



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2024/82

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

Das Verwaltungsgericht hat eine gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde abgewiesen
(VGE 2025/234 vom 24.4.2026).

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn C. _____
Beschwerdeführer

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt D. _____

und

E. _____
Beschwerdegegnerin

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Hellsau, Gemeindeverwaltung, Steingasse 2,
3429 Höchstetten

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Hellsau vom 24. Mai 2024
(eBau Nr. A. _____; Einfamilienhaus mit Doppelunterstand)

I. Sachverhalt

1. Am 12. Mai 2023 reichte die Beschwerdegegnerin bei der Gemeinde Hellsau ein Baugesuch ein für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelunterstand auf der Parzelle Hellsau Grundbuchblatt Nr. G. _____. Die Parzelle liegt in der Wohnzone W2 und steht im Eigentum von Frau B. _____ F. _____ und Herrn J. _____ F. _____. Für die Beurteilung des Vorhabens holte die Gemeinde unter anderem einen Fachbericht Gewässerschutz bei der K. _____ AG ein. Der positive Bericht der K. _____ AG erging am 17. Juli 2023 und bildet Grundlage der Gewässerschutzbewilligung der Gemeinde vom 18. Juli 2023. Gegen das Bauvorhaben erhob der Beschwerdeführer Einsprache. Mit Bauentscheid vom 24. Mai 2024 erteilte die Gemeinde Hellsau die Baubewilligung.

2. Gegen den Bauentscheid vom 24. Mai 2024 reichte der Beschwerdeführer am 26. Juni 2024 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Er beantragt die Aufhebung des Bauentscheids vom 24. Mai 2024 sowie der Gewässerschutzbewilligung vom

18. Juli 2023 bzw. vom 17. Juli 2023 und die Erteilung des Bauabschlags. Eventualiter seien der Bauentscheid sowie die Gewässerschutzbewilligung aufzuheben und die Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. In formeller Hinsicht rügt der Beschwerdeführer eine Verletzung des rechtlichen Gehörs. Materiell macht er insbesondere eine Überschreitung der zulässigen Fassadenhöhe sowie eine Unterschreitung des grossen Grenzabstandes und des Abstandes zur Zonengrenze geltend. Weiter ist er der Ansicht, die neue Eigentümerschaft der Bauparzelle hätte in das Baubewilligungs- bzw. Beschwerdeverfahren eintreten müssen. Der Beschwerdeführer stellt sich sodann auf den Standpunkt, beim geplanten Carport handle es sich um eine Anbaute im Sinne von Art. 4 BMBV, welche die zulässige Höhe für Anbauten überschreite. Des Weiteren befürchtet der Beschwerdeführer aufgrund der massiven Aufschüttungen sowie mangels wirksamer Vorkehrungen ein erhöhtes Risiko für Überschwemmungen der Nachbargrundstücke. In diesem Zusammenhang bringt der Beschwerdeführer schliesslich vor, aufgrund fehlender Dienstbarkeiten und Vereinbarungen seien die Entwässerung bzw. auch die Erschliessung nicht sichergestellt. Schliesslich müssten die erforderlichen Installationen für das Aufladen von Elektrofahrzeugen entweder in den Plänen vorgesehen oder mittels verbindlicher Auflagen im Bauentscheid sichergestellt werden, was vorliegend beides nicht der Fall sei.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Mit Beschwerdeantwort vom 9. Juli 2024 reichte die Beschwerdegegnerin eine erste Projektänderung ein. Sie beantragte die Bewilligung der Projektänderung sowie die Abweisung der Beschwerde, soweit diese aufgrund der Projektänderung nicht ohnehin gegenstandslos geworden sei. Die Gemeinde verwies in ihrer Stellungnahme vom 12. Juli 2024 auf den angefochtenen Entscheid.

4. Das Rechtsamt gab den Verfahrensbeteiligten mit Verfügung vom 29. Juli 2024 Gelegenheit, zur eingereichten Projektänderung der Beschwerdegegnerin Stellung zu nehmen. Die Gemeinde Hellsau äusserte sich mit Stellungnahme vom 9. August 2024 zustimmend zur Projektänderung. Diese entspreche nach wie vor den Vorgaben der baurechtlichen Grundordnung. Einer Anpassung der Gewässerschutzbewilligung bedürfe es nicht. Der Beschwerdeführer erklärte nach gewährter Fristerstreckung mit Eingabe vom 10. September 2024, das Projekt sei seines Erachtens nach wie vor nicht bewilligungsfähig.

5. Mit Verfügung vom 18. September 2024 bat das Rechtsamt die Beschwerdegegnerin, einen der Projektänderung entsprechenden Situationsplan einzureichen. Weiter teilte das Rechtsamt den Verfahrensbeteiligten mit, es handle sich bei den projektierten Aufschüttungen auf der Westseite nach erster summarischer Einschätzung um Terrainveränderungen zur Umgebungsgestaltung im Sinne von Art. 6 Abs. 1 lit. i BewD, welche das Mass der bewilligungsfreien Terrainveränderungen von 1.20 m überschreiten und folglich der Baubewilligungspflicht unterliegen würden. Die Terrainveränderungen müssten folglich die öffentlichen Bauabstände – vorliegend den Abstand zur Zonengrenze – einhalten. Da die Aufschüttungen den Zonenabstand nicht einhalten würden, seien sie nach erster summarischer Einschätzung nicht bewilligungsfähig. Der Beschwerdegegnerin wurde Gelegenheit zur Einreichung einer Projektänderung gegeben. Weiter bat das Rechtsamt die Gemeinde um Auskunft betreffend die in den Plänen als bestehend eingetragene Retention bzw. die Entwässerung.

6. Am 9. Oktober 2024 reichte die Gemeinde eine Stellungnahme zu den Fragen des Rechtsamts betreffend Retention ein. Die Beschwerdegegnerin reichte am 11. Oktober 2024 ein weiteres Projektänderungsgesuch ein. Das Rechtsamt gab den Verfahrensbeteiligten Gelegenheit, zur eingereichten Projektänderung Stellung zu nehmen. Gleichzeitig bat es die Beschwerdegegnerin um

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).

Einreichung eines Berichts des Nachführungsgeometers im Zusammenhang mit dem gewachsenen Terrain. Mit Stellungnahme vom 25. Oktober 2024 teilte die Gemeinde mit, dass sie keine Einwände gegen die beantragte Projektänderung habe. Am 8. November 2024 reichte die Beschwerdegegnerin eine Stellungnahme inkl. Bericht des Nachführungsgeometers ein, welche das Rechtsamt den weiteren Verfahrensbeteiligten wiederum zur Stellungnahme unterbreitete. Am 22. November 2024 reichte der Beschwerdeführer nach gewährter Fristerstreckung eine Stellungnahme zur Projektänderung und am 3. Dezember 2024 eine Stellungnahme zum Bericht des Nachführungsgeometers ein.

7. Mit Verfügung vom 27. Januar 2025 teilte das Rechtsamt den Verfahrensbeteiligten mit, dass das in den Plänen als Untergeschoss ausgewiesene Geschoss nach summarischer Einschätzung als Vollgeschoss zu zählen sei, da es im Mittel deutlich mehr als 1.20 m über die Fassadenlinie hinausrage. Damit weise das Vorhaben ein Geschoss zu viel auf als gemäss GBR in der Wohnzone zulässig sei. Ausserdem scheine die senkrecht zur Nordfassade projektierte Mauer das Mass für vorspringende Gebäudeteile zu überschreiten. Das Rechtsamt gab den Beteiligten Gelegenheit zur Stellungnahme. Mit Eingabe vom 14. Februar 2025 reichte die Beschwerdegegnerin erneut ein Projektänderungsgesuch ein. Die Gemeinde teilte mit Stellungnahme vom 26. Februar 2025 mit, die Anpassungen würden nach wie vor den Vorgaben der baurechtlichen Grundordnung entsprechen. Mit Schreiben vom 27. Februar 2025 informierte der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin das Rechtsamt über das Ende des Vertretungsmandats. Der Beschwerdeführer stellte sich in seiner Stellungnahme vom 26. März 2025 auf den Standpunkt, die Projektänderungspläne seien nach wie vor formell mangelhaft, da darin weder die Höhe und Breite der Abgrabung noch die Gebäude- und Fassadenhöhe unter Berücksichtigung der Abgrabung vermassst seien. Ausserdem werde die zulässige Gebäude- bzw. Fassadenhöhe im Bereich der Abgrabung entlang der Nordfassade überschritten. Schliesslich weise das Vorhaben weiterhin ein Geschoss zu viel auf. Das Projekt sei nach wie vor nicht bewilligungsfähig.

8. Mit Verfügung vom 17. April 2025 teilte das Rechtsamt den Verfahrensbeteiligten im Sinne einer summarischen Einschätzung mit, dass die durch die Abgrabung freigelegte Fläche auf der Nordseite bei der Beurteilung der Berechnung, ob das Untergeschoss als Vollgeschoss gilt oder nicht, berücksichtigt werden muss. Unter Berücksichtigung dieser Fläche rage die Oberkante des fertigen Bodens des ersten Vollgeschosses im Mittel mehr als 1.20 m über die Fassadenlinie hinaus, womit das in den Plänen als Untergeschoss bezeichnete Geschoss weiterhin als Vollgeschoss gelte und das Vorhaben ein Geschoss zu viel aufweise als gemäss GBR zulässig sei. Die Beschwerdegegnerin erhielt Gelegenheit, zur summarischen Beurteilung Stellung zu nehmen oder eine Projektänderung einzureichen.

9. Am 29. April 2025 reichte die Beschwerdegegnerin die vorliegend zu beurteilende Projektänderung ein. Dazu hielt die Gemeinde mit Stellungnahme vom 9. Mai 2025 fest, die Anpassungen würden weiterhin den Vorgaben der baurechtlichen Grundordnung entsprechen. Der Beschwerdeführer hielt mit Stellungnahme vom 27. Mai 2025 an seinen bisherigen Ausführungen und Rügen fest, insbesondere betreffend Nichteinhaltung des grossen Grenzabstands, der fehlenden Sicherheit bzw. der ungenügenden Entwässerung und Erschliessung sowie hinsichtlich der nordseitigen Höhenüberschreitung infolge der Abgrabung.

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

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG² innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde zuständig.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Der Beschwerdeführer, dessen Einsprache abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Gesamtscheid beschwert und als Grundeigentümer des benachbarten Grundstücks Hellsau Grundbuchblatt Nr. H. _____ überdies unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen. Er ist daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Projektänderungen

a) Das mit der Beschwerdeantwort eingereichte Projektänderungsgesuch vom 9. Juli 2024 umfasste einerseits einen Verzicht auf die Pergola westseitig sowie den Anschluss der Entwässerungsrinne beim Carport an die Schmutzabwasserkanalisation inkl. Schlammssammler. Weiter sollte statt der Stützmauer gegenüber der Parzelle Hellsau Grundbuchblatt Nr. I. _____ eine Böschung mit einer Neigung von 45° ausgebildet werden. Mit Projektänderungsgesuch vom 11. Oktober 2024 verzichtete die Beschwerdegegnerin auf die Böschung resp. Aufschüttung westseitig sowie auf den Treppenabgang an der Nordfassade. Im Norden und Westen sollte eine Stützmauer mit Geländer in einem Abstand von 3 m zur Zonengrenze errichtet werden. Die parallel zur Nordgrenze verlaufende, abgestufte Mauer sollte gekürzt und die senkrecht zur Nordfassade stehende, abgeschrägte Mauer verlängert werden. Mit Projektänderungsgesuch vom 14. Februar 2025 wurde das Gebäude um 70 cm tiefer gesetzt und die senkrecht zur Nordfassade geplante Mauer auf 2 m gekürzt. Zusätzlich soll entlang der Parzellen Hellsau Grundbuchblatt Nrn. L. _____ und N. _____ nun eine Stützmauer mit einer Höhe von weniger als 1 m und angrenzend an die südliche Terrasse eine Steinmauer erstellt werden. Mit Projektänderungsgesuch vom 29. April 2025 wurde das Gebäude schliesslich erneut tiefer gesetzt, wodurch sich auch das Mass der nordseitigen Aufschüttungen verringert.

b) Laut Art. 43 BewD³ kann die Baugesuchstellerin oder der Baugesuchsteller 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. Erfolgt die Projektänderung im Beschwerdeverfahren, sind die Gemeinde, die Gegenpartei und die von der Projektänderung zusätzlich berührten Dritten anzuhören. Nach der Bestimmung von Art. 43 Abs. 2 BewD, welche im Beschwerdeverfahren sinngemäss anwendbar ist, kann die Beschwerdeinstanz das Verfahren ohne erneute Veröffentlichung fortsetzen bzw. die Änderung des bewilligten Projekts ohne neues Baugesuchverfahren gestatten, wenn öffentliche oder wesentliche nachbarliche Interessen nicht zusätzlich betroffen sind. Die Beschwerdeinstanz ist befugt, die Sache zur Weiterbehandlung an die Vorinstanz zurückzuweisen (Art. 43 Abs. 3

² Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

³ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

BewD), sie kann aber auch selbst über die Projektänderung entscheiden. Das geänderte Projekt tritt an die Stelle des ursprünglichen Bauvorhabens.⁴

c) Vorliegend bleibt die Identität des Bauvorhabens mit den Projektänderungen gewahrt: Die Änderungen gegenüber dem ursprünglichen Projekt beschränken sich auf den Verzicht der geplanten Pergola sowie des Treppenabgangs, den Anschluss der Entwässerungsrinne des Carports an die Schmutzwasserkanalisation inkl. Schlammssammler sowie die Abänderung der Geländegestaltung west-, nord- und südseitig (inkl. Änderung der Stützmauern) und die Tiefersetzung des Gebäudes. Die Hauptmerkmale des Vorhabens wie der Standort, äussere Masse, Geschosszahl, Zweckbestimmung und Erschliessung werden von der Projektänderung hingegen nicht berührt. Das Projekt bleibt somit in seinen Grundzügen erhalten. Die Anpassungen können deshalb als Projektänderung nach Art. 43 Abs. 1 und 2 BewD behandelt werden. Dritte sind durch die Projektänderung sodann nicht neu betroffen. Schliesslich werden durch die Projektänderung auch keine öffentlichen oder wesentlichen nachbarlichen Interessen zusätzlich berührt, womit auf eine erneute Publikation der Projektänderung verzichtet werden konnte. Das letzte Projektänderungsgesuch ersetzt das ursprüngliche Baugesuch; Gegenstand des Verfahrens ist demnach nur das geänderte Projekt gemäss der Projektänderung vom 29. April 2025, bestehend aus den Plänen «Fassaden» 1:100 vom 5. Mai 2023 (zuletzt rev. am 29. April 2025), «Grundrisse, Schnitt A-A» 1:100 vom 5. Mai 2023 (zuletzt rev. am 29. April 2025), Situationsplan 1:100 vom 10. Mai 2023 (zuletzt rev. am 29. April 2025) und «Nachweis Vollgeschosse» vom 30. Januar 2025 (zuletzt rev. am 29. April 2025). Alle aktuellen Pläne sind mit dem Eingangsstempel des Rechtsamts vom 30. April 2025 versehen.

3. Rechtliches Gehör

a) In formeller Hinsicht rügt der Beschwerdeführer zunächst, die Gemeinde habe seinen Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt, indem sie den angefochtenen Bauentscheid gestützt auf Unterlagen getroffen habe, in welche ihm vorgängig – trotz entsprechender Aufforderung – keine Einsicht gewährt worden sei. Im Bauentscheid werde auf diverse Unterlagen wie den Bericht des Nachführungsgeometers, die Ergänzung des Dienstbarkeitsvertrags vom 7. Mai 2024 sowie die Gewässerschutzbewilligung der Gemeinde (K. _____ AG) Bezug genommen, welche sich im Zeitpunkt der letzten Akteneinsicht im März 2024 noch nicht im Baudossier befunden hätten. Diese Unterlagen seien dem Beschwerdeführer erst nach Erlass des Bauentscheids zugestellt worden. Sodann sei nicht restlos klar, welche Pläne als relevant gelten sollen, werde im Bauentscheid doch auf einen abgestempelten Projektplan «Grundriss/Schnitt Plan Nr. 22_060/01 rev. 20.04.2024» Bezug genommen, obschon dem Beschwerdeführer kein Plan mit diesem Datum bekannt gewesen sei. Es werde jedoch mittlerweile davon ausgegangen, dass es sich dabei um einen Verschreiber handle und der Plan mit Revisionsdatum vom 20.03.2024 gemeint sei. Weiter hätten die Ausführungen des Beschwerdeführers zur Entwässerung bei der Entscheidungsfindung nicht berücksichtigt werden können, da die Gemeinde mit der Gewässerschutzbewilligung vom 18. Juli 2023 bereits vor Ablauf der Einsprachefrist und vor Eingang der Einsprache des Beschwerdeführers über die Entwässerung entschieden habe. Dies stelle eine Verletzung des rechtlichen Gehörs dar, zumal erhebliche Bedenken bezüglich der Entwässerung bestehen würden. Schliesslich sei die Gemeinde auf mehrere in der Einsprache vorgebrachte Rügen nicht eingegangen oder habe diese nicht gewürdigt.

Die Beschwerdegegnerin führt in ihrer Beschwerdeantwort vom 9. Juli 2024 aus, dem Beschwerdeführer sei Einsicht in die entscheidenden Baugesuchsunterlagen gewährt worden. In Bezug auf

⁴ Vgl. BVR 2012 S. 463 E. 2.2 mit weiteren Hinweisen.

die Gewässerschutzbewilligung hält sie fest, das Bewilligungsverfahren nach KGSchG⁵ sehe – anders als das Baubewilligungsverfahren – keine Beteiligung Dritter vor. Folglich habe die Gemeinde im Zusammenhang mit der zeitlich vor dem Bauentscheid erlassenen Gewässerschutzbewilligung das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers nicht verletzt.

Die Gemeinde bestreitet die vom Beschwerdeführer geltend gemachten Gehörsverletzungen in ihrer Stellungnahme vom 12. Juli 2024 nicht ausdrücklich. Die lückenlose Gewährung des rechtlichen Gehörs sei im vorliegenden Bewilligungsverfahren mit den mehrfach kurzfristig wechselnden Zuständigkeiten und den offensichtlich lückenhaften Dossierübergaben auf der Einsprecherseite nicht immer einfach gewesen.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG⁶ gibt den Parteien das Recht, sich zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern. Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt, dass die Behörde die Vorbringen der Betroffenen sorgfältig prüft und beim Entscheid berücksichtigt. Er umfasst insbesondere auch das Recht der Parteien, von jedem eingereichten Aktenstück bzw. jeder Stellungnahme von Parteien und Behörden Kenntnis zu nehmen und sich dazu äussern zu können.⁷ Dies bedeutet, dass den Beteiligten jede eingereichte Stellungnahme und die Amts- und Fachberichte zur Kenntnis zu bringen sind.⁸

Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör ergibt sich sodann 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.⁹

Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist ein formeller Anspruch; die Verletzung 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.¹⁰

c) Es ist unbestritten, dass die Gemeinde dem Beschwerdeführer den Bericht des Nachführungsgeometers, die Ergänzung des Dienstbarkeitsvertrags vom 7. Mai 2024 sowie die Gewässerschutzbewilligung der Gemeinde resp. den Prüfbericht der K. _____ AG vom 17. Juli 2023 erst nach Erlass des angefochtenen Entscheids zugestellt hat.¹¹

Beim angefochtenen Entscheid handelt es sich nicht um einen Gesamtentscheid im Sinne von Art. 9 KoG¹², sondern um einen Bauentscheid einer kleinen Gemeinde mit weniger als 10'000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Sinne von Art. 33 Abs. 2 BauG. Das Koordinationsgesetz ist

⁵ Kantonales Gewässerschutzgesetz vom 11. November 1996 (KGSchG; BSG 821.0).

⁶ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

⁷ BGE 5P.385/2005 E. 2.1 f. vom 17. Januar 2006.

⁸ BGE 138 I 484 E. 2.1, 133 I 100 E. 4.3 ff.; BVR 2009 S. 328 ff. E. 2.4; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 38-39 N 9b; Urs Eymann, Das rechtliche Gehör im erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahren, in KPG-Bulletin 2006 S. 47 ff.

⁹ BVR 2018 S. 341 E. 3.4.2, 2016 S. 402 E. 6.2; BGE 140 II 262 E. 6.2; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 52 N. 7.

¹⁰ BGE 142 II 218 E. 2.8.1; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 21 N. 9 bis 11.

¹¹ Vgl. Schreiben des Beschwerdeführers vom 3. Juni 2024 sowie E-Mail der Gemeinde an den Beschwerdeführer vom 7. Juni 2024 in den Vorakten.

¹² Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KOG; BSG 724.1).

demnach vorliegend nicht anwendbar (vgl. Art. 1 Abs. 1 KOG i.V.m. Art. 2a Abs. 2 BauG). Die Gemeinde hat dennoch eine materielle und zeitliche Koordination mit den weiteren erforderlichen Bewilligungen sicherzustellen (Art. 2a Abs. 2 BauG). Die Bewilligungsbehörde eröffnet die weiteren Bewilligungen gleichzeitig mit ihrem Bauentscheid (Art. 39 Abs. 2 BauG). Dass die Gewässerschutzbewilligung dem Beschwerdeführer erst nach Erlass des Bauentscheids eröffnet wurde, ist demnach im Grundsatz nicht zu beanstanden. Da es sich beim Bewilligungsverfahren und beim Gewässerschutzverfahren um zwei separate Verfahren handelt, war die Gemeinde grundsätzlich auch nicht verpflichtet, dem Beschwerdeführer den Bericht der K._____ AG zu eröffnen. Der Beschwerdeführer hat die Gemeinde jedoch ausdrücklich um Einsicht in den Prüfbericht der K._____ AG ersucht.¹³ Unter diesen Umständen wäre die Gemeinde gehalten gewesen, dem Beschwerdeführer Einsicht in den entsprechenden Bericht zu gewähren. Soweit die Beschwerdegegnerin vorbringt, die Einsicht in die entscheidenden Unterlagen sei gewährt worden, ist darauf hinzuweisen, dass das rechtliche Gehör unabhängig davon zu gewähren ist, ob es sich um entscheidungsrelevante Unterlagen handelt oder nicht. Darin, dass die Gemeinde dem Beschwerdeführer vor Erlass des Bauentscheids trotz ausdrücklicher Anfrage keine Einsicht in den Prüfbericht gewährt hat, ist eine Gehörsverletzung zu erachten. Eine Gehörsverletzung liegt weiter darin, dass die Gemeinde dem Beschwerdeführer den Bericht des Nachführungsgeometers – um welchen der Beschwerdeführer ebenfalls ausdrücklich ersucht hat¹⁴ – sowie die Ergänzung des Dienstbarkeitsvertrags vor Erlass des Bauentscheids nicht zu Kenntnis gebracht hat.

Die genannten Unterlagen wurden dem Beschwerdeführer durch die Gemeinde nachträglich zugestellt. Er konnte sich dazu im Beschwerdeverfahren äussern und damit seine Rechte vollumfänglich wahrnehmen. Da die BVD über dieselbe Kognition wie die Vorinstanz verfügt, würde eine Rückweisung nur zu einer unnötigen Verzögerung führen. Die Gehörsverletzung kann dementsprechend geheilt werden. Sie ist jedoch bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.

d) Auch wenn die Ausführungen der Gemeinde zu den einzelnen Rügen des Beschwerdeführers sehr knapp gehalten wurden, hat sich die Gemeinde mit den wesentlichen Einspruchspunkten auseinandergesetzt, resp. zur Geltung gebracht, weshalb sie diese als unbegründet erachtet. Aus dem Entscheid geht zumindest hervor, von welchen Überlegungen sich die Gemeinde bei ihrem Entscheid hat leiten lassen. Der Beschwerdeführer war gestützt darauf in der Lage, den Entscheid sachgerecht anzufechten. Damit hat die Gemeinde die Anforderungen an die Begründung (knapp) erfüllt. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs ist diesbezüglich zu verneinen.

4. Fassadenhöhe

a) Der Beschwerdeführer ist der Ansicht, das Vorhaben überschreite die maximale Fassadenhöhe von 7.5 m gemäss Art. 4 GBR i.V.m. Art. 15 BMBV. Art. 15 BMBV besage, dass «die Fassadenhöhe der grösste Höhenunterschied zwischen der Seitenlinie und der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und dazugehörigen Fassadenlinie» sei. Gemäss Art 4 GBR gelte diese maximale Fassadenhöhe auch für Flachdächer. Es bestehe vorliegend kein sachlicher Grund, weshalb Pultdächer anders behandelt werden sollten als Flachdächer. Auch bei Pultdächern sei demnach der grösste Höhenunterschied zu messen. Die Auffassung der Gemeinde, wonach sich die Fassadenhöhe aus der «Fassadenhöhe Traufe» (Fh t) und der maximal zulässigen Dachneigung definiere, treffe demnach nicht zu. Das Vorhaben überschreite die zulässige Fassadenhöhe. Schliesslich bringt der Beschwerdeführer vor, dass das Terrain bei der Erstellung der Erschliessungsstrasse mutmasslich wesentlich verändert worden sei. Das aktuell vorhandene

¹³ Vgl. Schlussbemerkungen des Beschwerdeführers vom 12. Januar 2024 in den Vorakten.

¹⁴ Vgl. Schlussbemerkungen des Beschwerdeführers vom 12. Januar 2024 sowie Stellungnahme vom 16. April 2024 in den Vorakten.

Terrain dürfte deshalb höher gelegen sein als das ursprünglich gewachsene und rechtlich massgebende Terrain. Das gewachsene Terrain sei durch einen unabhängigen Geometer feststellen zu lassen.

Die Beschwerdegegnerin stellt sich in ihrer Beschwerdeantwort auf den Standpunkt, das Vorhaben halte die maximal zulässige Fassadenhöhe ein. Art. 4 Abs. 1 GBR bestimme die traufseitige Fassadenhöhe auf maximal 7.5 m. Die Traufseite sei bei Pultdächern der tieferliegende Dachrand. Die traufseitige Fassadenhöhe sei somit nur an der Ostfassade einzuhalten, da diese die traufseitige Fassade darstelle. Da es bei Flachdächern – anders als bei Steildächern, zu welchen auch das Pultdach gehöre – keinen tieferliegenden Dachrand und folglich keine Traufseite gebe, erkläre das GBR die maximale Fassadenhöhe von Steildachbauten zur maximalen Fassadenhöhe von Flachdachbauten. Eine Gleichstellung von Pultdächern mit Flachdächern ergebe sich daraus jedoch nicht. Denn im Gegensatz zu Steildächern könnten auf Flachdächern Attikageschosse erstellt werden. Das GBR begrenze lediglich bei Flachdächern mit Attika die Gesamthöhe. Die traufseitige Fassadenhöhe bestimme sich nach Art. 15 BMBV. Die Gebäudehöhe unterschreite aufgrund der Tiefersetzung des Gebäudes im Rahmen der Projektänderungen die maximale traufseitige Fassadenhöhe. Der Hangzuschlag müsse nicht mehr geltend gemacht werden.

b) Gemäss Art. 4 Abs. 1 GBR ist für Wohnbauten in der Wohnzone eine Fassadenhöhe traufseitig (Fh t) von maximal 7.5 m zulässig. Für den Begriff der Fassadenhöhe verweist das GBR auf Art. 15 BMBV. Die Fassadenhöhe traufseitig gilt auch für Gebäude mit Flachdach (Art. 4 Abs. 1 GBR). Gemäss Art. 15 BMBV ist die Fassadenhöhe der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie (vgl. auch Skizze 1 im Anhang zum GBR). Bei der Fassadenlinie handelt es sich um die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain (Art. 8 Abs. 1 BMBV). Gemäss Art. 1 Abs. 1 BMBV gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf als massgebendes Terrain. Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe von 1 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb der Fassadenlinie mindestens 10% beträgt.

Entgegen der Annahme des Beschwerdeführers legt nicht Art. 15 BMBV, sondern Art. 4 GBR fest, auf welcher Fassadenseite die Fassadenhöhe zu messen ist. Art. 15 BMBV regelt lediglich, wie die Fassadenhöhe – welche vorliegend gemäss Art. 4 Abs. 1 GBR auf der Traufseite des Gebäudes einzuhalten ist – konkret zu bemessen ist. Massgebend für die Bestimmung der Fassadenhöhe ist vorliegend demnach der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie auf der Traufseite des Gebäudes (Art. 4 Abs. 1 GBR i.V.m. Art. 15 BMBV). Bei der Dachtraufe handelt es sich um die untere Begrenzung einer geneigten Dachfläche. Anders als ein Flachdach weist das vorliegend geplante Pultdach eine geneigte Dachfläche und damit auch eine Traufe auf. Eine Gleichstellung mit Flachdächern drängt sich entgegen dem Dafürhalten des Beschwerdeführers folglich nicht auf. Da die Dachtraufe beim projektierten Gebäude auf der Ostseite liegt, ist die Fassadenhöhe (FH t) auf dieser Seite einzuhalten. Dass die Fassadenhöhe auf den anderen Fassadenseiten nicht vermassst ist, ist daher unbeachtlich. Unbeachtlich ist sodann auch die Abgrabung auf der Nordseite, da die Fassadenhöhe – wie soeben aufgezeigt – nicht auf der Nord-, sondern auf der Ostseite zu messen ist. Eine Gesamthöhe schreibt das GBR lediglich für Bauten mit Attika vor (Art. 4 Abs. 1 GBR). Ist im GBR – wie vorliegend – nur die Fassadenhöhe traufseitig festgelegt, nicht aber die Fassadenhöhe giebelseitig, so ergibt sich die Fassadenhöhe giebelseitig (und damit die Gesamthöhe) gemäss kantonaler Praxis indirekt aus der traufseitigen Fassadenhöhe und der zulässigen Dachneigung von 45° gemäss Art. 15 Abs. 2 GBR. Den diesbezüglichen Ausführungen der Gemeinde im angefochtenen Entscheid ist zuzustimmen.

Für die Bestimmung der Fassadenhöhe ist auf das gewachsene Terrain abzustellen. Da der Beschwerdeführer geltend macht, das aktuell vorhandene Terrain entspreche nicht dem ursprünglich gewachsenen Terrain, ist nachfolgend zunächst eine Beurteilung des in den Plänen ausgewiesenen Terrains vorzunehmen. Auf der Bauparzelle wurden im Rahmen der Erstellung der Erschliessung unbestrittenermassen Terrainveränderungen vorgenommen, wie insbesondere aus der Beschwerdebeilage 14 hervorgeht. Gemäss den öffentlich einsehbaren Luftbildern des Bundesamtes für Landestopografie (swisstopo) begannen die Erschliessungsarbeiten auf den Parzellen Hellsau Grundbuchblatt Nrn. G._____ und M._____ im Jahre 2021. Ob das aktuell vorhandene Terrain dem ursprünglich gewachsenen Terrain entspricht, ist unerheblich. Entscheidend ist einzig, ob das in den Plänen als gewachsenes Terrain ausgewiesene Gelände tatsächlich dem ursprünglichen Terrain entspricht. Das Gelände wurde im Jahre 2016 – und damit vor dem Beginn der Erschliessungsarbeiten – von der O._____ AG als damalige Grundeigentümerin und Projektverfasserin des zu beurteilenden Vorhabens sowie im Jahre 2024 durch einen Geometer aufgenommen. Da das Gelände bei der Vornahme der Messungen im Jahre 2024 bereits nicht mehr dem ursprünglichen Gelände entsprach, konnten die Messpunkte, welche 2016 innerhalb des Baugrundstücks aufgenommen wurden, nicht mehr überprüft werden. Aus diesem Grund überprüfte der Nachführungsgeometer lediglich die Übereinstimmung der Messpunkte an der Parzellengrenze. Aufgrund eines Vergleichs der Höhenaufnahmen von 2016 mit den in den Baugesuchsplänen ausgewiesenen Höhekurven erscheint es jedoch plausibel, dass das in den Bauplänen als gewachsenes Terrain eingezeichnete Gelände tatsächlich dem ursprünglich gewachsenen Terrain entspricht; der Verlauf der Höhelinien in den Plänen entspricht in etwa dem Verlauf der Höhenaufnahmen von 2016. Sowohl auf dem Bauplan als auch auf der Aufnahme von 2016 ist ersichtlich, dass das Gelände auf der Bauparzelle direkt vor dem Grundstück des Beschwerdeführers zunächst relativ gering ansteigt, bevor die Steigung dann kurz vor der Parzelle Nr. N._____ zunimmt, was auch den vom Beschwerdeführer eingereichten Aufnahmen des Geländes vor den Erschliessungsarbeiten entspricht.¹⁵ Mit Verfügung vom 17. Oktober 2023 bat das Rechtsamt der BVD die Beschwerdegegnerin sodann, vom Nachführungsgeometer feststellen zu lassen, ob das in den Bauplänen ausgewiesene gewachsene Terrain mit den Höhenaufnahmen aus dem Jahre 2016 übereinstimmt, bzw. ob das in den aktuellen Bauplänen auf der Bauparzelle ausgewiesene gewachsene Terrain tatsächlich dem natürlich gewachsenen Terrain entspricht. Zudem bat das Rechtsamt die Beschwerdegegnerin, die Bestätigung des Nachführungsgeometers einzuholen, dass die im Plan «Nachweis Gefälle» vom 5. Mai 2023 ausgewiesenen Höhenangaben auf der Nord- und Südfassade mit den Höhenaufnahmen auf dem Jahre 2016 übereinstimmen. Der Nachführungsgeometer verglich die gelieferten Höhenaufnahmen der O._____ AG von 2016 mit den Bauplänen und trug die so ermittelten Höhenangaben – welche auf den Höhenaufnahmen von 2016 basieren – in den Bauplänen ein. Er kam zum Ergebnis, dass die Höhenangaben innerhalb einer Genauigkeit von ± 10 cm übereinstimmen. Gestützt auf das Vorgesagte erscheint glaubhaft, dass das in den Bauplänen ausgewiesene gewachsene Terrain tatsächlich dem gewachsenen Terrain entspricht. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Angaben in den Bauplänen zum gewachsenen Gelände glaubhaft erscheinen, weshalb darauf abgestellt werden kann.

Gemäss dem massgebenden Baugesuchplan «Fassaden» vom 5. Mai 2023 (zuletzt revidiert am 29. April 2025) beträgt der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnitlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie (Art. 15 BMBV) auf der traufseitigen Ostfassade 6.97 m. Die maximale Fassadenhöhe traufseitig von 7.5 m gemäss Art. 4 Abs. 1 GBR wird demnach nicht überschritten, womit auch der Hangzuschlag nicht geltend gemacht werden muss. Das Vorhaben hält somit die maximal zulässige Fassadenhöhe ein. Die Rüge des Beschwerdeführers erweist sich als unbegründet.

¹⁵ Vgl. Beilage Nr. 21 zur Stellungnahme des Beschwerdeführers vom 10. September 2024.

5. Autounterstand/Carport

a) Nach Auffassung des Beschwerdeführers stellt der geplante Autounterstand zweifelsohne eine Anbaute gemäss Art. 4 BMBV dar, da dieser mit einem anderen Gebäude zusammengebaut sei und nur als Nebennutzfläche verwendet werde. Zudem trete der Unterstand klar als Anbaute in Erscheinung. Es wäre sinnwidrig, wenn durch eine eigenmächtige Qualifikation als Anbaute z.B. bis zur maximal zulässigen Fassadenhöhe offene Carports erstellt werden könnten. Als Anbaute habe der Unterstand die Masse von Art. 5 Abs. 1 GBR einzuhalten und dürfe demnach die Fassadenhöhe F_h von max. 4 m nicht überschreiten. Wie der Gemeinderat anlässlich seiner Sitzung entschieden habe, sei der Hangzuschlag nur für Hauptbauten zulässig. Der Autounterstand überschreite vorliegend die zulässige Fassadenhöhe für Anbauten und könne deshalb so nicht umgesetzt werden. Der Argumentation der Beschwerdegegnerin zu folgen, wonach der Carport Teil des Hauptgebäudes und nicht eine Anbaute darstelle, wäre schliesslich rechtsmissbräuchlich.

Nach Ansicht der Beschwerdegegnerin handelt es sich beim Autounterstand – entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers – nicht um eine Anbaute, sondern um einen Teil der Hauptbaute, da er die von Art. 5 Abs. 1 GBR vorgeschriebene Fassadenhöhe von 4 m überschreite. Daran ändere weder die Nutzung des Carports als Nebennutzfläche noch der Umstand, dass dieser bautechnisch mit dem Wohnhaus verbunden ist, etwas.

b) Ob der Carport als Anbaute oder als Teil der Hauptbaute zu qualifizieren ist, ist für die Beurteilung der weiteren Rügen von entscheidender Bedeutung und bedarf deshalb der Klärung. Das GBR verweist für den Begriff der Anbaute in Anhang A1 auf Art. 4 BMBV. Gemäss Art. 4 BMBV sind Anbauten mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen (Art. 4 BMBV). Sie müssen unbewohnt sein und sind in der Regel unbeheizt.¹⁶ Anbauten lehnen sich an eine Fassade des Hauptgebäudes an, sind von diesem aber durch eine Innenwand getrennt. Der Anbau darf nicht zum Bestandteil des Hauptgebäudes werden. Er muss deutlich als solcher erkennbar sein und ohne konstruktive Veränderung des Hauptgebäudes von diesem getrennt werden können.¹⁷ Die Gemeinde Hellsau hat die zulässigen Masse für Anbauten in Art. 5 Abs. 1 GBR auf eine Fassadenhöhe von 4 m und eine Gebäudefläche von 60 m² festgelegt.

Der strittige Autounterstand weist eine Fläche von 46 m² auf, enthält nur Nebennutzflächen und ist durch eine Wand vom Rest des Einfamilienhauses getrennt. Allerdings weist er nördlich eine Fassadenhöhe von 4.15 m auf und überschreitet damit die in Art. 5 Abs. 1 GBR für Anbauten normierte maximale Höhe von 4 m. Der Autounterstand kann demnach nicht als Anbaute im Sinne von Art. 4 BMBV qualifiziert werden. Er ist rechtlich als Hauptbaute bzw. als Teil des Hauptgebäudes zu behandeln.¹⁸

6. Grosser Grenzabstand

a) Nach Ansicht des Beschwerdeführers müsse vorliegend entgegen den Ausführungen der Gemeinde die (Süd-)West Fassade, und nicht die Süd-Südost Fassade als besonnte Längsseite gelten. Diese Fassade sei im Vergleich zur Süd-Ost Fassade klar länger. Aus den Plänen sei überdies ersichtlich, dass sich das ganze Wohnen auf die längere (Süd-)West Fassade ausrichte. Üblicherweise würde man solche Räume und Terrassen nach der Fassade ausrichten, welche am

¹⁶ BSIG Weisung Nr. 7/721.3/1.1, S. 2, abrufbar unter www.gemeinden.dij.be.ch > BSIG > BSIG Datenbank.

¹⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 12 N. 10.

¹⁸ So auch BDE 110/2012/97, E. 3 und 4; BDE 110/2019/183 E. 4.

meisten und längsten von der Sonneneinstrahlung profitiere. An besagter Fassade befinde sich denn auch die flächenmässig grösste Fensterfront. Die Gemeinde dürfe gemäss Art. 6 Abs. 2 GBR die Anordnung der Grenzabstände nur dann bestimmen, wenn die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar sei. Vorliegend müsse aus den aufgeführten Gründen offensichtlich die (Süd-) West Fassade als besonnte Längsseite qualifiziert werden. Diese halte den verlangten minimalen grossen Grenzabstand von 10 m zur Parzelle Hellsau Grundbuchblatt Nr. I. _____ nicht ein.

Die Beschwerdegegnerin stellt sich auf den Standpunkt, die Südfassade inkl. Autounterstand sei länger als die Westfassade, womit diese Seite des Gebäudes als besonnte Längsseite zu gelten und den grossen Grenzabstand einzuhalten habe.

b) Für die Grenzabstände gegenüber Nachbargrundstücken sind die Vorschriften der Gemeinde massgebend (Art. 12 Abs. 2 BauG). Gemäss Art. 6 Abs. 2 GBR haben Gebäude auf der besonnten Längsseite einen grossen Grenzabstand einzuhalten. Die Längsseite ist nach Art. 4 Abs. 1 GBR i.V.m. Art. 12 BMBV die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst. Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar, bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung der Grenzabstände (Art. 6 Abs. 2 GBR). Die besonnte Längsseite ist dann nicht eindeutig bestimmbar, wenn keine Seite mehr als 10% länger ist oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite. Art. 4 Abs. 1 GBR legt den grossen Grenzabstand für Bauten in der Wohnzone auf 10 m fest.

Gemäss den Ausführungen unter Erwägung 5 bildet der Autounterstand Teil der Hauptbaute und ist damit an die Gebäudelänge anzurechnen. Selbst wenn der Autounterstand nicht als Teil der Hauptbaute, sondern als Anbaute im Sinne von Art. 4 BMBV qualifizieren würde, wäre er an die Fassadenlänge anzurechnen. Denn gemäss der BISG Weisung Nr. 7/721.3/1.1 des Amts für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vom 1. März 2018 zu Art. 12 BMBV werden Anbauten bei der Bestimmung der Gebäudelänge grundsätzlich angerechnet.¹⁹ Nicht anrechenbar sind lediglich vorspringende Gebäudeteile, die die kommunal festzusetzenden Masse alle einhalten. Art. 5 Abs. 3 GBR sieht für vorspringende Gebäudeteile eine maximale Tiefe von 2 m vor. Der geplante Autounterstand weist eine Tiefe von 5.60 m auf und überschreitet damit das Mass für vorspringende Gebäudeteile deutlich. Auch als Anbaute wäre er demnach an die Gebäudelänge anzurechnen. Die Fassadenlinie umfasst somit auch den Autounterstand.

Durch Anrechnung des Carports an die Gebäudelänge weist das Gebäude mit der Südseite eindeutig eine besonnte Längsseite auf. Der grosse Grenzabstand ist demnach – entgegen den Ausführungen in der Beschwerde – auf der Südseite einzuhalten. Aus der Tatsache, dass Wohn- und Esszimmer gegen Westen ausgerichtet sind, kann der Beschwerdeführer diesbezüglich nichts zu seinen Gunsten ableiten. Der Vollständigkeit halber ist an dieser Stelle anzumerken, dass das Gebäude die von Art. 4 Abs. 1 GBR festgelegte Gebäudelänge von 30 m mit 13.6 m ohne Weiteres einhält. Zu prüfen bleibt, ob der grosse Grenzabstand vorliegend eingehalten wird.

Der Grenzabstand ist gemäss Art. 22 Abs. 1 BMBV – auf welchen Art. 4 Abs. 1 GBR verweist – die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze, und nicht wie vom Beschwerdeführer angenommen die Entfernung von der verlängerten Fassadenlinie der Wohnbaute zur Parzellengrenze (vgl. auch Abbildung 2.1 im Anhang 1 zur BMBV). Der Grenzabstand ist beim Autounterstand demnach ab der Fassadenlinie des Unterstands und nicht ab der (verlängerten) Fassadenlinie des Wohnhauses zu messen. Entgegen dem Vorbringen des Beschwerdeführers wurde der Grenzabstand auf den Bauplänen folglich korrekt eingetragen. Der grosse Grenzabstand wurde denn auch nicht vom Innern der Garage aus gemessen, sondern ab

¹⁹ BSIG Weisung Nr. 7/721.3/1.1, abrufbar unter www.gemeinden.dij.be.ch > BSIG > BSIG Datenbank.

deren südlichen Fassadenlinie, wie insbesondere aus dem Grundrissplan hervorgeht. Das Gebäude hält den grossen Grenzabstand von 10 m auf der gesamten Südseite des Gebäudes ein. Die Rüge erweist sich als unbegründet.

7. Abstand zur Parzelle Hellsau Grundbuchblatt Nr. M. _____

a) Da die Abänderung des Dienstbarkeitsvertrags resp. des gegenseitigen Näherbaurechts betreffend die Parzellen Hellsau Grundbuchblatt Nrn. M. _____ und G. _____ von der neuen Eigentümerschaft unterzeichnet worden sei, hätte Letztere nach Auffassung des Beschwerdeführers als Rechtsnachfolgerin in das hängige Baubewilligungs- bzw. Beschwerdeverfahren eintreten müssen. Sodann wirke sich die Unterschreitung des Grenzabstandes gegenüber der Parzelle Hellsau Grundbuchblatt Nr. M. _____ vorliegend wohnhygienisch und hinsichtlich der Ästhetik nachteilig aus. Bei Bedarf sei diesbezüglich eine Einschätzung der OLK einzuholen. Schliesslich wirke sich die Unterschreitung des Grenzabstandes zum Nachteil des Beschwerdeführers auch auf den Schattenwurf aus.

In Bezug auf den Parteiwechsel hält die Beschwerdegegnerin fest, dass die erwerbende Partei bei Veräusserung des Streitobjekts in den Prozess eintreten könne, aber nicht müsse. Vorliegend habe die Beschwerdegegnerin als materielle Verfügungsadressatin ein schutzwürdiges Interesse, sich am vorliegenden Beschwerdeverfahren zu beteiligen, zumal sie sich gegenüber der neuen Eigentümerschaft zur Erstellung der streitbetroffenen Baute vertraglich verpflichtet habe.

b) Da es sich beim Autounterstand nicht um eine Anbaute im Sinne von Art. 4 BMBV handelt, profitiert dieser auch nicht vom privilegierten Grenzabstand gemäss Art. 5 Abs. 1 GBR. Er hat demnach grundsätzlich einen Abstand von 4 m gegenüber der Nachbarsparzelle Hellsau Grundbuchblatt Nr. M. _____ einzuhalten. Gemäss Parzellierungsurkunde vom 7. Juli 2023 (Urschrift Nr. T. _____) besteht jedoch ein gegenseitiges Näherbaurecht der jeweiligen Eigentümerschaft der Parzellen Nrn. G. _____ und M. _____, wonach die Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. G. _____ eine unbewohnte Nebenbaute bis 2 m und die Eigentümerschaft der Parzelle Nr. M. _____ ein bewohntes Gebäude bis 8 m an die gemeinsame Grenze stellen dürfen.²⁰ Gemäss Abänderung vom 7. Mai 2024 zum Dienstbarkeitsvertrag vom 7. Juli 2023 darf die Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. G. _____ einen eingeschossigen Hauptbau bis zu 2 m an die gemeinsame Grenze stellen. Der Autounterstand als Teil der Hauptbaute darf demnach bis zu 2 m an die Grenze zur Parzelle Nr. M. _____ gestellt werden, was vom Beschwerdeführer nicht bestritten wird. Strittig ist einzig, ob die neue Eigentümerschaft, welche die Ergänzung zum Dienstbarkeitsvertrag unterzeichnet hat, in das hängige Baubewilligungs- bzw. Beschwerdeverfahren hätte eintreten müssen.

c) Die Einzelrechtsnachfolge, bspw. infolge einer Veräusserung des Grundstücks, bewirkt nicht von Gesetzes wegen einen Parteiwechsel.²¹ Die übernehmende Partei kann jedoch mittels ausdrücklicher Erklärung in das Verfahren eintreten.

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass nicht die Beschwerdegegnerin als Bauherrin, sondern die O. _____ AG als Projektverfasserin des zu beurteilenden Bauvorhabens vormalige Eigentümerin der Bauparzelle ist. Die O. _____ AG hat das Grundstück während des hängigen Baubewilligungsverfahrens an B. _____ und J. _____ F. _____ weiterveräussert. Zwar hätte die neue Eigentümerschaft bei der Veräusserung des Grundstücks durch die O. _____ AG in das Verfahren eintreten können, eine Pflicht dazu bestand jedoch nicht. Die Rüge des Beschwer-

²⁰ Vgl. Parzellierungsvertrag mit Dienstbarkeitserrichtung vom 7. Juli 2023 (Urschrift Nr. T. _____) in den Vorakten.

²¹ Vgl. dazu Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 13 N 25 ff.

deführers erweist sich als unbegründet. Sodann hält das Vorhaben den dienstvertraglich vereinbarten Grenzabstand von 2 m zu Parzelle Hellsau Grundbuchblatt Nr. M. _____ ein.

d) Inwiefern sich die Unterschreitung des Grenzabstandes gegenüber der Nachbarsparzelle Hellsau Grundbuchblatt Nr. M. _____ wohngygienisch und hinsichtlich der Ästhetik nachteilig auswirken sollte, wird vom Beschwerdeführer sodann nicht konkretisiert. Eine Beeinträchtigung der Wohnhygiene oder der Ästhetik ist insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Nachbarsparzelle noch nicht überbaut ist, vorliegend nicht ersichtlich. Eine diesbezügliche Einschätzung der OLK erübrigt sich damit.

e) Soweit der Beschwerdeführer schliesslich geltend macht, die Unterschreitung des Grenzabstandes wirke sich auch auf den Schattenwurf aus, ist ihm entgegenzuhalten, dass Immissionen wie z.B. Schattenwurf von den Anwohnenden grundsätzlich hingenommen werden müssen, sofern die baupolizeilichen und umweltrechtlichen Vorschriften eingehalten sind.²² Nur bei Hochhäusern im Sinne von Art. 20 BauG – das heisst bei Gebäuden mit einer Gesamthöhe von mehr als 30 m – kommen bestimmte Beschattungstoleranzen zur Anwendung (Art. 22 Abs. 3 BauV). Beim projektierten Einfamilienhaus handelt es sich nicht um ein Hochhaus, weshalb die Beschattungstoleranzen nicht anwendbar sind. Das Vorhaben hält sodann die baupolizeilichen und umweltrechtlichen Vorschriften ein.

8. Abstand zur Zonengrenze

a) Weiter moniert der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde, die Vorinstanz gehe fälschlicherweise davon aus, dass das GBR das Bauen ausführlich regle und demnach die Bestimmungen des NBRD²³ nicht zur Anwendung kommen würden. Das GBR enthalte jedoch keine Bestimmungen hinsichtlich Abstand zur Zonengrenze, womit subsidiär die Vorschriften des NBRD zur Anwendung gelangen würden. Er bringt vor, dass Bauten, welche das massgebende Terrain überragen, gemäss Art. 12 Abs. 5 i.V.m. Abs. 1 NBRD gegenüber der Zonengrenze einen kleinen Grenzabstand von 3 m einhalten müssten. Die geplante Steinmauer, die Aufschüttungen, die Terrasse mit Pergola sowie die Treppe würden das massgebende Terrain überragen. Da die (Süd-)West-Fassade als besonnte Längsseite gelten würde, müsse diese nicht nur den Abstand von 3 m, sondern den grossen Grenzabstand von 6 m einhalten, was offensichtlich nicht der Fall sei. Selbst wenn die (Süd-)West Fassade nicht als besonnte Längsseite gelten würde, sei der kleine Grenzabstand von 3 m nicht eingehalten. Zur ersten Projektänderung führte der Beschwerdeführer aus, die Aufschüttungen – welche deutlich über 1.20 m betragen dürften – würden nördlich praktisch bis zur Grenze der Landwirtschaftszone reichen. Die Aufschüttungen und das Ende der Stützmauer, welche parallel zur Parzelle des Beschwerdeführers verlaufen würde, sowie die Bodenplatten, würden den Abstand zur Zonengrenze nach wie vor nicht einhalten und die landwirtschaftliche Nutzung werde weiterhin beeinträchtigt. Zur Projektänderung vom 11. Oktober 2024 hielt der Beschwerdeführer fest, die dominante Terrassenmauer in unmittelbarer Nähe zur angrenzenden Landwirtschaftszone wirke sich negativ auf deren Bewirtschaftung aus. Er sei nach wie vor der Auffassung, dass diese bauliche Ausgestaltung im Grenzbereich zur Landwirtschaftszone unzulässig sei.

Auch die Beschwerdegegnerin ist der Ansicht, dass sich der Zonenabstand nach Art. 12 Abs. 5 NBRD richtet. Demnach sei für Bauten, welche das massgebende Terrain überragen, ein Grenzabstand von 3 m einzuhalten, da die Zonengrenze entgegen der Annahme des Beschwerdefüh-

²² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 24 N. 31.

²³ Dekret über das Normalbaureglement vom 10. Februar 1970 (NBRD; BSG 723.13).

rers nicht an der besonnten Längsseite liege. Das Vorhaben halte den Abstand zur Zonengrenze ein.

Die Gemeinde führte in ihrer Stellungnahme vom 9. Oktober 2024 aus, dass es nicht dem Bürgerwillen entspreche, dass neben dem GBR auch Artikel aus dem NBRD zur Anwendung gelangen würden.

b) Wie bereits unter Erwägung 6.b. festgehalten, sind im Kanton Bern gemäss Art. 12 Abs. 3 BauG für die Parzellengrenzabstände grundsätzlich die Vorschriften der Gemeinde massgebend. Das GBR enthält keine Vorschriften zum Zonenabstand gegenüber der Landwirtschaftszone. Nach Art. 70 Abs. 3 BauG gilt, soweit das Baureglement einer Gemeinde einen baurechtlich wesentlichen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft regelt, das Normalbaureglement als ergänzendes Recht, wenn es eine den Verhältnissen der Gemeinde angemessene Regelung enthält. Das NBRD ist also auch dann zur Lückenfüllung heranzuziehen, wenn der Gemeindegesetzgeber einen baurechtlich wesentlichen Sachverhalt, dessen Regelung unerlässlich ist, bewusst nicht geregelt hat.²⁴ Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass diejenigen Sachverhalte, die der Gesetzgeber im NBRD ausdrücklich geregelt hat, in allen Gemeinden geregelt sein müssen und deshalb als baurechtlich wesentlich im Sinne von Art. 70 Abs. 3 BauG gelten.²⁵ Der Gesetzgeber hat den Abstand zur Zonengrenze in Art. 12 Abs. 5 i.V.m. Abs. 1 NBRD explizit geregelt, womit nach dem Vorgesagten davon auszugehen ist, dass es sich bei der Regelung des Zonenabstandes um einen baurechtlich wesentlichen Sachverhalt handelt. Dies hat denn auch das Verwaltungsgericht im Entscheid VGE 2022/347 vom 11. Oktober 2024 so festgehalten. Sodann stellt Art. 12 Abs. 5 i.V.m. Abs. 1 NBRD auch eine den Verhältnissen der Gemeinde angemessene Regelung im Sinne von Art. 70 Abs. 3 BauG dar, da der vorgesehene Zonenabstand von 3 m grundsätzlich sinnvoll erscheint, zumal es vor allem darum geht, die Möglichkeit der Bewirtschaftung der Landwirtschaftsfläche sicherzustellen und dieser Abstand in den Baureglementen verschiedener bernischer Gemeinden ausdrücklich vorgesehen ist. Art. 12 Abs. 5 i.V.m. Abs. 1 NBRD ist demnach zur Lückenfüllung heranzuziehen, wenn das GBR keine Vorschrift dazu enthält.²⁶ Daran ändert auch das schriftliche Einverständnis des Grundeigentümers der landwirtschaftlichen Nachbarsparzelle Hellsau Grundbuchblatt Nr. I. _____ nichts, zumal Zonengrenzabstände – anders als Parzellengrenzabstände – nicht durch privatrechtliche Vereinbarungen abgeändert werden können.²⁷ Die Bauparzelle grenzt westseitig an die Landwirtschaftszone. Da die besonnte Längsseite wie unter Erwägung 6.b festgehalten nicht auf der West- sondern auf der Südseite liegt, gilt gegenüber der Zonengrenze der kleine Grenzabstand von 3 m (Art. 12 Abs. 1 i.V.m. Abs. 1 NBRD). Das Bauvorhaben hat gegenüber der Zonengrenze folglich einen Abstand von 3 m einzuhalten.

Gestützt auf die summarische Einschätzung des Rechtsamts vom 18. September 2024, wonach die projektierten Aufschüttungen auf der Westseite das Mass der bewilligungsfreien Terrainveränderungen überschreiten würden und demnach die Bauabstände einhalten müssten, reichte die Beschwerdegegnerin am 11. Oktober 2024 ein Projektänderungsgesuch ein. Die nun vorgesehene Stützmauer inkl. Aufschüttungen und Terrasse hält den Grenzabstand von 3 m gegenüber der Zonengrenze gemäss den massgebenden Projektänderungsplänen ein. Entgegen dem Vorbringen des Beschwerdeführers ist sodann nicht ersichtlich, inwiefern sich die geplante Terrasse unter diesen Umständen negativ auf die Bewirtschaftung der Landwirtschaftszone auswirken sollte. Mit Projektänderung vom 11. Oktober 2024 wurde denn auch die Stützmauer gegenüber der Parzelle Hellsau Grundbuchblatt Nr. H. _____ in der Länge reduziert, so dass sie nord-

²⁴ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band II, 5. Aufl., Bern 2024, Art. 70 N 26; Vgl. zum Ganzen auch VGE 100.2022.237 des Verwaltungsgerichts Bern vom 11. Oktober 2024.

²⁵ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band II, 5. Aufl., Bern 2024, Art. 70 N 26 a.

²⁶ So auch ausdrücklich Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 12 N 7.

²⁷ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 12 N. 7.

westlich nicht mehr in den Zonenabstand hineinragt. Das Vorhaben hält somit den Abstand zur Zonengrenze ein und die Beschwerde erweist sich diesbezüglich als unbegründet.

9. Grenzabstand gegenüber Parzelle Hellsau Grundbuchblatt Nr. H. _____

a) Das Vorhaben sieht gemäss der zu beurteilenden Projektänderung vom 29. April 2025 auf der Nordseite weiterhin eine parallel zur Parzelle des Beschwerdeführers verlaufende Blocksteinmauer mit dahinterliegender Aufschüttung vor. Die Stützmauer weist eine Höhe von rund 60 cm ab gewachsenem Terrain auf. Sie soll in 45 cm Abstand zur Parzellengrenze errichtet werden und wurde im Vergleich zum ursprünglich projektieren Vorhaben in der Länge reduziert. Das Mass der hinter der Stützmauer liegenden Aufschüttung resp. Böschung wurde durch die Tiefersetzung des Gebäudes im Rahmen der letzten beiden Projektänderungen sodann deutlich reduziert, so dass diese nun nur noch eine leichte Steigung aufweist. Weiter ist eine senkrecht zur Nordfassade stehende Mauer geplant, welche bis 2 m an die Grenze des Grundstücks des Beschwerdeführers heranragen soll.

b) In seiner Stellungnahme vom 10. September 2024 bringt der Beschwerdeführer vor, der Höhenverlauf der Stützmauer und der dahinterliegenden Aufschüttungen gegenüber seiner Parzelle sei unklar bzw. nicht beurteilbar.

c) Nach Art. 79h Abs. 1 EG ZGB²⁸ hat, wer längs der Grenze zu Nachbarsgrundstücken Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, das Nachbarsgrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern. Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten (Art. 79h Abs. 2 EG ZGB). Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstücks höchstens um 1.20 m überragen (Art. 79h Abs. 3 EG ZGB). Art. 79k EG ZGB sieht sodann Vorschriften betreffend Einfriedungen und Art. 79e ZGB betreffend Brandmauern vor. Gemäss Art. 3 NBRD gelten die zivilrechtlichen Bestimmungen des EG ZGB über Stützmauern und Einfriedungen sowie über die Ausführung der Brandmauern als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinden, sofern die Gemeinden darüber nicht selber Vorschriften erlassen haben.

Das GBR enthält vorliegend keine Vorschriften über Stützmauern. Mit Verweis auf die vorangehenden Ausführungen kommen folglich Art. 3 NBRD – und demnach die Bestimmungen des EG ZGB über Stützmauern und Einfriedungen sowie über die Ausführung der Brandmauern – zur Anwendung. Gemäss dem Fassadenplan vom 5. Mai 2023 (zuletzt rev. am 29. April 2025) hält die Stützmauer die maximal zulässige Höhe von 1.20 m gemäss Art. 79h Abs. 3 EG ZGB ein. Sie soll in einem Abstand von rund 45 cm zur Grenze der Parzelle des Beschwerdeführers errichtet werden, was gemäss Art. 79h Abs. 3 EG ZGB zulässig ist. Die Böschungsneigung der dahinterliegenden Aufschüttung misst sodann augenscheinlich weniger als 45°. Damit sind die massgebenden Vorschriften betreffend Stützmauern und Böschungen eingehalten.

Die senkrecht zur Nordfassade projektierte Mauer stellt einen vorspringenden Gebäudeteil im Sinne von Art. 5 Abs. 3 GBR dar, da sie eine Tiefe von weniger als 2 m aufweist und flächenmässig nicht mehr als 50% des entsprechenden Fassadenabschnitts ausmacht. Die Gemeinde Hellsau hat den Grenzabstand für vorspringende Gebäudeteile nicht geregelt, weshalb Art. 12 Abs. 4 NBRD zur Anwendung gelangt.²⁹ Die Mauer hat gegenüber der Parzelle Hellsau Grundbuchblatt

²⁸ Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB; BSG 211.1).

²⁹ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band II, 5. Aufl., Bern 2024, Art. 70 N 26 a.

Nr. H. _____ demnach einen Grenzabstand von mindestens 1.20 m einzuhalten. Diesen Abstand hält die Mauer unbestrittenermassen ein.

10. Entwässerung/Sicherheit/Baugrund

a) Schliesslich befürchtet der Beschwerdeführer aufgrund der projektierten Aufschüttungen sowie fehlender, den Baugrund stabilisierender Vorkehrungen eine massive Erhöhung des Risikos für Überschwemmungen der Nachbarsgrundstücke. Bereits bei Erstellung der Erschliessungsanlage sei es aufgrund des unstabilen Baugrundes zu Erdverschiebungen, Absenken von Schächten und massiven Überschwemmungen gekommen, was zu hohen Schäden geführt habe. Entgegen den Ausführungen der Gemeinde befinde sich die Parzelle des Beschwerdeführers sowie die benachbarten Parzellen in einem Gefährdungsbereich betreffend Oberflächenabfluss bei einem Niederschlagsereignis, wobei sich diese Gefahr auch bereits konkret ausgewirkt habe. Weder aus dem Bericht der K. _____ AG noch der darauf gestützten Gewässerschutzbewilligung der Gemeinde gehe hervor, wie eine genügende Entwässerung konkret sichergestellt werden soll. Ausserdem seien die Angaben der Gemeinde zur Entwässerung widersprüchlich, da sie einerseits angebe, der Baugrund sei schlecht durchlässig, weshalb keine eigentliche Versickerungsanlage vorgesehen sei und andererseits in der Gewässerschutzbewilligung ausführe, dass sämtliche Weganlagen und Zufahrten durchlässig zu gestalten seien. Unter diesen Umständen sei insbesondere unklar, wie die grosse Terrasse mit Gartenplatten genau entwässert werden soll. Sodann würden keinerlei Belge für eine fachliche Prüfung der Regenabwasserentwässerung vorliegen. Insbesondere sei auch nicht belegt, dass die Vorgaben der Baubewilligung vom 25. Januar 2018 betreffend die Erschliessungsanlagen auf der Parzelle Nr. M. _____ sowie der Gewässerschutzbewilligung vom 18. Juli 2023 eingehalten würden. Weiter sei zu beachten, dass der Zonenplan der Gemeinde Hellsau mit den integrierten Gefahrenzonen letztmals 2019 revidiert worden sei. Diese Gefahrenzonen seien demnach festgelegt worden, bevor auf den Parzellen Hellsau Grundbuchblatt Nrn. G. _____ und M. _____ Erschliessungsarbeiten inklusive Aufschüttungen durchgeführt worden seien. Insbesondere seien dabei auch die nun projizierten Aufschüttungen nicht berücksichtigt worden. Aufgrund des schlecht durchlässigen Baugrundes und der Überschwemmungen seien ein geologisches Gutachten sowie ein Fachbericht des AWA einzuholen, welche sich über den Baugrund und die zu treffenden Massnahmen äussern würden. Zudem seien Auflagen in einen allfälligen Entscheid aufzunehmen, welche die Sicherheit garantieren.

b) Die Beschwerdegegnerin führt in ihrer Beschwerdeantwort mit Verweis auf Art. 21 BauG aus, dass Bauten und Anlagen so zu erstellen, betreiben und unterhalten seien, dass sie weder Personen noch Sachen gefährden würden. Art. 57 ff. BauV halte konkretisierend fest, dass bei der Erstellung von Bauten und Anlagen insbesondere die anerkannten Regeln der Baukunde einzuhalten seien. Diese Pflicht gelte von Gesetzes wegen und umfasse nach der Praxis alle Massnahmen, die nach wissenschaftlicher Erkenntnis und Erfahrung in der Praxis geeignet seien, einen gefahrenlosen Bauvorgang zu gewährleisten. Soweit sich die sicherheitstechnischen Fragen erst im Laufe der Bauausführung stellen würden und auch wegen der Vielfältigkeit der möglichen Probleme, würden die Massnahmen zur Gewährleistung eines gefahrlosen Bauvorgangs nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens bilden. Es sei der Bauherrschaft aus Gründen der Verhältnismässigkeit nicht zuzumuten, mögliche Lösungen für allfällige, während des Bauvorgangs auftretende Probleme zu präsentieren, wenn noch gar nicht feststehe, ob sie das Bauvorhaben überhaupt ausführen dürfe. Sodann seien zum Zeitpunkt des Bauentscheids die Details der Bauausführung in der Regel noch nicht bekannt. Überdies sei bekannt, dass die aktuelle Bautechnik auch bei schwierigen Verhältnissen einwandfreie Lösungen gestatten würde. Abklärungen im Zusammenhang mit Baugrundverhältnissen seien verfrüht und die Beweisanträge deshalb abzuweisen. In Bezug auf die Entwässerung führt die Beschwerdegegnerin aus, im Westen und Norden der Bauparzelle würden öffentliche Sauber- und Schmutzwasserableitungen verlaufen, welche im

Zuge der Erschliessung der Parzelle erstellt worden seien. Darüber werde das Grundstück künftig entwässert, weshalb die im Bericht der K. _____ AG erwähnten Dienstbarkeiten/Leitungsrechte nicht notwendig seien. Aus dem Kanalisationsplan sei ersichtlich, dass das Dachwasser auf der Bauparzelle gesammelt und über einen bereits bestehenden Retentionstank und via Drosselschacht in die öffentliche Sauberabwasserleitung eingeleitet werde. Die Problematik des Oberflächenwassers werde sich daher verringern; Es werde künftig weniger Meteorwasser auf der Parzelle verbleiben, als dies heute der Fall sei. Das Meteorwasser auf dem Vorplatz werde sodann via Sickersteine entwässert. Die Rille beim Carport diene der Entwässerung des Carports und werde mit der Projektänderung an die Schmutzabwasserkanalisation angeschlossen. Das Vorhaben genüge den Anforderungen an den Gewässerschutz.

c) Die Gewässerschutzgesetzgebung bezweckt den Schutz der ober- und unterirdischen Gewässer (Art. 1 und 2 GSchG³⁰, Art. 1 Abs. 1 GschV³¹). Verschmutztes Abwasser muss behandelt werden (Art. 7 Abs. 1 GSchG). Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer müssen deshalb das auf ihrer Parzelle anfallende, verschmutzte Abwasser im Bereich der öffentlichen Kanalisation in diese einleiten, damit es der zentralen Abwasserreinigungsanlage (ARA) zugeführt werden kann (Art. 11 Abs. 1 und 3 GSchG). Nicht verschmutztes Abwasser ist hingegen in erster Linie versickern zu lassen. Erlauben die örtlichen Verhältnisse dies nicht, so kann es in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden (Art. 7 Abs. 2 GSchG). In diesem Sinne bestimmt Art. 16 Abs. 2 Bst. a des kommunalen Abwasserentsorgungsreglements (AbwR³²), dass nicht verschmutztes Regenwasser sowie anderes Reinabwasser und Fremdwasser/Sauberwasser möglichst nicht gefasst werden sollen. Wo es die örtlichen Verhältnisse zulassen, sind sie versickern zu lassen. Ist dies technisch nicht möglich, sind sie in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten. Sind beide Möglichkeiten ausgeschlossen, müssen sie im Trenn- oder Mischsystem ins Kanalisationsnetz eingeleitet werden. Im Trennsystem sind verschmutzte und unbelastete Abwasser voneinander getrennt in zwei Leitungen abzuleiten. Verschmutztes Abwasser ist in die Schmutzwasserkanalisation/ARA, Regenabwasser sowie Reinabwasser sind in die Regenabwasserkanalisation einzuleiten (Abs. 3). Das Erstellen von Gebäuden, bei denen verschmutztes Abwasser anfällt sowie das Erstellen privater Versickerungsanlagen, braucht eine Gewässerschutzbewilligung (Art. 26 Abs. 1 Bst. a und c KGV³³). Zur Beurteilung von Gewässerschutzgesuchen für Neu- und Umbauten, aus denen nur häusliches Abwasser anfällt und die sofort an die Gemeindekanalisation und die zentrale Abwasserreinigungsanlage angeschlossen werden können, ist die Gemeinde zuständig (Art. 27 Abs. 3 lit. a KGV). Die Bauverwaltung legt im Gewässerschutzbewilligungsverfahren fest, wie die Entwässerung zu erfolgen hat (Art. 16 Abs. 6 AbwR). Im Gewässerschutzbewilligungsverfahren muss nur geprüft und sichergestellt werden, dass die Entwässerung nicht zu einer Verunreinigung des Grundwassers führt (Art. 6 GSchG).³⁴

d) Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers geht aus der Gewässerschutzbewilligung der Gemeinde sowie dem Prüfbericht der K. _____ AG hervor, wie die Entwässerung vorliegend erfolgen soll. So ist eine Entwässerung im Trennsystem mit teilweiser Versickerung des Regenwassers vorgesehen. Mit Verfügung vom 18. September 2024 erkundigte sich das Rechtsamt der BVD bei der Gemeinde, wie die in den Bauplänen ausgewiesene, bereits bestehende Retention konkret ausgestaltet ist und ob das aufgefangene Wasser vollständig durch die Abwasserleitung abgeleitet werden soll oder eine teilweise Versickerung vorgesehen ist. Die Gemeinde führte in ihrer Stellungnahme vom 9. Oktober 2024 aus, die Retention sei zusammen mit der Gesamterschliessung des Baugebiets erstellt worden und an eine ebenfalls neu erstellte Regenabwasserleitung angeschlossen. Da die Bauparzelle gemäss der Versickerungskarte des Kantons Bern in

³⁰ Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz; SR 814.20).

³¹ Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV; SR 814.201).

³² Abwasserentsorgungsreglement mit Gebührenreglement der Einwohnergemeinde Hellsau vom 1. Januar 2009.

³³ Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 24. März 1999 (KGV; BSG 821.1).

³⁴ Vg. auch BDE 110/2018/155, E. 8c.

einem Gebiet liege, welches schlecht durchlässig ist, sei keine eigentliche Versickerungsanlage vorgesehen. Auch aus dem Baugesuch geht hervor, dass für das Dachwasser keine Versickerung, sondern die Ableitung über die öffentliche Leitung vorgesehen ist. Das Dachwasser wird demnach vollständig gefasst, in einen Retentionstank geleitet und von dort aus durch die öffentliche Sauberabwasserleitung abgeführt. Den Ausführungen der Beschwerdegegnerin in ihrer Beschwerdeantwort ist sodann zu entnehmen, dass das Meteorwasser auf dem Vorplatz via Sickersteine entwässert werden soll. Die Rille beim Carport soll hingegen an die Schmutzabwasserkanalisation angeschlossen werden, wie auch aus dem Projektänderungsplan «Grundrisse, Schnitt A-A, Untergeschoss» hervorgeht. Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers widerspricht die Tatsache, dass für das aufgefangene Regenwasser keine eigentliche Versickerungsanlage vorgesehen ist, nicht der Vorgabe gemäss der Gewässerschutzbewilligung, wonach sämtliche Weganlagen und Zufahrten durchlässig zu gestalten seien. Wie aufgezeigt ist für das Dachwasser, welches ins Retentionsbecken geleitet und anschliessend über die Sauberabwasserleitung abgeführt wird, keine Versickerung vorgesehen. Die Vorplätze sowie die Terrassenflächen sollen hingegen über die Schulter entwässert werden. Aufgrund des gemäss der Versickerungskarte im Geoportal schlecht durchlässigen Baugrundes erscheint es nachvollziehbar und angezeigt, dass die Beschwerdegegnerin das anfallende Regenwasser nicht vollständig, sondern nur teilweise versickern lassen kann.

Die vorgesehene Entwässerung entspricht den Vorgaben der Gewässerschutzgesetzgebung, insbesondere jenen von Art. 16 Abs. 3 AbwR zum Trennsystem, wonach verschmutztes Abwasser in die Schmutzabwasserkanalisation und Regenwasser in die Regenabwasserkanalisation einzu-leiten ist. Damit ist gewährleistet, dass die Entwässerung nicht zu einer Verunreinigung des Grundwassers führt. Schliesslich ist in Übereinstimmung mit der Auffassung der Beschwerdegegnerin davon auszugehen, dass nach Realisierung des Vorhabens insgesamt weniger Meteorwasser auf der Bauparzelle verbleiben wird als heute, da ein grosser Teil des Regenwassers direkt in die Kanalisation eingeleitet wird. Insgesamt entspricht das Bauvorhaben den gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen.

e) Die Gewässerschutzbewilligung bezweckt einzig den Schutz der ober- und unterirdischen Gewässer (Art. 1 und 2 GSchG, Art. 1 Abs. 1 GSchV) und nicht den Schutz des Grundeigentums.³⁵ Soweit der Beschwerdeführer Auswirkungen des Bauvorhabens auf sein Grundstück im Zusammenhang mit der Entwässerung der Bauparzelle befürchtet, handelt es sich um eine nachbarrechtliche Streitigkeit, für welche die Zivilgerichte zuständig sind. Des Weiteren kann die Tatsache, dass sich das Grundstück des Beschwerdeführers gemäss der «Gefährdungskarte Oberflächenabfluss» des Bundesamtes für Umwelt (BAFU)³⁶ in einem Gefährdungsbereich betreffend Oberflächenabfluss bei einem extremen Niederschlagsereignis befindet, nicht der Beschwerdegegnerin als Bauherrin angelastet werden. Sie ist nicht verpflichtet, bei der Projektierung ihres Vorhabens der erhöhten Gefährdung auf der Parzelle des Beschwerdeführers Rechnung zu tragen. Die Rüge des Beschwerdeführers, es sei nicht belegt, dass die Vorgaben der Baubewilligung vom 25. Januar 2018 betreffend die Erschliessungsanlagen auf der Parzelle Nr. M. _____ bzw. der Gewässerschutzbewilligung vom 16. Januar 2018 eingehalten seien, weist sodann baupolizeilichen Charakter auf und ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens, weshalb darauf nicht näher einzugehen ist. Soweit der Beschwerdeführer überdies vorbringt, es sei nie geprüft worden, ob das Vorhaben die Vorgabe der Gewässerschutzbewilligung vom 18. Juli 2023 einhalte, wonach die Entwässerung des Regenwassers auf der Parzelle des geplanten Bauvorhabens zu erfolgen habe und kein Regenwasser auf die angrenzenden Parzellen entwässern darf, ist festzuhalten,

³⁵ BVR 1994 S. 244 E. 1d.

³⁶ BAFU, Gefährdungskarte Oberflächenabfluss, abrufbar unter www.bafu.admin.ch > Startseite > Themen > Naturgefahren > Naturgefahren im Überblick > Gefahrengrundlagen, Klimawandel und Raumnutzung > Gefahrenprozesse und Gefahrengrundlagen > Gefährdungskarte Oberflächenabfluss.

dass die Gewässerschutzbewilligung mit Ziffer 4.1.2. des angefochtenen Entscheids als integrierender Bestandteil des Bauentscheids erklärt wird. Die Auflagen der Gewässerschutzbewilligung sind für die Beschwerdegegnerin demnach verbindlich und müssen bei der Bauausführung vollumfänglich eingehalten werden. Ob die entsprechenden Auflagen und Bedingungen eingehalten werden, ist jedoch nicht im Baubewilligungs- oder Beschwerdeverfahren, sondern im Rahmen der Bauaufsicht von der Baupolizeibehörde zu überprüfen. Sie hat bei widerrechtlicher Bauausführung oder nachträglicher Missachtung der Auflagen die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes zu verfügen (Art. 45 Abs. 2 lit. a BauG).

f) Weiter bringt der Beschwerdeführer Beanstandungen im Zusammenhang mit dem Baugrund vor. Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten, dass weder Personen noch Sachen gefährdet werden (Art. 21 BauG). Die Bauherrschaft ist verpflichtet, bei der Erstellung von Bauten und Anlagen die anerkannten Regeln der Baukunde einzuhalten und die einschlägigen Normen und Empfehlungen der Fachverbände zu beachten (vgl. Art. 57 BauV³⁷). Darunter sind jene Massnahmen zu verstehen, die nach wissenschaftlicher Erkenntnis und den Erfahrungen der Praxis geeignet sind, einen gefahrlosen Bauvorgang zu gewährleisten und dem Bauwerk jene Festigkeit und Sicherheit zu verleihen, die aufgrund der Zweckbestimmung erforderlich sind. Aufgrund der vielfältigen sicherheitstechnischen Fragen kann das Befolgen dieser Regeln im Allgemeinen nicht schon im Voraus im Baubewilligungsverfahren geprüft werden. Es wäre unverhältnismässig, wenn alle diesbezüglichen Detailfragen von der Bauherrschaft bereits im Baubewilligungsverfahren geklärt und gelöst werden müssten, zumal das Projektierungsverfahren im Zeitpunkt der Baueingabe zumeist noch nicht sehr weit fortgeschritten ist.³⁸ Es erübrigt sich daher, ein geologisches Gutachten sowie einen Fachbericht des AWA einzuholen. Der entsprechende Beweisantrag des Beschwerdeführers wird daher abgewiesen.

11. Leitungen

a) Im Zusammenhang mit der Entwässerung bringt der Beschwerdeführer schliesslich vor, im Bericht der K. _____ AG werde das Erfordernis der Vereinbarung von Dienstbarkeiten mit der Eigentümerschaft der Parzellen Hellsau Grundbuchblatt Nrn. M. _____ und H. _____ für die Abwasserleitungen festgehalten. Die Eigentumsverhältnisse und der Unterhalt von gemeinsam genutzten Leitungen seien zu regeln und eine entsprechende Kopie der Vereinbarung sei der Gemeinde zuzustellen. Dem Beschwerdeführer seien keine derartigen Dienstbarkeiten und Vereinbarungen bekannt. Schliesslich betreffe der von der Gemeinde eingereichte Dienstbarkeitsvertrag von 2009 nicht die Erschliessung der Bauparzelle. Ebenfalls nicht Gegenstand der Vereinbarung sei die erst kürzlich erstellte Erschliessungsstrasse südlich auf der Parzelle Nr. M. _____ sowie die darunter liegenden Erschliessungsleitungen. Insgesamt sei unklar, ob die Erschliessung genügend sichergestellt sei. Gemäss den Ausführungen der Beschwerdegegnerin handle es sich bei den bestehenden Leitungen, über welche das Grundstück künftig entwässert werden soll, um öffentliche Leitungen, weshalb keine Dienstbarkeit notwendig sei.

b) Sowohl das Sauber- als auch das Schmutzwasser wird über die auf der Bauparzelle bereits bestehenden Leitungen abgeleitet, wie dem Grundrissplan entnommen werden kann. Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers ist gestützt auf den Entwässerungsplan betreffend die Parzellen Hellsau Grundbuchblatt Nrn. M. _____, G. _____, P. _____ und Q. _____³⁹ sowie Ziffer II.2 und III.1 des Dienstbarkeitsvertrags vom 24. Juni 2009 (Urschrift Nr. U. _____

³⁷ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1).

³⁸ Vgl. BVE 110/2017/5 E. 5; BVE 110/2017/17 E. 2.

³⁹ Vgl. Beilage 5 zur Stellungnahme der Gemeinde vom 9. Oktober 2024.

von Notar R. _____)⁴⁰ davon auszugehen, dass es sich bei diesen Leitungen – welche unter anderem unter dem Grundstück des Beschwerdeführers verlaufen – um öffentliche Leitungen handelt. Entsprechend der Ziff. III.4 des Dienstbarkeitsvertrags ist im Grundbuch auf der Parzelle des Beschwerdeführers ein Durchleitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde eingetragen. Dasselbe Recht ist auf Parzelle Hellsau Grundbuchblatt Nr. M. _____ eingetragen. Bei der Entwässerung des Baugrundstücks über öffentliche Leitungen sind keine Dienstbarkeiten notwendig. Die Rüge erweist sich damit als unbegründet.

12. Einbezug der OLK

a) Der Beschwerdeführer beantragt in seiner Beschwerde, die OLK sei mit einer Überprüfung zu beauftragen, ob die massiven Aufschüttungen mit dem Orts- und Landschaftsbild vereinbar seien, ohne jedoch konkrete Einwände gegen die Einordnung oder Gestaltung des Vorhabens vorzubringen.

b) Die Baubewilligungsbehörde konsultiert die zuständige kantonale Fachstelle, wenn gegen ein Vorhaben Bedenken oder Einwände wegen Beeinträchtigung des Ortsbildes oder der Landschaft bestehen, die nicht offensichtlich unbegründet sind (Art. 22 Abs. 1 Bst. a BewD). Wo leistungsfähige örtliche Fachstellen bestehen, können diese konsultiert werden (Art. 22 Abs. 2 BewD). Die Baubewilligungsbehörde konsultiert die OLK bei prägenden Bauvorhaben, gegen die ästhetische Bedenken oder Einwände bestehen, die nicht offensichtlich unbegründet sind und die das Ortsbild oder die Landschaft beeinträchtigen können, insbesondere in folgenden Gebieten: In einem Gebiet des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN), in einem Gebiet des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) oder in einem Ortsbild- oder Landschaftsschutzgebiet im Sinn von Art. 86 BauG. Als «prägend» gilt ein Bauvorhaben, das am geplanten Standort hinsichtlich der vor Ort bestehenden Baustruktur oder der umgebenden Landschaft von jedermann sofort feststellbar als dominant in Erscheinung tritt.⁴¹

c) Der Beschwerdeführer rügt nicht konkret, das Vorhaben sei nicht mit dem Orts- und Landschaftsbild vereinbar. Auch zeigt er nicht auf, weshalb die projektierten Aufschüttungen seines Erachtens allenfalls das Ortsbild beeinträchtigen könnten. Die betroffene Bauparzelle befindet sich nicht in einem besonderen Schutzgebiet und die Aufschüttungen betragen weitgehend weniger als 1.20 m. Insgesamt besteht kein Anlass, das Vorhaben der OLK zur Beurteilung vorzulegen, zumal kein Verstoß gegen die Gestaltungsgrundsätze erkennbar ist und ein solcher vom Beschwerdeführer auch nicht konkret geltend gemacht wird.

13. Elektrofahrzeuge

a) Schliesslich bringt der Beschwerdeführer mit Verweis auf Art. 18a BauG vor, ein angemessener Teil der Parkplätze sei für die Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge vorzubereiten und auszurüsten. Die erforderlichen Installationen müssten verbindlich in den Plänen vorgesehen oder mittels Erlass von verbindlichen Auflagen sichergestellt werden, was vorliegend beides nicht der Fall sei.

⁴⁰ Vgl. Beilage 3 zur Stellungnahme der Gemeinde vom 9. Oktober 2024.

⁴¹ Vortrag des Regierungsrates an den Grossen Rat zur Änderung des Baugesetzes und des Dekrets über das Baubewilligungsverfahren vom 9. Juni 2016 Ziff. 3.4.3.

Die Beschwerdegegnerin hält dem entgegen, sie habe im Formular «EN-LIEM BE» (Bestandteil der Unterlagen zum Energienachweis) deklariert, dass sie die Parkplätze mit der Ausbaustufe A ausrüsten werde, womit das Vorhaben den Anforderungen gemäss Art. 18a BauG genüge.

b) Im Rahmen der Teilrevision des kantonalen Energiegesetzes und der kantonalen Energieverordnung wurden das BauG sowie die BauV um zwei neue Regelungen zur Thematik der Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge ergänzt. Gemäss Art. 18a BauG ist ein angemessener Teil der Parkplätze für die Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge vorzubereiten oder auszurüsten. Art. 56a BauV enthält sodann Minimalanforderungen zum Ausbaustandard der Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge. Gemäss Art. 56a Abs. 3 Bst. a BauV ist beim Bau von Einfamilienhäusern die Ausbaustufe «A» für alle Parkplätze vorzusehen. Gemäss der BSIG Weisung Nr. 7/721.1/7.1 des Amts für Umwelt und Energie (AUE) vom 30. August 2024 ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Nachweis zu erbringen, dass die Anforderungen von Art. 56a BauV eingehalten werden. Für den Vollzug von Art. 56a BauV steht das Energienachweisformular «EN-LIEM BE» zur Verfügung. Die Prüfung, ob die Anforderungen von Art. 56a BauV erfüllt sind, obliegt den Baubewilligungsbehörden. Bei der Einreichung des Baugesuchs ist das Formular Energienachweis «EN-LIEM BE» vollständig ausgefüllt miteinzureichen. Bei der Ausbaustufe «A» sind eine leere Leitungsinfrastruktur für Elektrizität und Kommunikation (Leerrohre und Kabeltragsystem) sowie eine Platzreserve im Verteiler für die elektrischen Schutzeinrichtungen und allfällige Stromzähler vorzusehen.

Die Beschwerdegegnerin plant den Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Parkplätzen. In Anwendung von Art. 56a Abs. 3 Bst. a BauV ist für die Parkplätze die Ausbaustufe «A» vorzusehen. Die Beschwerdegegnerin hat dem Baugesuch, wie vom AUE in der BSIG gefordert, das ausgefüllte Energienachweisformular «EN-LIEM BE» beigelegt und darin die vorzusehende Ausbaustufe korrekt deklariert.⁴² Aus den Baugesuchsunterlagen geht somit mit genügender Klarheit hervor, welcher Ausbaustandard der Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge beim vorliegenden Bauvorhaben umgesetzt werden muss. Die Angaben im Energienachweis bilden verbindlicher Bestandteil der Baubewilligung und sind von der Beschwerdegegnerin einzuhalten. Es besteht bei dieser Ausgangslage keine Notwendigkeit, die technischen Details in den Bauplänen darzustellen. Die Gemeinde als Baubewilligungsbehörde wird im Rahmen der Bauabnahme zu prüfen haben, ob die Vorgaben von Art. 56a Abs. 3 Bst. a BauV umgesetzt wurden. Die Rüge erweist sich als unbegründet.

14. Geschossigkeit

a) Die BVD prüft das Bauvorhaben frei. Sie kann nicht beanstandete Teile der vorinstanzlichen Verfügung von Amtes wegen abändern oder aufheben, wenn diese erhebliche Mängel aufweist und sie die Parteien zuvor angehört hat (Art. 40 Abs. 3 BauV). Sie prüft das Vorhaben demnach mit umfassender Kognition (Art. 66 VRPG). Ihr steht praxisgemäss ein gewisser Ermessensspielraum zu, wann sie von Amtes wegen einschreiten will.⁴³ Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts kann bspw. die Nichteinhaltung von Gebäudemassen einen erheblichen Mangel im Sinne von Art. 40 Abs. 3 BauG darstellen. Vorliegend wurde keine Überschreitung der Geschosshöhe gerügt. Bei der Anzahl Geschosse handelt es sich jedoch um ein wesentliches baupolizeiliches Mass. Die BVD ist entsprechend befugt, die Einhaltung der Anzahl Vollgeschosse von Amtes wegen zu überprüfen. Den Parteien wurde Gelegenheit gegeben, sich zur Sache zu äussern.

⁴² Vgl. Energienachweisformular EN-LIEM BE in den Vorakten.

⁴³ Vgl. VGE 100/2016/172 vom 9. Dezember 2016, E. 3.2.

b) Das Baugrundstück liegt in der Wohnzone. Gemäss Art. 4 Abs. 1 GBR sind in der Wohnzone maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Vollgeschosse sind gemäss Art. 4 GBR i.V.m. Art. 18 BMBV alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse. Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt (Art. 19 BMBV). Bei der Fassadenlinie handelt es sich um die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain (Art. 8 Abs. 1 BMBV). Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf (Art. 1 Abs. 1 BMBV). Wird das Terrain im Hinblick auf ein Bauvorhaben abgegraben, so ist dieses abgegrabene Terrain massgebend (Art. 1 Abs. 3 BMBV). Die Gemeinde Hellsau hat das zulässige Mass für Untergeschosse in Art. 5 Abs. 6 GBR festgelegt: Gemäss Art. 5 Abs. 6 GBR handelt es sich dann um ein Untergeschoss, wenn die Oberkante des fertigen Bodens des ersten Vollgeschosses im Mittel maximal 1.20 m über die Fassadenlinie herausragt. Zur Berechnung der freilegbaren Fläche werden die überragenden Fassadenflächen des Untergeschosses durch den gesamten Gebäudeumfang dividiert.

c) Das Erdgeschoss und das Obergeschoss stellen unbestrittenermassen Vollgeschosse dar. Unklar ist, ob auch das Untergeschoss als Vollgeschoss zu qualifizieren ist. Das in den ursprünglichen Baugesuchsplänen als Untergeschoss bezeichnete Geschoss ragte im Mittel deutlich mehr als 1.20 m über die Fassadenlinie hinaus. Das Rechtsamt teilte den Verfahrensbeteiligten deshalb mit Verfügung vom 27. Januar 2025 im Rahmen einer summarischen Einschätzung mit, dass das Untergeschoss bei der vorliegenden Ausgangslage als Vollgeschoss gelte und das Vorhaben folglich ein Vollgeschoss zu viel aufweise, als gemäss GBR in der Wohnzone zulässig sei. Die Beschwerdegegnerin reichte daraufhin eine Projektänderung ein, welche eine Tiefersetzung des Gebäudes vorsah. Mit der Projektänderung reichte die Beschwerdegegnerin zudem eine Berechnung zum Untergeschoss gemäss Art. 5 Abs. 3 GBR ein. Die Abgrabung auf der Nordseite wurde bei der Berechnung nicht berücksichtigt. Vielmehr wurde auf allen Fassadenseiten vom gewachsenen Terrain ausgegangen. In Anwendung von Art. 5 Abs. 6 GBR i.V.m. Art. 8 Abs. 1 sowie Art. 1 Abs. 3 BMBV muss bei der Beurteilung der Frage, ob die Oberkante des fertigen Bodens des ersten Vollgeschosses im Mittel mehr als 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragt, jedoch auch die durch die Abgrabung freigelegte Fläche berücksichtigt werden. Mit Verfügung vom 17. April 2025 nahm das Rechtsamt erneut eine summarische Einschätzung vor, gemäss welcher das in den Plänen als Untergeschoss bezeichnete Geschoss weiterhin als Vollgeschoss gelte und das Vorhaben somit ein Geschoss zu viel aufweise. Gestützt auf diese Einschätzung reichte die Beschwerdegegnerin die vorliegend zu beurteilende Projektänderung ein, mit welcher das Gebäude erneut tiefer gesetzt wurde. Gemäss den Berechnungen der Beschwerdegegnerin vom 29. April 2025 auf dem Plan «Nachweis Vollgeschosse» vom 30. Januar 2025 (zuletzt rev. am 29. April 2025) beträgt der Gebäudeumfang 33.6 m. Die maximal zulässige, freigelegte Fläche des Untergeschosses beträgt demnach 40.32 m^2 ($33.6 \text{ m} \times 1.20 \text{ m}$). Die überragenden Fassadenflächen belaufen sich auf 40.21 m^2 . Das Untergeschoss ragt demnach im Mittel weniger als 1.20 m über die Fassadenlinie heraus ($40.21 \text{ m}^2 < 40.32 \text{ m}^2$). Aus dem Plan geht sodann hervor, dass die durch die Abgrabung auf der Nordseite freigelegte Fläche in die Berechnung der überragenden Fassadenflächen einbezogen wurden. Die Berechnungen der Beschwerdegegnerin sind anhand der Pläne ohne weiteres nachvollziehbar und nicht zu beanstanden. Das zulässige Mittel gemäss Art. 5 Abs. 6 GBR von 1.20 m wird nicht überschritten. Das Untergeschoss gilt demnach nicht als Vollgeschoss und das Vorhaben hält die in der Wohnzone geltenden Vorgaben zur Geschossigkeit ein.

15. Zusammenfassung und Kosten

a) Nach dem Gesagten ist die Projektänderung vom 29. April 2025 (Planunterlagen «Situationsplan» im Mst. 1:500 vom 10. Mai 2023 (zuletzt rev. am 29. April 2025), Plan Nr. 22_060/01 «Grundrisse, Schnitt AA» im Mst. 1:100 vom 5. Mai 2023 (zuletzt rev. am 29. April 2025), Plan Nr. 22_060/02 «Fassaden» im Mst. 1:100 vom 5. Mai 2023 (zuletzt rev. am 29. April 2025) sowie Plan Nr. 20_060/04 «Nachweis Vollgeschoss» im Mst. 1:100 vom 30. Januar 2025 (zuletzt rev. am 29. April 2025), alle gestempelt vom Rechtsamt der BVD am 30. April 2025) zu bewilligen. Im Übrigen ist der Bauentscheid der Gemeinde vom 24. Mai 2024 zu bestätigen.

b) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG⁴⁴). Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird eine Pauschalgebühr von CHF 200.– bis CHF 4000.– erhoben (Art. 19 Abs. 1 i.V.m. Art. 4 Abs. 2 GebV⁴⁵). Die Verfahrenskosten für das Beschwerdeverfahren vor der BVD werden festgesetzt auf CHF 2500.–.

Die Verfahrenskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigten, keine Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Als unterliegend gilt auch, wer den Einwänden der Behörden oder der Gegenpartei durch eine Projektänderung Rechnung trägt. Soweit die Begehren keiner Partei vollumfänglich gutgeheissen werden, unterliegen alle Parteien teilweise und ihre Kostenpflicht richtet sich grundsätzlich nach dem Mass des Unterliegens.⁴⁶

Die Beschwerdegegnerin unterliegt insoweit, als sie mit den eingereichten Projektänderungen den Einwänden des Beschwerdeführers und den summarischen Einschätzungen des Rechtsamts Rechnung trug und das Vorhaben dadurch bewilligungsfähig machte. Der Beschwerdeführer hält jedoch weiterhin an seinem Antrag auf Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids fest. Soweit seinen Rügen nicht durch die Projektänderungen Rechnung getragen wurde, ist die Beschwerde abzuweisen und der Beschwerdeführer gilt als unterliegend. Unter Berücksichtigung der ursprünglichen Rügen sowie der Projektanpassungen rechtfertigt es sich, die Verfahrenskosten der Beschwerdegegnerin und dem Beschwerdeführer je zur Hälfte aufzuerlegen. Beide Parteien haben demnach Verfahrenskosten im Umfang von CHF 1250.– zu tragen.

Sodann ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers verletzt hat. Die Gehörsverletzung konnte im Beschwerdeverfahren geheilt werden, ist jedoch bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen. Es rechtfertigt sich daher, die vom Beschwerdeführer zu tragenden Verfahrenskosten um 10%, ausmachend 125.–, zu reduzieren. Diese Verfahrenskosten werden nicht erhoben.

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. Die Bemessung des Parteikostenersatzes richtet sich nach den Vorschriften der Anwaltsgesetzgebung (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV⁴⁷ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren CHF 400.– bis CHF 11 800.– pro Instanz. Inner-

⁴⁴ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

⁴⁵ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

⁴⁶ Vgl. Ruth Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 4.

⁴⁷ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811).

halb 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 KAG⁴⁸).

Die Kostennote des Parteianwalts des Beschwerdeführers beläuft sich auf CHF 9352.80 (Honorar: CHF 8400.-; Auslagenpauschale: CHF 252.-; Mehrwertsteuer: CHF 700.80). Angesichts der insgesamt vier Projektänderungen und der damit einhergehenden, zahlreichen Stellungnahmen des Beschwerdeführers erscheint das geltend gemachte Honorar gerechtfertigt. Die Kostennote des (ehemaligen) Parteianwalts der Beschwerdegegnerin beläuft sich auf CHF 6200.00 (Honorar: CHF 6100.-; Auslagen: CHF 100.-) und ist ebenfalls nicht zu beanstanden.

Wie vorstehend aufgezeigt, unterliegen beide Parteien teilweise. Die Parteikosten sind analog der Verfahrenskosten zu verlegen. Der Beschwerdeführer hat daher der Beschwerdegegnerin $\frac{1}{2}$ ihrer Parteikosten – ausmachend CHF 3100.- – zu ersetzen. Die Gemeinde hat dem Beschwerdeführer aufgrund der Verletzung des rechtlichen Gehörs 10% seiner Parteikosten – ausmachend CHF 935.30 – zu ersetzen. Vom Rest (CHF 8417.50) der Parteikosten hat die Beschwerdegegnerin dem Beschwerdeführer $\frac{1}{2}$ – ausmachend CHF 4208.75 – zu ersetzen.

d) Die Beschwerdegegnerin machte in ihrer Stellungnahme vom 27. Februar 2025 geltend, die Kosten des Geometers, welchen die Beschwerdegegnerin auf Veranlassung des Rechtsamts mit der Überprüfung der Pläne beauftragt hat, seien ihr vom Beschwerdeführer zu ersetzen. Diese belaufen sich gemäss der Rechnung der S. _____ AG auf CHF 2683.05. Aufgrund der bereits vorgenommenen Aufschüttungen war gestützt auf die vorhandenen Unterlagen unklar, ob das in den Bauplänen auf der Bauparzelle ausgewiesene gewachsene Terrain tatsächlich dem natürlich gewachsenen Terrain entspricht, weshalb das Rechtsamt die Beschwerdegegnerin zur Einreichung einer entsprechenden Bestätigung des Geometers aufforderte. Es ist Sache der Beschwerdegegnerin als Bauherrin, den Nachweis für die Einhaltung der Gebäudehöhe und damit für die Glaubhaftigkeit des gewachsenen Terrains zu erbringen. Die Kosten für die Aufwendungen des Geometers sind deshalb von der Beschwerdegegnerin zu tragen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Projektänderung vom 29. April 2025 wird bewilligt. Massgebend sind folgende, vom Rechtsamt der BVD am 30. April 2025 gestempelte Projektpläne:
 - Situationsplan im Mst. 1:500 vom 10. Mai 2023, letztmals revidiert am 29. April 2025
 - Plan Nr. 22_060/01 «Grundrisse, Schnitt AA» im Mst. 1:100 vom 5. Mai 2023, letztmals revidiert am 29. April 2025
 - Plan Nr. 22_060/02 «Fassaden» im Mst. 1:100 vom 5. Mai 2023, letztmals revidiert am 29. April 2025
 - Plan Nr. 20_060/04 «Nachweis Vollgeschoss» im Mst. 1:100 vom 30. Januar 2025, letztmals revidiert am 29. April 2025

Je ein genehmigtes Exemplar der Projektänderungspläne gehen an die Beschwerdegegnerin und an die Gemeinde.

⁴⁸ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11).

Im Übrigen wird der Bauentscheid der Gemeinde Hellsau vom 24. Mai 2024 bestätigt.

3. Die Verfahrenskosten werden im Umfang von CHF 1125.- dem Beschwerdeführer und im Umfang von CHF 1250.- der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
4. Der Beschwerdeführer hat der Beschwerdegegnerin Parteikosten in der Höhe von CHF 3100.- (inkl. Auslagen) zu ersetzen. Die Beschwerdegegnerin hat dem Beschwerdeführer Parteikosten in der Höhe von CHF 4208.75 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Die Gemeinde hat dem Beschwerdeführer Parteikosten in der Höhe von CHF 935.30 (inkl. Auslagen) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt D. _____, eingeschrieben
- E. _____, mit Beilage gemäss Ziff. 2, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Hellsau, mit Beilage gemäss Ziff. 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 vier 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.