Gebäude sollen verputzt und in der Farbe RAL 7006 gestrichen werden.¹² Es handelt sich dabei um die Farbe Beigegrau, welche einen warmen Brauntönen mit einem kühlen Grautönen vermischt. Es wird eine gemeinsame Einstellhalle für die drei Gebäude vorgesehen. Die Böschungen, welche vom Strassenanschluss zu den Gebäuden führen, sind begrünt. Zwar unterscheiden sich die geplanten Mehrfamilienhäuser bezüglich Dachgestaltung von den direkt umliegenden bestehenden Gebäuden. Flachdächer sind jedoch zulässig und die zulässige Nutzung darf gestützt auf die Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes grundsätzlich nicht eingeschränkt werden. Zudem finden sich in der weiteren Umgebung auch Flachdächer. Müssten neu geplante Gebäude sich uneingeschränkt an den bestehenden Bauten im Umkreis orientieren und dürften keine neuen oder anderen Elemente aufgenommen werden, würde dies die Entwicklung zu neuzeitlicher Architektur verunmöglichen. Die geplanten Gebäude verfügen über verschiedene Grundrisse und Gebäudelängen und -breiten. Mit diesen unterschiedlichen Dimensionierungen nehmen sie Rücksicht auf die Lage am Hang. Das Gebäude Nr. 9, welches sich direkt neben dem bestehenden Gebäude Nr. 7 befindet, verfügt auch über kein Attikageschoss, womit sich zum dahinter liegenden Gebäude Nr. 9a mit der Hangneigung eine Abstufung ergibt, welche dem Hangverlauf folgt. Damit erfolgt eine gute Integration in die Situation. Die geplante Bebauung tritt damit auch nicht prominent in Erscheinung. Von unten wird sie aufgrund der vorgelagerten drei neuen Mehrfamilienhäuser an der T. _____ strasse nur wenig wahrgenommen. Bezüglich der Materialisierung und der Fassadenfarbe nimmt das Bauvorhaben in der Umgebung vorhandenen Elemente, d.h. Verputz sowie Grau- und Brauntöne auf. Insgesamt passt sich das Bauvorhaben durch die Abstufung im Gelände und durch die Realisierung verschiedener Gebäudehöhen sowie durch die farbliche Gestaltung gut in die Umgebung ein und führt zu einer guten Gesamtwirkung. Die Beurteilung der Vorinstanz in ihrem Entscheid vom 20. August 2024 ist nicht zu beanstanden. Die Rüge der Beschwerdeführenden erweist sich als unbegründet.

f) Die Beschwerdeführenden bringen in ihrer Beschwerde vor, ihre Einwände in der Einsprache seien nicht beachtet worden. Soweit die Beschwerdeführenden damit eine Verletzung des rechtlichen Gehörs rügen wollen, ist dem nicht zu folgen. Die Vorinstanz hat sich in ihrem Entscheid eingehend mit den Rügen betreffend Ästhetik auseinandergesetzt. Sie musste dabei nicht auf jedes einzelne Argument der Einsprechenden eingehen.

6. Gebäudehöhe / Fassadenhöhe

a) Die Beschwerdeführenden rügen, bei den Gebäuden 9a und 11 werde die Gebäudehöhe überschritten. Die Höhe sei laut Art. 21 BMBV¹³ ab gewachsenem Terrain bis OK Attika zu messen.

b) Das Rechtsamt der BVD teilte der Beschwerdegegnerin mit Verfügung vom 28. Februar 2025 mit, aufgrund einer ersten summarischen Einschätzung scheine die Gebäudehöhe nach alter Messweise gemäss aktuell geltendem Baureglement an der Nord-Westfassade des Gebäudes Nr. 11 überschritten, da an dieser Seite der Hangzuschlag nicht berücksichtigt werden dürfe. Nach neuem Baureglement und der Messweise nach BMBV scheine die maximal zulässigen Gebäudehöhe beim Gebäude Nr. 9 an der Südostfassade, beim Gebäude Nr. 9a an der Nordwest- und an der Südostfassade und beim Gebäude Nr. 11 an der Nordwestfassade überschritten, da der Hangzuschlag bei der talseitigen Fassade 1.00 m betragen dürfe, bei allen anderen Fassaden jedoch nur 0.50 m.

¹² Vgl. Angaben der Bauherrschaft, Vorakten p. 0056

¹³ Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3)

Mit der Projektänderung vom 22. Mai 2025 setzte die Beschwerdegegnerin das gesamte Bauprojekt um 0.30 m tiefer, verzichtete beim Gebäude Nr. 11 auf eine der zwei geplanten Attikawohnungen und sah die Rückversetzung der Absturzsicherung um 2.50 m von der Südwestfassade und der Nordwestfassade vor. Zudem wurde das Terrain beim Gebäude Nr. 9a an der Nordwestfassade auf die Höhe des Fussbodens im Inneren angepasst.

c) In der Wohnzone 2 (W2) sieht das aktuell geltende GBR eine maximale Gebäudehöhe von 7.00 m vor (Art. 212 Abs. 1 GBR). Bei Bauten am Hang ist talseitig eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses mindestens 10 % beträgt (Art. 212 Abs. 3 GBR). Attikageschosse dürfen eine maximale Höhe von 3.50 m nicht überschreiten (Art. 212 Abs. 4 Bst. h GBR). Die Gebäudehöhe wird in der Mitte der Fassaden gemessen und entspricht dem Höhenunterschied zwischen dem massgebenden Terrain und der Oberkante der Dachkonstruktion resp. der offenen oder geschlossenen Brüstung bei Flachdächern (Art. A132 GBR). Das massgebende Terrain beurteilt sich nach Art. 97 aBauV (Art. A111 GBR):

«Art. 97 aBauV

2. Bauhöhe; Messregeln

¹ Wo die Bauhöhe ab gewachsenem Boden zu messen ist, gilt als solcher das Terrain, wie es vor Baubeginn besteht. Die Absätze 2 und 3 bleiben vorbehalten.

² Ist die Oberfläche des Baugrundstücks sichtbar durch künstliche Terrinauffüllungen gehoben, so ist die Bauhöhe zu messen

- a vom ursprünglichen Terrain aus, wenn die Baubewilligung für die Auffüllung einen entsprechenden Vorbehalt enthält;
- b für Einfriedigungen, Stützmauern und dergleichen zwischen beidseitig aufgeschütteten Grundstücken vom tieferen fertigen Terrain aus;
- c im übrigen vom Niveau aus, das dem umgebenden natürlichen Geländeverlauf entspricht.

³ Wird das Terrain abgegraben, so wird vom fertigen Terrain aus gemessen, wenn es tiefer liegt als das ursprüngliche Terrain.

⁴ Bei nachträglicher Aussenisolation von Dächern bleibt für die Messung der Gebäudehöhe die bisherige Dachgestaltung massgebend.»

Gestützt auf Art. 97 Abs. 1 und 3 aBauV ist für die Bestimmung der Bauhöhe nach aktuell geltendem GBR vom gewachsenen Terrain resp. bei Abgrabungen vom fertigen Terrain aus zu messen.

Gemäss Art. A138 GBR gilt als Attikageschoss ein auf Flachdächern aufgesetztes zusätzliches Geschoss, welches die zulässige Höhe nicht übersteigt, wobei technisch bedingte Aufbauten von bis zu 1.20 m ab Oberkante Attika und Oberlichter unberücksichtigt bleiben. Das Attikageschoss muss wenigstens um die in diesem Reglement festgelegten Masse gegenüber den Fassaden des darunter liegenden Vollgeschosses zurückversetzt werden und sich deutlich von diesem abheben. Das GBR verlangt, dass Attikageschosse eine maximale Höhe von 3.50 m und eine längsseitige Rückversetzung von 2.50 m einhalten, wobei das Attikageschoss an einer Stelle pro Längsfassade und im Umfang von maximal 40 % der Fassadenlänge an die Gebäudeflucht gestellt werden darf. Eine Aufteilung auf mehrere Stellen ist nicht zulässig. Gegenüber der Gebäudeflucht der Schmalseite ist ein Abstand von mindestens 2.50 m einzuhalten (Art. 212 Abs. 4 Bst. h GBR).

d) Die Gebäudehöhe für das Gebäude Nr. 9 ist nach aktuellem GBR in der Fassadenmitte zu messen und reicht vom gewachsenen oder vom tieferliegenden abgegrabenen Terrain bis zur Oberkante der Dachkonstruktion. Zudem kann an der Südwestfassade der Hangzuschlag von einem Meter in Anspruch genommen werden. An dieser Seite ist eine Gebäudehöhe von 8.00 m

zugelassen, auf allen anderen Fassadenseiten eine Gebäudehöhe von 7.00 m. Das Gebäude Nr. 9 hält gemäss den Plänen «Schnitte» und «Fassaden 2» vom 6. Mai 2025 die maximal zulässigen Gebäudehöhen nach aktuellem GBR ein.

Die Gebäude Nr. 9a und Nr. 11 haben Attikageschosse. Bei Vorhandensein von Attikageschossen muss einerseits die Gebäudehöhe – gemessen in der Mitte jeder Fassade – vom gewachsenen resp. vom tiefer liegenden abgegrabenen Terrain bis zur Oberkante der Brüstung des Attikageschosses eingehalten sein. Zusätzlich muss ab der Oberkante des unter des Attikageschosses liegenden Vollgeschosses bis zur Oberkante der Dachaufbauten des Attikageschosses die maximale Höhe für Attikageschosse von 3.50 m eingehalten werden.

Das Gebäude Nr. 9a verfügt über ein Attikageschoss, welches an der Südost-, der Südwest- und an der Nordwestseite komplett um je 2.50 m zurückversetzt ist. An der Nordostseite ist das Attikageschoss bei einer Fassadenlänge des darunterliegenden Vollgeschosses von 22.00 m auf einer Länge von 8.17 m bis an die Fassadenlinie des darunterliegenden Vollgeschosses gebaut. Es hält damit die Vorgaben nach Art. 212 Abs. 4 Bst. h GBR ein. Auf der Südwestseite kann beim Gebäude Nr. 9a der Hangzuschlag von einem Meter in Anspruch genommen werden. An dieser Seite als Talseite darf die maximale Gebäudehöhe 8.00 m betragen. Auf allen anderen Seiten darf die maximale Gebäudehöhe 7.00 m betragen. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sowie die maximal zulässige Höhe des Attikageschosses sind beim Gebäude Nr. 9a gemäss den Plänen «Schnitte», «Fassaden 1» und «Fassaden 2» vom 6. Mai 2025 nach aktuellem GBR eingehalten (dort wo das Attikageschoss zulässigerweise bis an die Fassadenlinie des darunter liegenden Vollgeschosses reicht, wird in der Fassadenmitte die Linie der Brüstung projiziert und die Gebäudehöhe bis zu dieser projizierten Linie gemessen).

Beim Gebäude Nr. 11 ist ein Attikageschoss vorgesehen, wobei die Absturzsicherungen auf der Nordwest- und auf der Südwestseite jeweils um 2.50 m zurückversetzt sind, die entsprechende Dachfläche ist nicht als Terrasse vorgesehen. Das Attikageschoss ist an den beiden Schmalseiten um mindestens 2.50 m zurückversetzt, an der Südwestseite um 3.50 m (wobei die begehbare Terrasse eine Breite von 1.00 m aufweist). An der nordöstlichen Seite ist das Attikageschoss bei einer Gesamtlänge der darunterliegenden Fassadenlinie von 24.40 m auf einer Länge von 9.20 m direkt an die Gebäudeflucht gestellt. Auch das Gebäude Nr. 11 hält die Vorgaben zu Attikageschossen ein. An der Südwestfassade darf das Gebäude Nr. 11 den Hangzuschlag von einem Meter beanspruchen und somit eine Gebäudehöhe von 8.00 m aufweisen, an den übrigen Gebäudeseiten beträgt die maximale Gebäudehöhe 7.00 m. Diese maximalen Gebäudehöhen sind beim Gebäude Nr. 11 gemäss den Plänen «Schnitte» und «Fassaden 1» vom 6. Mai 2025 nach aktuellem GBR eingehalten.

e) Das nGBR wurde an die BMBV angepasst und sieht in der Wohnzone W2 eine maximale Fassadenhöhe traufseitig von 7.00 m vor (Art. 212 Abs. 1 nGBR). Die Fassadenhöhe giebelseitig beträgt bei Gebäuden mit Attikageschoss maximal die realisierte Fassadenhöhe traufseitig plus 3.00 m (Art. 212 Abs. 5 nGBR). Die Fassadenhöhe traufseitig resp. giebelseitig ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie, welche sich nach der BMBV bemisst (Art. A132 nGBR, Art. 15 BMBV). Gemäss geltender Praxis wird die Fassadenhöhe bei begehbaren Flachdächern grundsätzlich ab dem massgebenden Terrain bis Oberkante der Brüstung gemessen.¹⁴ Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf (Art. 1 Abs. 1 BMBV) resp. das tieferliegende abgegrabene Terrain (Art. 1 Abs. 3 BMBV). Die Fassadenhöhe giebelseitig wird bis zur Oberkante der Dachkonstruktion der Attika gemessen. Die Fassadenhöhe traufseitig ist bei Flachdachbauten mit Attika auf jenen Seiten zu messen, an denen die Attika laut GBR

¹⁴ Vgl. BSIG Nr. 7/721.3/1.1, Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen, Erläuterungen zu Artikel 15

zurückversetzt werden muss. Die Fassadenhöhe giebelseitig ist auf jener oder jenen Seiten zu messen, an denen die Attika (ganz oder teilweise) an die Fassadenflucht gestellt werden darf.

Bei einer Hangneigung von mindestens 10 % kann talseitig zusätzlich der Hangzuschlag von einem Meter berücksichtigt werden (Art. 212 Abs. 3 nGBR). Beträgt die Hangneigung mindestens 5 %, erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe um 0.50 m (Art. 212 Abs. 1 nGBR).

Gemäss Art. A137 GBR sind Attikageschosse auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Art. 212 Abs. 4 Bst. h GBR enthält zu den Attikageschossen folgende Regelung: Das Attikageschoss muss um mindestens 2.50 m von den Fassadenfluchten zurückversetzt sein, wobei es an einer Stelle pro Längsfassade und im Umfang von maximal 40% der Fassadenlänge an die Gebäudeflucht gestellt werden darf.

f) Wie bereits ausgeführt, verfügt das Gebäude Nr. 9 über kein Attikageschoss. An der Südwestfassade als Talfassade darf die Fassadenhöhe unter Beanspruchung des Höhenzuschlags von 1.00 m maximal 8.00 m betragen. An den übrigen Gebäudeseiten darf ein Höhenzuschlag von 0.50 m beansprucht werden, die maximale Fassadenhöhe darf 7.50 m betragen. Das Gebäude Nr. 9 hält die maximal zulässigen Fassadenhöhen gemäss dem Plan «Fassaden 2» vom 6. Mai 2025 auf allen Gebäudeseiten ein.

Die Gebäude Nrn. 9a und 11 verfügen über je ein Attikageschoss, welches auf den Schmalseiten um mindestens 2.50 m zurückversetzt sein muss. An diesen Seiten in die Fassadenhöhe traufseitig einzuhalten. Auf den Längsseiten muss die Fassadenhöhe giebelseitig eingehalten werden. Für die Gebäude Nrn. 9a und 11 kann auf der jeweiligen Südwestseite als Talseite der Hangzuschlag von einem Meter in Anspruch genommen werden, bei allen übrigen Gebäudeseiten ist ein Hangzuschlag von 0.50 m zulässig.

Bei Gebäude Nr. 9a befinden sich die Schmalseiten auf der Nordwest- und der Südostseite. Dort ist nach dem Gesagten eine Höhe von 7.50 m zulässig, die vom tiefsten Punkt des massgebenden Terrains bis zur Oberkante der Brüstung zu messen ist. Die zulässige Höhe ist bei beiden Schmalseiten eingehalten. Auf den Längsseiten ist die Fassadenhöhe giebelseitig, d.h. die realisierte Fassadenhöhe traufseitig plus 3.00 m, einzuhalten (wobei die realisierte Fassadenhöhe traufseitig 7.00 m plus Hangzuschlag nicht überschreiten darf). Die entsprechenden Maximalhöhen sind ebenfalls eingehalten.

Beim Gebäude Nr. 11 befinden sich die Schmalseiten ebenfalls auf der Nordwest- und der Südostseite. Dort ist nach dem Gesagten eine Höhe von 7.50 m zulässig, die vom tiefsten Punkt des massgebenden Terrains bis zur Oberkante der Brüstung zu messen ist. Die zulässige Höhe ist bei beiden Schmalseiten eingehalten. Auf den Längsseiten ist die Fassadenhöhe giebelseitig, d.h. die realisierte Fassadenhöhe traufseitig plus 3.00 m, einzuhalten (wobei die realisierten Fassadenhöhen traufseitig 7.00 m plus die Hangzuschläge nicht überschreiten dürfen). Die entsprechend zulässige Höhe ist auf der Nordostseite bei Weitem eingehalten. Auf der Südwestseite beträgt die maximal zulässige Fassadenhöhe giebelseitig die realisierte Fassadenhöhe traufseitig plus 3.00 m Attikazuschlag, wobei die realisierten Fassadenhöhen traufseitig 8.00 m nicht überschreiten dürfen (7.00 m plus talseitiger Hangzuschlag von 1.00 m). Würde auf dieser Seite die Fassadenhöhe traufseitig vom gewachsenen Terrain bis zur Oberkante der Brüstung gemessen, wäre die zulässige Höhe überschritten (sie würde im Eckbereich Südwest/Nordwest 8.445 m betragen). Allerdings ist entlang der Südwestfassade und der Nordwestfassade die Brüstung um 2.50 m zurückversetzt und damit das Flachdach in diesem Bereich nicht begehbar bzw. nicht als Terrasse genutzt. In solchen Fällen wird, wenn die Brüstung so weit zurückversetzt ist, dass sie sich innerhalb der Fläche befindet, auf der zulässigerweise ein Attikakörper erstellt werden dürfte, betreffend die Brüstung die maximal zulässige Fassadenhöhe giebelseitig angewendet. D.h. die Fassa-

denhöhe traufseitig wird bis zur Oberkante der Dachkonstruktion des Flachdaches gemessen und im Bereich der genügend rückversetzten Brüstung darf die Fassadenhöhe giebelseitig erreicht werden. Dies rechtfertigt sich, da in diesem Fall die Grundfläche des Attikageschosses freiwillig kleiner geplant wird, um trotz rückversetzter Brüstung noch eine Terrassenfläche realisieren zu können. Im Ergebnis befindet sich dann die Brüstung in einem Bereich, wo eigentlich ein Attikavolumen realisiert werden könnte, das deutlich höher wäre als die Brüstung. Vorliegend muss das Attikageschoss laut GBR um 2.50 m rückversetzt werden. Diesen Rücksprung hält die Brüstung auf der Südwestfassade und der Nordwestfassade ein, sie befindet sich somit im Bereich, wo ein Attikavolumen realisiert werden dürfte. Die Fassadenhöhe traufseitig, die an der Südwestfassade mit Hangzuschlag 8.00 m betragen darf, wird daher im massgebenden Bereich nur bis zur Oberkante der Dachkonstruktion des Flachdaches gemessen. Die zulässige Höhe ist hier mit 7.445 m eingehalten. Die rückversetzte Brüstung und die Attika halten die zulässige Fassadenhöhe giebelseitig (realisierte giebelseitige Fassadenhöhe plus 3.00 m) ein.

g) Die maximal zulässigen Gebäude- resp. Fassadenhöhen sind mit der Projektänderung vom 22. Mai 2025 nach aktuell geltendem und auch nach neuem GBR eingehalten. Auch die Vorgaben von Art. 21 BMBV bezüglich Attikageschosse sind eingehalten.

7 Erschliessung

a) Die Beschwerdeführenden bringen vor, im Anzeiger vom 22. August 2024 habe der Gemeinderat publiziert, dass er einen Verpflichtungskredit von CHF 298'000.00 für die Sanierung und Erschliessung der Überbauung M._____strasse 9, 9a und 11 beschlossen habe. Dieser Beschluss unterstehe dem Referendum. Das Bauvorhaben sei bewilligt worden, obwohl die Erschliessung noch nicht gewährleistet sei.

b) Ein Bauvorhaben darf nur bewilligt werden, wenn das Baugrundstück genügend erschlossen oder wenn sichergestellt ist, dass es auf den Zeitpunkt der Realisierung über die erforderliche Erschliessung verfügt (Art. 22 Abs. 2 Bst. b RPG und Art. 7 Abs. 1 BauG). Ein Grundstück gilt als erschlossen, wenn eine für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist (Art. 19 RPG).

c) Das Bauvorhaben wird über die M._____strasse erschlossen, bei welcher es sich um eine Gemeindestrasse handelt. Im Amtsbericht vom 29. Mai 2024 erteilt die Gemeinde Lengnau die Strassenanschlussbewilligung sowie die Anschlussbewilligungen für Elektrizität, Wasser und Abwasser erteilt. Es handelt sich um bestehende Erschliessungsanlagen. Die erforderlichen Erschliessungsanlagen sind vorhanden und führen genügend nahe an das Bauvorhaben.

Die Beschwerdeführenden äussern sich in ihrer Beschwerde einzig zur Finanzierung der Sanierung der Erschliessung, rügen aber nicht, dass die strassenmässige Erschliessung ungenügend wäre bzw. den öffentlichrechtlichen Vorschriften nicht entspricht. Es sind denn auch keine Anzeichen dafür ersichtlich, dass die Verkehrssicherheit auf der Sackgasse der M._____strasse, welche zum Bauvorhaben führt, nicht gewährleistet sein könnte. Die Rüge der Beschwerdeführenden ist unbegründet.

8. Zusammenfassung, Kosten

a) Nach dem Gesagten entspricht das Bauvorhaben mit der im vorliegenden Beschwerdeverfahren eingereichten Projektänderung den gesetzlichen Anforderungen und kann bewilligt werden.

Die Beschwerde ist somit abzuweisen und die Projektänderung vom 22. Mai 2025 ist zu bewilligen. Im Übrigen ist der Gesamtbauentscheid des Regierungsstatthalteramts Biel/Bienne vom 20. August 2024 zu bestätigen.

b) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. Für besondere Untersuchungen, Gutachten und dergleichen können zusätzliche Gebühren erhoben werden (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Die Pauschalgebühr wird festgesetzt auf CHF 2400.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁵). Nach Art. 108 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. Wer ein Rechtsmittel zurückzieht, den Abstand erklärt oder auf andere Weise dafür sorgt, dass das Verfahren gegenstandslos wird, gilt als unterliegende Partei (Art. 110 Abs. 1 VRPG). Als unterliegend gilt auch, wer den Einwänden der Behörden oder der Gegenpartei durch eine Projektänderung Rechnung trägt. Im vorliegenden Verfahren musste die Beschwerdegegnerin aufgrund überschrittener Gebäude- resp. Fassadenhöhen eine umfangreiche Projektänderung einreichen. Insoweit gilt sie als unterliegend. Die Beschwerdeführenden haben an ihren bisherigen Ausführungen und Anträgen gemäss Beschwerde vom 3. September 2024 festgehalten. In diesen Punkten sind die Beschwerdeführenden mit ihren Rügen nicht durchgedrungen und gelten als unterliegend. Deshalb scheint es gerechtfertigt, der Beschwerdegegnerin und den Beschwerdeführenden je die Hälfte der Verfahrenskosten, ausmachend je CHF 1200.00, aufzuerlegen.

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). Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin macht ein Honorar von CHF 4960.00 geltend, was zu keinen Bemerkungen Anlass gibt. Analog zur Verteilung der Verfahrenskosten haben die Beschwerdeführenden die Hälfte der Parteikosten der Beschwerdegegnerin, ausmachend CHF 2480.00, zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Projektänderung vom 22. Mai 2025 wird bewilligt. Massgebend sind folgende Pläne:
 - Situationsplan vom 12. Oktober 2023, gestempelt vom Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne am 20. August 2024
 - Plan «Erdgeschoss / Untergeschoss» vom 6. Mai 2025, gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 26. Mai 2025
 - Plan «1. Obergeschoss» vom 6. Mai 2025, gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 26. Mai 2025
 - Plan «2. Obergeschoss» vom 6. Mai 2025, gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 26. Mai 2025
 - Plan «Attika / Dachaufsicht» vom 6. Mai 2025, gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 26. Mai 2025
 - Plan «Fassaden 1» vom 6. Mai 2025, gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 26. Mai 2025

¹⁵ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

- Plan «Fassaden 2» vom 6. Mai 2025, gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 26. Mai 2025
- Plan «Schnitte» vom 6. Mai 2025, gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 26. Mai 2025

Je ein genehmigtes Exemplar der Projektänderungspläne geht an die Beschwerdegegnerin, die Gemeinde Lengnau und das Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne.

Im Übrigen wird der Gesamtbauentscheid des Regierungsstatthalteramts Biel/Bienne vom 20. August 2024 bestätigt.

3. a) Den Beschwerdeführenden 1-4 werden Verfahrenskosten im Umfang von CHF 1200.00 auferlegt. Sie haften solidarisch für den ganzen Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

b) Der Beschwerdegegnerin werden Verfahrenskosten im Umfang von CHF 1200.00 auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
4. Die Beschwerdeführenden 1-4 haben der Beschwerdegegnerin Parteikosten im Umfang von CHF 2480.00 zu ersetzen. Sie haften solidarisch für den ganzen Betrag.

IV. Eröffnung

- Herrn C. _____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt H. _____, mit Beilagen gemäss Ziffer 2, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne, mit Beilagen gemäss Ziffer 2, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Lengnau, Bau- und Werkabteilung, mit Beilagen gemäss Ziffer 2, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungspräsident

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.