

Verwaltungsgericht des Kantons Bern
Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 20. März 2020

Verwaltungsrichter Häberli, Abteilungspräsident
Verwaltungsrichter Stohner, Verwaltungsrichterin Steinmann
Gerichtsschreiberin Barben

1. **A.** _____ **und B.** _____
 2. **C.** _____ **und D.** _____
 3. **E.** _____ **und F.** _____
- alle vertreten durch Rechtsanwalt ...

Beschwerdeführende

gegen

G. _____ **AG**
handelnd durch die statutarischen Organe
vertreten durch Rechtsanwalt ...

Beschwerdegegnerin 1

Einwohnergemeinde Kehrsatz
handelnd durch den Gemeinderat, Zimmerwaldstrasse 6, 3122 Kehrsatz
Beschwerdegegnerin 2

und

Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern
Münstergasse 2, Postfach, 3000 Bern 8

betreffend Genehmigung der Teil-Überbauungsordnung XIV «Bleikenmatt»
(Entscheid der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern
vom 18. März 2019; 2017.JGK.3249)



Sachverhalt:

A.

Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 3 «Bleikenmatt» liegt am östlichen Rand des Dorfzentrums von Kehrsatz und ist für eine Wohnüberbauung vorgesehen. Der westliche Teil (Teilgebiete A, B und E) liegt im Wirkungsbereich der Teil-Überbauungsordnung (Teil-ÜO) XII und ist bereits überbaut. Der östliche Teil (Teilgebiete C und D) umfasst das noch unüberbaute Grundstück Kehrsatz Gbbl. Nr. 1_____ und das Grundstück Nr. 2_____ mit einem Kindergarten. Am 18. August 2016 beschloss der Gemeinderat der Einwohnergemeinde (EG) Kehrsatz für das Grundstück Nr. 1_____ die Teil-ÜO XIV «Bleikenmatt», bestehend aus dem Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften (ÜV), die Umzonung der Parzelle Nr. 2_____ von der ZPP Nr. 3 «Bleikenmatt» in eine Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) sowie eine Änderung des Baureglements. Während der öffentlichen Auflage hatten unter anderen A._____ und B._____, C._____ und D._____ sowie die Mitglieder der Stockwerkeigentümergeinschaft ... gegen die Planung Einsprache erhoben. Mit Verfügung vom 26. April 2017 genehmigte das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) die Planung und wies die Einsprachen ab.

B.

Gegen die Genehmigungsverfügung des AGR erhoben A._____ und B._____, C._____ und D._____ sowie (von der Stockwerkeigentümergeinschaft ...) unter anderen E._____ und F._____ am 29. Mai 2017 Beschwerde bei der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern (JGK; heute: Direktion für Inneres und Justiz [DIJ]). Diese beteiligte die Grundeigentümerin G._____ AG auf deren Begehren hin am Verfahren und wies die Beschwerde mit Entscheidung vom 18. März 2019 ab.

C.

Gegen diesen Entscheid haben A. _____ und B. _____, C. _____ und D. _____ sowie E. _____ und F. _____ am 18. April 2019 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Sie beantragen, der Entscheid der JGK sei aufzuheben und die vom Gemeinderat Kehrsatz am 18. August 2016 beschlossene Teil-ÜO XIV «Bleikenmatt» sei nicht zu genehmigen.

Die G. _____ AG beantragt mit Beschwerdeantwort vom 21. Mai 2019, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Die EG Kehrsatz hat mit Eingabe vom 3. Mai 2019 auf weitere Ausführungen verzichtet. Die JGK beantragt mit Vernehmlassung vom 8. Mai 2019, die Beschwerde sei abzuweisen.

Erwägungen:

1.

1.1 Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung der Beschwerde als letzte kantonale Instanz gemäss Art. 74 Abs. 1 i.V.m. Art. 76 und 77 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21) zuständig. Die Beschwerdeführenden haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen. Sie sind als Eigentümerinnen und Eigentümer benachbarter Grundstücke durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG). Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

1.2 Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 Bst. a und b VRPG).

2.

2.1 Die Teil-ÜO XIV «Bleikenmatt» umfasst den östlichen Teil der ZPP Nr. 3 «Bleikenmatt» (Teilgebiete C und D). Sie grenzt gegen Westen an das Gebiet der Teil-ÜO XII (Teilgebiete A und B der ZPP Nr. 3), welches mit bis zu dreigeschossigen Gebäuden, mehrheitlich Mehrfamilienhäusern, überbaut ist (vgl. Art. 13 Abs. 5 Bst. a und b des Baureglements der Einwohnergemeinde Kehrsatz vom 13. September 2010 [GBR]). Gegen Süden grenzt das Gebiet der Teil-ÜO XIV an die neue ZöN N (Kindergarten), an die Wohnzone W2 sowie an die Zone mit Quartierplanung (ZQ) 1 (vgl. Zonenplan der EG Kehrsatz vom 13.9.2010, einsehbar unter: <www.kehrsatz.ch>, Rubrik «Online Schalter»). Das Gebiet der Teil-ÜO XIV liegt an einem Hang, der im oberen Teil Richtung Osten, im unteren Teil auch Richtung Norden leicht abfällt. Die Teil-ÜO XIV sieht sechs gleich ausgerichtete Baufelder vor, die im oberen Teil ungefähr parallel zum Hang liegen. Die Höhe der Gebäude ist durch Höhenkoten begrenzt (Überbauungsplan, in act. 4D).

2.2 Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens ist nur die Genehmigung der Teil-ÜO XIV «Bleikenmatt». Die gleichzeitig genehmigte Umzonung der Parzelle Nr. 2_____ und die Änderung von Art. 7 sowie Art. 13 Abs. 5 Bst. b GBR waren bereits vor der Vorinstanz nicht mehr angefochten. Ebenfalls nicht Gegenstand des Verfahrens bildet das Referenzprojekt, auf dessen Grundlage die Teil-ÜO XIV ausgearbeitet wurde; dieses dient bloss der Illustration des Bebauungskonzepts und der Aussenraumgestaltung (Art. 4 ÜV), die Rechtmässigkeit eines konkreten Bauprojekts wird erst im Baubewilligungsverfahren zu prüfen sein. Zwar ist es möglich, mit der Genehmigung einer Überbauungsordnung auch die Baubewilligung zu erteilen (vgl. Art. 88 Abs. 6 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]); dies ist hier aber nicht der Fall. Einwände, die sich gegen das Referenzprojekt richten, sind im vorliegenden Verfahren daher nicht zu beurteilen.

3.

3.1 Die Beschwerdeführenden machen zunächst geltend, die Teil-ÜO XIV «Bleikenmatt» verstosse gegen die verbindlichen Vorgaben des Baureglements für die ZPP Nr. 3 «Bleikenmatt» und sei daher nicht genehmigungsfähig. Sie rügen insbesondere, es fehle die Rücksichtnahme auf die bestehenden benachbarten Siedlungen, die in Art. 13 Abs. 5 Bst. c GBR vorgeschrieben sei. Mit der festgelegten Gebäudehöhenkote und der möglichen Geschoszahl, den Grenzabständen und der Anordnung der Baubereiche sowie der Ausnützungsziffer und der Nutzungsaufteilung werde zu wenig auf die Nachbarschaft Rücksicht genommen und dem Terrainverlauf ungenügend Rechnung getragen.

3.2 Die Gemeinden sind im Rahmen des übergeordneten Rechts in der Ortsplanung autonom (Art. 109 der Verfassung des Kantons Bern [KV; BSG 101.1]; Art. 55 Abs. 1 und Art. 65 Abs. 1 BauG). Das AGR als Genehmigungsbehörde und die JGK bzw. DIJ als kantonale Beschwerdeinstanz im Sinn von Art. 33 Abs. 3 Bst. b des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) haben zu prüfen, ob die Gemeinde das ihr zustehende Planungsermessen richtig und zweckmässig ausgeübt hat. Die Rechtsmittelbehörde hat sich bei der Überprüfung zurückzuhalten, soweit es um lokale Anliegen geht, bei deren Wahrnehmung Sachnähe, Ortskenntnis und örtliche Demokratie sowie die Gemeindeautonomie von Bedeutung sein sollen. Mit der Pflicht zur vollen Überprüfung wird also nicht ausgeschlossen, dass sich die Rechtsmittelinstanz eine gewisse Zurückhaltung auferlegt, wenn der unteren Instanz mit der Anwendung unbestimmter Planungsbegriffe oder bei der Handhabung des Planungsermessens ein Beurteilungsspielraum oder Ermessensbereich zusteht. Im Rahmen der ihm zustehenden Rechtskontrolle hat das Verwaltungsgericht lediglich zu prüfen, ob die Vorinstanz ihre Überprüfungsbefugnis frei von Rechtsfehlern ausgeübt hat. Daraus ergibt sich, dass es einen Beschwerdeentscheid in Planungssachen nicht schon dann aufhebt, wenn ein anderes Vorgehen ebenfalls denkbar gewesen wäre, sondern nur dann, wenn sich die beschlossene und genehmigte Planung als rechtswidrig erweist (BVR 2019 S. 170 E. 3.2 mit Hinweisen).

3.3 Jede Planung hat sich an Art. 1 und 3 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) zu orientieren und in jedem Fall sind alle Interessen, sowohl die öffentlichen wie die privaten, zu beachten und gegeneinander abzuwägen (Art. 3 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 [RPV; SR 700.13]). Nach Art. 24 Abs. 1 BauG dürfen Bauten und Anlagen nicht zu Einwirkungen auf die Nachbarschaft führen, die der Zonenordnung widersprechen. Unter Einwirkungen sind auch ideelle bzw. immaterielle (z.B. ästhetische oder psychisch wirkende) Immissionen zu verstehen (zum Ganzen BVR 2003 S. 257 E. 9c; VGE 22631 vom 30.1.2007 E. 4.1, je mit Hinweisen).

3.4 Das Bauen in einer ZPP setzt eine rechtskräftige ÜO voraus (Art. 93 Abs. 1 BauG). Als Grundlage dafür hat die Grundordnung für jede ZPP den Planungszweck, die Art der Nutzung, deren Mass als Planungswert und die Gestaltungsgrundsätze für Bauten, Anlagen und Aussenräume festzulegen. Der Gemeinderat kann in der ÜO baurechtliche Vorschriften abweichend zur Grundordnung festlegen, aber nicht von den Vorgaben für die ZPP abweichen (Art. 92 Abs. 1 BauG; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band II, 4. Aufl. 2017, Art. 92/93 N. 2). – Die Grundlagen für die ZPP Nr. 3 finden sich in Art. 13 Abs. 5 GBR in der Fassung vom 18. August 2016, genehmigt am 26. April 2017 (in act. 4D). Danach ist die ZPP Nr. 3 Wohnnutzungen und nicht störenden Arbeitsplätzen vorbehalten. Es ist eine ausgewogene Mischung von Wohnungen verschiedener Grösse und Eigentumsverhältnisse und insbesondere auch ein angemessener Anteil an alters- und behindertengerechten Wohnungen vorzusehen (Bst. a). In den Teilgebieten C und D (d.h. dem Wirkungsbereich der Teil-ÜO XIV) ist die Nutzung mit vorwiegend, im direkten Anschluss an die W2 mit maximal 2-geschossigen Bauten oder Gebäudeteilen zulässig. Das Attikageschoss darf maximal $\frac{2}{3}$ der Fläche des darunterliegenden Normalgeschosses beanspruchen. An der gegen die Parzellengrenze liegenden Schmalseite muss das Attikageschoss um mindestens 4 m zurückversetzt werden. An der Hauptfassade darf das Attikageschoss auf die Fassade des darunterliegenden Geschosses gestellt werden. Attikageschosse werden weder bei der Berechnung der Geschosshöhe noch bei der Gebäudehöhe mitgezählt. Die maximale Ausnutzungsziffer beträgt 0,67. Der Gemeinderat kann diese

im Rahmen der ÜO auf maximal 0,79 erhöhen (Bst. b). Die Bauformen sind den Terrainverhältnissen anzupassen. Die Anordnung sowie die Geschosszahl der Bauten haben auf die bestehenden benachbarten Siedlungen angemessene Rücksicht zu nehmen (Bst. c).

3.5 Die Teil-ÜO XIV «Bleikenmatt» bezweckt die rationelle Erschliessung und die differenzierte Gestaltung von Bauten und Aussenräumen in den Teilgebieten C und D der ZPP Nr. 3. Sie sieht sechs Baufelder parallel zum oberen Teil des Hangs vor, deren Grösse und Lage im Überbauungsplan verbindlich festgelegt sind (Art. 5 Bst. b ÜV). Die Baubereiche werden durch Baulinien gemäss Art. 90 ff. BauG umschrieben. Ausserhalb der Baubereiche sind keine vorspringenden Gebäudeteile gestattet. Davon ausgenommen sind Balkone, Vordächer, Vortreppen und transparente Sichtschutzwände mit einer maximalen Auskragung von 1,5 m (Art. 8 ÜV). Ebenfalls verbindlich bestimmt sind die höchstens zwei Baustufen pro Gebäude und die maximalen Gebäudehöhenkoten, die bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung des obersten Normalgeschosses gemessen werden, d.h. ohne Einbezug des Attikageschosses (Art. 9 und 11 Abs. 3 ÜV). Verbindlich geregelt werden zudem die Schmalseiten der Gebäude betreffend Rücksprung Attikageschoss (Art. 5 Bst. e ÜV). Zur Dachgestaltung bestimmt Art. 11 Abs. 1 ÜV, dass für neue Hauptbauten nur Flachdächer erstellt werden dürfen. Art. 11 Abs. 3 ÜV übernimmt die Vorschrift von Art. 13 Abs. 5 Bst. b GBR betreffend Attikageschoss.

3.6 Gemäss Erläuterungsbericht S. 8 f. (in act. 4D) soll der vorhandene Rhythmus von bebauten und offenen Räumen in der Teil-ÜO XIV (gemeint wohl: XII) durch die projektierte Siedlung in den Teilgebieten C und D aufgenommen und weitergeführt werden. Durch das Aufnehmen der bestehenden Achsen entstehe eine gewisse Transparenz, welche den Durch- und Ausblick in die Landschaft ermögliche. Die Staffelung der einzelnen Gebäudevolumen reagiere sowohl auf die vorhandene Hanglage wie auch auf den Umgang mit den benachbarten Bauten. Die Gebäudetiefe der Baubereiche A, B, C und D ermögliche mit einem dem natürlichen gewachsenen Terrain folgenden Gebäudesprung ein ausgewogenes, abgestuftes Bauvolumen, welches sich sorgfältig in die gebaute Umgebung einfüge. Die

Baubereiche E und F verhielten sich mit einem entsprechenden Gebäude-
sprung in der gleichen Art und Weise gegenüber der Zone ZQ1.

3.7 Die Beschwerdeführenden beanstanden, die Gebäudehöhe und
Geschosszahl nehme zu wenig Rücksicht auf die Nachbarschaft.

3.7.1 Wie die JGK zutreffend ausgeführt hat, enthält das GBR für die ZPP
Nr. 3 «Bleikenmatt» keine Vorgaben betreffend die maximal zulässige Ge-
bäudehöhe. Es regelt diese nur indirekt, indem vorwiegend – und im direk-
ten Anschluss an die W2 maximal – zweigeschossige Bauten (plus Attika)
zulässig sind und die Anordnung und die Geschosszahl der Bauten auf die
benachbarten Siedlungen Rücksicht zu nehmen haben. Die im Überbau-
ungsplan festgelegten maximalen Höhenkoten der Gebäude ermöglichen
zwar Bauten bis zu gut 10 m Höhe plus Attika; sie dürfen aber nur im Rah-
men dieser allgemeinen Vorgaben ausgeschöpft werden. Ob ein konkretes
Bauprojekt diese einhält, wird im Baubewilligungsverfahren zu prüfen sein.
Erst in diesem Verfahren wird allenfalls die kantonale Kommission zur
Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) einzubeziehen sein (Art. 22a
des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren [Bau-
bewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1]), zumal die Auswirkungen auf das
Ortsbild von der Gestaltung der Bauten abhängen und nicht abstrakt allein
aufgrund der maximal zulässigen Gebäudehöhe beurteilt werden können.
Der Antrag auf Beizug der OLK wird abgewiesen.

3.7.2 Der Perimeter der Teil-ÜO XIV «Bleikenmatt» grenzt gegen Westen
an die Überbauung der Teil-ÜO XII mit dreigeschossigen Gebäuden plus
Attika, im Süden an die W2 und im Südosten an zweigeschossig überbau-
tes Gebiet an der Mättelistrasse, das in der ZQ1 liegt. Entgegen der Auf-
fassung der Beschwerdeführenden gilt die Beschränkung auf maximal zwei
Geschosse nur im direkten Anschluss an die W2, nicht an die ZQ1, selbst
wenn diese ursprünglich nach den Vorschriften der W2 überbaut worden
ist. Gemäss Art. 12 Abs. 2 GBR richtet sich die Nutzungsart, aber nicht das
Nutzungsmass der ZQ nach den Bestimmungen der W2. Es könnten somit
auch in der ZQ 1 grössere Bauvolumen bewilligt werden (vgl. Art. 12 Abs. 3
GBR). Das Gelände fällt von den Gebäuden an der Mättelistrasse Richtung
Norden ab; die geplanten Bauten werden somit niedriger am Hang stehen
und dadurch weniger hoch in Erscheinung treten. Durch die zwei Baustufen

pro Gebäude passen sich die Bauformen auch an das Terrain an. Der Überbauungsplan sieht zudem vor, dass die Attikageschosse auf den Baufeldern B, D, E und F auf den südlichen Schmalseiten gegenüber der W2 und der ZQ1 zurückversetzt werden. Damit wird bei der Gebäudehöhe auf die bestehenden Bauten Rücksicht genommen.

3.7.3 Der Entscheid, mit der Teil-ÜO XIV «Bleikenmatt» eine im Vergleich zu den benachbarten Siedlungen teilweise dichtere Bauweise und eine entsprechend höhere bzw. grössere Überbauung zuzulassen, liegt im Planungsermessen der Gemeinde (Art. 65 Abs. 1 BauG; vorne E. 3.2) und trägt dem raumplanerischen Ziel der haushälterischen Bodennutzung Rechnung (Art. 1 Abs. 1 RPG). Die Rücksichtnahme auf die bestehenden Bauten kann nicht so weit gehen, dass die nach Art. 13 Abs. 5 Bst. b GBR zulässige Ausnützung des Grundstücks nicht mehr erreicht werden kann. Die Beschwerdeführenden haben keinen Anspruch darauf, dass das Areal der ÜO XIV unüberbaut bleibt oder bloss sehr locker überbaut wird (BVR 2003 S. 257 E. 9c/aa; VGE 22631 vom 30.1.2007 E. 4.2). Die EG Kehrsatz kennt zudem bereits eine dreigeschossige Wohnzone mit einer Gebäudehöhe bis 10 m und eine viergeschossige Wohn- und Arbeitszone (Art. 2 GBR); die geplante Gebäudehöhe ist für die Gemeinde somit nicht aussergewöhnlich hoch. Die Vorschriften der ÜO betreffend Gebäudehöhe und Geschoszahl sind daher rechtmässig.

3.8 Die Beschwerdeführenden machen geltend, das Gebot der Rücksichtnahme auf bestehende Siedlungen gebiete es, grössere Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken einzuhalten anstelle der grosszügigen Gebäudeabstände im Perimeter der ÜO.

3.8.1 Die Baufelder B, D, E und F halten auf ihrer südlichen Schmalseite einen Grenzabstand von jeweils 5 m ein, das Gebäude D auf der östlichen Längsseite einen Abstand von 6,10 m. Nach den Vorgaben des GBR haben die Bauten im Perimeter der ÜO XIV «Bleikenmatt» keinen minimalen Grenzabstand einzuhalten. Die Beschwerdeführenden stellen dies nicht in Frage; sie leiten ihre Forderung nach grösseren Abständen einzig aus dem Gebot der Rücksichtnahme auf bestehende Siedlungen ab (Art. 13 Abs. 5 Bst. c GBR). Die JGK hat die Grenzabstände für die Wohnzone W2 und W3 als Vergleichsgrösse herangezogen für die Prüfung der Frage, ob die

Grenzabstände angemessen Rücksicht auf die bestehenden benachbarten Siedlungen nehmen. Sie hat dies bejaht mit der Begründung, der Abstand sämtlicher Baufelder zu den angrenzenden Grundstücken entspreche mindestens dem kleinen Grenzabstand der W2. Die gegen Osten ausgerichtete Längsseite des Baufelds D halte sogar den kleinen Grenzabstand der W3 ein. Wie die JGK zutreffend festgehalten hat, sind die Grenzabstände in Art. 2 GBR für die ZPP Nr. 3 nicht direkt massgebend. Die ÜO kann von den Bestimmungen der Grundordnung (mit Ausnahme derjenigen betreffend die ZPP) abweichen (vorne E. 3.4). Die Grenzabstände gemäss GBR können jedoch als Vergleichsgrösse dienen (BVR 2003 S. 257 E. 9c/bb; VGE 22631 vom 30.1.2007 E. 4.2).

3.8.2 Nach Art. 2 Abs. 1 GBR beträgt der kleine Grenzabstand in der Wohnzone W2 5 m und in der W3 6 m. Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite des Gebäudes (Art. 30 Abs. 2 GBR). Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Gebäudelänge des Gebäudes und wird rechtwinklig zu ihr gemessen. Kann die besonnte Gebäudelänge nicht eindeutig ermittelt werden, wie bei Ost-West-Orientierung der Wohn- und Arbeitsräume, so bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung der Grenzabstände auf Antrag der Baugesuchstellenden (Art. 30 Abs. 3 GBR). Da das Gebiet der ÜO XIV vorwiegend zweigeschossig überbaut werden soll, hat sich die JGK zu Recht am Grenzabstand der W2 orientiert. Dieser ist an den südlichen Schmalseiten der Baufelder B, D, E und F eingehalten, ebenso an der östlichen Längsseite des Baufelds D. Da die Längsseiten der Baufelder Richtung Osten und Westen ausgerichtet sind, muss das Baufeld D entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden den grossen Grenzabstand nicht zwingend auf der Ostseite einhalten. Indem sich die Anordnung der Baufelder an den Grenzabständen des GBR orientiert, nimmt sie genügend Rücksicht auf die bestehenden benachbarten Bauten.

3.8.3 Die Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken sind zudem im Zusammenhang mit der Gesamtüberbauung zu sehen: Dass zwischen den grossen Baufeldern in der ÜO ein grösserer Abstand eingehalten wird, ist nachvollziehbar, da die Siedlung sonst sehr kompakt wirken und der beabsichtigte Durch- und Ausblick in die Landschaft verunmöglicht würde. Wie

die JGK zutreffend erwogen hat, führt die verdichtete Bauweise dazu, dass die Freiflächen zwischen den Gebäuden grosszügig bemessen werden müssen, um die Überbauung aufzulockern. Dies führt zu einer grösseren Wohnqualität, zumal die geplanten Mehrfamilienhäuser keine privaten Gärten haben. Bleibt der Durchblick zwischen den geplanten Gebäuden erhalten, dient dies nicht nur den Bewohnerinnen und Bewohnern dieser Gebäude, sondern auch der Nachbarschaft. Dies ist ebenfalls als Rücksichtnahme auf die bestehenden Bauten zu verstehen; diese bemisst sich nicht allein nach dem Abstand der Gebäude zu den Nachbargrundstücken. Aus dem Gebot der Rücksichtnahme auf bestehende Bauten können die Beschwerdeführenden deshalb weder einen Anspruch auf grössere Abstände zu den benachbarten Grundstücken noch auf eine andere Anordnung der Baufelder ableiten.

3.9 Dasselbe gilt für die vorgesehene Ausnützung des Grundstücks. Art. 13 Abs. 5 Bst. b GBR räumt dem Gemeinderat ausdrücklich die Kompetenz ein, die Ausnützungsziffer in der ÜO auf bis zu 0,79 zu erhöhen, was er mit Art. 7 ÜV getan hat. Gemäss Art. 13 Abs. 5 Bst. c GBR haben die *Anordnung* sowie die *Geschosszahl* der Bauten auf die bestehenden benachbarten Siedlungen angemessen Rücksicht zu nehmen; das Gebot der Rücksichtnahme verpflichtet den Gemeinderat aber nicht dazu, eine geringere Ausnützung vorzusehen. Die ÜO XIV «Bleikenmatt» verletzt daher die Vorgaben von Art. 13 Abs. 5 GBR nicht. Die Beschwerde erweist sich in diesen Punkten als unbegründet. Die entscheidungswesentlichen örtlichen Verhältnisse sind aus den Akten hinreichend ersichtlich; der Beweisanspruch auf einen Augenschein wird daher abgewiesen.

4.

4.1 Die Beschwerdeführenden rügen weiter, die Teil-ÜO XIV «Bleikenmatt» verletze mit dem Baufeld F übergeordnete Vorschriften des Hecken- sowie des Natur- und Heimatschutzes. Der dort vorgesehene Wohnblock würde in eine geschützte Hecke hineinragen, weshalb diese beseitigt und regelmässig auf den Stock zurückgeschnitten werden müsste. Es könnte sich keine annähernd so wertvolle Hecke mit Brut- und Nistplätzen für Vö-

gel entwickeln wie sie heute bestehe. Die Beschwerdeführenden beantragen deshalb eine Begutachtung durch BirdLife Schweiz.

4.2 Gemäss Art. 27 Abs. 1 des Naturschutzgesetzes vom 15. September 1992 (nachfolgend: NSchG; BSG 426.11) sind Hecken in ihrem Bestand geschützt (vgl. auch Art. 18 Abs. 1^{bis} des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz [NHG; SR 451]). Als Hecken gelten linienförmige Bestockungen mit einheimischen Sträuchern, allenfalls mit Krautsaum und Bäumen (Art. 28 Abs. 1 NSchG). Der Regierungsstatthalter oder die Regierungsstatthalterin kann eine Ausnahmegewilligung zur Beseitigung einer geschützten Hecke erteilen, wenn der Fortbestand der Hecke unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen den Gesuchstellenden nicht mehr zumutbar ist oder wenn überwiegende öffentliche Interessen die Beseitigung erfordern (Art. 27 Abs. 2 NSchG i.V.m. Art. 13 Abs. 1 der Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 [NSchV; 426.111]). Wird eine Ausnahmegewilligung erteilt, sind die Gesuchstellenden zu ökologischem Ersatz zu verpflichten (Art. 13 Abs. 2 NSchV; vgl. auch Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG).

4.3 An der östlichen Grenze des Grundstücks Nr. 1 _____ befindet sich eine Hecke, die unbestrittenermassen gemäss Art. 27 NSchG geschützt ist. Sie ist auch im Zonenplan und im Anhang des GBR als Naturobjekt verzeichnet (Massnahme Nr. 11108, Hecke Bleikenmatt). Gemäss Art. 27 Abs. 1 und 2 GBR bezwecken Naturobjekte den Schutz von wertvollen Naturressourcen sowie von Lebensräumen mit seltenen und gefährdeten Pflanzen und Tieren und dienen dem ökologischen Ausgleich. Sie sind zu erhalten und wo nötig zu verbessern.

4.4 Art. 17 Abs. 2 ÜV sieht vor, dass die geschützte Wildhecke soweit als möglich zu erhalten und zu pflegen ist. Bei Rodungen (max. 36 m²) und Beeinträchtigungen sind in unmittelbarer Nähe mindestens gleichwertige (ökologische) Ersatzmassnahmen zu leisten. Sie sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Unter dem Titel «Hinweise» sind im Überbauungsplan die geschützte Hecke einerseits im gegenwärtigen Zustand sowie andererseits im vorgesehenen Zustand nach Rodung und Ersatzmassnahmen eingezeichnet (grün gepunktete bzw. schraffierte Fläche). Das Baufeld F hält gemäss Überbauungsplan einen Abstand von mindestens

drei Metern zur bestehenden Hecke ein. Nicht berücksichtigt sind allerdings Balkone, die gemäss ÜO bis 1,5 m über die Baulinien hinaus- und damit näher an die Hecke heranreichen dürfen (vgl. auch Referenzprojekt, Gebäude F). Gemäss Erläuterungsbericht wird zudem während der Bauphase zwischen dem Gebäude und der Hecke Arbeitsraum für Aushub und Gerüst benötigt.

4.5 Die für das Referenzprojekt voraussichtlich notwendigen Massnahmen im Umgang mit der Hecke während und nach der Bauphase haben eine Vertreterin der Abteilung Naturförderung (ANF) des Amtes für Landwirtschaft und Natur des Kantons Bern (LANAT) und Vertreter der Bauherrschaft bei einer Begehung am 25. August 2015 besprochen (vgl. Aktennotiz vom 7.9.2015, Anhang e zum Erläuterungsbericht). Gemäss Aktennotiz hält das Baufeld F einen Minimalabstand von 3 m zur Aussenkante der Hecke und einen solchen von 5 m zur Bestockung der Hecke ein, was der Vorgabe der ANF entspricht. Eine teilweise Rodung der Hecke (max. 36 m² sowie Walnussbaum) mit Wiederherstellungs- und Ersatzmassnahmen wurde mit der ANF diskutiert. Im Vorprüfungsverfahren hat das AGR einen Fachbericht der ANF eingeholt; diese hat unter Hinweis auf die Aktennotiz vom 7. September 2015 mitgeteilt, sie stimme dem Vorhaben zu und eine Ausnahmegewilligung könne mit Auflagen in Aussicht gestellt werden. Zu den Überbauungsvorschriften hielt die ANF fest, Eingriffe hätten sich maximal auf die Grössenordnung zu beschränken, wie sie im Richtprojekt dargelegt und in der Aktennotiz vom 7. September 2015 beschrieben sei. Betreffend den Überbauungsplan forderte sie, der Anschluss an den öffentlichen Fussweg sei entlang der Hecke und nicht durch die Hecke zu führen (Fachbericht vom 8. Januar 2016 S. 2, in act. 4F).

4.6 Gestützt auf den Fachbericht der ANF und den Vorprüfungsbericht des AGR vom 28. Januar 2016 (in act. 4F) hat die Gemeinde den Verlauf des öffentlichen Fusswegs im Überbauungsplan geändert und in Art. 17 Abs. 2 ÜV die Einschränkung aufgenommen, dass maximal 36 m² der Hecke gerodet werden dürfen. Die Rodung eines Teils der Hecke betrifft das Ausführungsprojekt. Die ÜO selber sieht die Rodung und das Zurückschneiden der Hecke nicht vor; die grün schraffierte Fläche im Überbauungsplan («geschützte Hecken nach Rodung/Ersatzmassnahmen») ist le-

diglich ein Hinweis und keine verbindliche Festlegung. Das Baufeld F hält den erforderlichen Abstand zur Hecke ein und erfordert daher keine Rodung. Eine solche verlangt auch Art. 17 Abs. 2 ÜV nicht. Die Bestimmung kann den Schutz der Hecke gemäss Art. 27 Abs. 1 NSchG durch die Formulierung «so weit als möglich zu erhalten und zu pflegen» nicht einschränken. Sie ist vielmehr im Einklang mit dem übergeordneten Recht so zu verstehen, dass sie auf den Schutz der Hecke hinweist und eine allfällige Rodung von vornherein auf eine Fläche von höchstens 36 m² begrenzt. Es besteht daher kein Grund, diesem Teil der ÜO die Genehmigung zu verweigern. Eine umfassende Interessenabwägung im Sinn von Art. 27 Abs. 2 NSchG soll im Genehmigungsverfahren betreffend die ÜO nicht vorgenommen werden und wurde auch nicht vorgenommen. Ob die Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung erfüllt sind und welche Wiederherstellungs- und Ersatzmassnahmen gegebenenfalls nötig sind, wird im Baubewilligungsverfahren für das Ausführungsprojekt frei zu prüfen sein. Im vorliegenden Verfahren erübrigen sich weitere Abklärungen; der Beweisantrag auf Begutachtung durch BirdLife Schweiz wird abgewiesen.

5.

5.1 Die Beschwerdeführenden bringen vor, der vorgesehene Standort der Kehrachtsammelstelle direkt vor dem Gebäude Bleikenmattstrasse ... nehme in keiner Weise auf die Interessen der Nachbarschaft Rücksicht. Eine Kehrachtsammelstelle sieben Meter vor den Schlafzimmern der Beschwerdeführenden sei eine Zumutung und wegen der zu erwartenden Immissionen (Verkehr, Geruch, Lärm) mit den umweltrechtlichen Vorgaben nicht zu vereinbaren. Sie beanstanden, dass sich der angefochtene Entscheid nicht mit besser geeigneten Standorten auseinandersetze, und beantragen, zur Beurteilung der Lärmproblematik sei ein Lärmgutachten einzuholen.

5.2 Die Beschwerdeführenden berufen sich im Wesentlichen auf das umweltrechtliche Vorsorgeprinzip (Art. 11 Abs. 1 und 2 des Bundesgesetzes vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz [Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01]). Danach sind Emissionen im Rahmen der Vorsorge so

weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (vgl. auch Art. 7 Abs. 1 der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 [LSV; SR 814.41]). Dazu gehört auch die Prüfung möglicher Alternativstandorte (vgl. etwa VGE 2017/352 vom 3.10.2018 E. 9.3 mit Hinweisen; Schrade/Loretan, in Kommentar USG, 1998, Art. 11 N. 16). – Die Teil-ÜO XIV «Bleikenmatt» regelt verbindlich die ungefähre Lage der Kehrichtsammelstelle (Art. 5 Bst. n ÜV). Diese befindet sich an der Bleikenmattstrasse, welche die Überbauung von der Bernstrasse her erschliesst (Art. 13 Abs. 5 GBR), bei der Kurve, wo ein Fussweg Richtung Mättelistrasse abzweigt. Die Wohnung der Beschwerdeführenden 3 befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite dieses Wegs. Wie die Vorinstanz zutreffend ausgeführt hat, ist dies derjenige Standort, der ohne zusätzliche bauliche Massnahmen, d.h. insbesondere ohne zusätzlichen Wendeplatz, von den Kehrichtfahrzeugen erreicht werden kann. Von der Erschliessung her ist es somit der zweckmässigste Standort. Inwiefern die Kehrichtsammelstelle zu Lärm durch Mehrverkehr führen soll, wie die Beschwerdeführenden geltend machen, ist nicht ersichtlich: Es handelt sich um die Sammelstelle für die geplante Überbauung, nicht um eine öffentliche Sammelstelle im Sinn von Art. 10 Abs. 2 Bst. d des Gesetzes vom 18. Juni 2003 über die Abfälle (Abfallgesetz, AbfG; BSG 822.1). Den Akten sind jedenfalls keine Anhaltspunkte dafür zu entnehmen, dass die Sammelstelle einer breiteren Öffentlichkeit zur Verfügung stehen soll. Im Übrigen definiert die ÜO zwar die ungefähre Lage der Kehrichtsammelstelle, jedoch nicht deren Ausgestaltung: Gemäss Art. 18 ÜV kann die Sammelstelle als Unterflur-Sammelstelle oder als oberirdischer Containerabstellplatz in einem Nebenbau erstellt werden. Es ist davon auszugehen, dass Lärm- und Geruchsmissionen durch geeignete bauliche Massnahmen weitgehend vermieden werden können, zumal sich solche Sammelstellen für Überbauungen regelmässig in der Nähe von Wohnbauten befinden. Die JGK hat den vorgesehenen Standort somit zu Recht als recht- und zweckmässig beurteilt; die Prüfung von Alternativstandorten erübrigt sich. Die Immissionen hängen weniger vom Standort als vielmehr von der Gestaltung der Sammelstelle ab und können folglich nicht bereits aufgrund der ÜO abstrakt beurteilt werden; der Beweisantrag auf Einholen eines Lärmgutachtens wird abgewiesen. Die Einhaltung der umweltschutzrechtlichen Bestimmungen, welche die Beschwerdeführenden anrufen, wird im Bau-

bewilligungsverfahren betreffend das konkrete Projekt zu beurteilen sein.
Die Beschwerde ist in diesem Punkt ebenfalls unbegründet.

6.

6.1 Schliesslich machen die Beschwerdeführenden geltend, die Teil-ÜO XIV «Bleikenmatt» basiere bezüglich der geologischen und hydrologischen Verhältnisse auf einem ungenügend abgeklärten Sachverhalt. Die Beschwerdeführenden 1 und 2, welche seit Jahrzehnten unmittelbar neben der geplanten Überbauung Bleikenmatt wohnten und das Gebiet bestens kennen würden, hätten bei längeren oder besonders heftigen Niederschlägen immer wieder starke Durchnässungen sowie oberflächlich abfliessendes Wasser auf der Bauparzelle und ihren Grundstücken festgestellt. Es sei zu befürchten, dass die vorgesehenen langen Baukörper, die tief in den Untergrund reichten, die natürlichen Abflussverhältnisse verändern würden.

6.2 Wie die JGK zutreffend festgehalten hat, ist das Grundstück Nr. 1 _____ rechtskräftig der Bauzone zugewiesen und es bestehen objektiv keine Anhaltspunkte dafür, dass es als Bauland nicht geeignet wäre. Daran ändert die vage Befürchtung der Beschwerdeführenden nichts, wonach sich die unterirdischen Gebäudeteile negativ auf den Abfluss des Regenabwassers auswirken könnten. Insbesondere befindet sich das Grundstück weder in einem Gefahrengebiet noch in einem Gebiet grosser Grundwasserströme (vgl. Naturgefahrenkarte und Grundwasserkarte des Kantons Bern, einsehbar unter: <www.geo.apps.be.ch>). Es bestehen keine Hinweise auf Probleme bei der Überbauung, denen nach den Regeln der Baukunst nicht begegnet werden könnte. Die unterirdische Gestaltung der Gebäude und die Liegenschaftsentwässerung werden zudem nicht mit der ÜO geregelt, sondern erst mit dem Ausführungsprojekt festgelegt und im Baubewilligungsverfahren überprüft. Darauf ist hier nicht weiter einzugehen. Der angefochtene Entscheid erweist sich somit in allen Punkten als rechtmässig. Die Beschwerde ist vollumfänglich abzuweisen.

7.

7.1 Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die unterliegenden Beschwerdeführenden kostenpflichtig. Sie haben die Verfahrenskosten zu tragen und der Beschwerdegegnerin 1 die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 1 und 3 VRPG). Die Gemeinde hat keinen Anspruch auf Parteikostenersatz (Art. 104 Abs. 4 VRPG).

7.2 Gemäss Art. 41 Abs. 1 des kantonalen Anwaltsgesetzes vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11) i.V.m. Art. 11 Abs. 1 der Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811) beträgt das Honorar in Beschwerdeverfahren Fr. 400.-- bis 11'800.-- pro Instanz zuzüglich allfälliger Zuschläge nach Art. 11 Abs. 2 und Art. 16 i.V.m. Art. 9 PKV. Innerhalb dieses Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand, der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG). Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin 1 macht in seiner Kostennote vom 27. Februar 2020 ein Honorar von Fr. 6'900.-- zuzüglich Fr. 7.30 Auslagen und MWSt geltend. Dies erscheint angesichts der obgenannten Kriterien als überhöht, auch wenn die Bedeutung der Streitsache als überdurchschnittlich betrachtet wird. Die Akten sind nicht besonders umfangreich, und es wurde weder ein Beweisverfahren noch ein zweiter Schriftenwechsel durchgeführt. Unter Berücksichtigung der gesamten Umstände ist ein Honorar von pauschal Fr. 5'000.-- (inkl. Auslagen) angemessen. Da die Beschwerdegegnerin 1 selber mehrwertsteuerpflichtig ist, ist bei der Festlegung des Parteikostenersatzes keine Mehrwertsteuer zu berücksichtigen (BVR 2014 S. 484 E. 6; vgl. Unternehmens-Identifikationsnummer-Register, einsehbar unter: <www.uid.admin.ch>).

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 3'500.--, werden den Beschwerdeführenden auferlegt.
3. Die Beschwerdeführenden haben der Beschwerdegegnerin 1 für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die Parteikosten, bestimmt auf Fr. 5'000.-- (inkl. Auslagen), zu ersetzen.
4. Zu eröffnen:
 - Beschwerdeführende
 - Beschwerdegegnerin 1
 - Beschwerdegegnerin 2
 - Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bernund mitzuteilen:
 - Abteilung Naturförderung des Amtes für Landwirtschaft und Natur des Kantons Bern

Der Abteilungspräsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Rechtsmittelbelehrung

Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Eröffnung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gemäss Art. 39 ff., 82 ff. und 90 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) geführt werden.