Kanton Bern
Canton de Berne

Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2025/41

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 19. März 2026

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **C._____**
Beschwerdeführerin 1

Herrn **D._____**
Beschwerdeführer 2

beide vertreten durch Herrn Fürsprecher E._____

Frau **F._____**
Beschwerdeführerin 3

Herrn **G._____**
Beschwerdeführer 4

beide vertreten durch Herrn Rechtsanwalt H._____

und

I._____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt J._____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Brügg, Gemeindeverwaltung, Mettgasse 1, 2555 Brügg BE

Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Abteilung Walderhaltung Region Mittelland, Molkereistrasse 25, 3052 Zollikofen

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Brügg vom 10. März 2025 (eBau Nummer A._____; Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 1. November 2023 bei der Gemeinde Brügg ein Baugesuch ein für den Abbruch eines Einfamilienhauses mit Schopf und Garage sowie den Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit einer gemeinsamen Einstellhalle auf den Parzellen Brügg Grundbuchblatt Nrn. P._____ und L._____. Die Parzellen liegen in der Wohnzone W2. Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderem die Beschwerdeführenden Einsprache. Gegen eine verfahrensleitende Verfügung der Gemeinde vom 27. November 2024 reichten die Beschwerdeführenden 1 und 2 am 19. Dezember 2024 eine Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kanton Bern (BVD) ein, zogen diese jedoch mit Schreiben vom 13. Januar 2025 wieder zurück. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet[1], schrieb daher das Beschwerdeverfahren (BVD 110/2024/169) mit Abschreibungsverfügung vom 16. Januar 2025 als erledigt vom Geschäftsverzeichnis ab. Mit Gesamtentscheid vom 10. März 2025 erteilte die Gemeinde Brügg die Baubewilligung.

2. Gegen den Gesamtentscheid vom 10. März 2025 gingen zwei Beschwerden bei der BVD ein. Die Beschwerdeführenden 1 und 2 beantragen mit Beschwerde vom 3. April 2025 die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 10. März 2025 und die Erteilung des Bauabschlags. Die Beschwerdeführenden 3 und 4 beantragen mit Beschwerde vom 10. April 2025 ebenfalls, der Gesamtentscheid vom 10. März 2025 sei aufzuheben und dem Baugesuch der Beschwerdegegnerin sei der Bauabschlag zu erteilen. Eventualiter sei der Gesamtentscheid aufzuheben und die Angelegenheit sei zur Vornahme ergänzender Sachverhaltsabklärungen und zum neuen Entscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen.

3. Das Rechtsamt führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Mit Stellungnahme vom 12. Mai 2025 kam das Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Abteilung Walderhaltung Standort Bern, zum Schluss, dass es aus waldrechtlicher Sicht keinen Grund gebe, den Beschwerden Folge zu leisten. Mit Beschwerdeantwort vom 15. Mai 2025 beantragt die Beschwerdegegnerin, die Beschwerden seien abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Die Gemeinde verwies mit Stellungnahme vom 14. Mai 2025 vollumfänglich auf den angefochtenen Gesamtentscheid und die dort gemachten Ausführungen und Erläuterungen. Aus ihrer Sicht seien die Beschwerden öffentlich-rechtlich unbegründet. Mit Schreiben vom 19. Mai 2025 reichte der Rechtsvertreter der Beschwerdeführenden 3 und 4 ein aktualisierte Anwaltsvollmacht ein.

4. Mit Verfügung vom 27. Juni 2025 führte das Rechtsamt aus, umstritten sei u.a. der natürlich gewachsene Geländeverlauf im Bereich des projektierten Hauses B, welcher das massgebende Terrain für die Frage der Anwendbarkeit des Hangzuschlags gemäss Art. 9 Abs. 2 Bst. g des kommunalen Baureglements bilde. Gemäss Lehre und Rechtsprechung könnten sich in der Regel u.a. aus den seinerzeit bewilligten Projektplänen Hinweise auf den natürlich gewachsenen Geländeverlauf ergeben. Es sei nicht aktenkundig und damit unklar, ob die Gemeinde im Zuge ihrer diesbezüglichen Abklärungen alte Baupläne der bestehenden Gebäude auf den Bauparzellen (N._____ 10 und 12) oder von bestehenden Gebäuden in der unmittelbaren Umgebung konsultiert bzw. beigezogen habe. Das Rechtsamt bat daher die Gemeinde, näher auszuführen, ob aus alten Bauplänen Rückschlüsse zum natürlich gewachsenen Geländeverlauf im Bereich der Bauparzellen und insb. im Bereich des projektierten Hauses B hätten gemacht werden können und falls ja, welche Rückschlüsse dies gewesen seien. Falls bis anhin noch keine alten Baupläne der bestehenden Gebäude auf den Bauparzellen (N._____ 10 und 12) oder von bestehenden Gebäuden in der unmittelbaren Umgebung beigezogen oder konsultiert worden seien, so werde die Gemeinde gebeten, dies noch nachzuholen und das Rechtsamt über die dabei gewonnenen

[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).

Erkenntnisse und allfällige Rückschlüsse zum natürlich gewachsenen Geländeverlauf im Bereich der Bauparzellen und insb. im Bereich des projektierten Hauses B zu informieren. Schliesslich werde die Gemeinde unabhängig davon gebeten, sämtliche alten Bauakten die bestehenden Gebäude auf den Bauparzellen (N._____ 10 und 12) betreffend inkl. der damaligen Pläne im Original einzureichen.

Mit Eingabe vom 17. Juli 2025 reichte die Gemeinde die alten Bauakten zu den bestehenden Gebäuden auf den Bauparzellen (N._____ 10 und 12) ein und führte gleichzeitig aus, aus den alten Bauakten seien keine Angaben zum natürlich gewachsenen Geländeverlauf im Bereich der Bauparzellen und insbesondere im Bereich des projektierten Hauses B ersichtlich, auch seien keine Höhenquoten enthalten. Man habe die alten Bauakten der umliegenden Liegenschaften nochmals geprüft, aber keine zur Klärung des betreffenden Streitpunkts beitragenden Angaben gefunden.

5. Nach zweifacher Fristerstreckung und Gewährung der von den Beschwerdeführenden 3 und 4 beantragten Einsicht in das Baugesuchsdossier aus dem Jahr 1949 gingen die Schlussbemerkungen ein. Die Beschwerdegegnerin hielt mit Schlussbemerkungen vom 29. August 2025 an ihren Anträgen gemäss Beschwerdeantwort vom 15. Mai 2025 fest. Die Beschwerdeführenden 1 und 2 und die Beschwerdeführenden 3 und 4 mit jeweiligen Eingaben vom 22. September 2025 hielten ebenfalls an ihren Anträgen gemäss den Beschwerden fest.

6. Mit Verfügung vom 15. Oktober 2025 führte das Rechtsamt Folgendes aus:

«Sowohl die Beschwerdeführenden 1 und 2 als auch die Beschwerdeführenden 3 und 4 berufen sich in ihren jeweiligen Schlussbemerkungen auf neu bei der Gemeinde eingesehene Pläne des Ende der 60er-Jahre realisierten Schulhauses «R._____» auf der angrenzend an die Bauparzellen liegenden Parzelle Brügg Grundbuchblatt Nr. O._____ und legen diese in Kopie bei. Diese Pläne hat die Gemeinde nach Nachfrage des Rechtsamts mit Verfügung vom 27. Juni 2025 zu allfällig alten Bauplänen der unmittelbaren Umgebung mit Schreiben vom 17. Juli 2025 nicht eingereicht und damit für die Klärung des Streitpunkts des natürlich gewachsenen Terrainverlaufs offensichtlich als nicht relevant beurteilt.

Gestützt auf die von den Beschwerdeführenden neu eingereichten Pläne erachtet es das Rechtsamt als angezeigt, das Beweisverfahren nochmals aufzunehmen. So werfen diese Pläne aufgrund einer ersten summarischen Einschätzung des Rechtsamts Fragen auf, was den Verlauf der Höhenkote 450.0 m anbelangt, wie diese im letztlich für den vorinstanzlichen Entscheid massgeblichen Plan vom 13. November 2024 (eingereicht durch die beiden involvierten Planungsbüros mit dem Synthesebericht vom 14. November 2024) eingetragen wurde. In diesem Plan liegt die Höhenkurve 450.0 m bei der nordöstlichen Parzellengrenze der Bauparzelle Brügg Grundbuchblatt Nr. P._____ etwas unterhalb des bestehenden Gebäudes N._____ Nr. 10. Demgegenüber trifft die Höhenkurve 450.0 m auf dem eingereichten Situationsplan «Pl. 6» des angrenzenden Schulhauses aus dem Jahr 1966 aus der anderen Richtung deutlich weiter oben auf die Parzellengrenze der Bauparzelle Brügg Grundbuchblatt Nr. P._____ (etwas oberhalb des Gebäudes N._____ Nr. 10).»

Das Rechtsamt bat einerseits die Beschwerdegegnerin, eine Stellungnahme zu diesen Ausführungen sowie zu den in diesem Zusammenhang vorgebrachten Einwänden der Beschwerdeführenden einzureichen und dabei nachvollziehbar zu begründen und zu belegen, wieso der Höhenverlauf des massgebenden Terrains (und vorab der Höhenkurve 450.0 m) im Plan vom 13. November 2024 auch in Berücksichtigung der besagten Pläne des angrenzenden Schulhauses noch richtig ist, oder wieso die Hangneigung des massgebenden Terrains in der Falllinie innerhalb der projizierten Fassadenlinie des projektierten Hauses B auch in Berücksichtigung der besagten Pläne des angrenzenden Schulhauses noch immer mindestens 10 % beträgt. Andererseits bat das Rechtsamt die Gemeinde die Bauakten des Schulhauses «R._____» im Original einzureichen.

Gleichzeitig erhielt die Gemeinde ebenfalls Gelegenheit, eine Stellungnahme zu den Ausführungen des Rechtsamts sowie zu den in diesem Zusammenhang vorgebrachten Einwänden der Beschwerdeführenden einzureichen, unter Beantwortung der folgenden Fragen: a) Wieso erachtete die Gemeinde den auf den besagten Plänen des angrenzenden Schulhauses erkennbaren Höhenverlauf der Höhenkurve 450.0 m nicht als relevant? b) Wie erklärt sich die Gemeinde die oben umschriebene Differenz der Höhenkurve 450.0 m im Bereich der nordöstlichen Parzellengrenze der Bauparzelle Brügg Grundbuchblatt Nr. P._____ im Plan der involvierten Planungsbüros vom 13. November 2024 und dem Situationsplan «Pl. 6» des angrenzenden Schulhauses aus dem Jahr 1966? c) Standen den beiden Planungsbüros bei der Erstellung des Synthesebericht vom 14. November 2024 diese Pläne des angrenzenden Schulhauses zur Verfügung?

Die Gemeinde reichte die geforderten Akten mit Eingabe vom 5. November 2025 ein und ging dabei auf die Fragen des Rechtsamts ein. Die Beschwerdegegnerin nahm mit Eingabe vom 10. November 2025 Stellung und reichte dabei verschiedene neue Beweismittel ein.

Mit Schlussbemerkungen vom 2. Dezember 2025 bzw. vom 8. Dezember 2025 nahmen die Beschwerdeführenden 1 und 2 sowie die Beschwerdeführenden 3 und 4 Stellung und bestätigten dabei ihre Rechtsbegehren.

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

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG[2]. Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist. Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG[3] innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden 1 und 2 sowie die Beschwerdeführenden 3 und 4, deren Einsprachen abgewiesen wurden, sind als unmittelbare Nachbarschaft durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichten Beschwerden ist einzutreten.

2. Hangzuschlag

a) Es ist umstritten, ob die Gemeinde für das geplante Haus B zu Recht den Hangzuschlag gemäss Art. 9 Abs. 2 Bst. g GBR[4] gewährte. Gemäss dieser Bestimmung wird ein talseitiger Hang-

[2] Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).
[3] Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).
[4] Baureglement der Gemeinde Brügg vom 6. Juni 2013, genehmigt vom Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am 11. November 2013.

zuschlag von 1.00 m gewährt, wenn die Hangneigung des massgebenden Terrains in der Falllinie innerhalb der projizierten Fassadenlinie mindestens 10 % beträgt. Zu den Definitionen und Messweisen verweist die Gemeinde auf die BMBV[5], welche in Anhang A des GBR aufgeführt wird. Gemäss Art. 1 Abs. 1 BMBV gilt als massgebendes Terrain der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden (Art. 1 Abs. 2 BMBV). Wird das Terrain im Hinblick auf ein Bauvorhaben abgegraben, so ist dieses abgegrabene Terrain massgebend (Art. 1 Abs. 3 BMBV).

Mit der Regelung, dass als massgebendes Terrain der natürlich gewachsene Geländeverlauf gilt, wird bezweckt, dass auf den seit langem bestehenden, weitgehend durch natürliche Prozesse entstandenen Geländeverlauf abgestellt wird und nicht auf einen Geländeverlauf, der auf menschliche Eingriffe zurückgeht. Es soll sich niemand durch künstliche Eingriffe ins Gelände Vorteile beim Bauen verschaffen können. Wo der natürlich gewachsene Geländeverlauf unklar oder umstritten ist, muss die zuständige Behörde dessen Verlauf im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hoheitlich festlegen. Dabei ist auf den natürlichen Geländeverlauf in der Umgebung abzustellen, indem so weit wie möglich von der Umgebung oder von älteren Terrainaufnahmen auf den ursprünglichen Geländeverlauf auf dem Baugrundstück geschlossen wird.[6] Das massgebende Terrain wird somit grundsätzlich auf dem Baugrundstück selber ermittelt. Ist es unbebaut und bestehen keine Anzeichen für eine Abgrabung oder Aufschüttung, so gilt das vor Baubeginn bestehende Terrain als massgebendes Terrain.[7] Falls das Baugrundstück überbaut ist, müssen die damit verbundenen Veränderungen weggedacht und der natürlich gewachsene Geländeverlauf ermittelt werden. In der Regel ergeben sich aus den seinerzeit bewilligten Projektplänen oder aus früheren Geländeaufnahmen Hinweise auf den natürlich gewachsenen Geländeverlauf.[8] Kann der natürlich gewachsene Geländeverlauf auf dem Baugrundstück selbst wegen früheren Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr ermittelt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf in der Umgebung auszugehen. Sind die angrenzenden Grundstücke ebenfalls überbaut bzw. sichtlich verändert worden, sind die gleichen Abklärungen wie auf dem Baugrundstück vorzunehmen.[9]

b) Vorliegend forderte die Gemeinde die Beschwerdegegnerin mit Verfügung vom 8. Januar 2024 u.a. auf, den Nachweis des massgebenden Terrains (natürlich gewachsener Geländeverlauf) zu erbringen. Dieser Aufforderung kam die Beschwerdegegnerin mit Stellungnahme vom 2. Februar 2024 nach, indem sie dieser Stellungnahme einen Nachweis massgebendes Terrain der B._____ AG vom 18. Dezember 2023 einreichte (Beilage 7 zur Stellungnahme). Gemäss diesem Nachweis dienten als Grundlage für die Rekonstruktion des natürlich gewachsenen Terrainverlaufs der Bauparzellen die Terrainhöhen gemäss swissALTI3D des Bundesamts für Landestopographie swisstopo aus dem Jahr 2019. Die Beschwerdegegnerin führte in dieser Stellungnahme aus, das Gefälle des massgebenden Terrains in der Falllinie innerhalb der projizierten Fassadenlinie betrage beim Haus B über 13 %, womit der Hangzuschlag auch für dieses Haus beansprucht werden könne. Mit Verfügung vom 26. Juni 2024 führte die Gemeinde aus, die Beschwerdeführenden 1 und 2 würden in ihrer Eingabe vom 13. Juni 2024 die Richtigkeit des in den Plänen ausgewiesenen massgebenden Terrains bestreiten. Diese Ausführungen seien prima vista nicht unbegründet. Es werde daher eine Plausibilisierung in Auftrag gegeben, in welcher die Lage

[5] Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3).
[6] Vgl. IVHB-Erläuterungen, Ziff. 4, S. 2.
[7] Michael Fretz, Das massgebende Terrain im Fokus, IVHB Forum vom 15. November 2016, S. 7; Peter Heer/Christian Munz, IVHB – ein Werkstattbericht aus dem Kanton Aargau, in: Anwalts Revue 2013 S. 440 ff., S. 442.
[8] Michael Fretz, Das massgebende Terrain im Fokus, IVHB Forum vom 15. November 2016, S. 8 f.
[9] Peter Heer/Christian Munz, IVHB – ein Werkstattbericht aus dem Kanton Aargau, in: Anwalts Revue 2013 S. 440 ff., S. 442.

des massgebenden Geländes innerhalb des Bauperimeters zu klären sei. Daraus resultierte ein von der Firma K._____ AG erstellter Höhenlinienplan vom 4. Juli 2024 (Beilage 3f zur Beschwerde der Beschwerdeführenden 1 und 2). Gemäss diesem Plan dienten als Grundlage für die Rekonstruktion des massgebenden Terrains für die Bauparzellen P._____ und L._____ Aufnahmen mittels GNSS vom 3. Juli 2023. Es seien diverse Punkte auf den Nachbargrundstücken gemessen worden, wo vermutet werden könne, dass das heutige Terrain mit dem gewachsenen Terrain übereinstimme. Namentlich seien das die Strasse N._____, die Privatstrasse zum Grundstück AA._____, das Grundstück V._____ sowie das Grundstück O._____ entlang der Grenze zum Grundstück P._____. Gemäss der abgebildeten Ansicht des Gefälles entlang der Westfassade des neuen Hauses B resultiere ein Gefälle von 9.64 %.

Anlässlich der Einigungsverhandlung reichte die Beschwerdegegnerin «Erläuterungen zur Rekonstruktion des massgebenden Terrains vom 18. Dezember 2023» der B._____ AG vom 8. Juli 2024 ein (im Folgenden: Erläuterungen B._____ AG). Dieses schloss mit dem folgenden Fazit:

«- Der natürlich gewachsene Terrainverlauf zwischen den Parzellen P._____ (Villa) und O._____ (Schulhaus) ist aufgrund der baulichen Geländeeingriffe nicht mehr direkt messbar und das bestehende Terrain darf aus unserer Sicht keinesfalls ohne weitere Überlegungen und Grundlagen als gewachsenes Terrain angenommen werden. Es ist unabdingbar, dass, falls vorhanden, weitere Grundlagen (z.B. alte Luftbild- und Kartengrundlagen; alte Terrainaufnahmen; Schnitte vor der Erstellung der erwähnten Bauten) nötig sind, weil sich die Gefällsverhältnisse der drei Strassen (Privatstrasse, N._____, R._____weg) ansonsten widersprechen würden.
- Ein maximales, von den Einsprechenden berechnetes Gefälle von 9.6 % im Bereich von Haus B ist gemäss den oben erläuterten Punkten nicht plausibel. Ein maximales Gefälle von 9.6 % im Bereich von Haus B wäre nur möglich, wenn dies im nördlichen Bereich durch ein übergrosses Gefälle von mehr als 20 % kompensiert würde, was jedoch nicht der natürlich gewachsenen Geländemorphologie entspricht.
- Der Hangzuschlag für die beiden projektierten Bauten A und B ist gerechtfertigt, weil in diesen Bereichen das Gefälle des massgebenden Terrains mit grösser als 10 % anzunehmen ist.»

Mit Verfügung vom 13. September 2024 führte die Gemeinde aus, dass ihr nun verschiedene Plausibilisierungen des massgebenden Terrains vorliegen würden. Die beiden Geometerbüros wurden daher aufgefordert, gemeinsam und in Kenntnis der vorhandenen Plausibilisierungen einen Synthesebericht zu erstellen. Am 14. November 2024 reichten die beiden Geometerbüros den Synthesebericht «Plausibilisierung massgebendes Terrain» vom 14. November 2024 ein (im Folgenden: Synthesebericht). Darin wird ausgeführt, dass sachkundige Vertreter beider Geometerbüros nach Einbezug aller bisherigen Überlegungen und einer gemeinsamen Besichtigung vor Ort zu folgenden, teilweise von bisherigen Annahmen abweichenden Schlüssen gekommen sind: Aus den früheren, historischen Landeskarten, erstellt in den Jahren 1937 bis 1954, liessen sich keine direkten Rückschlüsse und kein genügend genaues Geländemodell berechnen. Im Bereich des geplanten Hauses B müsse aufgrund der heutigen Geländesituation rund um die bestehende Villa Nr. 10 auf benachbarte Gebiete ausgewichen werden, um eine stichhaltige Aussage zum gewachsenen Terrain machen zu können. In der Folge führten die beiden Büros unter dem Titel «Erläuterungen zur Berechnung des massgebenden Terrains» ihre Überlegungen wie folgt aus:

«[…] Als Grundlage für die Rekonstruktion des massgebenden Terrains für die Grundstücke P._____ & L._____ dienen vermessungstechnische Aufnahmen vom 3. Juli 2024, ausgeführt durch die K._____ AG. Die Höhenpunkte wurden in der Umgebung gemessen, wo vermutet werden kann, dass das heutige Terrain dem gewachsenen, natürlichen Geländeverlauf entspricht. Namentlich sind das die S._____-Strasse, die südöstlich angrenzende Parzelle Nr. V._____ und die Privatstrasse entlang den Parzellen Nr. Y._____, AB._____ und AA._____. Im unmittelbaren Bereich des geplanten Neubaus «Haus B» und auf der angrenzenden Parzelle Nr. O._____ (Schulhausbauten) ist der natürliche Geländeverlauf nicht mehr mit Aufnahmen bestimmbar.

Das Gefälle im Gebiet der N._____ nimmt, ausgehend von der T._____strasse, Richtung Norden bis zum Weg entlang des Bärlet-Waldrands stetig zu. Sowohl die Privatstrasse wie auch die S._____-Strasse weisen diesen stetigen Gefällsanstieg auf.

Unter Einbezug aller bereits erfolgten Überlegungen, dem Studium von historischen Landkarten und der Beurteilung der aktuellen Geländesituation, erachten wir folgendes Vorgehen zur Berechnung des massgebenden Terrains als nachvollziehbar und plausibel:

1. Einbezug der Höhenaufnahme vom 03.07.2024 entlang der Strasse N._____ ohne den Abschnitt der S-Kurve zwischen den Höhen von ca. 449.6 und 452.2 m.ü.M.
2. Einbezug der Höhenaufnahmen im Bereich der Privatstrasse entlang den Parzellen Nr. Y._____, AB._____, AA._____.
3. Einbezug Höhenaufnahmen im nordwestlichen, unbebauten Bereich der Parzelle Nr. V._____.
4. Rechnerische Übertragung des stetig ansteigenden Geländeverlaufs, abgeleitet von den Aufnahmen der Privatstrasse und der S._____-Strasse, auf den Bereich zwischen den Messpunkten auf Parzelle V._____ und nördlichstem Messpunkt beim Waldrand.

Die mit diesen Annahmen, basierend auf konkreten Messungen, generierten Höhenlinien ergeben einen homogenen und plausiblen Geländeverlauf, der dem natürlich gewachsenen Terrain am ehesten entspricht.»

Als Resultat kamen die Geometerbüros zum Schluss, dass das in der Falllinie innerhalb des geplanten Gebäudeumrisses bestimmte Gefälle des Hauses mit 10.9 % ausgewiesen wird. Eine weitere Plausibilisierung des vorliegenden Resultats liefere der Vergleich mit dem unmittelbar an das Haus B angrenzenden Gefälle der S._____-Strasse. Dieses Gefälle sei anhand der neu erhobenen Aufnahmen vom 03. Juli 2024 berechnet und mit 10.2 % ausgewiesen worden.

Darauf stellte die Gemeinde im angefochtenen Entscheid ab und gewährte für das Haus B entsprechend den Hangzuschlag nach Art. 9 Abs. 2 Bst. g GBR ebenfalls.

c) Die Beschwerdeführenden 1 und 2 erachten diese Schlüsse im Synthesebericht in ihrer Beschwerde als falsch. Zwar seien die verwendeten Karten von 1937 falsch und nicht brauchbar. Ab 1954 seien die Karten jedoch überarbeitet worden und würden mit den offiziellen jährlichen GIS-Plänen zeigen, dass die Höhenkurve 450 m ü. M. immer durch die bestehende Villa verlaufe. Diese Tatsache sei nicht berücksichtigt worden, obwohl diese Höhenkurve die einzige stabile und zu berücksichtigende Fixhöhe darstelle. Diese Tatsache könne mit den Karten 1954, 1964, 1974 und 1994 belegt werden. Im Plan vom 4. Juli 2024 habe das Büro K._____ AG die Höhenkurve 450 richtig eingesetzt. Warum im Synthesebericht davon abgewichen wurde, sei schleierhaft und falsch. Unter Berücksichtigung der Höhenlinie 450 weise die Höhe des nördlichen Eckpunktes des Hauses B nicht mehr ca. 450.55 m ü. M. auf, sondern bestenfalls 450.2 m ü. M. Die 450iger Kurve sei im Synthesebericht mindestens 2.5 m zu weit im Süden angesetzt worden. Der Höhenfehler betrage somit 30 bis 35 cm und das Gefälle bei einer Höhendifferenz von 2.42 m statt 2.72 m mit einer Länge von 25 m maximal 9.68 %. Die Geometer hätten in der Synthese durch die Nichtberücksichtigung der GIS-Karten ab 1954 schlicht den Verlauf des Geländes negiert. Stossend sei, dass die Gemeinde ihre Berechnungen zunächst als nicht unplausibel beurteilt habe. Bereits damals seien die Karten aus den 50er-Jahren angewendet worden. Nun schreibe die Gemeinde plötzlich, dass diese Karten aus den 50er-Jahren für andere Zwecke gedient hätten, nicht aber für Höhenbestimmungen des ehemals gewachsenen Terrains. In der Karte von 1954 sei das Gebäude N._____ 10 (Baujahr 1953) erstaunlicherweise bereits eingesetzt. Die Höhenkurve sei aber dem damals neuen Gelände mit seiner Aufschüttung vor dem Gebäude noch nicht angepasst worden. Dies sei erst 2018 geschehen. Auch dies zeige die Richtigkeit der 450iger Höhenkurve

auf den Karten ab 1954 als ehemals gewachsenes Gelände. Interessanterweise seien die Höhenkurven auf den Karten ab 2018 östlich von der neu erfassten Aufschüttung wieder auf der alten Linie. Auch das bestätige die Richtigkeit der Höhenlinie seit 1954. Sie würden beantragen, dass ein unabhängiges Geometerbüro, welches sich bisher mit dem Fall nicht befasst habe, zu beauftragen sei, die Höhendifferenz zu berechnen.

Die Beschwerdeführenden 3 und 4 bringen in ihrer Beschwerde in Zusammenhang mit dem Synthesebericht vor, inwiefern das frühere, heute nicht mehr erkennbare Terrain anlässlich eines Augenscheins, den die beiden involvierten Geometerbüros offenbar zusätzlich durchgeführt haben, hätte festgestellt werden können, erschliesse sich ihnen nicht. Weiter führen sie aus, aus der Rechtsprechung der BVD zur Festlegung des massgebenden Terrains gehe hervor, dass in dicht besiedelten Gebieten wie dem Vorliegenden insbesondere alte Bauakten der betroffenen und umliegenden Parzellen zur Ermittlung des massgebenden Terrains sehr wertvolle Hinweise liefern und deshalb jeweils zwingend in die Beurteilung einbezogen werden müssten (vgl. beispielsweise BVD 110/2019/1, E. 3c). Die Gemeinde habe hier aus unerfindlichen Gründen darauf verzichtet, derartige Unterlagen in die Beurteilung miteinfliessen zu lassen bzw. dem beauftragten Expertenbüro zur Vornahme der Abklärungen zum natürlichen Geländeverlauf zur Verfügung zu stellen. Davon abgesehen habe es nach ihrem Dafürhalten keinen Grund gegeben, das von der Gemeinde erstmalig in Auftrag gegebene Gutachten in Zweifel zu ziehen, habe dieses doch aktuellere Messungsdaten und nähergelegene Nachbarparzellen der Baugrundstücke berücksichtigt als die von der Beschwerdegegnerin ins Recht gelegten Berechnungen. Sodann habe der ursprüngliche Höhenlinienplan der Gemeinde im Unterschied zu demjenigen der Beschwerdegegnerin nicht auf einer Interpolarisierung der Messungsergebnisse basiert. Sie seien deshalb der Ansicht, dass die Gemeinde das Baugesuch gestützt auf den von ihr in Auftrag gegebenen Höhenlinienplan hätte abweisen müssen und diese Entscheidung nicht mittels Anordnung eines «Obergutachtens» hätte auf Dritte abwälzen dürfen. Sollte die BVD unerwarteterweise zu einem anderen Schluss gelangen, so wäre die Angelegenheit zur Vornahme weitergehender Abklärungen zum Hangzuschlag unter Konsultation alter Bauakten der Bauparzellen sowie der angrenzenden, ebenfalls überbauten Liegenschaften an die Baubewilligungsbehörde zurückzuweisen.

Die Beschwerdegegnerin entgegnet in der als Stellungnahme bezeichneten Beschwerdeantwort vom 15. Mai 2025, die Definition gemäss Art. 1 BMBV des massgeblichen Terrains sei im Synthesebericht herangezogen worden. Für dessen Beurteilung sei gemäss Rechtsprechung entgegen der Behauptung der Beschwerdeführenden 3 und 4 nicht zwingend auf alte Bauakten abzustützen. Gemäss Rechtsprechung ergebe sich in der Regel anhand alter Bauakten oder früheren Geländeaufnahmen lediglich Hinweise auf den natürlich gewachsenen Geländeverlauf. Zur Festsetzung des massgebenden Terrains gebe es folglich mehrere Methoden, welche als gleichwertig zu betrachten seien. Das im Synthesebericht beschriebene Vorgehen entspreche den Bestimmungen in Art. 1 BMBV. Bis 1954 seien gemäss Gesamtentscheid und Abklärungen bei der Swisstopo in der Gemeinde Brügg der «Siegfried-Atlas» mit einem alten Höhenbezug als Landkarte verwendet worden. Mit Ablösung der Siegfriedkarte sei der neue Höhenhorizont eingeführt worden, was die Unbrauchbarkeit der Karte vor 1954 erkläre. Beide Vertreter der Geometerbüros würden das im Synthesebericht festgelegte Vorgehen zur Berechnung des massgebenden Terrains als nachvollziehbar und plausibel erachten. Die Annahmen, basierend auf konkreten Messungen, würden einen homogenen und plausiblen Geländeverlauf generieren, der dem natürlich gewachsenen Terrain am ehesten entspreche. Es gebe keinen Grund, das Vorgehen der Geometerbüros bzw. das Ergebnis des Syntheseberichts als falsch einzustufen. Die Behauptung der Beschwerdeführenden 1 und 2, dass die Höhenkurve 450 m ü. M. eine stabile Fixhöhe sei, erweise sich als falsch. Gemäss Gesamtentscheid und Abklärungen bei Swisstopo würden die Karten zwischen 1954 und 1994 im ebenen Gelände eine Höhengenauigkeit von ca. +/- 1 Meter und eine Lagegenauigkeit von ca. +/- 10 Meter aufweisen. Die aktuelleren Landeskarten seien wegen moderneren Messverfahren um einiges genauer, weshalb die Höhenlinie 450 m ü. M. ab 2018 bis zu ca. 10 Meter von

früheren Karten abweiche. Die Höhenlinien der oft komplexen Geländeformen würden in den Landeskarten zudem für eine einfache Lesbarkeit oft durch leicht verschobene oder geglättete Linien dargestellt. Sie seien keineswegs eine exakte oder stabile Darstellung des Geländes. Aufgrund der verschiedenen Messverfahren und dem Sinn und Zweck der Höhenlinien erweise sich die Höhenkurve 450 m u. M. nicht als eine Fixhöhe. Es könne nicht einzig auf deren Genauigkeit für die Berechnung der Neigung abgestellt werden. Sie seien dynamische Orientierungspunkte, welche stets im Kontext aktueller Daten und natürlichen Veränderungen zu betrachten seien.

d) Die Beschwerdeführenden 3 und 4 kritisieren in ihrer Beschwerde zunächst das Vorgehen der Gemeinde im vorinstanzlichen Verfahren, indem diese die strittige Frage des Höhenzuschlags bzw. des massgebenden, natürlich gewachsenen Geländeverlaufs im Bereich des projektierten Gebäudes B nicht anhand des von ihr in Auftrag gegebenen Höhenlinienplans der Firma K._____ AG vom 4. Juli 2024 beurteilte, sondern danach noch ein «Obergutachten» einholte. Wieso dieses Vorgehen unzulässig gewesen sein sollte, begründen sie allerdings nicht näher und ist auch nicht erkennbar. Vielmehr gab es gute Gründe dafür, da die zwei involvierten Geometerbüros (die von der Gemeinde beauftragte K._____ AG und die von der Beschwerdegegnerin beauftragte B._____ AG) bei ihrer jeweiligen Beurteilung zu unterschiedlichen Ergebnissen kamen. Nachdem die Beschwerdegegnerin ihr «Gegengutachten» einreichte, war die Gemeinde im Rahmen der Entscheidfindung vielmehr gehalten, dieses Parteigutachten in die Beurteilung miteinzubeziehen, bzw. ein Vorgehen zu wählen, um über die strittigen Fragen unter Berücksichtigung beider Fachbeurteilungen abschliessend befinden zu können. Das Vorgehen wurde überdies mittels Verfügung angekündigt und die Beteiligten (auch die Beschwerdeführenden) konnten sich dazu äussern und Ergänzungsfragen wünschen (was auch passiert ist). Gegen das Vorgehen haben sich die Beschwerdeführenden im vorinstanzlichen Verfahren nicht gewehrt. Wenn sie nun dieses Vorgehen erst im Beschwerdeverfahren kritisieren, so verhalten sie sich widersprüchlich. Unabhängig davon ist nicht erkennbar, wieso das Vorgehen der Gemeinde unzulässig gewesen sein soll.

e) Auf der vorliegend zu beurteilenden Bauparzelle Brügg Grundbuchblatt Nr. P._____ wurde 1950/1951 das heute noch bestehende Gebäude N._____ Nr. 10 erstellt. Die damit verbundenen Geländeveränderungen (wie auch allfällige unabhängig von diesem Gebäude realisierte Geländeveränderungen) müssen entsprechend bei der Ermittlung des natürlich gewachsenen Geländeverlaufs weggedacht werden, wobei sich aus den seinerzeit bewilligten Projektplänen oder aus früheren Geländeaufnahmen Hinweise für diesen Geländeverlauf ergeben können. Diesbezüglich ist zunächst festzuhalten, dass sich aus den alten Bauakten des Gebäudes N._____ Nr. 10, welche das Rechtsamt von der Gemeinde ediert hat, keine Angaben zum natürlichen Geländeverlauf im Bereich der Bauparzelle Brügg Grundbuchblatt Nr. P._____ und auch keine Höhenquoten enthalten sind. Was frühere Geländeaufnahmen anbelangt, so führen die beiden Geometerbüros in der konsolidierten Beurteilung im Synthesebericht überzeugend aus, dass frühere Aufnahmen bzw. Landeskarten (aus der Zeit vor der Realisierung des Gebäudes N._____ Nr. 10) zwar hilfreiche Informationen zur Geländemorphologie und zu den früher vorherrschenden Verhältnissen enthalten, sich daraus jedoch keine direkten Rückschlüsse für den ursprünglichen Geländeverlauf ziehen oder ein genaues Geländemodell berechnen liessen. Festgestellt werden kann aus diesen alten Geländeaufnahmen gemäss Synthesebericht aber immerhin, dass das Gelände ausgehend von der Bielstrasse bis zum Waldrand im Bereich der N._____ kontinuierlich ansteigt. Überzeugend sind in diesem Zusammenhang auch die Schlüsse in den Erläuterungen B._____ AG aus Luftbildern dieser Zeit, wonach die heutigen Parzellen Brügg Grundbuchblatt Nrn. P._____ und L._____ der Landwirtschaft dienten und davon ausgegangen werden könne, dass eine gleichmässige stetige Hangneigung beziehungsweise keine grossen Neigungssprünge vor dem Bau der Villa und dem Schulhaus existiert hätten. Feststellen lässt sich bereits hier, dass der Höhenlinienplan der K._____ AG vom 4. Juli 2024, auf welche die Beschwerdeführenden abstellen, im Unterschied zu dieser Einschätzung nicht von

einer gleichmässigen stetigen Hangneigung ausgeht, sondern von grösseren Sprüngen im Gelände und einer flacheren Topographie im südlichen Bereich der Parzelle Brügg Grundbuchblatt Nr. P._____ (im Bereich des geplanten Gebäudes B) gefolgt von einem deutlich steileren Gelände im nördlichen Bereich hin zum Wald. Da aber weder die alten Baupläne des Gebäudes N._____ Nr. 10 noch die früheren Geländeaufnahmen klare bzw. genaue Rückschlüsse zur Ermittlung des natürlich gewachsenen Geländeverlaufs ermöglichen, ist hierfür zusätzlich vom natürlichen Geländeverlauf in der Umgebung auszugehen, ebenfalls unter Ausblendung von allfällig vorgenommenen Abgrabungen und Aufschüttungen.

Dies haben die beiden Geometerbüros im Rahmen ihrer im Synthesebericht dargestellten Rekonstruktion des natürlich gewachsenen Geländeverlaufs im hier interessierenden Bereich gemacht. So dienten als Grundlage für diese Rekonstruktion des massgebenden Terrains gemäss Synthesebericht (S. 3) vermessungstechnische Aufnahmen der K._____ AG vom 3. Juli 2024 in der Umgebung an Orten, wo vermutet werden kann, dass das heutige Terrain dem natürlich gewachsenen Geländeverlauf entspricht (S._____-Strasse, unbebaute Parzelle Brügg Grundbuchblatt Nr. V._____ südöstlich angrenzend, Privatstrasse entlang den Parzellen Brügg Grundbuchblatt Nrn. Y._____, AB._____ und AA._____). Nicht abgestellt wurde demgegenüber auf den unmittelbaren Bereich des geplanten Hauses B und die angrenzende Parzelle Brügg Grundbuchblatt Nr. O._____ (mit den Schulhausbauten), da dort der natürliche Geländeverlauf nicht mehr mit Aufnahmen bestimmbar sei. Die vermessungstechnischen Aufnahmen der K._____ AG vom 3. Juli 2024 dienten auch als Grundlage für den Höhenlinienplan der K._____ AG vom 4. Juli 2024, welcher ein Gefälle von 9.64 % im Haus B errechnete und auf welchen die Beschwerdeführenden abstellen. Der (entscheidende) Unterschied liegt aber darin, dass die K._____ AG (entgegen ihrer ersten Beurteilung) zusammen mit der B._____ AG in der konsolidierten Beurteilung im Synthesebericht zum Schluss kam, dass bei den Höhenaufnahmen nicht auf Messpunkte entlang der östlichen Bauparzellengrenze zum Grundstück Brügg Grundbuchblatt Nr. O._____ abgestellt werden könne und dass entlang der S._____-Strasse diejenigen Messpunkte auf Höhe des Mittelbereichs der Parzelle Brügg Grundbuchblatt Nr. P._____ im Abschnitt der S-Kurve zwischen den Höhen von ca. 449.6 und 452.2 m ü. M. nicht massgebend sein könnten. Die Erklärung hierzu findet sich in den Erläuterungen B._____ AG vom 8. Juli 2024 (S. 6), wonach der Terrainverlauf in den erwähnten Bereichen (Bereich S-Kurve der S._____-Strasse, Bereich östliche Parzellengrenze zum Grundstück Brügg Grundbuchblatt Nr. O._____) aufgrund wesentlicher Terrainveränderungen (Aufschüttungen/Abgrabungen) durch die erstellten Bauten Villa N._____ Nr. 10 und Schulhaus auf Parzelle Brügg Grundbuchblatt Nr. O._____ nicht mehr dem natürlich gewachsenen Terrain entsprechen würden. Unter Einbezug der erwähnten übrigen Höhenaufnahmen und unter rechnerischer Übertragung des stetig ansteigenden Geländeverlaufs (welchen die beiden Geometerbüros anhand des Studiums historischer Landkarten und der aktuellen Geländesituation feststellten und anhand der Aufnahmen der Privatstrasse und der S._____-Strasse ableiteten) auf den Bereich zwischen den Messpunkten auf Parzelle Brügg Grundbuchblatt Nr. V._____ und dem nördlichsten Messpunkt beim Waldrand rekonstruierten die beiden Geometerbüros das massgebende Terrain. Dabei kamen sie zum Schluss, dass die mit diesen Annahmen, basierend auf konkreten Messungen, generierten Höhenlinien einen homogenen und plausiblen Geländeverlauf ergeben würden, der dem natürlich gewachsenen am ehesten entspreche. Das damit resultierende Gefälle von 10.9 % in der Falllinie innerhalb des geplanten Gebäudeumrisses des Hauses B sei schliesslich plausibel, wenn man dieses mit dem unmittelbar an das Haus B angrenzenden Gefälle der S._____-Strasse (bis zur S-Kurve) vergleiche. Dieses sei anhand der neu erhobenen Aufnahmen berechnet und mit 10.2 % ausgewiesen worden.

Der Synthesebericht und die darin aufgeführten Grundlagen zur Rekonstruktion des natürlich gewachsenen Geländeverlaufs sind nach Beurteilung der BVD plausibel und ausreichend. Er wurde von den beiden involvierten Geometerbüros erstellt, weshalb die BVD keinen Anlass sieht, diese

konsolidierte Beurteilung von zwei Fachbüros in Frage zu stellen. Die K._____ AG kam dabei auf ihre erste Beurteilung vom 4. Juli 2024 zurück und kam zu anderen Schlüssen, nach eingehender gemeinsamer Befassung und Plausibilisierung des natürlichen, massgebenden Terrains, wobei alle bisherigen Überlegungen miteinbezogen wurden. Die K._____ AG erachtet ihre erste Beurteilung mit anderen Worten selber als falsch, weshalb es sich grundsätzlich erübrigt, näher auf den von ihr erstellten Höhenlinienplan vom 4. Juli 2024, welcher ein Gefälle von knapp weniger als 10 % auswies, einzugehen. Dennoch ist diesbezüglich zusätzlich auf die überzeugenden und plausiblen Ausführungen in den Erläuterungen B._____ AG vom 8. Juli 2024 (S. 7 f.) zu verweisen. Demnach weise der Höhenlinienplan der K._____ AG vom 4. Juli 2024 im Ostbereich auf der Grenze zwischen den Parzellen Brügg Grundbuchblatt Nrn. P._____ (Villa) und O._____ (Schulhaus) stark unterschiedliche Gefällswechsel aus (zwischen 6.4 % und 20.8 %). Derart starke Sprünge im Gefälle des natürlich gewachsenen Terrains seien im Vergleich mit den alten Luftbild- und Kartengrundlagen sehr unwahrscheinlich und würden nicht der natürlich gewachsenen Geländemorphologie entsprechen. Sie seien nur durch bauliche Eingriffe erklärbar, weshalb für die Berechnung des massgebenden Terrainverlaufs nicht darauf abgestellt werden könne.

Den überzeugenden Schlüssen der beiden Geometerbüros im Synthesebericht ist damit zu folgen. Daran vermögen auch die Einwände der Beschwerdeführenden in ihren Beschwerden nichts zu ändern. Die Beschwerdeführenden 1 und 2 beanstanden weiterhin, dass bei der Beurteilung die GIS-Karten ab 1954 nicht berücksichtigt worden seien, in welchen die Höhenkurve 450 m ü. M. stets durch die bestehende Villa verlaufe und damit höher liege als im Synthesebericht angenommen. Wie die Vorinstanz ausführte, weisen die Höhenlinien der Landeskarten zwischen 1954 und 1994 gemäss den Ausführungen des Bundesamts für Landestopographie (Swisstopo) im ebenen Gelände eine Höhengenauigkeit von ca. +/- 1 Meter und eine Lagegenauigkeit von ca. +/- 10 Meter auf. Auch wenn sich diese Aussage – wie die Beschwerdeführenden 1 und 2 in ihrer Eingabe vom 22. September 2025 zu Recht vorbringen – auf ebenes Gelände bezieht und diese Ungenauigkeit in steilerem Gelände allenfalls etwas zu relativieren ist, so kann daraus nicht abgeleitet werden, dass die Höhenlinien in den alten Landeskarten im vorliegenden Gefälle von rund 10 % exakt stimmen. Angesichts der alten Messverfahren ist vielmehr auch im steileren Gelände von Ungenauigkeiten auszugehen, zumal die Landeskarten aufgrund des Massstabs 1:25'000 per se nicht über die nötige Genauigkeit verfügen können. Auch vorliegend können daher diese älteren Karten nicht die erforderliche Genauigkeit liefern. Dazu kommt, wie die Beschwerdegegnerin zutreffend ausführt, dass die Höhenlinien der oft komplexen Geländeformen in den Landeskarten für eine einfache Lesbarkeit oftmals durch leicht verschobene oder geglättete Linien dargestellt wurden, weshalb sie keine exakte oder stabile Darstellung des Geländes bieten können. Dass die Landeskarte ab 2018 aufgrund modernerer Messmethoden genauere Höhenangaben liefert, trifft zweifellos zu. Ob dies der Grund ist, dass eine im Zusammenhang mit dem Gebäude N._____ Nr. 10 bereits in den 50er-Jahren realisierte Aufschüttung erst 2018 in der 450er-Höhenkurve erkennbar ist, kann offen bleiben. Wenn die Beschwerdeführenden 1 und 2 aber aus dem Verlauf dieser Höhenkurve ausserhalb des Gebäudes N._____ Nr. 10 in der Landeskarte 2018, welche auf genaueren Messmethoden basiert, ableiten, dass dieser Höhenverlauf dem natürlich gewachsenen Terrain entspricht, so kann ihnen nicht gefolgt werden. Vielmehr bilden die Höhenlinien in der Landeskarte 2018 auch in diesem Bereich das tatsächliche, zum Zeitpunkt der Aufnahme bestehende Terrain (inkl. vorgenommenen Eingriffen) ab. Für den massgebenden, ursprünglich bestehenden Terrainverlauf lassen sich daraus ebenfalls keine Rückschlüsse ziehen.

f) Näher einzugehen ist auf die gestützt auf die Anträge der Beschwerdeführenden im Verlaufe des Beschwerdeverfahrens edierten Bauakten aus den Jahren 1966/1967 des auf der angrenzenden Parzelle Brügg Grundbuchblatt Nr. O._____ liegenden Schulhauses «R._____», welches auf den Luftbildern erstmals im Jahr 1970 zu erkennen ist. Die Beschwerdeführenden beanstanden in ihren jeweiligen Eingaben vom 22. September 2025, dass die Gemeinde die Pläne des

damaligen Bauprojekts für die Verifizierung des natürlich gewachsenen Geländeverlaufs nicht beigezogen hat. Weiter machen sie geltend, dass in diesen Plänen das gewachsene Terrain und die Höhenlinien vor dem Bau des Schulhauses erkennbar seien und sich die Höhenkurven (insb. die 450er-Höhenkurve), welche in westlicher Richtung bis hin zur Parzellengrenze gezogen seien, klar höher liegen würden als im Höhenlinienplan gemäss Synthesebericht und vielmehr dem Höhenverlauf der Landeskarten sowie dem Höhenlinienplan der K._____ AG vom 4. Juli 2024 entsprechen würden. Diese Pläne seien damit das letzte Mosaikstück zum Beweis der Richtigkeit des von ihnen dargelegten Verlaufs des gewachsenen Terrains zwischen der N._____ und dem Schulhaus.

Wie bereits ausgeführt (E. 2a) ist vom natürlichen Geländeverlauf in der Umgebung auszugehen, wenn der natürlich gewachsene Geländeverlauf auf dem Baugrundstück selbst wegen früheren Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr ermittelt werden kann. Dabei können sich auch hinsichtlich der Umgebung aus den seinerzeit bewilligten Projektplänen oder aus früheren Geländeaufnahmen Hinweise auf den natürlich gewachsenen Geländeverlauf ergeben. Insofern werfen die Beschwerdeführenden der Gemeinde hier zu Recht vor, dass sie die Bauakten des unmittelbar angrenzenden Schulhauses «R._____» auf Parzelle Brügg Grundbuchblatt Nr. O._____ nicht beigezogen hat, zumal sich in den Originalplänen dieser Bauakten – im Unterschied zu den alten Bauakten des Gebäude N._____ Nr. 10 auf der Bauparzelle – gewisse Angaben zum Höhenverlauf des Terrains auf dieser benachbarten Parzelle unmittelbar vor Realisierung des Schulhauses finden lassen (und dies auch ohne die von den Beschwerdeführenden 1 und 2 in Kopien dieser Pläne handschriftlich vorgenommenen Markierungen und Beschriftungen). So findet sich im damaligen Querschnittplan vom 15. Juni 1967 ein Verlauf des damaligen Terrains auf dieser Parzelle oberhalb und unterhalb des Schulhauses. Im Situationsplan «Pl. 6» vom 6. April 1966 sind sodann die Höhenlinien eingetragen. Auffallend ist dabei, dass die Höhenkurve 450.0 m auf diesem Plan des angrenzenden Schulhauses weiter oben auf die Parzellengrenze der Bauparzelle Brügg Grundbuchblatt Nr. P._____ trifft (etwas oberhalb des Gebäudes N._____ Nr. 10), als diese Höhenkurve dann im Höhenverlaufsplan der beiden Geometerbüros vom 13. November 2024 gemäss Synthesebericht auf der Bauparzelle weiter verläuft. Aus diesem Grund nahm das Rechtsamt das Beweisverfahren mit Verfügung vom 15. Oktober 2025 nochmals auf.

Im Zentrum stehen die Fragen, ob der Höhenverlauf im erwähnten Situationsplan «Pl. 6» des angrenzenden Schulhauses richtig eingetragen ist und ob dieser Höhenverlauf aus dem Jahr 1966 auch tatsächlich dem ursprünglich gewachsenen, natürlichen Geländeverlauf auf dieser angrenzenden Parzelle entspricht und ob sich daraus schliessen lässt, dass der massgebende, natürlich gewachsene Geländeverlauf im Bereich des geplanten Hauses B auf der Bauparzelle Brügg Grundbuchblatt Nr. P._____ durch die beiden Geometerbüros im Rahmen des Syntheseberichts falsch dargestellt wurde.

Im Rahmen der Stellungnahme vom 10. November 2025 vermag die Beschwerdegegnerin überzeugend darzulegen, dass trotz dieser Pläne des Schulhauses auf der angrenzenden Parzelle vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf auf der Bauparzelle auszugehen ist, wie dieser von den beiden Geometerbüros im Synthesebericht festgelegt wurde: Zwar beruft sich die Beschwerdegegnerin zunächst zu Unrecht auf eine 450.5er-Kurve in der Landeskarte von 1970 (welche sehr genau mit dem Resultat des Syntheseberichts übereinstimme), handelt es sich dabei doch – wie die Beschwerdeführenden in ihren abschliessenden Eingaben vom 2. Dezember 2025 und 8. Dezember 2025 zu Recht vorbringen – nicht um eine Höhenlinie, sondern vielmehr um einen Höhenpunkt. Mit einer aktuellen Höhenvermessung, vorgenommen durch die B._____ AG (Beilage 1 der Stellungnahme vom 10. November 2025) vermag die Beschwerdegegnerin jedoch darzulegen, dass der in den alten Plänen des Schulhauses ausgewiesene Nullpunkt von 450.65 m ü. M. ungenau war und vielmehr 450.34 m ü. M. beträgt. Auch wenn es sich bei dieser Messung – wie die Beschwerdeführenden 3 und 4 vorbringen – um ein Parteigutachten handelt, so sieht

die BVD keinen Grund, dieses in Frage zu stellen, zumal die Beschwerdeführenden nicht begründen, wieso diese Messung falsch sein sollte und sich solches auch nicht automatisch aus dem Umstand ergibt, dass die B._____ AG mit der vorliegenden Angelegenheit schon befasst war. Auch wenn aus der von der Beschwerdegegnerin mit dieser Höhenmessung belegten Abweichung des Nullpunktes des Schulhauses um 31 cm von den damaligen Plänen nicht eindeutig beweisen lässt, dass auch die Höhenkurven im damaligen Situationsplan «Pl 6» um diesen Wert zu hoch eingezeichnet wurden, so vermag die Beschwerdegegnerin damit aber zumindest aufzuzeigen, dass auch beim damals eingezeichneten Höhenverlauf von Messungenauigkeiten ausgegangen werden muss, dieser Höhenverlauf entsprechend kaum brauchbare Hinweise für das Eruieren des natürlich gewachsenen Terrainverlaufs auf der angrenzenden Bauparzelle liefern kann und damit die fundierte und überzeugende Vorgehensweise der beiden Geometerbüros im Synthesebericht (vgl. E. 2e) nicht in Frage gestellt werden kann. Dies gilt umso mehr, als die Beschwerdegegnerin mit einer Höhenkurvenberechnung den weiteren Verlauf der Höhenkurven im Bereich der Bauparzelle darstellte, wenn vom Höhenverlauf des damaligen Situationsplans «Pl. 6» (welcher an der Parzellengrenze zur Bauparzelle hin endet) auszugehen wäre (vgl. Beilage 2 der Stellungnahme vom 10. November 2025). Dabei führt sie überzeugend aus, dass der so resultierende Geländeverlauf im Bereich der Parzellengrenze zwischen der Bauparzelle Brügg Grundbuchblatt Nr. P._____ und der benachbarten Schulhausparzelle Brügg Grundbuchblatt Nr. O._____ im Widerspruch zum Geländeverlauf der Privatstrasse und der S._____-Strasse (wo gemäss der gemeinsamen Einschätzung der Geometerbüros zu vermuten ist, dass das heutige Terrain dem natürlich gewachsenen Geländeverlauf entspricht) stehe und ein solch unharmonisches Höhenkurvenbild mit derart starken Geländeänderungen über eine kurze Distanz aufgrund der alten Luftbilder und der ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Fläche unwahrscheinlich sei. Wieso dieses Höhenmodell der Beschwerdegegnerin unvollständig respektive falsch sein soll, wie dies die Beschwerdeführenden 3 und 4 in ihrer Stellungnahme vom 8. Dezember 2025 behaupten, wird von diesen nicht näher begründet ist auch nicht erkennbar. Vielmehr muss auch daraus abgeleitet werden, dass der im Situationsplan «Pl. 6» von 1966 eingetragene Höhenverlauf ungenau war (zu hoch) und/oder in unmittelbaren Grenzbereich der Parzelle Brügg Grundbuchblatt Nr. O._____ hin zur Parzelle Brügg Grundbuchblatt Nr. P._____ schon vor dieser Zeit (wohl im Hinblick auf die Überbauung dieser Parzelle) Geländeveränderungen/Terrassierungen vorgenommen wurden, welche zu einem grösseren Geländesprung im Bereich dieser Parzellengrenze führten, wie dies die Beschwerdegegnerin vorbringt. Wenn die Beschwerdeführenden 1 und 2 in der Stellungnahme vom 2. Dezember 2025 die von der Beschwerdegegnerin eingereichten Unterlagen pauschal als konstruiert und «wohl zum Teil mit KI erstellt» bezeichnen, vermögen sie aus diesen unbelegten Mutmassungen nichts zu ihren Gunsten abzuleiten. Die Rekonstruktion des natürlich gewachsenen Geländeverlaufs fusst vielmehr auf der fundierten und überzeugenden Beurteilung von zwei Fachbüros.

Aus den aufgeführten Gründen vermögen die alten Pläne des Schulhauses «R._____» auf der Nachbarsparzelle – entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden – keine brauchbaren Hinweise für den natürlich gewachsenen Geländeverlauf auf der Bauparzelle zu liefern. Es bleibt vielmehr dabei, dass für die Festlegung des ursprünglichen, natürlich gewachsenen Geländeverlaufs im massgebenden Bereich der Parzelle Brügg Grundbuchblatt Nr. P._____ auf die überzeugende Beurteilung der beiden Geometerbüros im Synthesebericht abzustellen ist, welche diesen Geländeverlauf anhand von Stellen in der Umgebung rekonstruierten, bei welchen – im Unterschied zur benachbarten Parzelle des Schulhauses (Brügg Grundbuchblatt Nr. O._____) – davon ausgegangen werden kann, dass das heutige Terrain dem ursprünglichen, natürlichen Verlauf des Geländes entspricht. Dieser so eruierte, ursprüngliche Geländeverlauf, welcher gemäss plausibler Einschätzung der Fachbüros im Vergleich mit den alten Luftbild- und Kartengrundlagen am ehesten der natürlich gewachsenen Geländemorphologie entspricht (anders als der Höhenlinienplan der K._____ AG vom 4. Juli 2024 mit starken Sprüngen im Gefälle), weist in der Falllinie innerhalb der projizierten Fassadenlinie des projektierten Hauses B eine Hangneigung

von mehr als 10 % auf, womit die Gemeinde den Hangzuschlag gestützt auf Art. 9 Abs. 2 Bst. g GBR zu Recht gewährte. Bei diesem Ergebnis und gestützt auf das Gesagte ist es nicht angezeigt, die Angelegenheit zur Vornahme ergänzender Sachverhaltsabklärungen bzw. zur Vornahme erneuter Abklärungen zum natürlich gewachsenen Terrain unter Einbezug der Bauakten an die Vorinstanz zurückzuweisen, wie dies die Beschwerdeführenden 3 und 4 beantragen. Ebenso wenig ist eine Begutachtung eines unabhängigen Geometerbüros einzuholen; der entsprechende Beweisantrag der Beschwerdeführenden 1 und 2 ist abzuweisen.

3. Waldabstand

a) Umstritten ist die von der Vorinstanz gestützt auf den Amtsbericht des AWN vom 18. Dezember 2023 erteilte Ausnahmebewilligung für Bauten und Anlagen in Waldbaulinie und Waldabstand nach Art. 9 GBR i.V.m. Art. 25-27 KWaG[10].

b) Dabei ist zunächst zu bestimmen, welcher Waldabstand vorliegend zur Anwendung gelangt und welche Teile des Bauvorhabens den massgebenden Waldabstand unterschreiten und damit auf eine waldrechtliche Ausnahmebewilligung angewiesen sind. Gemäss den unbestrittenen Ausführungen des AWN im Amtsbericht vom 18. Dezember 2023 (bestätigt in der im Beschwerdeverfahren eingereichten Stellungnahme vom 12. Mai 2025) ist für den Bereich der Bauparzellen keine verbindliche Waldgrenze festgelegt und verläuft die Waldgrenze gestützt auf Art. 3 KWaV[11] im vorliegenden Fall auf der Parzellengrenze Brügg Grundbuchblatt Nr. Z._____ (Waldparzelle) und Brügg Grundbuchblatt Nr. M._____ (Strassenparzelle entlang des Waldes). Ebenso unstrittig ist, dass im nördlichen Bereich der Bauparzelle Brügg Grundbuchblatt Nr. P._____ gemäss AWN noch eine altrechtliche Waldbaulinie aus dem Jahr 1958 (Baulinienplan vom 4. November 1958) Gültigkeit beansprucht.[12] Diesbezüglich führte das AWN im Amtsbericht aus, der bestehende Knick dieser Waldbaulinie sei mit dem heutigen Verlauf der Waldgrenze nicht mehr zu erklären. Der Gemeinde sei daher geraten worden, diese Waldbaulinie entweder durchgängig auf 15 m anzupassen oder aufzuheben. Gemäss ihrem Kenntnisstand sei diese Waldbaulinie aber noch gültig. Schliesslich gilt im Bereich der vom Bauvorhaben ebenfalls betroffenen Parzelle Brügg Grundbuchblatt Nr. L._____ gestützt auf Art. 20 GBR eine in der Überbauungsordnungen Nrn. 5, 7, 8, 12 und 13 «Hauptstr.-Bielstr.» festgelegte Waldbaulinie. Im Zusammenhang mit diesen Waldbaulinien bringen die Beschwerdeführenden 1 und 2 vor, die dem Wald entlangführende Strasse sei in den 70er-Jahren im Zusammenhang mit dem Neubau eines Schulhauses gebaut worden, bloss 4.2 m breit sowie mit einem Fahrverbot belegt und nur für den öffentlichen Dienst befahrbar. Dieser sei aber auf der Strasse selten zu sehen. Man könnte die Strasse somit renaturieren und etwas verschmälern und so die Natur aufwerten. Versetze man die Waldbaulinie definitiv, so sei diese Renaturierung nicht mehr möglich. Der Wald werde einfach um weitere 4 m zurückgedrängt. Die Verschiebung der Waldbaulinie müsse ordentlich publiziert werden mit Einsprachemöglichkeit. Es ist unklar, was die Beschwerdeführenden 1 und 2 mit diesen Einwänden im vorliegenden Verfahren zu ihren Gunsten ableiten wollen. Umstritten und zu beurteilen ist, ob für das Bauvorhaben, dass die massgebenden, noch geltenden Waldbaulinien mit gewissen Teilen unterschreitet, eine waldrechtliche Ausnahmebewilligung erteilt werden kann. Streitgegenstand ist weder eine Renaturierung der angrenzenden Strasse noch eine Verschiebung der im Bereich der betroffenen Bauparzellen massgebenden Waldbaulinien. Letztere haben für das strittige Vorhaben vielmehr Bestand und sind mass-gebend für das Mass der Unterschreitung und für die Beurteilung der Ausnahmebewilligung. Dass die Beschwerdegegnerin in den massgebenden Plänen (Situationsplan, Umgebungsplan) im Bereich der Parzelle Brügg Grundbuchblatt Nr.

[10] Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (KWaG; BSG 921.11).
[11] Kantonale Waldverordnung vom 29. Oktober 1997 (KWaV; BSG 921.111).
[12] Im bewilligten Situationsplan als blau gestrichelte Linie erkennbar, vgl. auch Beilage 4 zur Beschwerde der Beschwerdeführenden 1 und 2.

P._____ eine «Waldlinie 15 m» eingetragen hat, mag zwar verwirrend sein, ändert daran aber nichts. Diese «Waldlinie 15 m» scheint vielmehr informativen Charakter zu haben und soll den Abstand von 15 m von der massgebenden Waldgrenze aufzeigen.

Die Bauteile des strittigen Vorhabens, welche die erwähnten Waldbaulinien und damit den im Bereich der Bauparzellen massgebenden Waldabstand unterschreiten, sind – gestützt auf die Ausführungen des AWN und der Vorinstanz sowie auf die massgebenden Pläne – die Folgenden: Auf Parzelle Brügg Grundbuchblatt Nr. L._____ sind dies ein Teil der Einstellhalle im Untergeschoss des Hauses A (Waldabstand 15 m), der vorgesehene Gehweg (Waldabstand rund 12.5 m) sowie die vier Besucherparkplätze (Waldabstand 5 m). Auf Parzelle Brügg Grundbuchblatt Nr. P._____ befinden sich ein Teil des Hauses A innerhalb der massgebenden Waldbaulinie (Waldabstand rund 15 m, mit Ausnahme des Vordaches des Hauseingangs, welches 1.5 m näher an den Wald reicht), weiter die Fortsetzung des Gehwegs (Waldabstand rund 11 m), der Veloabstellplatz (Waldabstand 9 m), ein Grillplatz (Waldabstand 12 m), die Spielfläche (Waldabstand rund 13 m) sowie Teile des unterirdischen Verbindungskorridors mit Treppenaufgang (Waldabstand rund 27 m). Schliesslich liegt auch der vorgesehene Anschluss an die Fernwärmeleitung sowie gewisse Terrainanpassungen innerhalb des Waldabstandes.

c) Die Beschwerdegegnerin reichte mit Schreiben vom 2. Februar 2024, ergänzt mit Eingabe vom 26. April 2024, ein begründetes Ausnahmegesuch betreffend Unterschreitung der Waldabstandslinie ein. Das AWN kam im Amtsbericht vom 18. Dezember 2023 zum Schluss, dass für die Bauten im Waldabstand die Ausnahmebewilligung zur Unterschreitung des Waldabstandes unter Auflagen erteilt werden könne. Es führte dabei aus, der vom Vorhaben betroffene Wald befinde sich nördlich. Die Bäume könnten Oberhöhen bis 25 m erreichen. Im regionalen Waldplan Seeland – Biel/Bienne seien dem Wald die Funktionen Biodiversität sowie Freizeit und Erholung zugewiesen. Die Gemeinde habe der Unterschreitung der kommunalen Wald-Baulinie zugestimmt. Trotz der Unterschreitung des Waldabstandes sei nur mit geringen Beeinträchtigungen der Hygiene und Sicherheit (Beschattung / Feuchtigkeit / Blatt-, Ast- und Baumfall) der Bauten zu rechnen. Durch das Bauvorhaben entstehe keine übermässige zusätzliche Behinderung der Waldbewirtschaftung. Die Waldfunktionen gemäss Art. 1 Abs. 1 Bst. c WaG[13] würden durch das Vorhaben zwar tangiert, aber nicht entscheidend beeinträchtigt. Die Walderhaltung bleibe gewährleistet. Mit Stellungnahme vom 16. Juli 2024 setzte sich das AWN mit den Einsprachen auseinander und kam dabei zum Schluss, dass der Amtsbericht vom 18. Dezember 2023 weiterhin seine Gültigkeit behalte.

Gestützt darauf erteilte die Vorinstanz mit dem angefochtenen Entscheid die Ausnahmebewilligung für Bauten und Anlagen in Waldbaulinie und Waldabstand nach Art. 9 GBR i.V.m. Art. 25-27 KWaG.

d) Die Beschwerdeführenden 1 und 2 bestreiten die besonderen Verhältnisse für die Erteilung der Ausnahmebewilligung. Es gebe schlichtweg keinen Grund, hier eine Ausnahmebewilligung zu erteilen. Hier liege eine Parzelle vor, die sehr gross sei und eine vernünftige Bebaubarkeit ermögliche. Das wirtschaftliche Interesse der Beschwerdegegnerin stelle keinen Grund dar. Dass zahlreiche Bauten im fraglichen Perimeter ebenfalls verkürzte Waldabstände aufweisen würden, sei ein ganz schlechtes Argument, gebe es doch keinen Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht. Das Unterschreiten des Waldabstandes stelle auch eine Gefahr dar. Die Frage der Sicherheit sei von der Vorinstanz nicht gewürdigt worden. In unmittelbarer Umgebung (Rainpark) hätten sich bei einem Windfall Schäden an Häusern ergeben, da die Fallrichtung von Nord nach Süd gewesen sei und Häuser erreicht habe.

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

Die Beschwerdeführenden 3 und 4 bringen vor, gemäss angefochtenem Entscheid liege unter anderem der auf der Parzelle Brügg Grundbuchblatt Nr. P._____ vorgesehene Grillplatz innerhalb des Waldabstandes. In den warmen und trockenen Sommermonaten der vergangenen Jahre habe im Kanton Bern regelmässig eine erhebliche bis sehr grosse Waldbrandgefahr vorgeherrscht. Bei Feuerverboten im Wald und in Waldesnähe sei bis zu einem Abstand von 50 m zum Waldrand untersagt, Feuer zu entfachen. Gemäss Umgebungsplan solle der Grillplatz in einem Abstand von weniger als 15 m vom Waldrand errichtet werden. Bei dieser Nähe könne nicht ausgeschlossen werden, dass je nach Windverhältnissen Funken bis zum Waldrand gelangen und dort einen Brand auslösen könnten. Die topographischen Verhältnisse würden hier dafür sprechen, dass der Wind im Perimeter der Baugrundstücke in der Regel von Westen und Süden her komme und allfällige Funken deshalb in Richtung Wald getragen werden könnten. Unter diesen Umständen könne nicht gesagt werden, dass der Zweck des Waldabstandes, welcher u.a. darin bestehe, den Wald vor möglichen Brandherden zu schützen, durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt werde. Weiter werde darauf hingewiesen, dass das grosse Gebäude Nr. 16 auf dem benachbarten Grundstück Brügg Grundbuchblatt Nr. Q._____ in den vergangenen 14 Jahren zweimal durch umgestürzte Bäume des Waldes beschädigt worden sei. Nichtsdestotrotz sei das AWN zum Schluss gekommen, dass die Wahrscheinlichkeit von fallenden Bäumen auf die Bauparzellen aufgrund der Wetterlagen mit vorherrschendem Westwind gering sei. Dies stelle keine fundierte Prognose, sondern vielmehr eine verschriftlichte Hoffnung dar. Die Argumentation des AWN, dass durch die Beobachtung des Baumbestandes durch einen Experten die Gefahr eines Baumfalls minimiert werden könne, sei ein Trugschluss. Die von der Gemeinde mit dem Waldrandmonitoring beauftragte Firma habe auf ihrer Website berichtet, dass in der Zeit von Januar bis März 2023 gleich zwei mächtige Buchen innerhalb der neu definierten Altholzinsel Bärletwald umgefallen seien. Die Aussage des AWN, wonach die Bäume Oberhöhen bis 25 m erreichen könnten, sei nachweislich falsch. In den von der erwähnten Firma erstellten VTA-Aufnahmen aus dem Jahr 2021 seien in diesem Waldabschnitt Buchen bis zu einer Höhe von 45 m erhoben. Schliesslich treffe es nicht zu, dass nebst dem Gebäude auf dem benachbarten Grundstück Brügg Grundbuchblatt Nr. U._____ zahlreiche weitere Wohngebäude im Perimeter den Waldabstand unterschreiten würden. Abgesehen vom Wohngebäude Nr. 8a auf Parzelle Brügg Grundbuchblatt Nr. W._____ würden alle weiteren bewohnten Gebäude entlang des Bärletwaldes im Perimeter der Bauparzellen den erforderlichen Waldabstand einhalten. Weiter seien die Eigentümer der Parzelle Brügg Grundbuchblatt Nr. X._____ zur Einhaltung einer Bauverbotslinie von 15 m verpflichtet worden, weshalb es nach ihrem Dafürhalten zu einer ungerechtfertigten Ungleichbehandlung führen würde, wenn es nun der Bauherrschaft der unweit davon gelegenen Bauparzellen erlaubt würde, ihr Bauten näher als 15 m zum Rand des Bärletwaldes zu errichten. Insgesamt hätte die Ausnahmebewilligung nicht erteilt werden dürfen, da der Zweck des Waldabstandes gefährdet werde. Zudem hätte die Interessenabwägung dazu führen müssen, dass das Interesse an der Einhaltung des Waldabstandes dasjenige der Beschwerdegegnerin an der möglichst freien Nutzung der Bauparzellen überwiege. Dabei hätte namentlich berücksichtigt werden müssen, dass die freie Nutzung der Bauparzelle selbst bei Nichtgewährung der Ausnahme in Anbetracht der Grösse nur sehr marginal eingeschränkt worden wäre und eine Beeinträchtigung der Sicherheit des Hauses A im Fall von umstürzenden Bäumen nicht gewährleistet werden könne.

Das AWN führte in seiner Stellungnahme vom 12. Mai 2025 aus, die Waldbewirtschaftung werde durch den Waldabstand von 15 m (Hauptbaute) nicht behindert, erfolge doch der Zugang über den bestehenden Weg. Trotz des verminderten Waldabstandes und der zu erwartenden Bestandeshöhe sei aufgrund der Lage des Waldes im Norden des Bauprojekts mit einer hohen Sonnenexposition und somit einer geringen Beeinträchtigung der Hygiene der Baute zu rechnen. Bezüglich Windwurf würden Wetterlagen mit Westwind vorherrschen, wodurch die Wahrscheinlichkeit von fallenden Bäumen auf die Bauparzellen sehr gering sei. Beim Bärletwald handle es sich um teilweise sehr alte Eichenbäume. Die Gemeinde habe den Waldrand zur Erhaltung des Baumbestandes gekauft. Der Baumbestand werde von der Gemeinde überwacht und gepflegt. Deshalb

sei nicht von einem erhöhten Sturzrisiko auszugehen. Die zusätzliche Verkürzung des Waldabstands sei im Vergleich zum bestehenden Einfamilienhaus gering und gefährde die Waldfunktionen nicht zusätzlich.

Die Beschwerdegegnerin hält in ihrer Beschwerdeantwort fest, das Bauvorhaben sehe nur vereinzelt Unterschreitungen des Waldabstands vor. Zwischen dem Bauvorhaben und dem Waldabschnitt liege eine separat ausparzellierte Gemeindestrasse. Art und Ausmass der verlangten Abweichung seien minimal. Durch die geringe Unterschreitung des Waldabstands sei keine Beeinträchtigung des bestehenden Waldes zu befürchten. Die vorgebrachte Waldbrandgefahr sei kein Grund für das Abweisen der Ausnahmebewilligung. Selbstverständlich hätten sich auch die zukünftigen Bewohnenden des geplanten Mehrfamilienhauses bei einem Feuerverbot an dieses zu halten. Die Gemeinde habe der Unterschreitung der kommunalen Waldbaulinie anlässlich der Sitzung der Bau- und Planungskommission zugestimmt. Es stünde folglich kein wesentliches öffentliches Interesse entgegen. Ebenfalls seien keine nachbarrechtlichen Interessen beeinträchtigt, so gehe die Unterschreitung in Richtung der Gemeindestrasse. Auch die Wohnhygiene und Sicherheit der Bauten sei nicht gefährdet. Der Wald liege nördlich zum Bauvorhaben und somit nicht in der Hauptwindrichtung. Auf den von den Beschwerdeführenden eingereichten Fotos seien keine Schäden an den Gebäuden zu erkennen.

In ihrer Stellungnahme vom 22. September 2025 führen die Beschwerdeführenden 1 und 2 schliesslich aus, das AWN lege in seiner Stellungnahme das Gewicht praktisch nur auf das Kriterium Schutz und Pflege des Waldes. Es werde aber nicht beachtet, dass der Wald auch einem Gebäude schaden könnte. Die Fallrichtung der Bäume sei nie mit Sicherheit die Hauptwindrichtung. Dies werde durch die kreuz und quer herumliegenden Bäume bewiesen.

e) Gemäss Art. 17 Abs. 1 WaG sind Bauten und Anlagen in Waldesnähe nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen. Die Kantone schreiben einen angemessenen Mindestabstand der Bauten und Anlagen vom Waldrand vor. Sie berücksichtigen dabei die Lage und die zu erwartende Höhe des Bestands (Art. 17 Abs. 2 WaG). Aus wichtigen Gründen können die zuständigen Behörden die Unterschreitung des Mindestabstands unter Auflagen und Bedingungen bewilligen (Art. 17 Abs. 3 WaG). Im Kanton Bern ist für Bauten und Anlagen ein Waldabstand von mindestens 30 m vorgeschrieben (Art. 25 Abs. 1 KWaG). Der gesetzliche Waldabstand gilt u.a. nicht für Bauten, die nicht für den Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, Lagergebäuden und ähnlichen Anlagen sowie unterirdischen Bauten, sofern ein minimaler Waldabstand von 15 Metern eingehalten wird und die Zustimmung der betroffenenen Waldeigentümerin oder des Waldeigentümers vorliegt (Art. 34 Abs. 1 Bst. e KWaV). Der gesetzliche Waldabstand kann bei Vorliegen besonderer Verhältnisse in Überbauungsordnungen und Baureglementen mit Zustimmung der zuständigen Stelle der Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion (WEU) mittels Baulinien verkürzt werden (Art. 26 Abs. 2 KWaG). Liegen besondere Verhältnisse vor, kann die zuständige Stelle der WEU Ausnahmen bewilligen (Art. 26 Abs. 1 KWaG, Art. 34 Abs. 2 KWaV).

Der vom Kanton Bern festgesetzte gesetzliche Waldabstand ist im Vergleich mit anderen Kantonen relativ hoch angesetzt. Es ist notorisch, dass die bernischen Forstbehörden für Bauten in der Bauzone seit jeher relativ leicht weitgehende Ausnahmen vom gesetzlichen Waldabstand gewährt haben. Diese Praxis haben das Verwaltungs- und Bundesgericht wiederholt gestützt.[14] Es werden generell weniger strenge Anforderungen an die «besonderen Verhältnisse» nach Art. 26 Abs. 1

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

KWaG gestellt, als dies die Praxis bei Art. 26 BauG verlangt. Die besonderen Verhältnisse, welche eine Ausnahmebewilligung rechtfertigen, werden demnach bereits darin gesehen, dass das konkrete Vorhaben weder den Zweck noch die Anliegen bedroht oder vereitelt, welche mit der gesetzlichen Regelung des Waldabstandes verfolgt werden.[15] Mit dem gesetzlichen Waldabstand werden gesundheits- und forstpolizeiliche sowie landschaftsschützerische Ziele verfolgt. Er dient dem Schutz waldnaher Bauten und ihrer Bewohnerinnen und Bewohner gegen Schädigung durch Windwurf sowie gegen Schatten und Feuchtigkeit. Darüber hinaus schützt er den Wald vor Brandgefahr, sichert seine Wohlfahrts- und Erholungsfunktion, erhält ihn als Umweltfaktor und gewährt einen nicht zu schroffen Übergang zwischen Baugebiet und Waldlandschaft.[16]

f) Wie ausgeführt werden im Kanton Bern praxisgemäss Ausnahmen für die Unterschreitung des massgebenden Waldabstands relativ weitgehend gewährt. Die «besonderen Verhältnisse», welche eine Ausnahme rechtfertigen, sind dabei nicht anhand der strengen Praxis für das Vorliegen «besonderer Verhältnisse» bei einer Ausnahme nach Art. 26 BauG zu beurteilen. Wenn die Beschwerdeführenden 1 und 2 daher gestützt auf die Praxis zu Art. 26 BauG ausführen, eine Ausnahme sei etwa nur möglich, wenn die zu überbauende Parzelle eine äusserst unglückliche Proportion und Form mit einengenden Grenzabständen aufweise, so kann ihnen daher nicht gefolgt werden. Vielmehr reicht es, wenn das Vorhaben weder den Zweck noch die Anliegen bedroht oder vereitelt, welche mit der gesetzlichen Regelung des Waldabstandes verfolgt werden. Gemäss verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung wird unter diesen Umständen ein Waldabstand von 15 m regelmässig zugelassen.[17]

Die aufgeführten Zwecke und Anliegen, welche mit der gesetzlichen Regelung des Waldabstandes verfolgt werden (vgl. E. 3e, letzter Abschnitt), werden durch das Vorhaben und die im massgebenden Waldabstand liegenden Bauten bzw. Bauteile weder bedroht noch vereitelt:

Zunächst ist es weder erkennbar noch wird geltend gemacht, dass das Bauvorhaben das Landschaftsbild beeinträchtigt, indem es den Waldabstand unterschreitet. Von einem schroffen Übergang zwischen Wald und Baugebiet kann nicht gesprochen werden, zumal zwischen dem Wald und dem Bauvorhaben eine Strasse liegt. Weiter werden die Erhaltung, Pflege oder Nutzung des Waldes durch das Bauvorhaben bzw. die im Waldabstand liegenden Bauten und Bauteile nicht beeinträchtigt, was die Beschwerdeführenden auch nicht geltend machen. Das AWN hält in seiner Stellungnahme vom 12. Mai 2025 diesbezüglich fest, die Waldbewirtschaftung werde durch den Waldabstand von 15 m (Hauptbaute) nicht behindert, erfolge doch der Zugang über den bestehenden Weg. Damit steht fest, dass die Nutzfunktion des angrenzenden Waldes durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt wird. Gleiches gilt für die Wohlfahrtsfunktion des Waldes (Erholung, Lebensraum) und die Schutzfunktion, welche durch das strittige Vorhaben nicht tangiert werden. Wie das AWN weiter zutreffend ausführt, ist trotz des verminderten Waldabstandes und der zu erwartenden Bestandeshöhe aufgrund der Lage des Waldes im Norden des Bauprojekts mit einer hohen Sonnenexposition und somit einer geringen Beeinträchtigung der Hygiene der Baute zu rechnen. Auch die Wohnhygiene steht damit der strittigen Ausnahmebewilligung nicht entgegen.

Die Beschwerdeführenden äussern Sicherheitsbedenken und sehen darin einen Grund dafür, dass die Ausnahmebewilligung für die Unterschreitung des massgebenden Waldabstands zu Unrecht erteilt wurde. Das AWN schätzt jedoch die Wahrscheinlichkeit von fallenden Bäumen auf die Bauparzellen als sehr gering ein, weil in der Gegend Wetterlagen mit Westwind vorherrschen würden. Auch weist es darauf hin, dass die Gemeinde den Waldrand zur Erhaltung des Baumbestandes gekauft habe und dieser Baumbestand von der Gemeinde überwacht und gepflegt werde,

[15] VGE 2023/164 vom 6. Mai 2025, E. 4.1 mit weiteren Hinweisen.
[16] BGE 119 Ia 113 E. 5 S. 122.
[17] VGE 2023/164 vom 6. Mai 2025, E. 4.7.

weshalb nicht von einem erhöhten Sturzrisiko auszugehen sei. Die BVD sieht keinen Grund, von dieser Beurteilung des Fachamts abzuweichen. Dabei ist festzuhalten, dass das Haus A – trotz teilweiser Unterschreitung der massgebenden Waldbaulinie – in einem Waldabstand von 15 m zu liegen kommt (mit Ausnahme des Vordachs des Hauseingangs). Ein solcher wird gemäss der erwähnten verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung regelmässig zugelassen. Angesichts des geringen Risikos von stürzenden Bäumen auf die Bauparzellen ist kein Grund erkennbar, davon vorliegend abzuweichen. Unproblematisch sind damit erst Recht die Teile des unterirdischen Verbindungskorridors mit Treppenaufgang, welche die Waldbaulinie zwar ebenfalls unterschreiten, aber sich in einem Abstand von rund 27 m zum Wald befinden. Die Bauten mit geringerem Abstand als 15 m sind solche, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, womit das ohnehin schon geringe Risiko von gefährlichen Situationen aufgrund von fallenden Bäumen auf die Bauparzellen noch weiter relativiert wird. Dazu kommt wie ausgeführt, dass der Baumbestand in diesem Bereich von der Gemeinde überwacht und gepflegt wird. Damit ist nicht von einer Beeinträchtigung der Sicherheit dieser Bauten auszugehen. Daran ändern auch die von den Beschwerdeführenden 3 und 4 erwähnten, angeblichen Aussagen der von der Gemeinde mit dem Waldrandmonitoring beauftragten Firma von einem einzelnen Vorfall nichts, zumal Einzelfälle nicht massgebend sein können. Gleiches gilt für den von den Beschwerdeführenden mit Fotos belegten Vorfall im Rainpark aus dem Jahr 2013; zudem muss davon ausgegangen werden, dass damals eine Überwachung der Bäume durch die Gemeinde noch nicht (oder zumindest nicht im gleichen Ausmass) stattgefunden hat. Schliesslich ist in Zusammenhang mit den Sicherheitsbedenken darauf hinzuweisen, dass mit der Beanspruchung einer Ausnahmebewilligung gestützt auf Art. 27 KWaG die Haftung bei Baum- und Astfall sowie für Schäden für die Baute oder Anlage im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung des Waldes von der Bauherrschaft übernommen wird, soweit dies bundesrechtlich zulässig ist. Diese Haftungsregel wurde im Amtsbericht unter Ziffer «5. Hinweise» wiedergegeben.

Schliesslich ist auf die von den Beschwerdeführenden 3 und 4 vorgebrachte Brandgefahr des Waldes durch die innerhalb des Waldabstands liegende Grillstelle einzugehen. Es trifft zwar – wie ausgeführt – zu, dass der Waldabstand den Wald vor Brandgefahr schützen soll. Vorliegend ist aber festzuhalten, dass die Grillstelle immerhin einen Abstand zum Wald von 12 m einhält. Es ist äusserst unwahrscheinlich, dass über diese Distanz und angesichts des vorherrschenden Westwindes Funken bis zum Wald gelangen könnten. Wie die Beschwerdegegnerin zudem zu Recht vorbringt, werden sich auch die zukünftigen Bewohnenden und Nutzende dieser Feuerstelle bei einem Feuerverbot strikt an dieses zu halten haben. Von einer nennenswerten Gefahr für den Wald ist in diesem Zusammenhang daher nicht auszugehen.

Damit kam die Vorinstanz – gestützt auf die Beurteilung des AWN – zu Recht zum Schluss, dass die «besonderen Verhältnisse» für die Erteilung einer Ausnahmebewilligung gemäss Art. 26 Abs. 1 KWaG vorliegend zu bejahen sind.

g) Bei der Beurteilung eines Ausnahmegesuchs für das Unterschreiten des gesetzlichen Waldabstands sind die öffentlichen Interessen am Waldabstand demjenigen der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer gegenüberzustellen, ihre Grundstücke möglichst frei nutzen zu können. Es ist somit eine Interessenabwägung vorzunehmen.[18]

Wie ausgeführt werden vorliegend weder die Waldfunktionen noch das Landschaftsbild durch das Bauvorhaben und die im massgebenden Waldabstand liegenden Bauten bzw. Bauteile beeinträchtigt. Auch die von den Beschwerdeführenden geäusserten Aspekte (Sicherheitsbedenken und Brandgefahr) fallen nach dem Gesagten nicht ins Gewicht. Der Ausnahmebewilligung stehen damit keine wesentlichen öffentlichen Interessen entgegen. Wie die Vorinstanz im angefochtenen

[18] Vgl. VGE 2023/164 vom 6. Mai 2025, E. 4.5.

Entscheid korrekt ausführt (Ziff. 4.3.10) sind auch keine entgegenstehenden nachbarlichen Interessen zu erkennen, zumal die Unterschreitung Richtung Gemeindestrasse vorgesehen ist. Auch weist sie zu Recht darauf hin, dass der mit der alten Baulinie auf der Parzelle Brügg Grundbuchblatt Nr. P._____ gegenüber dem damals vorhandenen Wald festgelegte Abstand überholt sei, da der Wald wegen der Strasse inzwischen weiter nach hinten gerückt sei. Der bestehende Knick in der Waldbaulinie lasse sich heute daher nicht mehr erklären. Die Interessen an der Einhaltung dieser Waldbaulinie sind damit noch geringer, was bei der Interessenabwägung auch zu berücksichtigen ist. Aber auch unabhängig davon sind die öffentlichen Interessen an der Einhaltung des Waldabstands vorliegend aufgrund des Gesagten gering und die Interessenabwägung fällt zugunsten der Beschwerdegegnerin aus.

h) Insgesamt ist es nicht zu beanstanden, dass für das strittige Vorhaben bzw. die vorliegend innerhalb des massgebenden Waldabstands liegenden Bauten und Bauteile die waldesrechtliche Ausnahmebewilligung erteilt wurde. Die Rügen der Beschwerdeführenden erweisen sich als unbegründet.

4. Orts- und Landschaftsbild

a) Die Beschwerdeführenden 1 und 2 bringen vor, das Haus B sei 25 m lang und solle einen Abschluss der unteren N._____ bilden. Die sie dort befindlichen Häuser seien wesentlich kleiner. Zudem würden die bestehenden Häuser recht grosse Vorgärten aufweisen. Das Gebäude B sei mit seinen Abmessungen, den knappen Abständen zu den Nachbarparzellen und der verlangten Mehrhöhe völlig überdimensioniert und gliedere sich überhaupt nicht in das Quartier ein. Es verunstalte das bestehende Quartier in einer Art und Weise, welche nicht bewilligt werden könne. Die baureglementarischen Ansprüche und Vorschriften würden mit der Position und Orientierung des Gebäudes (nach West statt nach Süden) unter Abholzung sämtlicher schützenswerter Bäume, welche einen schönen Park bilden würden, in krasser Art und Weise verletzt. Die Dimension der Gebäude passe schlichtweg nicht ins Quartier. Den von ihnen unterbreiteten Gegenentwurf sei von der Beschwerdegegnerin strikt abgelehnt worden. Sie hätten den Beizug der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) verlangt, was aber abgelehnt worden sei. Vorliegend sei keine örtliche Fachstelle vorhanden. Ebenfalls sei kein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt worden. Es werde deshalb erneut beantragt, die OLK beizuziehen.

Die Beschwerdegegnerin entgegnet, geplant sei der Bau zweier Mehrfamilienhäuser mit einer gemeinsamen Einstellhalle. In der N._____ gebe es viele Ein- und Mehrfamilienhäuser in verschiedenen Baustilen und Gebäudetypen. Die geplanten Gebäude würden sich mühelos in das baulich heterogene Quartier eingliedern. Die Grösse störe dabei das Orts- und Landschaftsbild nicht, so grenze das Grundstück zur östlichen Seite an die Primarschule R._____ und das N._____-Quartier im Westen an den Rainpark mit grossen Mehrfamilienhäusern. Der Hangzuschlag sei gesetzeskonform. Das Vorhaben sei kein prägendes Bauvorhaben, welches das Orts- oder Landschaftsbild beeinträchtige. Der Einbezug der OLK sei nicht notwendig.

b) Gemäss Art. 22 Abs. 1 Bst. a BewD[19] konsultiert die Baubewilligungsbehörde die zuständigen kantonalen Fachstellen gemäss Verzeichnis der zuständigen Stelle der Direktion für Inneres und Justiz, wenn gegen ein Vorhaben Bedenken oder Einwände der Beeinträchtigung des Ortsbildes oder der Landschaft bestehen, die nicht offensichtlich unbegründet sind. Wo leistungsfähige örtliche Fachstellen bestehen, können diese konsultiert werden (Art. 22 Abs. 2 BewD). Die Baubewilligungsbehörde konsultiert die OLK bei prägenden Bauvorhaben, gegen die ästhetische Bedenken oder Einwände bestehen, die nicht offensichtlich unbegründet sind und die das Ortsbild

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

oder die Landschaft beeinträchtigen können, insbesondere in einem Ortsbild- oder Landschaftsschutzgebiet im Sinn von Art. 86 BauG (Art. 22a Abs. 1 Bst. c BewD). Für die zwingende Beurteilung durch die OLK im Baubewilligungsverfahren müssen alle drei in Art. 22a Abs. 1 BewD genannten Voraussetzungen kumulativ erfüllt sein, d.h. prägendes Bauvorhaben, nicht offensichtlich unbegründete Bedenken oder Einwände sowie mögliche Beeinträchtigung von Ortsbild und Landschaft.[20] Die OLK wird aber nicht beigezogen, wenn das betreffende Bauvorhaben bereits von der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission, der Kantonalen Denkmalpflege oder einer leistungsfähigen örtlichen Fachstelle begutachtet worden ist oder das Ergebnis eines anerkannten qualitätssichernden Verfahrens ist (Art. 22a Abs. 2 BewD i.V.m. Art. 10 Abs. 5 BauG).

Die Gemeinde führte im angefochtenen Entscheid aus (Ziff. 4.6.5), das vorliegende Bauvorhaben sei keine prägende Baute im Sinne von Art. 22a BewD und sei auch nicht geeignet, das Ortsbild und/oder die Landschaft zu beeinträchtigen. Die OLK müsse daher nicht beigezogen werden. Dieser Schluss der Gemeinde ist – wie die nachfolgenden Ausführungen zeigen – nicht zu beanstanden, weshalb die Gemeinde zu Recht auf den Beizug der OLK verzichtet hat. Auch im vorliegenden Beschwerdeverfahren ist der Beizug der OLK nicht angezeigt, weshalb der entsprechende Beweisantrag der Beschwerdeführenden 1 und 2 abgewiesen wird.

c) Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Art. 9 Abs. 1 BauG). Diese Vorschrift stellt die «ästhetische Generalklausel» im Sinne eines allgemeinen Beeinträchtigungsverbots dar. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn ein Bauvorhaben einen Gegensatz zur bestehenden Überbauung schafft, der erheblich stört. Die Gemeinden dürfen eigene Ästhetikvorschriften erlassen, die über die kantonalen Vorschriften hinausgehen können. Derartige Vorschriften müssen, um selbständige Bedeutung zu erlangen, konkreter gefasst sein als die Anordnungen des kantonalen Rechts, sie dürfen Letztere nicht bloss allgemein anders formulieren.[21]

Das Baureglement der Gemeinde Brügg enthält in Art. 22 ebenfalls ein allgemeines Beeinträchtigungsverbot, wonach Bauten und Anlagen hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Lage, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbwahl so auszubilden sind, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Weiter hält Art. 23 Abs. 1 GBR fest, dass Dachform und Bedachungsmaterialien von ruhiger Wirkung sein und sich in das Landschafts-, Orts- und Strassenbild gut einordnen müssen. Hinsichtlich der Aussenraumgestaltung verlangt Art. 25 Abs. 1 GBR, die Umgebung von Bauten und Anlagen sei so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt. Terrainveränderungen sind schliesslich so zu gestalten, dass sie die bestehende Umgebung nicht beeinträchtigen (Art. 26 Abs. 1 GBR).

Art. 23 Abs. 1 GBR und Art. 25 Abs. 1 GBR (nicht aber Art. 22 GBR und Art. 26. Abs. 1 GBR) gehen weiter als Art. 9 Abs. 1 BauG; ihnen kommt daher selbständige Bedeutung zu.

d) Das strittige Bauvorhaben befindet sich in der Wohnzone W2. Östlich grenzen die beiden Bauparzellen an eine Zone für öffentliche Nutzung (ZöN Schule) an, wo sich grosse Schulhausbauten befinden. Die beiden geplanten Mehrfamilienhäuser befinden sich weder in einem Schutzgebiet, noch ist ein solches in der unmittelbaren Umgebung vorhanden. Ebenso wenig sind in der unmittelbaren Umgebung der Bauparzellen schützens- oder erhaltenswerte Baudenkmäler verzeichnet. Es handelt sich mit anderen Worten nicht um ein speziell schützenswertes Gebiet, in welchem erhöhte Anforderungen an die Einordnung von Neubauten zu fordern wären.

---

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

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

Gestützt auf Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes dürfen in der Regel Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung nicht eingeschränkt werden.[22] Die beiden geplanten Mehrfamilienhäuser weisen zwar insbesondere in Bezug auf ihre Grundfläche eine beachtliche Grösse auf (Haus A rund 423 m^2, Haus B rund 456 m^2). Allerdings ist festzuhalten, dass die Gebäude in Bezug auf ihre Dimensionierung sämtliche baupolizeilichen Masse gemäss GBR einhalten, was auch für die Höhe gilt, da der Hangzuschlag zu Recht gewährt wurde (vgl. E. 2). Die blosse Dimensionierung bzw. Grösse der Bauten kann daher im Rahmen der Ästhetikprüfung nicht beanstandet werden.

Weiter ist zu beachten, dass das GBR für die grundsätzliche Gestaltung von Bauten auch «nur» – wie Art. 9 BauG – ein allgemeines Beeinträchtigungsverbot kennt (Art. 22 GBR), und kein positives Einordnungsgebot; es wird mit anderen Worten grundsätzlich keine «gute Gesamtwirkung» verlangt. Nur hinsichtlich der Dach- und Umgebungsgestaltung wird eine gute Einordnung in das Landschafts-, Orts- und Strassenbild verlangt (Art. 23 Abs. 1 und Art. 25 Abs. 1 GBR). Die beiden Mehrfamilienhäuser sehen Flachdächer vor. Abgesehen davon, dass sich in der betroffenen Umgebung hinsichtlich der Dachformen kein Muster erkennen lässt, sondern vielmehr eine heterogene Dachlandschaft vorherrscht, sind auch heute schon diverse Bauten mit Flachdächern vorhanden. Das Projekt sieht sodann neben den geplanten Bauten weiterhin grosse Grün- und Aufenthaltsflächen mit diversen Bäumen vor. Das Vorhaben ordnet sich daher hinsichtlich der Dach- und Umgebungsgestaltung gut in das Orts- und Landschaftsbild in der Umgebung ein. Auch grundsätzlich ist das Quartier- und Ortsbild in der unmittelbaren Umgebung durch eine heterogene Bebauungsstruktur geprägt, nicht nur hinsichtlich der Dachformen, sondern auch hinsichtlich der Stellung, Grösse und Ausrichtung der Bauten. Abgesehen davon, dass sich die beiden geplanten Häuser – wie ausgeführt – an die zulässigen Gebäudedimensionen des GBR halten, ist daher auch nicht zu erkennen, dass deren Dimensionierung eine Beeinträchtigung des Ortsbildes darstellen sollte, zumal angrenzend grosse Schulgebäude und auch sonst teilweise ähnlich grosse Gebäude vorhanden sind. Auch die von den Beschwerdeführenden 1 und 2 kritisierte Stellung des Gebäudes B (Längsrichtung) ist weder beeinträchtigend noch ausserordentlich, sind doch in der Umgebung die verschiedensten Ausrichtungen zu erkennen und ist daher auch diesbezüglich nicht von einer homogenen Bebauungsstruktur auszugehen. Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes in der Umgebung kann daher ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für die Fassadengestaltung sowie die Material- und Farbwahl, welche keine ortsunüblichen Auffälligkeiten aufweisen.

Insgesamt hält das strittige Bauvorhaben die massgebenden Ästhetikvorgaben ein. Angesichts der nicht speziell schützenswerten Umgebung und dem heterogenen Bebauungsmuster kam daher die Gemeinde zu Recht zum Schluss, dass es sich um keine prägende Bauten und keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes handelt. Die Rügen der Beschwerdeführenden 1 und 2 erweisen sich als unbegründet.

5. Baustellenverkehr

a) Die Beschwerdeführenden 1 und 2 rügen schliesslich, es müsse mit einer Bauzeit von mindestens 1.5 Jahren gerechnet werden. Der Weg N._____ sei äusserst schmal und für den Baustellenverkehr nicht geeignet. Ein Verkehrskonzept liege nicht vor. Für einen Baustellenverkehr im Gegenverkehr sei die Strasse völlig ungeeignet. Für LKW's gebe es keine Ausweichstellen, Kreuzen sei unmöglich, Stau- und Warteräume seien nicht vorhanden. Die einzige Lösung sei

[22] Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 15 mit Hinweisen.

ein grossräumiges Einbahnverkehrsregime. Auch sei zu beachten, dass der Weg durch Schulkinder frequentiert werde.

Die Beschwerdegegnerin führt aus, die Erschliessung der Baugrundstücke sei vorliegend erfüllt. So seien die fraglichen Parzellen über die N._____ erreichbar. Wie die Beschwerdeführenden ausführen, wäre ein Einbahnverkehrsregime möglich. Beim Erstellen des Verkehrskonzepts werde die Verkehrssicherheit für die Schulkinder selbstverständlich sichergestellt.
b) Ein Baustellen- und Sicherheitskonzept gehört nicht zu den gemäss Art. 11 ff. BewD notwendigen Angaben im Baugesuch. Die Baubewilligungsbehörde kann aber weitere Unterlagen zum Bauvorgang und den Sicherheitsvorkehren verlangen (vgl. Art. 15 Abs. 1 BewD). Ein Baugrundstück muss auch für den Baustellenverkehr genügend erschlossen sein. Dazu gehört, dass die Erschliessungsstrassen den durch die Baustelle generierten Mehrverkehr aufnehmen können. Im bernischen Baurecht wird die Frage des Baustellenverkehrs nicht explizit geregelt. Art. 21 Abs. 1 BauG bestimmt jedoch, dass Bauten und Anlagen so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten sind, dass weder Personen noch Sachen gefährdet werden. Die Baustellenzufahrt muss demnach ausreichend und verkehrssicher sein. Allerdings sind nähere Angaben zur Baustellenerschliessung, zum Bauvorgang und zur Baustellenorganisation in der Regel nicht Vor-aussetzung für die Erteilung der Baubewilligung. In dieser Hinsicht dürfen an ein Einzelprojekt auch keine zu hohen Anforderungen gestellt werden, da anderenfalls Bau, Umbau und Sanierung von Liegenschaften in Quartieren verunmöglicht werden könnten.

c) Es ist unbestritten, dass die Erschliessung für den Baustellenverkehr des strittigen Vorhabens über die N._____ erfolgen wird. Diese Strasse ist relativ schmal (rund 4 m), jedoch nicht sehr lange und bis zur oberen Höhe des geplanten Hauses B gerade und übersichtlich, danach kommt eine S-Kurve. Es dürfte zutreffen, dass ein Kreuzen mit Lastwagen auf der N._____ nicht möglich sein wird. Das von den Beschwerdeführenden 1 und 2 erwähnte Einbahnverkehrsregime wird daher nötig, aber auch problemlos umsetzbar sein; Letzteres bestreiten die Beschwerdeführenden 1 und 2 auch nicht. Angesichts der guten Übersichtlichkeit ist sodann weder dargetan noch ersichtlich, dass die Verkehrssicherheit durch den Baustellenverkehr beeinträchtigt wäre. Auch einem allfälligen Kreuzen mit Fussgängerinnen und Fussgängern, Schulkindern, Velofahrerinnen und Velofahrern kann ohne Weiteres durch eine geeignete Regelung des Baustellenverkehrs (bspw. mittels Signalisationen, Verkehrsdienst oder Ampeln, zeitliche Planung der Zu- und Wegfahrten) begegnet werden. Der Baustellenverkehr kann damit mit geeigneten Hilfsmitteln so organisiert werden, dass die Verkehrssicherheit jederzeit gewährleistet ist. Unter diesen Umständen konnte die Gemeinde davon absehen, bereits im Baubewilligungsverfahren weitere Unterlagen zum Bauvorgang und den Sicherheitsvorkehren im Zusammenhang mit dem Baustellenverkehr einzuholen. Auch auf die Aufnahme von allgemeinen Auflagen oder Bedingungen zur Baustellenzufahrt – welche gemäss Stellungnahme der Beschwerdeführenden 1 und 2 vom 22. September 2025 von der Gemeinde anlässlich der Einspracheverhandlung vom 10. Juli 2024 offenbar noch in Aussicht gestellt wurden – konnte bei dieser Ausgangslage verzichtet werden. Unabhängig davon wird die Beschwerdegegnerin vor Baubeginn ein Konzept für die Baustellenerschliessung auszuarbeiten haben, um den geordneten Ablauf während der Bauzeit und die Verkehrssicherheit gewährleisten zu können. Ein solches stellt die Beschwerdegegnerin auch in Aussicht, was sich aus der Aussage in ihrer Beschwerdeantwort ableiten lässt, dass beim Erstellen des Verkehrskonzepts selbstverständlich auch die Verkehrssicherheit für die Schulkinder sichergestellt werde.

6. Ergebnis, Beweismittel und Kosten

a) Insgesamt sind die beiden Beschwerden abzuweisen und der angefochtene Gesamtentscheid der Gemeinde vom 10. März 2025 ist zu bestätigen.

b) Die massgeblichen Sachverhaltselemente konnten anhand der zur Verfügung stehenden Akten sowie den vorhandenen Plänen genügend überprüft bzw. festgestellt werden. Auf die von den Beschwerdeführenden beantragten Beweismittel (Berechnung der Höhendifferenz durch ein unabhängiges Geometerbüro, Augenschein, Gutachten OLK) konnte daher – wie teilweise bereits ausgeführt – verzichtet werden, da von diesen Beweismitteln keine relevanten Erkenntnisse zu erwarten waren. Diese sogenannte antizipierte Beweiswürdigung verletzt den Anspruch auf rechtliches Gehör nicht.[23]

c) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführenden. Sie haben die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG[24]). Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird eine Pauschalgebühr von CHF 200.00 bis CHF 4000.00 je Beschwerde erhoben (Art. 19 Abs. 1 i.V.m. Art. 4 Abs. 2 GebV[25]). Vorliegend wurden zwei Beschwerden eingereicht. In Anwendung der erwähnten Bestimmungen wird die Pauschalgebühr je Beschwerde festgesetzt auf CHF 2400.00. Werden in einem einzigen Entscheid mehrere Beschwerden beurteilt, so kann die Pauschalgebühr für die einzelnen Beschwerdeführerinnen und Beschwerdeführer angemessen reduziert werden (Art. 21 Abs. 3 GebV). Es rechtfertigt sich daher, die Pauschalen um je einen Drittel, d.h. auf je CHF 1600.00 zu reduzieren. Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren betragen somit CHF 3200.00 und sind hälftig durch die Beschwerdeführenden 1 und 2 sowie die Beschwerdeführenden 3 und 4 zu tragen.

d) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Nach dem Gesagten gelten die Beschwerdeführenden als unterliegend, weshalb sie die Parteikosten der Beschwerdegegnerin zu tragen haben.

Die Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdeführerin beläuft sich auf CHF 8250.08 (Honorar CHF 7412.50, Auslagen CHF 219.40, Mehrwertsteuer CHF 618.18) und gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdeführenden 1 und 2 sowie die Beschwerdeführenden 3 und 4 haben damit der Beschwerdegegnerin jeweils die Hälfte dieser Parteikosten, ausmachend CHF 4125.05 (aufgerundet), zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerden werden abgewiesen. Der Gesamtentscheid der Gemeinde Brügg vom 10. März 2025 wird bestätigt.

---

[23] BVR 2012 S. 252 E. 3.3.3, mit Hinweisen.
[24] Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).
[25] Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

2. a) Den Beschwerdeführenden 1 und 2 werden Verfahrenskosten im Betrag von CHF 1600.00 zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführenden 1 und 2 haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

   b) Den Beschwerdeführenden 3 und 4 werden Verfahrenskosten im Betrag von CHF 1600.00 zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführenden 3 und 4 haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

3. a) Die Beschwerdeführenden 1 und 2 haben der Beschwerdegegnerin Parteikosten im Betrag von CHF 4125.05 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Die Beschwerdeführenden 1 und 2 haften solidarisch für den gesamten Betrag.

   b) Die Beschwerdeführenden 3 und 4 haben der Beschwerdegegnerin Parteikosten im Betrag von CHF 4125.05 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Die Beschwerdeführenden 3 und 4 haften solidarisch für den gesamten Betrag.

IV. Eröffnung

- Herrn Fürsprecher E._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt H._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt J._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Brügg, eingeschrieben
- Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Abteilung Walderhaltung Region Mittelland, per Mail

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungspräsident

Rechtsmittelbelehrung

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