

100.2020.224U
STE/GRS/SPR

Verwaltungsgericht des Kantons Bern Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 7. September 2022

Verwaltungsrichter Häberli, Abteilungspräsident
Verwaltungsrichterin Arn De Rosa, Verwaltungsrichterin Steinmann
Gerichtsschreiber Grossrieder

1. **A.** _____
2. **B.** _____
beide vertreten durch Rechtsanwalt ...

Beschwerdeführer

gegen

C. _____ **AG**
vertreten durch Rechtsanwalt ... und Rechtsanwältin ...
Beschwerdegegnerin

und

Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
Rechtsamt, Reiterstrasse 11, 3011 Bern

sowie



Einwohnergemeinde Gampelen

Baubewilligungsbehörde, Oberdorfstrasse 14, 3236 Gampelen

betreffend Baubewilligung; Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit gemeinsamer Einstellhalle sowie Ausbau ...weg (Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern vom 8. Mai 2020; BVD 110/2019/144)

Prozessgeschichte:

A.

Die C._____ AG plant am Südhang des Jolimont auf den Parzellen Gampelen Gbbl. Nrn. 1_____, 2_____ sowie 3_____ den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit gemeinsamer Einstellhalle. Für die Erschliessung soll der bestehende ...weg ausgebaut werden. Der südliche Teil der Parzellen Nrn. 1_____ und 2_____ liegt in der Wohnzone, der nördliche Teil im Wald. Die Parzelle Nr. 3_____ liegt vollständig in der Wohnzone. Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen A._____ und B._____ Einsprache. Die Regierungsstatthalterin des Verwaltungskreises Seeland erteilte mit Gesamtentscheid vom 18. Juli 2019 die Baubewilligung und wies die Einsprachen ab.

B.

Diese Verfügung fochten A._____ und B._____ am 19. August 2019 bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE; heute: Bau- und Verkehrsdirektion [BVD]) an. Am 13. Februar 2020 reichte die C._____ AG eine Projektänderung ein (Verzicht auf einen Besucherparkplatz am ...weg). Mit Entscheid vom 8. Mai 2020 bewilligte die BVD die Projektänderung. Im Übrigen wies sie die Beschwerde ab, soweit diese nicht durch die Projektänderung gegenstandslos geworden war und sie

darauf eintrat, und bestätigte den Gesamtentscheid der Regierungstatthalterin.

C.

Gegen den Entscheid der BVD haben A._____ und B._____ am 8. Juni 2020 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Sie beantragen, der angefochtene Entscheid und der Gesamtentscheid der Regierungstatthalterin vom 18. Juli 2019 seien aufzuheben und es sei der Bauabschlag zu erteilen. Eventuell sei die Sache an die Vorinstanz zur Aufhebung des Gesamtentscheids zurückzuweisen, subeventuell zur Neuurteilung. Darüber hinaus stellen A._____ und B._____ zahlreiche weitere (Eventual-)Anträge.

Mit Beschwerdeantwort vom 7. Juli 2020 beantragt die C._____ AG, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei, und der angefochtene Entscheid sei zu bestätigen. Die BVD schliesst mit Vernehmlassung vom 25. Juni 2020 auf Abweisung der Beschwerde. Die Einwohnergemeinde (EG) Gampelen hat sich in ihrer Eingabe vom 19. Juni 2020 nicht zur Sache geäussert, jedoch am 23. Juni sowie 25. August 2020 weitere Unterlagen zu den Akten gereicht.

Auf Aufforderung des damaligen Instruktionsrichters hat die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) mit Fachbericht vom 18. September 2020 zum Bauvorhaben Stellung genommen. Die BVD hat am 13. Oktober 2020 auf Ausführungen zum Fachbericht verzichtet; die übrigen Verfahrensbeteiligten haben sich mit Eingaben vom 22. Oktober 2020 (A._____ und B._____), 26. Oktober 2020 (EG Gampelen) und 27. Oktober 2020 (C._____ AG) vernehmen lassen. Die C._____ AG hat sich am 6. November 2020 erneut geäussert; ebenso die BVD am 10. November 2020 und die EG Gampelen sowie A._____ und B._____ je am 24. November 2020. Beim vorläufig abschliessenden Schriftenwechsel haben die BVD, die EG Gampelen sowie A._____ und B._____ mit Eingaben vom 8., 10. und 18. Dezember 2020 auf weitere Äusserungen verzichtet; die C._____ AG dagegen hat sich am 15. Dezember 2020 nochmals vernehmen lassen. Nachdem der Schriftenwechsel aufgrund neu bekannt gewordener Umstände wieder aufgenommen

worden war, haben die C._____ AG am 23. November 2021 und A._____ am 24. bzw. 25. November 2021 Stellung genommen; die BVD und die Gemeinde Gampelen haben am 12. bzw. 18. November 2021 auf weitere Ausführungen verzichtet. Am 26. und 30. November 2021 (C._____ AG) sowie am 29. November 2021 und 9. Dezember 2021 (A._____) reichten die Parteien weitere Eingaben ein. Die BVD und die EG Gampelen haben mit Eingaben vom 6. und 9. Dezember 2021 auf eine Stellungnahme verzichtet.

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 Beschwerdeführer haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, sind durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG).

1.2 Die Beschwerdegegnerin ist der Ansicht, die Beschwerde genüge den Formerfordernissen nicht, weil sie eine «copy-paste-Übung» der vorinstanzlich eingereichten Beschwerde darstelle (Beschwerdeantwort S. 5 f.)

1.2.1 Verwaltungsgerichtsbeschwerden müssen gemäss Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 Abs. 2 VRPG einen Antrag und eine Begründung enthalten. An die Begründung der Beschwerde werden praxisgemäss keine hohen Anforderungen gestellt; es reicht aus, wenn aus einem Rechtsmittel ersichtlich ist, inwiefern und weshalb der angefochtene Entscheid beanstandet wird. Die Begründung muss zwar nicht zutreffen, aber insofern sachbezogen sein, als sie sich wenigstens in minimaler Form mit dem angefochtenen Entscheid auseinandersetzt und sinngemäss darauf schliessen lässt, inwiefern dieser unrichtig sein soll (vgl. BVR 2006 S. 470 E. 2.4; Michel Daum, in

Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 32 N. 22). – Die Beschwerdeführer reichen im verwaltungsgerichtlichen Verfahren eine Beschwerdeschrift ein, die zwar über weite Strecken wortwörtlich bereits Vorgebrachtes wiederholt. Das ist ihnen – entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerin – aber nicht verwehrt, sofern sie nicht nur global auf frühere Rechtsschriften verweisen, ihre Argumentation vor Verwaltungsgericht (erneut) vortragen und damit zum Ausdruck bringen, dass und inwiefern sie mit dem angefochtenen Erkenntnis nicht einverstanden sind (VGE 2017/108 vom 30.1.2018 E. 1.2 [bestätigt durch BGer 1C_116/2018 vom 26.10.2018]). Insoweit genügt die Beschwerde den Formerfordernissen. Wer jedoch die Ausführungen der Vorinstanz nicht substantiell bestreitet, läuft Gefahr, dass sie als unbestritten betrachtet werden (BVR 2015 S. 175 [VGE 2012/172 vom 18.12.2014] nicht publ. E. 2.2 m.w.H). Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid zudem grundsätzlich nur unter den konkret vorgebrachten Beanstandungen (vgl. BGE 141 II 307 E. 6.5; Michel Daum, a.a.O., Art. 20a N. 10, je mit Hinweisen).

1.2.2 Nach dem Gesagten ist die Beschwerde hinsichtlich des Hauptbegehrens (Erteilen des Bauabschlags) genügend begründet. Hinsichtlich der zahlreichen weiteren Begehren vermag sie die Formerfordernisse aber nicht durchgehend zu erfüllen. Dies gilt zunächst insoweit, als die Vorinstanz einen Nichteintretensentscheid gefällt hat. Zwar hat die BVD im Entscheiddispositiv nicht auf ein teilweises Nichteintreten erkannt. Dabei handelt es sich jedoch um ein offensichtliches Versehen, geht aus der Entscheidbegründung doch ausdrücklich hervor, dass sie auf die Anträge Nrn. 9, 10, 20 und 21 der Beschwerdeführer betreffend Sicherheits- und Entschädigungsforderungen nicht eingetreten ist (angefochtener Entscheid E. 1c; zur Auslegung des Verfügungsdispositivs vgl. BVR 2016 S. 237 E. 4.1). Im Licht einer hinreichend sachbezogenen Beschwerdebegründung hätten die Beschwerdeführer hier darlegen müssen, inwieweit das Nichteintreten rechtsfehlerhaft sein soll (Michel Daum, a.a.O., Art. 32 N. 27). Stattdessen wiederholen sie vor Verwaltungsgericht lediglich die fraglichen Anträge (wobei die Anträge Nrn. 20 und 21 in der Beschwerde an die BVD neu den Anträgen Nrn. 18 und 19 in der Verwaltungsgerichtsbeschwerde entsprechen), ohne auf das Nichteintreten der Vorinstanz einzugehen. Soweit die Rechtsbegehren Nr. 9, 10, 18

und 19 betreffend, ist auf die Beschwerde deshalb nicht einzutreten (Michel Daum, a.a.O., Art. 32 N. 27). Auch zu weiteren Begehren enthält die Beschwerde keine Erläuterungen. Soweit sich deren Begründung aber immerhin sinngemäss aus der Beschwerdeschrift ergibt, wird darauf in den nachfolgenden materiellen Erwägungen eingegangen.

1.3 Die Beschwerdeführer beantragen weiter, der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen respektive nicht zu entziehen (Rechtsbegehren Nr. 1). Verwaltungsgerichtsbeschwerden haben von Gesetzes wegen aufschiebende Wirkung (Art. 82 VRPG). Darauf hat die Abteilungspräsidentin i.V. die Beschwerdeführer bereits mit Verfügung vom 11. Juni 2020 aufmerksam gemacht. Soweit die Beschwerdeführer verlangen, die aufschiebende Wirkung sei nicht zu entziehen, handelt es sich um einen bedingten Antrag, da dieser ein vorsorgliches Massnahmenverfahren voraussetzt. Solche Begehren sind unzulässig (Daum, a.a.O., Art. 32 N. 19). Auf das Rechtsbegehren Nr. 1 ist somit ebenfalls nicht einzutreten.

1.4 Anfechtungsobjekt im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht bildet sodann der Entscheid der BVD vom 8. Mai 2020; dieser ist an die Stelle des Gesamtentscheids der Regierungsratspräsidentin vom 18. Juli 2019 getreten (sog. Devolutiveffekt der Beschwerde; vgl. statt vieler BVR 2018 S. 528 E. 3.3). Soweit die Beschwerdeführer auch die Aufhebung des Gesamtentscheids beantragen (vorne Bst. C), ist auf die Beschwerde ebenfalls nicht einzutreten (vgl. BVR 2010 S. 411 E. 1.4; Ruth Herzog, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 74 N. 26, Art. 84 N. 19).

1.5 Die Beschwerdefrist ist gewahrt (Art. 81 VRPG). Unter Vorbehalt des vorstehend Gesagten ist auf die Beschwerde einzutreten.

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

2.

2.1 Die Bauherrschaft plant, zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 24 Wohnungen zu errichten. Das in den Projektplänen als Gebäude «A» bezeichnete Haus befindet sich mehrheitlich auf dem Grundstück Nr. 1_____ und nur zu einem kleinen Teil auf dem östlichen Nachbargrundstück Gbbl. Nr. 2_____; das Haus «B» liegt ganz auf der Parzelle Nr. 2_____. Die Häuser sind weitgehend identisch gestaltet; sie sind je 30 m lang und weisen drei Voll- sowie ein Attikageschoss mit Flachdach auf. Verbunden sind die Gebäude durch eine unterirdische Einstellhalle. Die Baugrundstücke liegen abgesetzt vom Dorfkern in Hanglage. Die beiden Häuser sollen im unteren Bereich der Grundstücke errichtet werden, wo die Wohnzone nicht durch den bis zum Wald reichenden Trockenstandort überlagert wird. Der oberste Teil der Parzellen liegt im Wald; die über die Grundstücke verlaufende Zonengrenze entspricht zugleich der Waldgrenze. Für die Erschliessung der Wohnbauten soll der bestehende ...weg ausgebaut werden. Dieser zweigt ungefähr auf der Höhe der Bauparzellen von der Hauptstrasse (Neuenburgstrasse) ab, verläuft zunächst hangwärts Richtung Wald, dann parallel zum Hang westwärts namentlich entlang der Parzellengrenze Nr. 1_____ und endet schliesslich in einer Sackgasse.

2.2 Die Beschwerdegegnerin hat im Baubewilligungsverfahren eine erste Projektänderung vorgenommen (Akten Regierungsstatthalteramt [RSA] act. 5D pag. 228) und später im Beschwerdeverfahren vor der BVD eine zweite (Akten BVD act. 5A pag. 192 ff.; angefochtener Entscheid E. 3c). Die BVD hat im Entscheid vom 8. Mai 2020 das bei ihr erneut geänderte Projekt beurteilt und bewilligt (Dispositiv-Ziff. 1). Die vorherigen Bauprojekte stehen nicht mehr zur Diskussion (statt vieler BVR 2012 S. 463 E. 2.2).

2.3 Die «allgemeine Situation» mit dem bisherigen Verfahrensablauf ergibt sich rechtsgenügend aus den Akten; diesbezügliche Beweismassnahmen sind nicht notwendig (Beschwerde S. 9-23). Die entsprechenden Beweisanträge werden abgewiesen.

3.

In formeller Hinsicht machen die Beschwerdeführer eine Gehörsverletzung sowie die unrichtige Behandlung ihres Antrags auf Erlass vorsorglicher Massnahmen geltend.

3.1 Die Beschwerdeführer sind der Ansicht, ihr Anspruch auf rechtliches Gehör in der Ausprägung der Begründungspflicht sei verletzt worden. Sie hätten bereits vor dem Regierungsstatthalteramt und anschliessend vor der BVD darauf hingewiesen, dass die Baugesuchsunterlagen mangelhaft seien. Die Regierungsstatthalterin habe sich nicht genügend mit dieser Rüge auseinandergesetzt und damit das rechtliche Gehör verletzt. Die BVD habe eine solche Gehörsverletzung zwar verneint, gleichzeitig aber anerkannt, dass sich gewisse formelle Rügen im Verfahren vor dem Regierungsstatthalteramt nicht erledigt hätten. Die BVD habe nicht dargelegt, welche Rügen dies seien, womit sie ihrerseits die Begründungspflicht verletzt habe (Beschwerde S. 23 ff.). – Diese Darstellung ist unzutreffend: Die Beschwerdeführer beziehen sich insbesondere auf Erwägung 2c des angefochtenen Entscheids. Dort hat die Vorinstanz aber auf Erwägung 4 verwiesen, wo sie die noch unerledigten formellen Rügen (Baugesuchsunterlagen, Profile und Publikation) beurteilt hat (vgl. auch Vernehmlassung der BVD vom 25.6.2020, act. 5). Die Beschwerdeführer konnten den ausführlich begründeten Entscheid der BVD sachgerecht anfechten. Eine Verletzung der Begründungspflicht liegt nicht vor (statt vieler BVR 2022 S. 51 E. 2.3; BGE 146 II 335 E. 5.1f.; BGer 1C_470/2020 vom 8.2.2021 E. 3.2).

3.2 Weiter haben die Beschwerdeführer vor der Vorinstanz den Antrag gestellt, «ein allfälliges Gesuch der Gesuchstellerin auf Entzug der aufschiebenden Wirkung oder auf vorzeitigen Baubeginn sei abzuweisen» (Rechtsbegehren Nr. 17 der Beschwerde an die BVD vom 19.8.2019, Akten BVD 5A pag. 5). Auf diesen Antrag ist die Vorinstanz nicht eingetreten (angefochtenen Entscheid E. 1c), was die Beschwerdeführer als unrichtig erachten (Beschwerde S. 23). – Rechtsbegehren müssen vorbehaltlos gestellt werden. Anträge, die unter bestimmten Bedingungen gestellt werden, sind nicht zulässig (vorne E. 1.3). Die Beschwerdegegnerin hatte im vorinstanzlichen Verfahren weder um Entzug der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde noch um eine Bewilligung für einen vorzeitigen Baubeginn ersucht. Die Be-

schwerdeführer räumen selbst ein, sie hätten ihren Antrag lediglich für den Fall gestellt, dass die Bauherrschaft entsprechende Gesuche einreichen sollte (Beschwerde S. 23). Auf diesen unzulässigen Antrag ist die Vorinstanz zu Recht nicht eingetreten.

4.

In der Sache bestreiten die Beschwerdeführer zunächst die Zonenkonformität des Vorhabens.

4.1 Die Vorinstanz hat ausgeführt, die projektierten Wohnhäuser lägen in der Wohnzone, der ...weg, der erweitert werden soll, in der Wohn- und Arbeitszone. Damit sei das Vorhaben zonenkonform (angefochtener Entscheid E. 5). Dem halten die Beschwerdeführer entgegen, die «massiven» Mehrfamilienhäuser und der Ausbau der Strasse würden störend wirken und es sei mit einem «drastisch erhöhten» Verkehrsaufkommen zu rechnen. Das Vorhaben sei in der Wohnzone daher nicht zonenkonform. Ferner seien «der Bau» und die ökologischen Ersatzmassnahmen «in der Wald-Baulinie» ebenfalls zonenwidrig (Beschwerde S. 25, 35).

4.2 Die vorgesehenen Mehrfamilienhäuser sind Wohnbauten (vorne E. 2.1). Sie sind in der Wohnzone ohne weiteres zonenkonform (Art. 6 Abs. 1 Bau- und Nutzungsreglement der EG Gampelen vom 5. März 2013 [BNR]). Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist Folge der Wohnnutzung und muss grundsätzlich geduldet werden (Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I, 5. Aufl. 2020, Art. 24 N. 31 Bst. a). Soweit sich die Beschwerdeführer auf die Kommentierung von Art. 6 BNR berufen und der Ansicht sind, das Vorhaben sei «störend» (Beschwerde S. 35), verkennen sie, dass sich die dortigen Ausführungen nicht auf Wohnbauten, sondern auf in der Wohnzone generell nicht störende und damit zulässige Betriebe beziehen (vgl. dazu etwa BVR 2012 S. 334 E. 8.3; VGE 2018/440 vom 7.11.2019 E. 5.1; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 24 N. 8). Der Kommentar zu Art. 6 BNR ist somit nicht einschlägig.

5.

Die Beschwerdeführer monieren weiter eine Verletzung des Waldabstands.

5.1 Die Vorinstanz hat erwogen, über die Parzellen Nrn. 1 _____ und 2 _____ verlaufe eine Waldbaulinie, die auf der Parzelle Nr. 1 _____ «einen kurzen Knick nach Süden» mache. Dort rage das Gebäude A geringfügig über die Waldbaulinie hinaus. Für diese Überschreitung der Waldbaulinie habe die Regierungsstatthalterin zu Recht eine Ausnahmegewilligung gewährt (angefochtener Entscheid E. 7). Die Beschwerdeführer stellen indes das Vorliegen von Ausnahmegründen in Abrede (Beschwerde S. 21, 29 ff.).

5.2 Gemäss Art. 25 Abs. 1 des kantonalen Waldgesetzes vom 5. Mai 1997 (KWaG; BSG 921.11) haben die in der Verordnung bezeichneten Bauten und Anlagen einen Abstand zum Wald von mindestens 30 m einzuhalten. Liegen besondere Verhältnisse vor, kann der Waldabstand in Überbauungsordnungen und Baureglementen mit Zustimmung der Waldabteilung des Amtes für Wald und Naturgefahren (AWN [früher: Amt für Wald [KAWA]]) mittels Baulinien verkürzt werden (Art. 26 Abs. 2 KWaG i.V.m. Art. 34a Abs. 1, 2 und 3 der kantonalen Waldverordnung vom 5. Mai 1997 [KWaV; BSG 921.111]). – Die EG Gampelen hat im Waldbaulinienplan Nr. 1 «Holenboden-Gürtenwald West» (genehmigt am 9. Dezember 1996) eine Waldabstandslinie festgelegt. Danach beträgt der Waldabstand für die hier interessierenden Parzellen zwischen 9 m und 14 m (Verfügung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern [AGR] vom 17.6.2020, act. 4A; Amtsbericht KAWA vom 15.9.2018, Akten RSA act. 5D pag. 402 f.). Diese Waldabstandslinie ist älter als das 1997 in Kraft getretene KWaG, weshalb sie ihre Rechtsgrundlage nicht im KWaG haben kann. Bereits das Gesetz vom 1. Juli 1973 über das Forstwesen (GS 1973 S. 207 ff.), das durch das KWaG abgelöst worden ist (Art. 57 Ziff. 1 KWaG), sah allerdings einen Waldabstand von 30 m sowie die Möglichkeit zur Herabsetzung mittels Waldbaulinien vor (Art. 15 Abs. 1 und 3). Die EG Gampelen hat den Waldabstand somit zulässigerweise reduziert, womit für den einzuhaltenden Abstand die entsprechende Baulinie massgebend ist.

5.3 Auf der Parzelle Nr. 1_____ hat das Gebäude «A» die Waldbaulinie ursprünglich teilweise unterschritten, weshalb eine Ausnahmegenehmigung erforderlich war. Mit rechtskräftiger Verfügung vom 17. Juni 2020 hat das AGR allerdings eine Änderung des Waldbaulinienplans Nr. 1 «Holenboden-Gürtenwald West» genehmigt (act. 4A und 10A). Das Gebäude «A» hält den durch die geänderte Linie vorgegebenen Abstand ein und bedarf folglich keiner Ausnahme mehr (vgl. zum Ganzen Situationsplan 00c «situation/dach-aufsicht» und Plan 02c «erdgeschoss und umgebung», Akten BVD act. 5A, Beilagen zu pag. 192 f.). Diese geänderte Rechtslage ist für die Bauherrschaft günstiger, weshalb nach der sog. «lex-mitior»-Regel der angepasste Waldbaulinienplan Nr. 1 «Holenboden-Gürtenwald West» anzuwenden ist (BVR 2006 S. 444 E. 4.1, 1997 S. 355 E. 1a; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 36 N. 2a Bst. c). Somit kann offenbleiben, ob die Vorinstanzen dem Vorhaben zu Recht eine Ausnahmegenehmigung zum Unterschreiten der früheren Waldabstandslinie erteilt haben. Auch ohne Aufhebung der bereits ausgestellten Ausnahmegenehmigung entfaltet sie mangels Vorliegen einer Ausnahmesituation keine Wirkung mehr. Eine Anpassung des Dispositivs ist daher nicht notwendig (vgl. Eingabe Beschwerdegegnerin vom 27.10.2020, act. 18).

5.4 Die Beschwerdeführer beantragen «subsidiär, für den Fall der Beibehaltung der Baubewilligung» die Sistierung des «Baubewilligungsgesuchs» bis zum Entscheid über die Änderung des Waldbaulinienplans Nr. 1 (Rechtsbegehren Nr. 4; zur Unverständlichkeit dieses bereits vor der BVD gestellten Antrags vgl. angefochtener Entscheid E. 7a). Nach dem soeben Gesagten ist dieser Entscheid mittlerweile ergangen und der Plan rechtskräftig abgeändert. Ein Sistierungsgesuch wäre daher als gegenstandslos geworden abzuschreiben, wenn darauf einzutreten wäre.

6.

Die Beschwerdeführer bemängeln im Weiteren die strassenmässige Erschliessung des Vorhabens.

6.1 Die Vorinstanz hat ausgeführt, das Bauvorhaben mit 24 Wohnungen und 34 Abstellplätzen für Motorfahrzeuge führe zwar zu einer wesentlichen Mehrbelastung der Zufahrtsstrasse. Mit dem geplanten Ausbau auf der Parzelle Nr. 4 _____ und der neuen Ausweichmöglichkeit auf der Parzelle Nr. 1 _____, namentlich im Bereich der Einstellhallenzufahrt, werde die Verkehrssicherheit aber wesentlich verbessert. Fussgängerinnen und Fussgänger hätten zusätzliche Ausweichmöglichkeiten. Da es sich um eine Sackgasse handle, sei überdies von ortskundigen Benutzerinnen und Benutzern auszugehen, deren Anzahl auch unter Berücksichtigung des Bauvorhabens überschaubar bleibe. Ein Widerspruch zu ihrem Entscheid vom 23. Oktober 2014, bei dem es um ein anderes als das hier strittige Bauvorhaben gegangen sei, bestehe nicht. Zudem sei dort festgehalten worden, für die Erschliessung der Parzellen Nrn. 1 _____, 2 _____ und 3 _____ genüge ein Ausbau der Erschliessung von der Neuenburgstrasse bis zu den Bauparzellen. Entsprechend diesen Erwägungen solle der ...weg nun auf dem betreffenden Abschnitt so ausgebaut werden, dass eine genügende Erschliessung der Bauparzellen erreicht werde. Das Tiefbauamt des Kantons Berns, Oberingenieurkreis III (TBA OIK III) habe die geplante Erschliessung zudem positiv beurteilt und festgehalten, ein Kreuzen zweier Autos sei zwar nicht auf dem gesamten Strassenabschnitt gewährleistet. Jedoch werde die Strasse im Einmündungsbereich der Parzelle Nr. 4 _____ verbreitert, was das dortige Kreuzen ermögliche und wesentlich zur Verbesserung der Erschliessung beitrage. Dadurch werde ein bedeutender Beitrag zu mehr Verkehrssicherheit auf dem ...weg geleistet. Mit Blick auf den Charakter einer Erschliessungsstrasse für wenige Liegenschaften (Sackgasse), die tiefen Geschwindigkeiten und die Ortskenntnis der Benutzerinnen und Benutzer sei die Verkehrssicherheit gewährleistet. Im Weiteren habe das TBA zwar auch auf einen die Sichtweiten einschränkenden Besucherparkplatz entlang des ...wegs hingewiesen. Dem habe die Beschwerdegegnerin mit einer Projektänderung aber Rechnung getragen (vorne E. 2.2). Damit sei die vorgesehene Erschliessung genügend (angefochtener Entscheid E. 8).

6.2 Die Beschwerdeführer machen geltend, die BVE habe im 2014 festgehalten, der ...weg sei mit einer Breite von 3,5 m für die Erschliessung von drei Mehrfamilienhäusern mit 24 Wohnungen ungenügend. An der da-

maligen Situation habe sich nichts geändert. Im Bereich der Parzelle Nr. 5_____ des Beschwerdeführers 1 sei der Weg auch nach dem geplanten Ausbau lediglich 3,5 m breit und ein Kreuzen zweier Personenwagen nicht möglich. Erschwerend komme hinzu, dass der Verkehr stark zunehmen werde. Ohnehin sei die Zufahrt rechtlich nicht sichergestellt, da der Ausbau des ...wegs auf fremdem Grund vorgesehen sei und kein Vertrag mit der Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 4_____ bestehe (Beschwerde S. 15 f., 32 ff.).

6.3 Bauvorhaben dürfen nur bewilligt werden, wenn sichergestellt ist, dass das Baugrundstück spätestens zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus oder der Anlage genügend erschlossen sein wird (Art. 7 Abs. 1 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]; Art. 22 Abs. 2 Bst. b des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700]). Gemäss Art. 7 Abs. 2 Bst. a BauG setzt eine genügende Erschliessung voraus, dass die Zufahrtsstrasse hinreichend nahe an Bauten und Anlagen heranführt und diese für Feuerwehr und Sanität gut erreichbar sind. Nach Art. 7 Abs. 3 BauG müssen die Erschliessungsanlagen zudem den Beanspruchungen gewachsen sein, die sich aus der Nutzung des Baugrundstücks und der weiteren Grundstücke ergeben können, denen sie nach der Planung zu dienen bestimmt sind.

6.3.1 Als sichergestellt gilt die Erschliessung, wenn sämtliche erforderlichen Anlagen vorhanden sind oder Gewähr dafür besteht, dass sie spätestens bei Fertigstellung der Bauten und Anlagen, soweit nötig bei Baubeginn, vollendet sein werden (Art. 4 Bst. a der Bauverordnung vom 6. März 1985 [BauV; BSG 721.1]), die Anschlüsse an das öffentliche Strassen- und Leitungsnetz bewilligt sind (Bst. b) und bei Anlagen auf fremdem Grund entweder ein für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verbindlicher Plan (Überbauungsplan, Strassenplan) besteht oder das Recht zu ihrer Erstellung und Erhaltung vor dem Bauentscheid vereinbart ist. Die benötigten Rechte müssen bei Baubeginn erworben sein (Bst. c). – Die Ausbauarbeiten für den ...weg sollen auf der Parzelle Nr. 4_____ stattfinden. Die Grundeigentümerschaft dieses Grundstücks hat den entsprechenden Bauplan mitunterzeichnet (vgl. Plan 011 «anpassungen ...weg auf parzelle 4_____»). Gemäss den unbestrittenen Erwägungen der Vorinstanz

besteht zudem eine im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit für die Inanspruchnahme der Parzelle Nr. 4_____ (angefochtener Entscheid E. 4d; ferner Beschwerdeantwort S. 11). Damit verfügt die Bauherrschaft über die erforderliche Berechtigung (vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 7/8 N. 12). Im Übrigen legen die Beschwerdeführer nicht verständlich dar und ist auch nicht erkennbar, inwiefern die weiteren Voraussetzungen gemäss Art. 4 BauV nicht erfüllt sein sollen (vgl. Beschwerde S. 34). Die Erschliessung ist somit rechtlich sichergestellt.

6.3.2 Gemäss Art. 7 Abs. 2 BauV setzt eine genügende Zufahrt grundsätzlich voraus, dass die Fahrbahnbreite bei Einbahnstrassen 3 m und bei Strassen mit Gegenverkehr 4,2 m nicht unterschreitet. Bei besonderen Verhältnissen im Sinn von Art. 6 Abs. 3 BauV kann die Fahrbahnbreite auf 3 m herabgesetzt werden (Art. 7 Abs. 3 BauV). Zu den besonderen Verhältnissen zählen namentlich ungünstige topografische Gegebenheiten, die gebotene Verlangsamung des Verkehrs oder die zu erwartende geringe Verkehrsbelastung (Zufahrt zu nicht mehr als 20 Wohnungen oder verkehrsmässig gleichbedeutende Nutzung) sowie besondere Verkehrsbedürfnisse (VGE 2017/317 vom 17.12.2018 E. 4.1 und 4.4.3, 2016/175 vom 1.3.2017 E. 2.1; zum Ganzen Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 7/8 N. 17 Bst. a). Eine bestehende Erschliessungsanlage genügt für die Erschliessung eines Bauvorhabens in einem weitgehend überbauten Gebiet oder ausserhalb der Bauzone, wenn die insgesamt zu erwartende Mehrbelastung verhältnismässig gering ist und die Verkehrssicherheit und Brandbekämpfung gewährleistet sind (Art. 5 Bst. a BauV). – Der ...weg ist eine Sackgasse und dient der Erschliessung lediglich weniger Liegenschaften. Von der Bauparzelle Nr. 1_____ verläuft er über die Parzelle Nr. 5_____ im Eigentum des Beschwerdeführers 1 sowie über die Parzelle Nr. 4_____ in Dritteigentum und mündet dann in die Neuenburgstrasse. Auf der Parzelle Nr. 4_____ soll der Weg verbreitert werden. Angesichts der Ausbaumassnahmen hat die BVD die Erschliessung samt Verkehrssicherheit als genügend beurteilt. Ihre fachlich abgestützten Überlegungen überzeugen. Soweit die Beschwerdeführer geltend machen, der ...weg sei im Bereich des Grundstücks Gbbl. Nr. 5_____ zu schmal, kann ihnen nicht gefolgt werden: Die Planunterlagen zeigen, dass der Weg dort 4 m breit ist (Plan 011 «anpassungen ...weg auf parzelle 4_____»

Querprofil 3). Damit wird die Mindestbreite von 4,2 m (Art. 7 Abs. 2 BauV) auf diesem Wegabschnitt knapp unterschritten. Das TBA als Fachstelle hat die ausreichende Verkehrssicherheit und Erschliessung dennoch bejaht und auf die Sackgassssituation, die Topografie, die wenigen erschlossenen Liegenschaften, die tiefen Geschwindigkeiten und die ortskundigen Autofahrenden hingewiesen. Auch für Blaulichtorganisationen sei der Weg breit genug (Fachbericht vom 3.12.2019, Akten BVD act. 5A pag. 170 f.). Wie bereits die Vorinstanz hat auch das Verwaltungsgericht keine Veranlassung, an den nachvollziehbaren Ausführungen der Fachbehörde zu zweifeln, zumal die Beschwerdeführer diesen nichts Substanzielles entgegensetzen. Angesichts der konkreten Verhältnisse ist die Vorinstanz zu Recht zum Schluss gekommen, dass das Abweichen von der grundsätzlichen Mindestbreite zulässig ist und dass der ausgebaute ...weg die Anforderungen an eine neue Zufahrt erfüllt. Diesem Ergebnis kann der von den Beschwerdeführern zitierte Entscheid der BVE aus dem Jahr 2014 zum vornherein nicht entgegenstehen, weil es dort (ausschliesslich) um den Ausbau des ...wegs nach einem Überbauungsplan aus dem Jahr 1982 ging und das hier strittige Vorhaben damals nicht Verfahrensgegenstand war (Entscheid der BVE vom 23.10.2014 [RA-Nr. 110/2014/50] Sachverhalt Ziff. 1 sowie E. 1a, 3a und 3d, Akten BVD act. 5B Beschwerdebeilage 13). Die von den Beschwerdeführern monierte Verkehrszunahme ist somit nicht entscheidend; sie wäre nach dem Gesagten nur dann von Bedeutung, wenn der ...weg als bestehende Erschliessung den Anforderungen an eine neue Zufahrt nicht genügen würde (Art. 5 Bst. a BauV). Auf das Einholen eines Gutachtens zur Verkehrssituation kann verzichtet werden (Rechtsbegehren Nr. 14). Der Beweisantrag wird abgewiesen.

6.4 Soweit die Beschwerdeführer höhere Lärm- und Schadstoffimmissionen durch den Verkehr befürchten, berufen sie sich der Sache nach nicht auf Erschliessungs-, sondern auf Umweltschutzrecht (Beschwerde S. 34 f.). Auch hier legen sie aber nicht dar, inwiefern der Mehrverkehr eine Verletzung der umweltrechtlichen Lärm- oder Luftreinhaltebestimmungen bewirken könnte. Dies ist bei einer Erschliessung von lediglich zwei zusätzlichen Gebäuden mit insgesamt 24 Wohnungen denn auch nicht ersichtlich. Auf das Einholen eines entsprechenden Gutachtens kann ebenfalls verzichtet wer-

den (Rechtsbegehren Nr. 14; vgl. auch angefochtener Entscheid E. 8h). Der entsprechende Beweisantrag wird abgewiesen.

6.5 Die Beschwerdeführer monieren schliesslich, aufgrund des Ausbaus des ...wegs auf der Parzelle Nr. 4 _____ verbleibe zu wenig Raum für dortige Parkplätze (Beschwerde S. 33). Die Vorinstanz hat plausibel dargelegt, dass trotz Ausbaus des ...wegs die Mindestanzahl an Parkplätzen nach wie vor eingehalten werden kann (angefochtener Entscheid E. 8g). Dies ergibt sich ohne weiteres mit Blick auf die Platzverhältnisse auf dem Grundstück Gbbl. Nr. 4 _____ (vgl. Plan 011 «anpassungen ...weg auf parzelle 4 _____»). Abgesehen davon, dass der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 4 _____ dem Wegausbau zugestimmt hat, wäre die allfällige Verletzung der Parkplatzvorschriften auf der Parzelle Nr. 4 _____ im Übrigen eine baupolizeiliche Angelegenheit und keine Frage der Bewilligungsfähigkeit des hier strittigen Vorhabens.

6.6 Nach dem Gesagten ist die Erschliessung nicht zu beanstanden. Auf einen Augenschein oder eine «Bestandesaufnahme des Zustands des ...wegs» kann verzichtet werden (Rechtsbegehren Nr. 11). Zudem besteht keine Veranlassung für Lärmmessungen während der Bauausführung, wie bereits die Vorinstanz festgehalten hat und worauf die Beschwerdeführer nicht eingehen (Rechtsbegehren Nr. 8; angefochtener Entscheid E. 16). Die Beweisanträge werden abgewiesen.

7.

Die Beschwerdeführer machen geltend, das Vorhaben widerspreche in mehrfacher Hinsicht kommunalen Bauvorschriften.

7.1 Zu den Attikageschossen:

7.1.1 Die beiden Gebäude verfügen jeweils über ein Attikageschoss (vorne E. 2.1). Die Beschwerdeführer vertreten die Auffassung, diese seien zu hoch. Zwar würden sie gemäss den Plänen die zulässige Maximalhöhe von 3 m nicht überschreiten. Allerdings werde fälschlicherweise nicht ab oberkant der fertigen Decke des darunterliegenden Geschosses gemessen, son-

dern 18 cm darüber, womit richtig gemessen die erlaubte Höhe von 3 m überschritten sei. Gemäss der Vorinstanz ist hingegen korrekt gemessen worden, nämlich zwischen oberkant Dachrand des darunterliegenden Geschosses und oberkant Dachrand des Flachdachs (angefochtener Entscheid E. 9e). – Auf Flachdächern darf mit Ausnahme von hier nicht einschlägigen Ausnahmen eine Attika erstellt werden (Art. 32 BNR). Gemäss Anhang I Ziff. 11.1 (richtig: Ziff. 12.1) BNR wird die Höhe der Attika ab oberkant fertiger Decke des darunterliegenden Geschosses gemessen. Aus der Illustration dazu geht hervor, dass die Oberkante der fertigen Decke des darunterliegenden Geschosses dem fertigen (Terrassen-)Boden des Attikageschosses entspricht. Die vorinstanzlichen Erwägungen zur Messweise sind somit nicht zu beanstanden. Die Attikageschosse halten die zulässige Maximalhöhe von 3 m ein (Pläne 06b «schnitte haus A» und 07b «schnitte haus B», in Akten BVD act. 5A, Beilagen zu pag. 192 f.).

7.1.2 Die Beschwerdeführer monieren zudem, Attikas müssten auf allen Seiten um 1,5 m vom darunterliegenden Geschoss zurückversetzt sein. Auf der Nordseite seien die geplanten Attikageschosse aber unzulässigerweise bündig mit der Fassade vorgesehen (Beschwerde S. 38). Die Vorinstanz hat dazu ausgeführt, eine Attika könne bergseitig an die Fassade gestellt werden, wenn die Hangneigung des Baugrundstücks und der daran angrenzenden Grundstücke in der Falllinie gemessen wenigstens 20 Prozent betrage. Dies sei hier der Fall, weshalb die Attikageschosse hangseitig fassadenbündig sein dürften (angefochtener Entscheid 9e). – Anhang I Ziff. 11.2 (richtig: Ziff. 12.2) BNR bestimmt, dass die Attika bergseitig an die Fassade gestellt werden darf, wenn die Hangneigung des Baugrundstücks und der direkt angrenzenden Grundstücke in der Falllinie gemessen 20 Prozent beträgt. Die Gebäude befinden sich an steiler Hanglage. Die Beschwerdeführer bestreiten die vorinstanzlichen Ausführungen nicht, wonach die Falllinie mehr als 20 Prozent beträgt. Folglich durfte die Bauherrschaft die Attikageschosse der beiden Häuser bergseitig (hier nordseitig) an die Fassade stellen, so wie sie es getan hat.

7.1.3 Die Beschwerdeführer sind schliesslich der Ansicht, die Aufbauten auf den Dächern der Attikageschosse seien zu hoch. Zwar seien Dachaufbauten bis zu 1 m zulässig. Es seien aber gleich mehrere Dachaufbauten

wie Lüftungsschächte und Dachaufstiege vorgesehen, die nicht vermasst seien und die zulässige Höhe überschreiten dürften (Beschwerde S. 37 f.). Diesbezüglich hat die Vorinstanz erwogen, gestützt auf die Pläne seien als Dachaufbauten nur Kamine vorgesehen, die das zulässige Mass einhalten; ebenso der Dachausstieg und die Lüftung der Einstellhalle, soweit sie überhaupt über das Dach ragten (angefochtener Entscheid E. 9f). – Gemäss Anhang I Ziff 11.1 (richtig: Ziff. 12.1) BNR bleiben betrieblich bedingte technische Aufbauten auf Flachdächern bis 1 m Höhe unberücksichtigt. Als solche Aufbauten weisen die beiden Häuser jeweils einen Kamin auf. Deren Höhe ist in den Plänen nicht vermasst. Die Vorinstanz ist aber davon ausgegangen, dass die Kamine die maximal zulässige Höhe von 1 m nicht überschreiten, was angesichts der Darstellung in den massstabgetreuen Plänen nachvollziehbar ist. Überdies verweist die Bauherrschaft in ihrer Beschwerdeantwort auf die vorinstanzlichen Erwägungen (Beschwerdeantwort S. 12) und anerkennt damit eine Maximalhöhe der Kamine von 1 m. Darauf ist sie zu behaften. Die Kamine sind somit zulässig. Soweit die Beschwerdeführer die Höhe der vorgesehenen Lüftungsschächte und Dachausstiege beanstanden, ragen diese gemäss den bewilligten Plänen nicht über das Dach hinaus und verletzen Anhang I Ziff. 11.1 (richtig: Ziff. 12.1) BNR somit nicht.

7.2 Zum Gebäudeabstand:

7.2.1 Die Beschwerdeführer halten dafür, der Gebäudeabstand (in der Beschwerde teilweise mit dem Grenzabstand verwechselt; vgl. Beschwerde S. 37) werde nicht eingehalten. Dieser müsse gemäss BNR mindestens 8 m betragen. Tatsächlich würden die Gebäude aber lediglich 7,7 m voneinander entfernt stehen. Zwar könne der Abstand mittels privatrechtlicher Regelung reduziert werden, eine solche liege aber nicht vor (Beschwerde S. 37). Die Vorinstanz hat hierzu erwogen, das BNR regle den Gebäudeabstand von zwei Gebäuden auf derselben Parzelle nicht. Es dränge sich eine analoge Anwendung von Art. 24 Abs. 3 und Art. 20 BNR auf, wonach benachbarte Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer den Gebäudeabstand im dort festgelegten Umfang einvernehmlich reduzieren könnten. Dieser reduzierte Mindestabstand betrage im vorliegenden Fall 4 m und sei eingehalten (angefochtener Entscheid E. 9d).

7.2.2 Gemäss Art. 24 Abs. 1 BNR entspricht der Gebäudeabstand wenigstens der Summe der Grenzabstände. Vorbehalten bleiben abweichende privatrechtliche Vereinbarungen gemäss Art. 20 Abs. 1 BNR (Art. 24 Abs. 3 BNR). Danach können benachbarte Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die Grenzabstände mittels Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln. Auf der Gebäudeseite, auf der ein grosser Grenzabstand einzuhalten ist, muss der Gebäudeabstand zwischen Hauptbauten aber mindestens diesem grossen Grenzabstand entsprechen. In allen übrigen Fällen ist mindestens der kleine Grenzabstand zu wahren. In der Wohnzone beträgt der grosse Grenzabstand 8 m und der kleine Grenzabstand 4 m (Art. 17 BNR).

7.2.3 Umstritten ist der Abstand zwischen der Ostfassade des Gebäudes «A» und der Westfassade des Gebäudes «B». Weil die Balkone als Teile der Hauptgebäude gelten (vgl. dazu hinten E. 7.5.3), ist von Balkon zu Balkon zu messen. In den Plänen ist ein Abstand von 8 m eingetragen, wobei nicht zweifelsfrei ersichtlich ist, ob die Messpunkte richtig gewählt wurden. Die Beschwerdeführer anerkennen jedenfalls eine Distanz von 7,7 m (Beschwerde S. 37), womit mindestens von diesem Abstand auszugehen ist. Dabei steht das Haus «A» überwiegend auf der Parzelle Nr. 1 _____, reicht im Osten aber über die Grundstücksgrenze und liegt dort auf derselben Parzelle (Gtbl. Nr. 2 _____) wie das Haus «B» (vorne E. 2.1). Auf diese Situation hat die Vorinstanz die Regeln zum Unterschreiten des Gebäudeabstands zwischen benachbarten Grundeigentümerinnen und -eigentümern analog angewendet. Dies erscheint sachgerecht, zumal die Beschwerdeführer keine diesbezüglichen Einwände erheben und auch die Gemeinde die vorinstanzliche Auslegung des BNR vor Verwaltungsgericht nicht in Frage stellt. Demnach darf der Gebäudeabstand soweit reduziert werden, als er dem kleinen Grenzabstand entspricht (Art. 24 Abs. 3 und Art. 20 Abs. 1 BNR). Zwischen der Ostfassade des Gebäudes «A» und der Westfassade des Gebäudes «B» gilt der kleine Grenzabstand von 4 m, wie auch die Beschwerdeführer einräumen (Anhang I Ziff. 4.1.2 BNR; Beschwerde S. 37). Mit einer unbestrittenen Distanz von 7,7 m halten die beiden Gebäude den reduzierten Gebäudeabstand von 4 m ohne weiteres ein. Die Grundeigentümerschaft der betroffenen Parzellen Nrn. 1 _____ und 2 _____ ist zudem identisch. Sie hat das Baugesuch (Akten RSA

act. 5D pag. 60) sowie die massgebenden Projektpläne mitunterzeichnet und damit ihre Zustimmung zum Vorhaben samt reduziertem Gebäudeabstand rechtsgenüglich zum Ausdruck gebracht (vgl. Art. 10 Abs. 2 des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren [Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1]). Anders als die Beschwerdeführer meinen, ist ein schriftlicher Vertrag mit sich selber nicht erforderlich.

7.3 Zur Gebäudelänge:

7.3.1 Die Beschwerdeführer sind weiter der Ansicht, die beiden Häuser hielten die maximal zulässige Gebäudelänge nicht ein, zumal sie über eine Einstellhalle miteinander verbunden seien. Zudem würden Technikräume, Spielflächen, usw. gemeinsam benutzt. Bei den beiden Wohnhäusern handle es sich daher «bautechnisch» um ein einziges Gebäude, das die zulässige Länge bei weitem überschreite. Die beiden Gebäude seien aber selbst dann zu lang, wenn sie je für sich gemessen würden (Beschwerde S. 35 f.). Die Vorinstanz hat ausgeführt, bei der verbindenden Einstellhalle handle es sich um eine unterirdische Baute bzw. eine Unterniveaubaute, die für die Gebäudelänge unerheblich sei. Das BNR gebe sodann die Messweise der Gebäudelänge vor. In Anwendung der entsprechenden Regel sei die Gebäudelänge der beiden Häuser eingehalten (angefochtener Entscheid E. 9a).

7.3.2 Das BNR unterscheidet zwischen Hauptgebäuden, Klein- und Anbauten sowie unterirdischen Bauten (Anhang I Ziff. 1.2 f. BNR). Für Hauptbauten in der Wohnzone sieht Art. 17 BNR eine maximale Gebäudelänge 30 m vor. Die Messweise der Gebäudelänge wird in Anhang I Ziff. 2 BNR näher erläutert. Danach werden Anbauten, die Hauptgebäude verbinden, nicht an die Gebäudelänge angerechnet, wenn die Länge der Anbaute wenigstens dem Gebäudeabstand entspricht (Anhang I Ziff. 2.2 BNR). Eine analoge Regelung für unterirdische Bauten fehlt. Als solche gelten Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen über ihren Zugängen den gewachsenen Boden (die Überdeckung mitgerechnet) um höchstens 1,2 m überragen (Anhang I Ziff. 1.3 BNR).

7.3.3 Die Vorinstanz hat die Einstellhalle als unterirdische Baute qualifiziert und deshalb für die Gebäudelänge nicht berücksichtigt. Diese Beurteilung überzeugt: Gemäss dem Plan 08b «ansichten süd und west» (in Akten BVD act. 5C) überragt die Einstellhalle ohne Geländer den gewachsenen Boden um weniger als 120 cm («ansicht süd haus A + B») bzw. um maximal 1,19 m («ansicht haus B»). Es handelt sich demnach um eine unterirdische Baute. Solche Bauten sind für die Gebäudelänge üblicherweise unerheblich. Entsprechend enthält Anhang I BNR für unterirdische Bauten – im Unterschied zu Anbauten – keine Regelung zur Anrechenbarkeit an die Gebäudelänge. Mit der Vorinstanz ist also davon auszugehen, dass die verbindende Einstellhalle an die Gebäudelänge nicht anzurechnen ist. Aspekte der Gemeindeautonomie stehen diesem Verständnis des BNR nicht entgegen, hat die EG Gampelen im vorinstanzlichen Verfahren doch die Abweisung der Beschwerde beantragt und vor Verwaltungsgericht auf weitere Ausführungen verzichtet. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer haben gemeinsam genutzte Bauten und Anlagen wie Technikräume oder Spielflächen sodann nicht zur Folge, dass zwei Wohnbauten als konstruktive Einheit zu verstehen wären und die Gebäudelänge gemeinsam einhalten müssten (Beschwerde S. 36). Die Gebäudelängen von Haus «A» und Haus «B» wurden somit zu Recht separat gemessen.

7.3.4 Das BNR definiert die Gebäudelänge als die längste Seite des flächenkleinsten Rechtecks, das den Gebäudegrundriss exklusiv Anbauten umschliesst (Anhang I Ziff. 2.1 BNR). Die so verstandene Gebäudelänge beträgt in der Wohnzone maximal 30 m (Art. 17 BNR). Aus den Plänen 00c «situation/dachaufsicht», 02c «erdgeschoss und Umgebung», 03c «1. obergeschoss» sowie 04c «2. obergeschoss» (Akten BVD act. 5A, Beilagen zu pag. 192 f.) ergibt sich, dass diese Längsseiten 30 m nicht überschreiten. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer ist unerheblich, dass die Nordfassaden aufgrund ihres jeweils schrägen Verlaufs etwas länger als 30 m sind; auch sie sind vom flächenkleinsten Rechteck umschlossen. Die Gebäudelänge ist damit bei beiden Häusern eingehalten.

7.4 Zur Gebäudehöhe:

7.4.1 Die Beschwerdeführer machen geltend, die maximal zulässige Gebäudehöhe betrage 7 m. Die massgebende Messweise ergebe sich aus der

interkantonalen Vereinbarung vom 22. September 2005 über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB; BSG 721.2-1). Danach sei die Gesamthöhe anhand des höchsten Punktes der Dachkonstruktion und der lotrecht darunterliegenden Punkte des massgebenden Terrains zu bestimmen. Demnach sei Haus «A» bergseitig 8,2 m hoch und überschreite die zulässige Höhe. Talseitig komme zwar ein Hangzuschlag von 2,5 m zur Anwendung, womit das Gebäude 9,5 m hoch sein dürfe. Die Pläne würden aber talseitige Gebäudehöhen von 11,46 m und 11,03 m ausweisen, womit auch dort die maximal zulässige Höhe überschritten sei (Beschwerde S. 35 f.). Demgegenüber erachtet die Vorinstanz die Gebäudehöhe als eingehalten. Sie hat erwogen, in der EG Gampelen werde die Gebäudehöhe bei Flachdächern zwischen dem gewachsenen Boden und oberkant Brüstung gemessen. Weil die Gemeinde die Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3) noch nicht umgesetzt habe, sei Art. 97 BauV einschlägig. Unter Berücksichtigung des Hangzuschlags würden die beiden Häuser die maximal zulässige Gebäudehöhe einhalten (angefochtener Entscheid E. 9b).

7.4.2 Gemäss Art. 17 BNR beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 7 m. Talseits erfolgt ein Zuschlag von 1,5 m, wenn die Hangneigung innerhalb des Gebäudegrundrisses zwischen 10 und 15 Prozent beträgt. Bei einer Neigung von mehr als 15 Prozent beträgt der Zuschlag 2,5 m. Bei Häusern mit Flachdach ist die Gebäudehöhe definiert als der Höhenunterschied zwischen dem gewachsenen Boden und der Oberkante der offenen oder geschlossenen Brüstung; sie wird in der Mitte der Fassaden gemessen und, sofern die Hangneigung innerhalb des Gebäudegrundrisses 10 Prozent und mehr beträgt, lediglich berg- und talseitig (Anhang I Ziff. 3.2.1 BNR).

7.4.3 Die Beschwerdeführer bestreiten nicht, dass die Hangneigung mehr als 15 Prozent beträgt und damit einerseits talseitig ein Hangzuschlag von 2,5 m zu berücksichtigen und andererseits nur die hang- und bergseitige Gebäudehöhe zu messen ist (Beschwerde S. 36). Bergseitig beträgt die maximal zulässige Höhe also 7 m und talseitig 9,5 m. Gemäss dem Plan 08b «ansichten süd und west» beträgt die talseitige Gebäudehöhe der beiden Häuser jeweils 9,49 m. Die maximal zulässige Höhe von 9,50 m wird demnach eingehalten. Die Beschwerdeführer berufen sich auf angeblich abweichende

Massangaben in den Plänen 06b «schnitte haus A», Querschnitt A1, sowie 07b «schnitte haus B», Querschnitt B1 (Pläne in Akten BVD act. 5C). Den dortigen Angaben lässt sich entnehmen, dass der Dachrand auf einer Kote von 460.92 bzw. 460.49 m. ü.M. liegt, was +11,46 bzw. +11,03 entspricht. Die Beschwerdeführer gehen jedoch fehl in der Annahme, dabei handle es sich um die Gebäudehöhe gemäss Art. 17 BNR. Abgesehen davon, dass die Gebäudehöhe nicht in den Schnitten, sondern in der Mitte der berg- und talseitigen Fassaden zu messen ist, wird sie aufgrund des Flachdachs nach dem Gesagten bis zur Oberkante der offenen oder geschlossenen Brüstung und nicht bis zum Dachrand gemessen. Soweit sich die Beschwerdeführer auf die Messweise gemäss IVHB berufen, übersehen sie, dass danach nicht (mehr) die Gebäudehöhe, sondern die Gesamt- und die Fassadenhöhe massgebend sind. Die Vorinstanz hat zutreffend darauf hingewiesen, dass das BNR Gampelen noch nicht an die BMBV angepasst worden ist, welche die IVHB im Kanton Bern umsetzt; die Übergangsfrist läuft noch bis Ende 2023 (Art. 34 Abs. 1 BMBV). Die Beschwerdeführer können daher aus der IVHB nichts zu ihren Gunsten ableiten (Beschwerde S. 36). Schliesslich ist auch bergseitig, wo trotz an die Fassaden gerückten Attikageschossen die gleiche Messweise gilt, keine Überschreitung der Gebäudehöhe ersichtlich.

7.5 Zu den vorspringenden Gebäudeteilen:

7.5.1 Die Beschwerdeführer monieren weiter, gemäss Anhang I Ziff. 1.4 BNR dürften Balkone lediglich 2,5 m über die Fassaden hinausragen und zusammengerechnet höchstens 40 Prozent der Fassadenlänge messen. Im umstrittenen Projekt seien die Balkone aber auf der gesamten Fassadenlänge vorgesehen, was unzulässig sei (Beschwerde S. 36 f.). Die Vorinstanz hat dazu festgehalten, die von den Beschwerdeführern genannte Bestimmung verbiete nicht, Balkone entlang der gesamten Fassade vorzusehen. Sie regle lediglich, dass solche Balkone nicht unter die Sondervorschrift für vorspringende Gebäudeteile fielen, sondern als Teil des Hauptgebäudes gälten (angefochtener Entscheid E. 9c).

7.5.2 Gemäss Anhang I Ziff. 1.4 BNR ragen vorspringende Bauteile bis zu 5 m Breite um höchstens 2,5 m über die Fassaden hinaus und messen zusammengerechnet höchstens 40 Prozent der Fassadenlänge. Aus Fussnote 4 geht hervor, dass die Bestimmung u.a. Balkone erfasst. Und Fuss-

note 5 stellt klar, dass vorspringende Gebäudeteile, welche diese Masse übersteigen, je nach Nutzung als Teil des Hauptgebäudes oder als Anbau gelten.

7.5.3 Die umstrittenen Balkone erstrecken sich über die gesamten Fassadenlängen und erfüllen insoweit die Vorgaben von Anhang I Ziff. 1.4 BNR für vorspringende Bauteile nicht. Die Vorinstanz hat mit Verweis auf Fussnote 5 aber zutreffend ausgeführt, dass daraus nicht auf die Unzulässigkeit der Balkone geschlossen werden darf. Vielmehr bedeutet das Nichteinhalten der Masse lediglich, dass die Balkone nicht als vorspringende Gebäudeteile, sondern als Teil des Hauptgebäudes gelten. Die Rüge der Beschwerdeführer, Anhang I Ziff. 1.4 BNR sei verletzt, ist daher unbegründet. Dass die Balkone auch als Bestandteil des Hauptgebäudes unzulässig sein sollen, machen die Beschwerdeführer zu Recht nicht geltend.

7.6 Zu den Stützmauern:

7.6.1 Die Beschwerdeführer sind sodann der Ansicht, eine Stützmauer im Osten der Parzelle Nr. 2 _____ stehe zu nahe an der Grundstücksgrenze und überschreite die gemäss Art. 35 BNR zulässige Höhe von 1,2 m deutlich (Beschwerde S. 40). Die Vorinstanz hat erwogen, die Bestimmung begrenze die mit Stützmauern vorgenommenen Aufschüttungen. Hier diene die Mauer aber der Abstützung von Abgrabungen. Im Übrigen halte sie die Bestimmungen zur zulässigen Staffelung ein (angefochtener Entscheid E. 10e).

7.6.2 Art. 35 BNR betrifft gemäss seinem Randtitel Stütz- und Futtermauern gegenüber nachbarlichem Grund. Nach Abs. 1 der Bestimmung sind Stütz- und Futtermauern von mehr als 1,2 m Höhe nicht gestattet. Stützmauern können in der Höhe gestaffelt angelegt werden, sofern sie höchstens 3 Stufen bilden und gemessen ab Fuss der untersten Stützmauer in einer Neigungslinie von 45 Grad liegen (Abs. 2).

7.6.3 Die Beschwerdeführer haben die Rüge der zu hohen östlichen Stützmauer bereits in ihrer ursprünglichen Einsprache vom 19. Juli 2018 an das Regierungsstatthalteramt Seeland erhoben (Akten RSA act. 5D pag. 125). Die Bauherrschaft nahm im Anschluss mit Projektänderung vom 1. Februar 2019 eine Staffelung dieser Stützmauer vor (Akten RSA act. 5D pag. 311).

Dennoch haben die Beschwerdeführer die Höhe der östlichen Stützmauer vor der BVD und auch vor Verwaltungsgericht erneut bemängelt, ohne allerdings auf die Projektänderung einzugehen (vgl. auch Beschwerdeantwort S. 12). Vor Verwaltungsgericht setzen sie sich sodann nicht mit der vorinstanzlichen Feststellung auseinander, dass die Stützmauer die Bestimmungen zur Staffelung einhält. Sie haben im Gegenteil ihre in der Einsprache gewählte Formulierung, wonach anhand der Pläne nicht überprüft werden könne, ob und wie die Stützmauer gestaffelt werde (Akten RSA act. 5D pag. 311), unverändert in die Verwaltungsgerichtsbeschwerde übernommen (Beschwerde S. 40). Diese Ausführungen sind spätestens seit der Projektänderung aktenwidrig. Vor diesem Hintergrund ist nicht hinreichend dargetan, inwiefern die (angepasste) östliche Stützmauer unzulässig sein soll.

7.6.4 Sinngemäss machen die Beschwerdeführer geltend, dass auch die Stützmauer zwischen den beiden Gebäuden zu hoch sei, weil Art. 35 BNR für alle Stützmauern gelte und nicht nur für solche, die der Aufschüttung dienten (Beschwerde S. 50). – Die Stützmauer zwischen den Gebäuden ist zwar deutlich höher als 1,2 m und nicht gestaffelt (vgl. auch hinten E. 10.9). Bereits der Randtitel der Bestimmung macht aber deutlich, dass Art. 35 BNR nur auf Stütz- und Futtermauern «gegenüber nachbarlichem Grund» anwendbar ist. Die Mauer zwischen den Gebäuden verläuft nicht entlang einer Parzellengrenze und weist keinen Zusammenhang mit dem nachbarlichen Grund auf. Art. 35 BNR ist demnach nicht anwendbar. Dasselbe gilt, soweit die Beschwerdeführer eine Verletzung von Art. 36 BNR rügen (Beschwerde S. 40); die betreffende Bestimmung regelt die hier nicht interessierende Situation von Stützmauern entlang öffentlicher Strassen.

8.

Die Beschwerdeführer sind der Ansicht, die Spielflächen und Aufenthaltsbereiche erfüllten die gesetzlichen Anforderungen nicht.

8.1 Zur Grösse und Qualität der Spielflächen und Aufenthaltsbereiche:

8.1.1 Gemäss den Ausführungen der Vorinstanz entspricht der geplante Aufenthaltsbereich den gesetzlichen Vorgaben. Der Umfang der Spielflächen sei dagegen zu gering, weil nicht jede in den Plänen ausgewiesene

Spielfläche auch tatsächlich als solche benutzt werden könne. Die Mindestfläche könne gemäss Art. 45 Abs. 3 BauV allerdings herabgesetzt werden, wenn schwierige Grundstücksverhältnisse vorlägen oder sie aufgrund besonderer Umstände unverhältnismässig wäre. Dies sei hier der Fall. Das streitbetreffene Grundstück weise eine Reihe von Besonderheiten auf, weshalb unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismässigkeit eine Herabsetzung der Mindestfläche gerechtfertigt sei. Damit gälten die geplanten Spielflächen dennoch als genügend gross. Zudem seien sie sorgfältig geplant und würden diverse Spielgeräte aufweisen (angefochtener Entscheid E. 11).

8.1.2 Die Beschwerdegegnerin vertritt vor Verwaltungsgericht die Auffassung, die in den Plänen ausgewiesenen Spielflächen seien entgegen der Ansicht der Vorinstanz vollumfänglich anzurechnen. Die Erwägungen der BVD führten aber jedenfalls zu einem rechtmässigen Resultat (Beschwerdeantwort S. 13).

8.1.3 Anders als die Vorinstanz und die Beschwerdegegnerin erachten die Beschwerdeführer sowohl die Aufenthaltsbereiche als auch die Spielflächen als zu klein. Die Bauherrschaft habe in einem früheren Verfahrensstadium zwar ein Ausnahmegesuch zum Unterschreiten dieser Flächen gestellt, dieses aber später zurückgezogen. Somit dürften keine Ausnahmen erteilt werden. Eine Reduktion nach Art. 45 Abs. 3 BauV falle ausser Betracht, da angesichts der Platzverhältnisse keine angemessene Herabsetzung, sondern nur ein vollständiger Verzicht entweder auf die Spielfläche oder die Aufenthaltsbereiche in Frage komme. Die Voraussetzungen für eine solche Befreiung würden sich nach Art. 46a BauV richten und seien nicht erfüllt. Auch seien nicht genügend Schattenplätze vorgesehen und die Kinderspielplätze seien für Kleinkinder nicht gefahrlos erreichbar (Beschwerde S. 42 ff.).

8.1.4 Beim Bau von Mehrfamilienhäusern hat die Bauherrschaft im Freien Aufenthaltsbereiche für die Bewohnerinnen und Bewohner, insbesondere Kinderspielplätze, zu schaffen (Art. 15 Abs. 1 BauG). Kinderspielplätze sind für Kleinkinder und schulpflichtige Kinder eingerichtete Spielflächen (Art. 43 Abs. 2 BauV). Deren Fläche hat wenigstens 15 Prozent der Hauptnutz- und Konstruktionsflächen der Familienwohnungen zu entsprechen (Art. 45 Abs. 1 BauV). Kinderspielplätze müssen für Kleinkinder gut und gefahrlos erreichbar sein. Der Zugang darf nicht durch Einstellhallen führen

(Art. 44 Abs. 3 BauV). Sie sind – wie Aufenthaltsbereiche – ihrem Zweck entsprechend einzurichten (Art. 44 Abs. 4 BauV). Als Aufenthaltsbereiche gelten wenigstens mit einfachen Mitteln zum Verweilen im Freien eingerichtete Teile eines Gebäudegrundstücks (Art. 43 Abs. 1 BauV). Für sie sind 5 Prozent der Hauptnutz- und Konstruktionsflächen aller Wohnungen, pro Mehrfamilienhaus mindestens aber 20 m², vorzusehen bzw. zur Fläche der Kinderspielplätze hinzuzurechnen (Art. 45 Abs. 2 BauV). Gemäss Art. 45 Abs. 3 BauV kann die Baubewilligungsbehörde – sofern die zweckmässige Gestaltung der Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze gewährleistet bleibt – die erforderliche Mindestfläche angemessen herabsetzen, wenn schwierige Grundstücksverhältnisse vorliegen oder die gemäss Abs. 1 und 2 ermittelte Fläche aufgrund besonderer Umstände unverhältnismässig wäre. Diese Bestimmung räumt der Baubewilligungsbehörde die Befugnis ein, die erforderliche Fläche zu reduzieren, ohne dass formell eine Ausnahmegewilligung erteilt werden müsste (sog. unechte Ausnahme oder Kompetenznorm; VGE 2018/300 vom 11.7.2019 E. 7.2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 15 N. 3b, Vorbemerkungen zu den Art. 26-31 N. 1). Die Norm setzt aber ähnlich wie Art. 26 BauG (Ausnahmen) objektive Besonderheiten wie Lage und Form der Parzelle voraus. Finanzielle Gründe allein genügen regelmässig nicht (Rolf Mühlemann, Die grössere Spielfläche, in KPG-Bulletin 2011 S. 83 ff., 84). Nach Art. 45 Abs. 4 BauV kann schliesslich die Fläche mindestens 2 m breiter Terrassen, Balkone und dergleichen zur Hälfte an den erforderlichen Aufenthaltsbereich angerechnet werden. Die Mindestfläche von 20 m² pro Mehrfamilienhaus muss jedoch integral im Rahmen der Umgebungsgestaltung nachgewiesen werden und kann nicht durch Terrassen- oder Balkonfläche ersetzt werden (VGE 2011/256 vom 2.5.2012 E. 4.1; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 15 N. 3a).

8.1.5 Im vorliegenden Fall sind bei sämtlichen Wohnungen die Terrassen- oder Balkonflächen mindestens doppelt so gross wie 5 Prozent der jeweiligen Hauptnutz- und Konstruktionsfläche (Wohnungsspiegel mit Flächenübersicht, Akten RSA act. 5D pag. 306). Weil die Balkone und Terrassen mehr als 2 m breit sind (vgl. Pläne 02c «erdgeschoss und umgebung», 03c «1. Obergeschoss, 04c «2. obergeschoss» und 05c «attika», Akten BVD act. 5A, Beilagen zu pag. 192 f.), ist mit ihnen der Bedarf an Aufenthaltsbereichen gedeckt mit Ausnahme der 20 m² pro Mehrfamilienhaus, die

der Anrechenbarkeit gemäss Art. 45 Abs. 4 BauV entzogen sind. Darauf hat bereits die Vorinstanz zutreffend hingewiesen (angefochtener Entscheid E. 11c). Die Beschwerdeführer gehen zwar sinngemäss davon aus, die Terrassen und Balkone könnten nicht angerechnet werden, allerdings erläutern sie nicht, inwiefern die Erwägungen der Vorinstanz rechtsfehlerhaft sein sollen. Solches ist nach dem Gesagten auch nicht ersichtlich. Der zusätzliche Aufenthaltsbereich muss demnach für die zwei Mehrfamilienhäuser insgesamt $2 \times 20 \text{ m}^2$ betragen. Eine solche 40 m^2 grosse Aufenthaltsfläche mit einem Tisch und einer Feuerstelle ist im Südosten der Überbauung vorgesehen (Plan 02c «erdgeschoss und umgebung», Akten BVD act. 5A, Beilagen zu pag. 192 f.). Die gesetzlichen Anforderungen an die Grösse und Qualität von Aufenthaltsbereichen sind damit erfüllt.

8.1.6 Was die Spielflächen angeht, hat die Bauherrschaft einen Bedarf von 353 m^2 berechnet (vgl. Wohnungsspiegel, Akten RSA act. 5D pag. 306). Sie weist eine «Spielfläche 1» von 210 m^2 östlich der Aufenthaltsfläche, eine «Spielfläche 2» von 150 m^2 zwischen den Gebäuden und eine «zusätzliche Spielfläche 3 auf Fussweg» von 70 m^2 aus (Plan 02c «erdgeschoss und umgebung»; Akten BVD act. 5A, Beilagen zu pag. 192 f.). Die Vorinstanz hat befunden, die Spielfläche 2 könne höchstens in beschränktem Umfang an die Fläche für Kinderspielplätze angerechnet werden, weil gemäss den Empfehlungen «Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze» vom Juni 1992 ein Streifen von 3 m entlang der Hausfassaden in der Regel nicht angerechnet werden könne und die verbleibende Fläche weniger als die grundsätzlich verlangten 5 m breit sei. Ebenfalls nicht vollumfänglich angerechnet werden könne die Spielfläche 3 auf dem ebenen Teil des Fusswegs, da auch sie nicht alle Anforderungen erfülle. Die Vorinstanz hat aber ein Herabsetzen der erforderlichen Mindestfläche gestützt auf Art. 45 Abs. 3 BauV als zulässig erachtet und damit die Spielplatzfläche dennoch als insgesamt genügend gross beurteilt (angefochtener Entscheid E. 11d ff.). Dieses Vorgehen ist nicht zu beanstanden: Neben der steilen Hanglage schränkt auch die Zonengrenze, die über die Parzellen verläuft, die Bebaubarkeit der Grundstücke ein. Innerhalb der Bauzone befinden sich sodann eine Waldbaulinie sowie ein geschützter Trockenstandort. Damit liegen schwierige Grundstücksverhältnisse vor. Die vorgesehenen Spielflächen sind abwechslungsreich gestaltet und laden zu vielfältigen Aktivitäten ein. Mit Blick auf diese Verhält-

nisse durfte die BVD die Mindestfläche herabsetzen. Art. 45 Abs. 3 BauV ist folglich erfüllt und es braucht nicht beurteilt zu werden, ob das Vorhaben auch ohne Herabsetzungsgründe genügend Spielfläche vorsehen würde (vgl. Beschwerdeantwort S. 13). Die Beschwerdeführer haben ihre Behauptung, wonach Art. 45 Abs. 3 BauV «zum vornherein ausser Betracht» falle (Beschwerde S. 43), weitestgehend wörtlich aus ihrer Beschwerde an die BVD übernommen (Beschwerde vom 19.8.2019 S. 81), ohne sich mit den überzeugenden Ausführungen der Vorinstanz auseinanderzusetzen. Sinn- gemäss scheinen sie sich aber daran zu stören, dass der Bauherrschaft eine Ausnahme gewährt worden sei, obwohl sie kein Ausnahmegesuch gestellt bzw. ein solches zurückgezogen habe (Beschwerde S. 42-44). Art. 45 Abs. 3 BauV ist wie dargelegt eine sog. unechte Ausnahme und setzt kein Ausnahmegesuch voraus (vorne E. 8.1.4). Die Beschwerdegegnerin hat mit Eingabe vom 12. Dezember 2019 an die BVD um eine angemessene Herabsetzung der Mindestfläche ersucht (Akten BVD act. 5A pag. 178). Die BVD war somit ohne weiteres befugt, die Voraussetzungen für eine Herabsetzung zu prüfen.

8.1.7 Die Spielfläche erfüllt schliesslich auch die qualitativen Anforderungen an Kinderspielplätze: Trotz der schwierigen Ausgangslage hat die Bauherrschaft insbesondere mit der 210 m² grossen «Spielfläche 1» einen geeigneten Spielplatz auf mehrheitlich ebenem Terrain vorgesehen. Wo das fast flache Gelände in eine steile Böschung übergeht, sind eine Rutschbahn und ein Spieltunnel geplant. Damit nehmen die Spielgeräte die topografischen Gegebenheiten sinnvoll auf. Die Spielfläche befindet sich zudem in der Nähe des Aufenthaltsbereichs, ist durch die südliche Ausrichtung ausreichend besonnt und enthält nebst diversen Büschen beim Sandkasten einen schattenspendenden Baum (vgl. Art. 44 Abs. 1 BauV; Beschwerde S. 42 und 45). Sollten zusätzliche Schattenplätze erforderlich sein, können solche auch nachträglich geschaffen werden. Es ist deshalb nicht zu beanstanden, wenn vorerst nur ein Hochstämmer vorgesehen ist. Auch die Rüge, aufgrund eines Treppenzugangs sei der Kinderspielplatz nicht gefahrlos erreichbar, verfängt nicht: Die Vorinstanz hat aufgezeigt, dass die Treppe, die vom Fussweg auf die «Spielfläche 2» führt, sicher ausgestaltet ist (angefochtener Entscheid E. 13b). Die Beschwerdeführer setzen diesen zutreffenden Erwägungen nichts entgegen; die Treppe stellt folglich keine Gefahr im Sinn von

Art. 44 Abs. 3 BauG dar. Schliesslich sind die Spielflächen 2 und 3 zwar weniger geeignet als die Spielfläche 1; sie können aber dennoch in die Gesamtbetrachtung miteinbezogen werden (vgl. auch angefochtener Entscheid E. 11g). In Übereinstimmung mit der Vorinstanz sind die Anforderungen an die Spielflächen somit als insgesamt erfüllt zu betrachten.

8.2 Zur grösseren Spielfläche:

8.2.1 Die Beschwerdeführer rügen weiter eine Verletzung von Art. 15 Abs. 2 BauG und Art. 46 BauV (Beschwerde S. 43 f.). Damit scheinen sie davon auszugehen, das Vorhaben erfordere eine grössere Spielfläche.

8.2.2 Eine Wohnsiedlung mit mehr als 20 Familienwohnungen muss eine grössere Spielfläche aufweisen (Art. 15 Abs. 2 BauG, Art. 46 Abs. 2 BauV). Solche Spielflächen sollen Jugendlichen und Erwachsenen für Ball- und Renspiele zur Verfügung stehen (Art. 46 Abs. 1 BauV). In den Häusern «A» und «B» entstehen insgesamt 24 Wohnungen. Allerdings ist nicht jede Wohnung eine Familienwohnung im Sinn von Art. 46 Abs. 2 BauV, denn als solche gelten nur Wohnungen mit wenigstens drei Zimmern (Art. 43 Abs. 3 BauV). Die beiden geplanten Gebäude weisen insgesamt bloss 19 (Familien-)Wohnungen mit mehr als drei Zimmern auf (Wohnungsspiegel vom 11.1.2019, Akten RSA act. 5D pag. 306). Die Bestimmungen zu den grösseren Spielflächen gelangen folglich entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer nicht zur Anwendung.

8.3 Zu den Lärmimmissionen:

8.3.1 Die Beschwerdeführer machen schliesslich geltend, der Grundeigentümer der Nachbarparzelle Gbbl. Nr. 5 _____ werde aufgrund der Lage der Spielplätze erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt, welche die für Wohnzonen geltende Lärmempfindlichkeitsstufe II deutlich überschreiten würden.

8.3.2 Wohnzonen sind auch für den Aufenthalt von Kindern bestimmt, womit Kinderlärm grundsätzlich zu dulden ist (BGer 1C_148/2010 vom 6.9.2010 E. 2.2.3 f.). Das Errichten von Spiel- und Aufenthaltsflächen ist wie dargelegt sogar gesetzlich vorgeschrieben. Die damit einhergehenden Geräusche sind in der Wohnzone üblich und objektiv nicht störend, zumal im vorliegenden

Fall keine Klanginstallationen oder sonstigen Spielgeräte mit besonderem Lärmcharakter vorgesehen sind (Plan 02c «erdgeschoss und umgebung», Akten BVD act. 5A, Beilagen zu pag. 192 f.; vgl. zum Ganzen auch VGE 2017/351 vom 14.11.2018 E. 7 mit zahlreichen Hinweisen).

9.

Weiter erachten die Beschwerdeführer die Abstellplätze als unzulässig.

9.1 Zur Entfernung der Hecke entlang des ...wegs:

9.1.1 Um Platz für Verkehrsfläche und die Zufahrt zu Abstellplätzen zu schaffen, soll eine geschützte Hecke entfernt werden. Die Vorinstanz hat erwogen, nach Art. 16 Abs. 3 BauG dürften wohnhygienisch oder für das Orts- oder Landschaftsbild wertvolle Bäume, Vorgärten, Innenhöfe und dergleichen nicht zur Anlage von Abstellplätzen beseitigt bzw. beansprucht werden. Die strittige Hecke werde zwar beseitigt, allerdings sei eine flächengleiche Ersatzpflanzung an einem anderen Ort geplant. Damit sei Art. 16 Abs. 3 BauG Genüge getan, zumal der Wert der betroffenen Hecke nicht von ihrem Standort abhängt (angefochtener Entscheid E. 12a).

9.1.2 Die Beschwerdeführer sind dagegen der Ansicht, eine Neupflanzung der Hecke an einem anderen Standort erreiche nicht dieselben Ziele wie die Beibehaltung der bestehenden Hecke. Es werde Jahre, wenn nicht Jahrzehnte dauern, bis eine neue Hecke einen gleichwertigen Lebensraum bieten könne. Die vorhandene Hecke dürfe daher nicht für Abstellplätze entfernt werden (Beschwerde S. 45 f.).

9.1.3 Art. 16 Abs. 3 BauG spricht von Bäumen, Vorgärten, Innenhöfen und «dergleichen». Unter diese nicht abschliessende Aufzählung können auch Hecken fallen (zur Auslegung des Begriffs «dergleichen» im Licht von Art. 16 Abs. 3 BauG vgl. BVR 1989 S. 289 E. 3). Die Norm ist hier somit grundsätzlich anwendbar. Allerdings fallen nicht alle Bäume, Vorgärten, Innenhöfe oder eben Hecken in den Anwendungsbereich der Bestimmung. Gemäss dem Wortlaut sollen nur solche Elemente nicht für die Anlage von Abstellplätzen und Zufahrten weichen müssen, die «wohnhygienisch oder für das

Orts- oder Landschaftsbild» wertvoll sind (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 16-18 N. 22 Bst. b). Die Bestimmung dient somit dem Schutz der Wohnhygiene und dem Orts- und Landschaftsbild. Anders als die Beschwerdeführer meinen, sind Aspekte des Naturschutzes nicht von Art. 16 Abs. 3 BauG erfasst, soweit sie nicht zugleich einen Zusammenhang zur Wohnhygiene oder zum Orts- und Landschaftsbild aufweisen. Die Beschwerdeführer machen nicht geltend, dass die Hecke am konkreten Standort für das Orts- und Landschaftsbild wertvoll sei. Solches ist auch nicht ersichtlich. Wohnhygienisch weist die Hecke ebenfalls keinen besonderen Wert im Sinn von Art. 16 Abs. 3 BauG auf. Für die Wohnhygiene wertvoll können z.B. Innenhöfe sein, die als frei strukturierte Grünflächen mannigfaltige Aufenthalts- und Begegnungsmöglichkeiten bieten und bewirken, dass von einer idyllischen Wohnlage gesprochen werden kann (BVR 1993 S. 314 E. 6a f.). Solcherlei besonderer Nutzen kommt der Hecke nicht zu. Überdies wird sie nicht ersatzlos entfernt, sondern es ist leicht versetzt vom ursprünglichen Standort eine Ersatzpflanzung vorgesehen (Plan 00c «situation/dachaufsicht», Akten BVD act. 5A, Beilagen zu pag. 192 f.). Das Entfernen und Neuanpflanzen der Hecke widerspricht demnach Art. 16 Abs. 3 BauG nicht (zur naturschutzrechtlichen Beurteilung vgl. hinten E. 12.8).

9.2 Zur Sicherstellung der Abstellplätze für Fahrzeuge:

9.2.1 Gemäss Art. 49 Abs. 3 BauV sind Abstellplätze auf fremdem Boden grundbuchlich sicherzustellen, wobei die Gemeinden die Sicherstellung abweichend regeln können. Dazu hat die Vorinstanz erwogen, die Parzellen Nrn. 1_____ und 2_____ würden derselben Grundeigentümerschaft gehören. Die Abstellplätze auf den jeweiligen Parzellen befänden sich daher nicht auf fremdem Grund und müssten nicht grundbuchlich sichergestellt werden. Das Gebäude «A» reiche zudem über die gemeinsame Parzellengrenze hinaus, weshalb nicht zu erwarten sei, dass eines der beiden Gebäude ohne das andere an eine neue Grundeigentümerschaft übergehe (angefochtener Entscheid E. 12b).

9.2.2 Die Beschwerdeführer sind demgegenüber der Ansicht, es sei nicht auszuschliessen, dass eines der beiden Gebäude an eine neue Grundeigentümerschaft übertragen werde und nicht mehr beiden Grundstücken ausreichend Parkplätze zur Verfügung stünden (Beschwerde S. 45 f.).

9.2.3 Wird durch die Erstellung von Bauten ein Parkplatzbedarf verursacht, so ist dafür auf dem Grundstück oder in seiner Nähe eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge zu errichten (Art. 16 Abs. 1 BauG). Die Anzahl der Abstellplätze ist in der Bauverordnung näher geregelt und wird durch eine Bandbreite begrenzt (Art. 49 ff. BauV). Art. 49 Abs. 3 BauV verlangt für die Anrechnung von Abstellplätzen auf fremdem Boden deren Sicherstellung. Die Bestimmung gelangt also zur Anwendung, wenn die Grundeigentümerschaft der Hauptbaute nicht mit jener der Abstellplätze übereinstimmt; andernfalls ist keine Sicherstellung notwendig (vgl. etwa VGE 2017/36 vom 18.9.2017 E. 3.5 [betreffend Parkplatzbedarf für eine Autogarage], VGE 21305 vom 14.3.2002 insb. E. 6d [betreffend Parkplatzbedarf für ein Restaurant]). Hier fällt die Eigentümerstellung nicht auseinander und hat die Grundeigentümerin mit Unterzeichnung des Baugesuchs sowie der Projektpläne ihre Zustimmung zum Vorhaben und damit auch zu den Autoabstellplätzen erteilt (Art. 10 Abs. 2 BewD). Damit sind die Parkplätze ohne weiteres anrechenbar. Die Vorinstanz hat nachvollziehbar dargelegt, dass die Bandbreite eingehalten ist, was von den Beschwerdeführern auch nicht bestritten wird (angefochtener Entscheid E. 12b; vgl. auch Parkplatznachweis, Akten BVD act. 5A, pag. 192 ff. [in den Beilagen]). Die Anforderungen an die Autoabstellplätze sind daher zum jetzigen Zeitpunkt erfüllt. Die Vorinstanz hat zudem einleuchtend dargelegt, dass auch zukünftig nicht mit einem Auseinanderfallen der Eigentumsverhältnisse zu rechnen ist, das zum Unterschreiten der Mindestanzahl an Parkplätzen führen könnte. Selbst wenn sich diese Prognose aber als unzutreffend herausstellen sollte, stünde dies der Bewilligungserteilung nicht entgegen: Massgebend sind die Verhältnisse, wie sie sich im Urteilszeitpunkt präsentieren (statt vieler BVR 2021 S. 139 E. 2.3). Die Sicherstellung könnte auch dann zumal noch geregelt werden und eine allfällig später eintretende Rechtswidrigkeit wäre baupolizeilich zu ahnden (Art. 45 ff. BauG). Eine vorgängige Verpflichtung zur Einhaltung der Baupolizeivorschriften muss ebenfalls nicht eigens statuiert werden, da sich eine solche direkt aus dem Gesetz ergibt (vgl. Rechtsbegehren Nr. 5; angefochtener Entscheid E. 18a).

10.

Die Beschwerdeführer rügen eine Verletzung der Ästhetikvorschriften.

10.1 Die Vorinstanz hat erwogen, gestützt auf die Bestimmungen des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes dürften Art und Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung nicht eingeschränkt werden. Anderes gälte, wenn das Gebäudevolumen im Zusammenhang mit anderen gestalterischen Aspekten problematisch wäre, was hier aber nicht der Fall sei. Auch das Ausmass der Terrainveränderungen könne ohne Beschränkung der zulässigen Nutzung nicht verringert werden (angefochtener Entscheid E. 10e).

10.2 Die Beschwerdeführer sind indes der Ansicht, das Bauvorhaben beeinträchtigt das Landschafts- und Ortsbild massiv. Anders als die Vorinstanz meine, könne das Volumen der projektierten Gebäude ein störendes Element darstellen. Die Mehrfamilienhäuser mit Flachdach seien um ein Vielfaches grösser und höher als die Einzelwohnhäuser in der Umgebung. Sie würden stark störend in Erscheinung treten und die Identität des Quartiers «sprengen». Ausserdem seien erhebliche Terrainveränderungen vorgesehen und die versiegelten Flächen insbesondere für die Garageneinfahrt und die Hauszugänge seien überdimensioniert. Das Bauprojekt integriere sich somit nicht in das Landschafts- und Ortsbild (Beschwerde S. 38 ff.).

10.3 Die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) hat im Verfahren vor Verwaltungsgericht zu den Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild Stellung genommen (Bericht vom 18.9.2020, act. 11A). Sie hat festgehalten, das Dorf Gampelen liege in Hangfusslage, wo die weite Ebene des Grossen Mooses in den bewaldeten Hügelzug des Jolimonts übergehe, und dehne sich entlang der Neuenburgstrasse aus. Die alten Dorfteile befänden sich Richtung Ins und seien grundsätzlich noch immer landwirtschaftlich geprägt. Grosse Bauernhäuser mit tief heruntergezogenen Dächern würden dem Ort Halt und Struktur geben. Nebst dem Gewerbequartier weit ausserhalb des Dorfkerns beim Bahnhof sei im westlichen Teil des Dorfes auf ehemaligen Rebenhängen nach und nach eine Wohnbebauung mit kleineren und mittleren Volumen entstanden und in der Ebene hätten sich einige Gewerbebetriebe angesiedelt. Zwischen Wald und Siedlungsrand befänden sich an den südexpansion-

ten Hängen wertvolle Trockenwiesen mit geschützten Heckenstrukturen. In diesem Kontext würden die hier geplanten Mehrfamilienhäuser mit ihren Volumen das vertretbare Mass an dieser Stelle deutlich sprengen. Talseitig würden sie viergeschossig (drei Geschosse plus Attika) und hangseitig zweigeschossig in Erscheinung treten. Südseitig würden die Fassaden grosse Verglasungen aufweisen und Brüstungsbänder zögen sich über die gesamte Länge der beiden Gebäude. In der unmittelbaren Umgebung befänden sich mehrheitlich Gebäude mit gut integrierenden Satteldachvolumen und geringerer Geschosshöhe. Die Häuser gliederten sich durch ihre Längsausdehnung und vor allem durch die Höhenentwicklung nicht in diesen wesentlich feinkörnigeren Kontext ein. Dies wäre aufgrund ihrer besonders prominenten Stellung am Waldrand und der sehr guten Sichtbarkeit aus der Ferne aber umso wichtiger. Auch das unspezifische, in der Horizontalen kaum gegliederte Fassadenbild und das konventionelle Attikageschoss mit Flachdach würden in keiner Weise auf die sensible, erhöhte Lage in Waldrandnähe eingehen und die hier unbedingt nötige Zurückhaltung vermissen lassen. Durch die identische Gestaltung der beiden Fassaden und die ausgeprägten Brüstungsbänder würden die Häuser eher als ein Volumen gelesen, was ihre (zu) dominante Wirkung noch verstärke. Überdies werde mit den teilweise massiven Abgrabungen die Hanglage negiert. Die (zu) hohe Ausnutzung spiegle sich auch in der Umgebungsgestaltung. Um die Zugänge sowie die Spiel- und Aufenthaltsflächen zu erstellen, brauche es eine Vielzahl an (bis zu 7 m hohen) Stützmauern und (zu) steile Böschungen, die sowohl das Ortsbild als auch das direkte Wohnumfeld empfindlich störten. Zufahrt und Gebäudezugänge konsumierten einen grossen Teil der Flächen. Ein durchgängiges Gestaltungskonzept sei nicht zu erkennen. Im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) sei das Gebiet zudem als Zone «a» eingetragen («Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche; die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen»). Es müsse daher eine Volumetrie und Gestaltung gefunden werden, die höchsten Ansprüchen genügten. Dies erfülle das Projekt in jeder Hinsicht nicht. Es sei ein massiver Fremdkörper im Orts- und Landschaftsbild und die negativen Auswirkungen auf die Umgebung seien gravierend. Die OLK empfehle deshalb, das Projekt nicht zu bewilligen.

10.4 Die Beschwerdeführer pflichten den Ausführungen der OLK bei (Stellungnahme vom 22.10.2020, act. 16). Demgegenüber erachtet die EG Gampelen die Einschätzung der OLK als qualifiziert fehlerhaft. Gampelen sei nicht im ISOS verzeichnet. Entgegen der OLK sei zudem nicht massgebend, ob sich das Projekt in das Orts- und Landschaftsbild einfüge; das Baureglement verlange nur, dass ein Bauvorhaben die unmittelbare Umgebung nicht beeinträchtige. Das strittige Vorhaben erfülle diese Voraussetzung, zumal die baupolizeilichen Masse und die Grünflächenziffer eingehalten seien (Stellungnahme der EG Gampelen vom 26.10.2020, act. 17). Auch die Beschwerdegegnerin kritisiert, die Gemeinde Gampelen sei nicht im ISOS eingetragen und die OLK habe einen falschen Beurteilungsmassstab angewendet. Weiter umschreibe die OLK die Hanglage zu prominent. Die Umgebung sei heterogen und fast die gesamte Hangkante unterhalb des Waldrands sei mit Gebäuden unterschiedlichster Typen überbaut. Schliesslich sei die Volumetrie des Bauvorhabens zulässig und werde von der OLK zu Unrecht kritisiert (Stellungnahme der Beschwerdegegnerin vom 27.10.2020, act. 18).

10.5 Gemäss Art. 9 Abs. 1 BauG dürfen Bauten und Anlagen Landschaften sowie Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen. Bei dieser Vorschrift handelt es sich um die «ästhetische Generalklausel» im Sinn eines allgemeinen Beeinträchtigungsverbots. Schutzobjekt des allgemeinen Landschaftsschutzes ist der Aussenraum, soweit er von allgemein begangenen Standorten aus für die Betrachterin oder den Betrachter als Einheit erfassbar ist und als solche wirkt. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn ein Bauvorhaben zur bestehenden Überbauung oder Landschaft einen Gegensatz schafft, der erheblich stört. Die Gemeinden sind befugt, eigene Ästhetikvorschriften zu erlassen (Art. 9 Abs. 3 und Art. 69 Abs. 2 Bst. c und f BauG; Art. 12 Abs. 4 BauV). Solche Vorschriften müssen aber, um eine selbständige Bedeutung zu haben, konkreter gefasst sein als die kantonalen und dürfen Letztere nicht nur allgemein anders umschreiben (zum Ganzen BVR 2009 S. 328 E. 5.2, 2006 S. 145 E. 2.1, S. 385 E. 5.1, S. 491 E. 6.2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 4, 13 f.). Die EG Gampelen sieht in Art. 27 Abs. 1 BNR vor, dass Bauten und Anlagen zusammen mit ihren Aussenräumen ihre unmittelbare Umgebung nicht beeinträchtigen dürfen. Diese Bestimmung geht nicht über die kantonale Regelung hinaus und hat daher keine selbständige Bedeutung. Grundlage und Massstab für die Vereinbarkeit des Bauvorha-

bens mit dem Orts- und Landschaftsbild bildet somit die ästhetische Generalklausel nach Art. 9 Abs. 1 BauG.

10.6 Die OLK hat ihrer Beurteilung die folgende Fragestellung zugrunde gelegt: «Fügt sich das Projekt in das Orts- und Landschaftsbild ein?» Damit hat sie einen Beurteilungsmassstab gewählt, der rechtlich nicht korrekt ist; ein positives Einfügungsgebot geht über das hier massgebende Beeinträchtigungsverbot hinaus. Die Bauten müssen sich entgegen der OLK weder einfügen noch integrieren, sondern sie dürfen nur nicht erheblich stören. Weiter hat die OLK das ISOS als Beurteilungsgrundlage herangezogen und daraus besonders hohe Anforderungen an die Volumetrie und Gestaltung von Neubauten abgeleitet. – Gampelen kommt gemäss den Angaben im ISOS regionale Bedeutung zu. Damit gilt die Gemeinde aber nicht als im ISOS verzeichnet, weil dieses nur schützenswerte Ortsbilder von nationaler Bedeutung umfasst (Art. 5 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz [NHG; SR 451] und Art. 1 i.V.m. Anhang 1 der Verordnung vom 13. November 2019 über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz [VISOS; SR 451.12]). Ebenso wenig greift hier der Schutz im Rahmen der Grundnorm von Art. 3 NHG, da mit der Erteilung der Baubewilligung für zwei Mehrfamilienhäuser in der Bauzone nicht die Erfüllung einer Bundesaufgabe zur Diskussion steht (vgl. Art. 2 NHG; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 32b und 33 ff.; Thomas Merkli, Die Rechtsprechung des Bundesgerichts zum Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz [ISOS], in Boillet/Favre/Martenet [Hrsg.], *Le droit public en mouvement, Mélanges en l'honneur du Professeur Etienne Poltier*, 2020, S. 965 ff., 967 f.; VGE 2021/123 vom 28.3.2022 E. 5.5 [noch nicht rechtskräftig]). Mit der ISOS-Dokumentation lassen sich somit keine (zusätzlichen) ästhetischen Schutzanliegen begründen. Die OLK verlangt also nicht nur zu Unrecht, dass sich das Projekt in das Orts- und Landschaftsbild einfügen müsse, sie ist auch fälschlicherweise der Ansicht, die «Integration» habe gestützt auf den ISOS-Eintrag «höchsten Ansprüchen» zu genügen. Wie die Gemeinde und die Beschwerdegegnerin zu Recht geltend machen, hat die OLK ihrer Beurteilung einen viel zu strengen Massstab zugrunde gelegt. Darauf kann nicht abgestellt werden.

10.7 Die OLK kritisiert insbesondere die Volumen der Gebäude. Gestützt auf die hier einschlägigen allgemeinen Vorschriften des Landschafts- und Ortsbildschutzes dürfen aber Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung aus ästhetischen Gründen in der Regel nicht eingeschränkt werden. Unzulässig sind insbesondere Beschränkungen der erlaubten Gebäudedimensionen, die eine ins Gewicht fallende Mindernutzung zur Folge hätten (BVR 2006 S. 491 E. 6.3.3; VGE 2019/413 vom 21.5.2021 E. 6.1, 2018/101 E. 2.3, 2011/206 vom 4.5.2012 E. 8.2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 15). Die hier strittigen Gebäude halten sämtliche Masse und baupolizeilichen Vorschriften ein (vorne E. 7). Eine abschlägige Beurteilung gestützt auf die von der OLK bemängelte Dimensionierung verbietet sich somit.

10.8 Die OLK weist zudem auf die erhöhte Hanglage am Waldrand und die sehr gute Sichtbarkeit aus der Ferne hin. In diesem Zusammenhang beanstandet sie insbesondere das Attikageschoss mit Flachdach sowie die Fassadengestaltung. – Das Vorhaben liegt deutlich abgesetzt vom Ortskern von Gampelen in westlicher Richtung. Zwar werden die geplanten Gebäude aufgrund der Hanglage sichtbar in Erscheinung treten. Dies trifft indes auf zahlreiche weitere Bauten zu, zumal der Hang unterhalb des Waldes westlich und östlich der Bauparzellen grossflächig verbaut ist. Im Unterschied zu anderen Häusern (insbesondere auf den Parzellen Gampelen Gbbl. Nrn. ..., ..., ..., ... und ...) kommen die geplanten Bauten zudem hinter bereits bestehende Gebäude zu liegen. Die Bauparzellen sind somit nicht derart exponiert, dass sich dort einschränkende Gebäudeformen und -gestaltungen aufdrängen (vgl. auch BVR 2021 S. 150 E. 4.2 f.). Die bereits vorhandenen Gebäude in der Umgebung weisen zudem unterschiedliche Volumen, Firstrichtungen, Dachformen und Fassaden auf (Fotodokumentationen der Parteien, act. 18A und 22A1; ferner Aufnahmen auf google maps, einsehbar unter: «<https://maps.google.ch>»). Auch Flachdächer sind vorhanden, wie bereits die ortskundige Regierungsstatthalterin festgestellt hat (Gesamtentscheid vom 18.7.2019 S. 8, Akten RSA act. 5D pag. 422; vgl. z.B. ...weg ... und ... sowie die Terrassenhäuser ...weg ... und ...). Es handelt sich dabei also nicht um eine ortsfremde Bauform. Die Ebene unterhalb des Hanges befindet sich schliesslich in der Mischzone und ist mit Wohn- und Gewerbegebäuden bebaut. In dieser heterogenen Umgebung

kann nicht gesagt werden, das Flachdach oder die Fassadengestaltung der geplanten Gebäude würden erheblich störend wirken. Mehr darf in Zusammenhang mit dem Beeinträchtigungsverbot nicht verlangt werden. Richtig eingeordnet vermögen die Bedenken der OLK somit keinen Verstoss gegen die Ästhetikvorschriften zu begründen.

10.9 Die OLK kritisiert weiter, das Vorhaben negiere die Hanglage, indem es hohe Stützmauern und steile Böschungen bei den Zugängen sowie den Spiel- und Aufenthaltsflächen vorsehe. Bauten am Hang sowie die notwendigen Spiel- und Aufenthaltsbereiche können indes in aller Regel nur mittels Abgrabungen und anderen Terrainveränderungen errichtet werden. Art. 34 BNR sieht vor, dass die Terrain- und Oberflächengestaltung auf die Umgebung abzustimmen sind. Dies ist hier der Fall: Die Terrainveränderungen sind angesichts der Hanglage notwendig und es ist weder dargetan noch ersichtlich, wie sie reduziert werden könnten, ohne das Mass der zonenkonformen Nutzung in unzulässiger Weise einzuschränken (vgl. auch angefochtener Entscheid E. 10e). Auch die sichernden Stützmauern und Böschungen dürfen somit aus ästhetischen Gründen keine empfindlichen Einschränkungen erfahren, zumal sie nicht gegen die Gestaltungsvorschriften des BNR verstossen (vorne E. 7.6). Zwar ist die grösste Stützmauer fast sieben Meter hoch. Diese verbindet jedoch die hangseitigen Nordfassaden der Gebäude, tritt in den Hintergrund und bildet auch zusammen mit den Südfassaden im Vordergrund keinen «Riegel». Die seitlichen Stützmauern sind bedeutend kleiner, wobei die östliche Stützmauer sogar gestaffelt ist. Unter Anwendung des korrekten Beurteilungsmassstabs kann somit nicht von zu dominanten Stützmauern gesprochen werden. Dasselbe gilt erst recht für die Oberflächengestaltung in Form von Böschungen (vgl. Art. 34 BNR).

10.10 Das Verwaltungsgericht räumt den Berichten der OLK regelmässig einen erheblichen Stellenwert ein und auferlegt sich bei deren Überprüfung eine gewisse Zurückhaltung. Es prüft insbesondere, ob die Fachmeinung gefestigt und gut abgestützt ist, und ob sie – nach entsprechenden Erläuterungen – auch Laiinnen und Laien zu überzeugen vermag (BVR 1998 S. 440 E. 3d; VGE 2020/84 vom 12.5.2021 E. 3.4, 2014/298 vom 1.9.2015 E. 4.9.1 [bestätigt durch BGer 1C_510/2015 vom 13.6.2016], Ruth Herzog, a.a.O., Art. 80 N. 20; Michel Daum, a.a.O., Art. 19 N. 58). Nach dem Gesagten trifft

dies hier nicht zu. Die Einschätzung der OLK orientiert sich an einem falschen Beurteilungsmassstab und überzeugt auch inhaltlich nicht. Im Gegenteil bestehen nach dem Gesagten keine stichhaltigen Gründe für einen Bauabschlag wegen Verletzung der Ästhetikvorschriften.

10.11 Mit den vorstehenden Ausführungen sind die Rügen der Beschwerdeführer mehrheitlich entkräftet (vgl. Beschwerde S. 38 ff.; Eingabe vom 22.10.2020, act. 16). Darüber hinaus wiederholen diese grösstenteils ihre bereits im vorinstanzlichen Verfahren gemachten Ausführungen. Insbesondere sind sie nach wie vor der Ansicht, die versiegelten Flächen seien überdimensioniert und widersprüchen Art. 33 BNR (Beschwerde S. 41). Nach dieser Bestimmung ist in Wohnzonen die Umgebung wasserdurchlässig als Garten zu gestalten (Abs. 1). Davon ausgenommen sind Flächen, die benötigt werden für die Zufahrt sowie für Haus- und Garageneingänge, für Motorfahrzeugabstellplätze und für ungedeckte Terrassen sowie Teiche und Schwimmbecken (Abs. 2). Der Gebäudeumschwung darf nicht als offene Lagerfläche genutzt werden (Abs. 3). Bereits die Vorinstanz hat zutreffend darauf hingewiesen, dass sich die versiegelten Flächen auf die für die Erschliessung und Abfallentsorgung notwendigen Flächen beschränken (angefochtener Entscheid E. 10e; vgl. Plan 02c «erdgeschoss und umgebung», Akten BVD act. 5A, Beilagen zu pag. 192 f.). Die Bestimmung enthält überdies keine maximal zulässigen Masse; entscheidend ist nur, dass die Aussenräume die unmittelbare Umgebung nicht beeinträchtigen (Art. 27 BNR). Mit Blick auf die bisherigen Ausführungen ist nicht erkennbar, inwiefern die Zugänge und Wege erheblich störend wirken sollen. Daran vermag auch die Annahme Beschwerdeführer nichts zu ändern, wonach die versiegelten Flächen verbotenerweise als Lagerplatz oder Abstellplatz für Motorfahrzeuge benützt werden könnten (Beschwerde S. 41). Sollte sich ihre Befürchtung tatsächlich bewahrheiten, wäre dies im Rahmen eines Baupolizeiverfahrens zu klären (Art. 45 ff. BauG). Soweit die Beschwerdeführer sodann eine Verletzung des «Landschaftsschutzes» durch den Eingriff in geschützte Trockenstandorte und Hecken geltend machen (Beschwerde S. 39 f.), übersehen sie, dass der Landschaftsschutz im hier massgebenden Zusammenhang ästhetisch und nicht naturschutzrechtlich zu verstehen ist. Auch darauf hat die Vorinstanz bereits zutreffend hingewiesen (angefochtener Entscheid

E. 10e). Das Vorhaben entspricht somit den massgebenden Ästhetikvorschriften.

11.

Die Beschwerdeführer monieren, den Naturgefahren werde nicht genügend Rechnung getragen.

11.1 Die Vorinstanz hat festgehalten, aufgrund der Lage im Gefahrengebiet müsse der Gefahr von Hangmuren besondere Beachtung geschenkt werden. Das Regierungsstatthalteramt habe daher beim KAWA einen Fachbericht zu den Naturgefahren eingeholt. Darin werde die Beschwerdegegnerin verpflichtet, vor Baubeginn die Einwirkungen durch Hangmuren von einem spezialisierten Naturgefahren-Fachbüro bestimmen zu lassen und das entsprechende Fachgutachten der Abteilung Naturgefahren des KAWA zukommen zu lassen. Die Regierungsstatthalterin habe in ihrem Entscheid vom 18. Juli 2019 den Fachbericht des KAWA mitsamt diesen Auflagen für verbindlich erklärt. Damit sei die Sicherheit während der Bauausführung gewährleistet. Die Auflagen betreffend bauliche Änderungen habe die Bauherrschaft mit Projektänderungen erfüllt (angefochtener Entscheid E. 17b f.). Die Beschwerdeführer sind allerdings der Ansicht, die Auflagen würden nicht umgesetzt und die Schutzmassnahmen seien nicht ausreichend. Die Baugrube für das Gebäude «A» sei mindestens 10 m tief und werde Hangmuren auslösen. Zudem seien die geplanten Brüstungen zum Teil weniger als 1 m hoch und könnten von Hangmuren leicht überwunden werden. Die Bauherrschaft weise unter Verletzung ihrer gesetzlichen Pflichten nicht nach, dass sie die nötigen Schutzmassnahmen treffen werde. Schliesslich sei die kantonale Fachstelle bisher nicht beigezogen worden, zumal der vorhandene Fachbericht bereits im Jahr 2010 erstellt worden sei und ein anderes Vorhaben betreffe (Beschwerde S. 46 ff.).

11.2 Gemäss Art. 21 Abs. 1 BauG sind Bauten und Anlagen so zu erstellen, dass weder Personen noch Sachen gefährdet werden (vgl. auch Art. 59 BNR). Die Bauparzellen befinden zu einem grossen Teil in einem Gebiet mittlerer Gefährdung aufgrund von Hangmuren (blaues Gefahrenge-

biet). Im südöstlichen Bereich des Grundstücks Gbbl. Nr. 2_____ und auf dem Grundstück Nr. 3_____ besteht eine geringe Gefährdung (gelbes Gefahrengebiet). Der nördlichste, im Wald liegende Streifen beider Parzellen ist zwar keinem Gefahrengebiet zugewiesen, allerdings besteht dort ein Hinweis auf Rutschgefahr (zum Ganzen Naturgefahrenkarte 1:5'000 des Kantons Bern, einsehbar unter: <www.geo.apps.be.ch>; Zonenplan «Gefahrenkarte Hangmuren [1:5'000]», abrufbar unter <www.gampelen.ch>, «Rubrik Online-Schalter»). In Gebieten mittlerer (blauer) Gefährdung dürfen Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind (Art. 6 Abs. 2 BauG). Art. 61 Abs. 2 BNR sieht ergänzend vor, dass Neubauten nur zulässig sind, wenn die für das Bauvorhaben sowie seine Zufahrt und Umgebung erforderlichen Schutzmassnahmen technisch möglich sowie rechtlich und finanziell sichergestellt sind. In Gefahrengebieten mit geringer (gelber) Gefahrenstufe ist bei besonders sensiblen Bauvorhaben wie beispielsweise Spitälern oder Kläranlagen sicherzustellen, dass Menschen und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind (Art. 6 Abs. 3 BauG). Gemäss Art. 63 Abs. 1 BNR sind u.a. Neubauten zulässig; handelt es sich um besonders gefährdete Bauten, gelten die Schutzvorschriften für Gefahrengebiete mittlerer Gefährdung (Art. 63 Abs. 2 BNR). Die Bauherrschaft hat jeweils nachzuweisen, dass die nötigen Schutzmassnahmen getroffen werden (vgl. Art. 6 Abs. 5 BauG; Art. 59 Abs. 2 BNR). Bei Gebieten erheblicher und mittlerer Gefährdung oder unbestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei (Art. 22 Abs. 1 Bst. f BewD; Art. 59 Abs. 3 BNR).

11.3 Das KAWA bzw. AWN ist die kantonale Fachstelle für Naturgefahren (Art. 22 Abs. 1 Bst. f BewD; Verzeichnis der Direktion für Inneres und Justiz der Fachstellen und erforderlichen Nebenbewilligungen S. 10, abrufbar unter <www.bauen.dij.be.ch>, Rubriken «Arbeitshilfen/Baubewilligungsverfahren»). Es hat mit Fachbericht vom 4.Juli 2018 eine Beurteilung des Vorhabens bzw. der Hangmurengefahr vorgenommen (Akten RSA act. 5D pag. 353 f.). Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer ist Art. 22 Abs. 1 Bst. f BewD und Art. 59 Abs. 3 BNR damit Genüge getan. Es ist nicht nachvollziehbar und wird von den Beschwerdeführern auch nicht näher erläutert, weshalb der Bericht des KAWA bereits im Jahr 2010 entstanden sein und

ein anderes Vorhaben zum Gegenstand haben soll, zumal dieser auf den 4. Juli 2018 datiert ist.

11.4 Die Fachbehörde hat in ihrem Bericht beantragt, das Vorhaben unter folgenden Auflagen zu bewilligen: Vor Baubeginn seien die Einwirkungen durch Hangmuren durch ein spezialisiertes Naturgefahren-Fachbüro mittels Fachgutachten zu bestimmen und dieses der Abteilung Naturgefahren zuzustellen. Die Fassaden seien entsprechend dem Fachgutachten zu dimensionieren. Auf den Lichtschacht an der Ostfassade von Haus «B» sei zu verzichten oder auf der Brüstungsmauer in der ostseitigen Verlängerung der Bergfassade sei anstelle eines Zauns eine Betonmauer (Flügelmauer) mit entsprechender Höhe und Dimensionierung zu erstellen. Weiter seien sämtliche Gebäudeöffnungen an den Ost- und Westfassaden mit einer Schwelle von mindestens 10 cm Höhe zu versehen oder die bergseitigen Fassaden mit Flügelmauern zu erstellen, die verhindern, dass Hangmuren direkt an die seitlichen Fassaden gelangen können (Akten RSA act. 5D pag. 353 f.).

11.5 Aus dem Gesagten erhellt zunächst, dass auf ein geologisches Gutachten zur Hangmurengefahr verzichtet werden kann; die Gefahrensituation ist bereits kartiert (Rechtsbegehren Nr. 14). Der entsprechende Beweisantrag wird abgewiesen. Ausserdem muss die Bauherrschaft nicht vorsorglich verpflichtet werden, während der Bauzeit eine Überwachung des Terrains mittels Geodaten einzurichten, um Hangmuren zu verhindern (Rechtsbegehren Nr. 7). Abgesehen davon, dass die Bauherrschaft bereits von Gesetzes wegen zur Sorgfalt verpflichtet ist (Art. 6 und 21 BauG), genügt die Auflage, wonach vor Bauausführung eine Fachbeurteilung stattzufinden hat, damit voraussehbaren Gefahren während der Bauzeit begegnet werden kann.

11.6 Soweit das KAWA bauliche Anpassungen verlangt hatte, hat die Bauherrschaft diese gemäss Vorinstanz mit Projektänderungen ausgeführt. Mit Projektänderung vom 14. September 2018 hielt die Bauherrschaft ihrerseits fest, aufgrund der Auflagen im Fachbericht seien neu bergseitige Flügelmauern geplant, indem anstelle der offenen Geländer die Stützmauern um die Geländerhöhe von 100 cm erhöht würden («massive Brüstung»). Die statische Bemessung der Flügelmauern und deren definitive Höhe würden im Zuge der Ausführungsplanung vor Baubeginn ermittelt und per Fachgutach-

ten dem KAWA zur Kenntnis gebracht. Überdies werde ein Fenster der Westfassade von Haus «A» verkleinert (Akten RSA act. 5D pag. 228).

11.7 Zum ursprünglichen Projekt finden sich in den Unterlagen lediglich verkleinerte Umgebungs- und Grundrisspläne (Akten RSA act. 5D pag. 1, 52-55); ein vollständiger Plansatz fehlt. Die mit Projektänderung vom 14. September 2018 vorgenommenen Anpassungen lassen sich daher nicht vollumfänglich nachvollziehen. Dies gilt namentlich für die Höhenangaben zu den Oberkanten der westlichen und östlichen Flügelmauer. Die jeweiligen Koten sind in den früheren Plänen mehrere Meter höher angegeben als in den aktuellen. Ob die Bauherrschaft die Mauerhöhen im Rahmen der Projektänderung tatsächlich reduziert hat und ob dies einen Einfluss auf die Beurteilung im Fachbericht hat, kann angesichts der unvollständigen Planunterlagen nicht abschliessend beurteilt werden. Ungeachtet dessen ist auf den neuen Plänen jedenfalls erkennbar, dass die östliche (gestaffelte) Mauer kaum über das fertige Terrain ragt und damit die von der Fachstelle geforderte, massive Brüstung nicht aufweist. Die vom KAWA alternativ geforderten Schwellen hat die Bauherrschaft zudem soweit ersichtlich nur gerade bei zwei der zahlreichen Gebäudeöffnungen an der Ostfassade von Haus «B» vorgesehen. Auch der im Fachbericht bemängelte östliche Lüftungsschacht ist nach wie vor vorhanden (Situationsplan 00c «situation/dachaufsicht», Akten BVD act. 5A, Beilagen zu pag. 192 f.). Damit wurden die Auflagen des Fachberichts nicht vollständig umgesetzt. Weil den Mängeln voraussichtlich mit einer Projektanpassung Rechnung getragen werden kann, rechtfertigt sich allein aus diesem Grund zwar kein Bauabschlag. Das AWN hat das Vorhaben aber anhand der geänderten Pläne erneut zu beurteilen und klarzustellen, ob und welche Anpassungen noch vorgenommen werden müssen. Entgegen der Ansicht der Fachstelle und der Beschwerdegegnerin (Fachbericht vom 4.7.2018, Akten RSA act. 5D pag. 353 f.; Projektänderung vom 14.9.2018, Akten RSA act. 5D pag. 228) können die Dimensionierung der Fassaden sowie die definitive Höhe der Flügelmauern nicht erst im Zuge der Ausführungsplanung vor Baubeginn festgelegt werden (vgl. auch Art. 14 Abs. 1 Bst. a und Abs. 3 BewD). Diese Angaben sind für die Beurteilung der Sicherheit unverzichtbar und dürfen der vorgängigen Überprüfung im Baubewilligungsverfahren nicht entzogen werden. Die Fachstelle wird bei ihrer neuerlichen Prüfung daher die Anforderungen an die Höhe und Dimensio-

nierung der Sicherungselemente bzw. Fassaden konkretisieren müssen. Diese weiteren Abklärungen sind mit Blick auf das Folgende nicht durch das Verwaltungsgericht zu veranlassen (hinten E. 12), zumal Projektanpassungen im Verfahren vor Verwaltungsgericht ohnehin nicht möglich sind (Art. 43 Abs. 4 BewD).

11.8 Die weiteren Rügen der Beschwerdeführer erweisen sich demgegenüber als unbegründet:

11.8.1 Zunächst machen die Beschwerdeführer geltend, die fest verglasten Fenster in der Nordfassade seien «verboten» (Beschwerde S. 47), ohne allerdings verständlich darzulegen, weshalb dies unzulässig sein soll und ohne sich mit den entsprechenden Erwägungen der Vorinstanz auseinanderzusetzen (angefochtener Entscheid E. 13c).

11.8.2 Soweit die Beschwerdeführer eine Verletzung von Art. 62 Abs. 2 BNR monieren (Beschwerde S. 48), übersehen sie, dass die Bestimmung auf die Bauparzellen nicht anwendbar ist. Art. 62 Abs. 2 BNR verlangt, dass Untergeschosse vor Überschwemmungen zu sichern sind. Dies gilt indes lediglich für die Zone mit Planungspflicht «Bahnhof» und die Arbeitszone «Bahnhof West» (vgl. Art. 62 Abs. 1 BNR), die gemäss der kantonalen Gefahrenkarte (einsehbar unter: <www.geo.apps.be.ch>) und dem kommunalen Zonenplan «Gefahrengebiete Wasser» (abrufbar unter: <www.gampelen.ch>, Rubrik «Online-Schalter») in einem Gefahrengebiet Wasser liegen und von Überschwemmungsgefahr betroffen sind. Die Bauparzellen befinden sich weit ausserhalb dieser Bereiche.

11.8.3 Die Beschwerdeführer verweisen schliesslich auf die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Bundesamts für Umwelt (BAFU, abrufbar unter <www.bafu.admin.ch>, Rubriken «Themen», «Naturgefahren», «Fachinformationen Wasser, Rutschungen, Lawinen, Sturz», «Gefahrengrundlagen und Raumnutzung», «Gefahrengrundlagen», «Gefährdungskarte Oberflächenabfluss») und sind der Ansicht, die Bauparzellen seien von dieser Naturgefahr betroffen (Beschwerde S. 48). Beim Oberflächenabfluss handelt es sich um Regenwasser, das besonders bei starken Niederschlägen nicht versickert, über das offene Gelände abfließt und so Schäden anrichten kann (Faktenblatt des BAFU vom 3.6.2018, abrufbar am zur Karte angegeben

Ort). Die Karte zeigt eine grobe Gesamtübersicht und kennzeichnet jene Gebiete, die bei seltenen bis sehr seltenen Ereignissen potentiell von Oberflächenabfluss betroffen sind. Die geschätzte Wiederkehrperiode ist grösser als 100 Jahre, das heisst, dass über lange Sicht gesehen ein solches Ereignis im Mittel seltener als einmal in hundert Jahren auftritt. Die Karte hat keine Rechtsverbindlichkeit. Sie erlaubt eine Grobabschätzung der Gefährdung, sofern keine detaillierte Gefahrenkarte vorhanden ist. Die auf der Karte dargestellten Überschwemmungsflächen basieren auf einer Modellierung und wurden im Gelände nicht plausibilisiert (zum Ganzen die bei der Karte stehenden Erläuterungen des BAFU sowie die Ausführungen der Fachstellen Naturgefahren des Kantons Bern, abrufbar unter <www.naturgefahren.sites.be.ch>, Rubriken «Themen», «Gefahreninformationen»). Im hier betroffenen Gebiet zeigt sie, dass ein Streifen im östlichen Teil der Parzelle 2_____ und ein kleiner Teil der Spielfläche 1 von Oberflächenabfluss potentiell betroffen sein könnte. Die Karte weist in den betroffenen Bereichen auf den Baugrundstücken nur eine geringe Fliesstiefe zwischen 0 und 0,1 m pro Stunde aus (vgl. auch angefochtener Entscheid E. 17c). Angesichts dieser sehr geringen und lediglich potentiellen Gefahr rechtfertigen sich keine zusätzlichen Sicherheitsvorkehrungen, die über die ohnehin geltenden Regeln gemäss Art. 21 BauG hinausgehen. Soweit die Beschwerdeführer befürchten, der Oberflächenabfluss werde Hangmuren auslösen, ist schliesslich darauf hinzuweisen, dass der von Oberflächenabfluss potentiell betroffene Bereich der Spielfläche 1 nicht im blauen, sondern im gelben Gefahrengebiet für Hangmuren liegt und es sich weder um ein besonders sensibles Bauvorhaben noch um einen erheblichen Sachwert handelt, der speziell zu schützen wäre (Art. 6 Abs. 3 BauG). Ein Gutachten zur Gefahr durch Oberflächenwasser ist somit nicht erforderlich (Rechtsbegehren Nr. 14). Der entsprechende Beweisantrag wird abgewiesen.

11.8.4 In der Stellungnahme vom 22. Oktober 2020 befürchten die Beschwerdeführer zudem Windschäden an ihren Gebäuden. Die sehr hohe und breite Front der Gebäude werde oft sehr starke Westwindströmungen aufstauen und ablenken. Die Beschwerdeführer verlangen in diesem Zusammenhang neben einer Ortsbesichtigung ein Gutachten (act. 16 S. 6). Sie scheinen ihre nachträglich geäusserte Befürchtung auf den vor Verwaltungsgericht eingeholten OLK-Bericht zu stützen, erheben sie ihre Rüge doch un-

ter dem Titel «Fachbericht der OLK». Aus diesem Bericht zur Ästhetik lassen sich allerdings keinerlei Rückschlüsse auf allfällige auf das Bauvorhaben zurückzuführende Windschäden ziehen. Der Einwand erscheint vielmehr weit hergeholt, sind doch keinerlei Anhaltspunkte für eine besondere Gefahr ersichtlich. Die entsprechenden Beweisanträge werden abgewiesen.

12.

Die Beschwerdeführer machen schliesslich eine Verletzung naturschutzrechtlicher Vorschriften geltend.

12.1 Auf einer Teilfläche der Parzelle Nr. 1_____ befindet sich ein Trockenstandort von nationaler Bedeutung (Art. 18a NHG; Art. 2 Abs. 1 und Anhang 1 der Verordnung vom 13. Januar 2010 über den Schutz der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung [Trockenwiesenverordnung, TwvV, SR 451.37], Objekt Nr. 5562, Karte und Objekte einsehbar unter <www.bafu.admin.ch> Rubriken «Themen», «Biodiversität», «Fachinformationen», «Ökologische Infrastruktur», «Biotope von nationaler Bedeutung», «Trockenwiesen und -weiden»). Es handelt sich dabei gleichzeitig um den Trockenstandort von regionaler Bedeutung Nr. 18 (nachfolgend: TS Nr. 18; vgl. Naturschutzkarte 1:1'000 des Kantons Bern, einsehbar unter: <www.geo.apps.be.ch>). Gemäss dem Zonenplan der Gemeinde vom April 2010 besteht auf dem Streifen zwischen Waldgrenze und Waldbaulinie auf den Bauparzellen zudem ein kommunaler Trockenstandort (Zonenplan einsehbar unter <www.gampelen.ch> Rubriken «Online-Schalter», «baurechtliche Grundordnung»). Diese Schutz-Perimeter wurden nicht aufgrund vegetationsökologischer und naturschützerischer Kriterien festgelegt, sondern um Konflikte mit Bauzonen zu vermeiden. Flächen mit Halbtrocken- und Trockensaumrasenvegetation, die mehrere gefährdete und geschützte Arten aufweisen, sollten aber ungeachtet der angepassten Kartierung nach wie vor als geschützte Biotope eingestuft werden. Ein von der Bauherrschaft beauftragtes Umweltbüro (D._____ AG, Ins) hat daher bei Felderhebungen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben einen 11,5 a grossen, nicht in der Nutzungsplanung kartierten Halbtrockenrasen auf den Bauparzellen ausgeschieden. Gemäss

den Angaben im Gutachten und den vorinstanzlichen Erwägungen überschneidet sich diese Halbtrockenwiese grösstenteils mit einer von der ANF ausserhalb der Inventare geführten «potentiellen Biotopfläche» (zum Ganzen Fachgutachten Ökologie vom 19.3.2018 S. 7 f., 11, Akten RSA act. 5D pag. 11, 15 f.; angefochtener Entscheid E. 6e).

12.2 Die als Trockenstandort von nationaler und regionaler Bedeutung bezeichnete Fläche ist von den Bauarbeiten nicht betroffen; sie wird aber für die vorgesehenen Ersatzmassnahmen in Anspruch genommen (Fachgutachten Ökologie vom 19.3.2018 S. 10, 15, Akten RSA act. 5D pag. 7, 12; angefochtener Entscheid E. 6c; Plan 00c «situation/dachaufsicht», Akten BVD act. 5A, Beilagen zu pag. 192 f.; Naturschutzkarte des Kantons Bern). Etwas anderes gilt für den kommunalen Trockenstandort. Hier findet ein permanenter Eingriff auf rund 20 m² statt. Die betroffene Fläche entspricht dem Bereich, wo das Haus «A» ursprünglich die Waldbaulinie aufgrund ihres knickartigen Verlaufs unterschritten hat. Zwar wurde die Waldbaulinie mittlerweile begradigt und wird nicht mehr unterschritten (vorne E. 5). Dies ändert aber nichts daran, dass der kommunale Trockenstandort fortbesteht und den knickartigen Verlauf nach wie vor aufweist, womit in diesem Bereich permanent in den Trockenstandort eingegriffen werden soll. Weitere 260 m² sollen zudem temporär für die Bautätigkeit benützt und anschliessend wiederhergestellt werden. Der vom Umweltbüro ausgeschiedene Halbtrockenrasen (E. 12.1 hiervor) soll zudem im Umfang von 590 m² dauerhaft entfernt und auf einer Fläche 260 m² vorübergehend beansprucht werden (Fachgutachten Ökologie vom 19.3.2018 S. 13, Akten RSA act. 5D pag. 9).

12.3 Es ist unbestritten, dass der kommunale Trockenstandort gemäss Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG i.V.m. Art. 41 Abs. 1 des Naturschutzgesetzes vom 15. September 1992 (nachfolgend: NSchG; BSG 426.11) geschützt ist (vgl. Art. 52 BNR sowie Zonenplan der EG Gampelen vom April 2010, einsehbar unter <www.gampelen.ch> Rubriken «Online-Schalter»; zur Unterschutzstellung von kommunalen Trockenstandorten VGE 2018/263 vom 7.11.2019 E. 3.3 und 3.5). Gemäss Art. 14 Abs. 6 der Verordnung vom 16. Januar 1991 über den Natur- und Heimatschutz (NHV; SR 451.1) darf ein technischer Eingriff, der ein schützenswertes Biotop beeinträchtigen kann, nur bewilligt werden, sofern er standortgebunden ist und einem überwiegenden Bedürfnis

entspricht. Hierfür ist eine Interessenabwägung unter Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit und der Bedeutung des Biotops und seiner Lebensgemeinschaften gemäss Art. 14 Abs. 6 Bst. a-d NHV erforderlich. Je grösser deren Bedeutung ist, desto gewichtiger müssen die entgegenstehenden Interessen sein, um den Eingriff zu rechtfertigen (BGE 142 II 517, in URP 2017 S. 26 [BGer 1C_526/2015 und 1C_528/2015 vom 12.10.2016] nicht publ. E. 5.5). Lässt sich eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Lebensräume durch technische Eingriffe unter Abwägung aller Interessen nicht vermeiden, so haben die Verursacherinnen und Verursacher für besondere Massnahmen zu deren bestmöglichem Schutz, für Wiederherstellung oder ansonst für angemessenen Ersatz zu sorgen (Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV).

12.4 Die Vorinstanz hat ausgeführt, die kommunale Nutzungsordnung sei auf die Bebauung unter gleichzeitiger Wahrung naturschützerischer Anliegen ausgelegt. Das Bauvorhaben lebe diesem Planungszweck nach, halte es doch die Baupolizeimasse ein und insbesondere der bleibende Eingriff sei mit lediglich 20 m² gering. Der Trockenstandort befinde sich zudem in schlechtem Zustand, was im vorliegenden Fall aber nicht der Bauherrschaft anzulasten sei. Das Vorhaben führe angesichts der vorgesehenen Massnahmen insgesamt zu einer Verbesserung des schutzwürdigen Lebensraums (angefochtener Entscheid E. 6g). Die Beschwerdeführer setzen dieser Interessenabwägung der Vorinstanz nichts entgegen. Sie sind einzig der Ansicht, die BVD habe zu Unrecht die geplanten Ersatzmassnahmen als Rechtfertigung für den Eingriff herangezogen (Beschwerde S. 27 f.). Das trifft allerdings nicht zu: Um die Interessenabwägung überhaupt richtig vornehmen zu können, muss der allenfalls drohende Verlust von geschütztem Lebensraum ermittelt werden (Karl Ludwig Fahrländer, in Keller/Zufferey/Fahrländer [Hrsg.], Kommentar NHG, 2. Aufl. 2019, Art. 18 N 29). Das hat die Vorinstanz getan und ist zum Ergebnis gelangt, es drohe kein Verlust, sondern es sei im Gegenteil mit einer Aufwertung des geschützten Lebensraums zu rechnen. Vor diesem Hintergrund ist auch nachvollziehbar, dass sie (implizit) die Standortgebundenheit des Vorhabens bejaht hat, zumal die Bauparzelle aufgrund der Nutzungsplanung und des Terrainverlaufs nur schwer überbaubar ist (vgl. vorne E. 8.1.6).

12.5 Damit kann es aber nicht sein Bewenden haben, nachdem im Verlauf des Verfahrens vor Verwaltungsgericht auf den Bauparzellen ein bisher unbekannt grosses Vorkommen der Orchideenart «Bocks-Riemenzunge» entdeckt worden ist. Diese Sachverhaltsänderung macht eine neuerliche Prüfung der Verhältnisse notwendig (zur Massgeblichkeit des Sachverhalts im Entscheidzeitpunkt Art. 25 VRPG; BVR 2021 S. 139 E. 2.3; Michel Daum, a.a.O., Art. 25 N. 5, 18 f.):

12.5.1 Anfänglich stellte das Umweltbüro D._____AG, ... bei Felderhebungen am 7. Juni 2017 fest, dass sich auf der Parzelle Nr. 2_____ ein Exemplar der «Bocks-Riemenzunge» befindet. Bereits im Jahr 2012 waren dort offenbar zwei Exemplare gefunden und verpflanzt worden (Fachgutachten Ökologie vom 19.3.2018 S. 11, Akten RSA act. 5D pag. 11). Die «Bocks-Riemenzunge» (*Himantoglossum hircinum*) ist – wie alle Orchideenarten – eine geschützte Pflanze im Sinn von Art. 20 Abs. 1 NHG und Art. 20 Abs. 1 i.V.m. Anhang 2 NHV. Als gefährdete und seltene Pflanzenart ist sie in der Roten Liste des BAFU verzeichnet (Nr. 1421), womit ihr Lebensraum schützenswert ist (Art. 14 Abs. 3 Bst. d NHV; Rote Liste abrufbar unter: <www.bafu.admin.ch>, Rubriken «Themen», «Biodiversität», «Daten, Indikatoren und Karten», «Monitorprogramme», «Rote Listen», «Rote Listen: Gefährdete Arten der Schweiz», «Rote Liste der gefährdeten Arten der Schweiz: Farn- und Blütenpflanzen»). Die Bauherrschaft wurde daher mittels Auflage in der Baubewilligung verpflichtet, das gefundene Exemplar in den Bereich des Waldrands zu verpflanzen (angefochtener Entscheid E. 6k). Am 2. September 2021 hat die ANF dem Verwaltungsgericht mitgeteilt, auf den Bauparzellen sei ein bisher unbekanntes Vorkommen der Bocks-Riemenzunge entdeckt worden. Dieser Eingabe war eine Situationsbeschreibung eines Orchideenspezialisten beigelegt, wonach offenbar von mehr als 80 Exemplaren und damit dem zweitgrössten Vorkommen im Berner Mittelland auszugehen sei. Aus Sicht der ANF sollten zumindest die Exemplare im Bereich der Baugrube in andere geeignete Lebensräume transplantiert werden (act. 34 und 34A).

12.5.2 Die Beschwerdegegnerin hat mit Eingabe vom 23. November 2021 festgehalten, sie sei einverstanden, die neu entdeckten Exemplare im Bereich der Baugrube in neue Lebensräume zu versetzen (act. 38). Zudem hat

sie eine Kurzstellungnahme des Umweltbüros D._____ AG, ... eingereicht. Darin erklärt diese, es sei bekannt, dass bei Orchideenarten starke jährliche Schwankungen auftreten könnten. Dass im Jahr 2021 im Gegensatz zu den vorherigen Erhebungen 80 Exemplare der Bocks-Riemenzunge gefunden worden seien, sei erfreulich, aber nicht erstaunlich. Das Umweltbüro erachtet es als nicht notwendig, zusätzlich zur bereits festgelegten Massnahme (Verpflanzung des bisher bekannten Exemplars der Bocks-Riemenzunge) neue Auflagen anzuordnen. Es spricht sich aber für eine Präzisierung aus, wonach vor Baubeginn die erkennbaren Exemplare der Bocks-Riemenzunge zu markieren und anschliessend möglichst vollständig zu versetzen seien. Weil der angrenzende Waldrandbereich als bisheriger Zielort der Verpflanzung kaum genügend gross sei, seien weitere lokale oder regionale Standorte zu bestimmen (act. 38A).

12.5.3 Das gefundene Orchideenvorkommen ist bisher nicht detailliert untersucht und dargestellt worden. Immerhin geht aus dem Schreiben der ANF vom 2. September 2021 mit Beilage hervor, dass es sich jedenfalls temporär um ein bedeutendes Vorkommen handeln dürfte. Es ist davon auszugehen, dass auf jenem Teil des kommunalen Trockenstandorts, in den permanent eingegriffen werden soll, ebenfalls Exemplare vorhanden sind. Deren Anzahl ist unbekannt, wie auch die Anzahl Jungpflanzen, die wegen des dichten Altgrases im Zeitpunkt der Begehung zwar vermutet wurden, aber nicht ersichtlich waren. Ob der Eingriff zulässig ist, kann nach dem Gesagten aber nur beurteilt werden, wenn der drohende Verlust bekannt ist oder seine Ausmasse zumindest abschätzbar sind (vgl. vorne E. 12.4). Bei der Frage, ob in den kommunalen Trockenstandort eingegriffen werden darf, muss somit die potentielle Beeinträchtigung der dort vorkommenden Orchideen mitberücksichtigt werden.

12.6 Soweit Ersatzmassnahmen in den bestehenden Schutzgebieten geplant sind, wurden diese in der Annahme ausgearbeitet, dass die betroffenen Flächen keine Trockenstandortvegetation aufweisen sowie verbuscht und mit invasiven Neophyten belastet sind (Fachgutachten Ökologie vom 19.3.2018 S. 16, Akten RSA act. 5D pag. 6; angefochtener Entscheid E. 6g). Entsprechend beinhalten sie beispielsweise das Entfernen der Wurzelstöcke

mit dem Bagger (angefochtener Entscheid E. 6i). Ob die Ersatzmassnahmen unter Berücksichtigung der geschützten Orchideen dennoch wie geplant ausgeführt werden können oder ob sie angepasst werden müssen, kann ohne erneute fachliche Beurteilung ebenfalls nicht entschieden werden. Zwar hat die Grundeigentümerschaft einen Bewirtschaftungsvertrag abgeschlossen, der mit Rechtskraft der Baubewilligung verbindlich wird und unter anderem Lebensraum für die Bocks-Riemenzunge gewährleisten soll (Akten RSA act. 5D pag. 393 ff.; angefochtener Entscheid E. 6h). Diese Bewirtschaftungsbedingungen greifen allerdings erst nach den durchgeführten Ersatzmassnahmen und entbinden nicht von der Prüfung, ob die Massnahmen selbst angemessen sind.

12.7 Zusätzlich stellt sich die Frage, ob und in welchem Umfang Orchideen ausserhalb der Schutzgebiete tangiert werden. Dabei ist einerseits zu prüfen, ob die Fläche ausserhalb der Schutzgebiete mit Blick auf das Orchideenvorkommen ein schutzwürdiges Biotop darstellt (zur Beurteilung der Schutzwürdigkeit von Biotopen BGer 1A.29/2003 vom 9.7.2003 E. 5.2; VGE 2012/342 vom 19.5.2014 E. 5.2.1; Karl Ludwig Fahrländer, a.a.O., Art. 18 N. 22; Nina Dajcar, in Keller/Zufferey/Fahrländer [Hrsg.], Kommentar NHG, 2. Aufl. 2019, Art. 18b N. 14 ff.; vgl. auch vorne E. 12.5.1). Sollte dies zutreffen, wäre zu prüfen, ob es mit geeigneten zusätzlichen Massnahmen geschützt werden kann und muss oder ob allenfalls sogar eine Anpassung der Nutzungsplanung in Betracht gezogen werden muss (zum Ganzen Nina Dajcar, a.a.O., Art. 18b N. 24; Karl Ludwig Fahrländer, a.a.O., Art. 18 N. 24 ff., insb. N. 26 mit zahlreichen Hinweisen; BGer 1C_555/2020 vom 16.8.2021 E.6). Immerhin scheint die ANF dem Vorhaben trotz des vorgefundenen Orchideenvorkommens nicht grundsätzlich kritisch gegenüber zu stehen, schlägt sie doch vor, «zumindest» die Exemplare im Bereich der Baugrube in andere geeignete Lebensräume zu transplantieren (Eingabe ANF vom 2.9.2021, act. 34). Sollte sich die Verpflanzung dieser und allenfalls weiterer Orchideen als ausreichend erweisen, ist allerdings noch unklar, wie diese genau erfolgen müsste. Der Platz am Waldrand, der als neuer Standort für das bisher bekannte Exemplar vorgesehen war, scheint jedenfalls nicht auszureichen (vgl. Kurzstellungnahme des Umweltbüros D._____ AG vom 19.9.2021, act. 38A). Die naturschutzrechtliche

Zulässigkeit des Vorhabens kann somit zurzeit nicht abschliessend beurteilt werden.

12.8 Weiter monieren die Beschwerdeführer einen unzulässigen Eingriff in geschützte Hecken.

12.8.1 Die Vorinstanz hat ausgeführt, es sei die Entfernung von zwei geschützten Hecken von je 50 m² mit entsprechender Ersatzpflanzung vorgesehen. Die eine Hecke befinde sich auf der Parzelle Nr. 1_____. Deren Schutz führe faktisch zur Unüberbaubarkeit der Grundstücke Nrn. 1____ und 2_____ oder würde eine solche zumindest stark erschweren. Dies liege nicht im Interesse der haushälterischen Bodennutzung und sei der Bauherrschaft nicht zuzumuten, zumal sich die beiden Parzellen zu grossen Teilen in der Bauzone befänden. Wenn die Parzellen bebaut seien und das Interesse an der Zugänglichkeit für Baumassnahmen entfallen sei, werde die Hecke zudem an ähnlicher Stelle wieder angepflanzt. Die zweite Hecke befinde sich auf der Parzelle Nr. 2_____. Auch für sie sei ein Ersatz an ähnlicher Lage geplant, wobei das LANAT keine Einwände gegen die vorgesehene Ersatzpflanzung erhoben habe. Die Regierungsstatthalterin habe somit zu Recht eine entsprechende Ausnahme gewährt (angefochtener Entscheid E. 6j). Die Beschwerdeführer sind dagegen der Ansicht, die Hecken müssten nicht zerstört werden, um das Grundstück überbauen zu können. Die Ersatzstandorte seien zudem schlechter und es sei fraglich, ob die neue östliche Hecke noch eine «linienförmige Bestockung» bilde, wie es das Gesetz verlange (Beschwerde S. 27 f.).

12.8.2 Zur Diskussion stehen unbestritten geschützte Hecken gemäss Art. 27 Abs. 1 NSchG. Die Regierungsstatthalterin kann eine Ausnahmebewilligung zur Beseitigung von solchen Hecken erteilen, wenn deren Fortbestand unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen den Gesuchstellenden nicht mehr zumutbar ist oder wenn überwiegende öffentliche Interessen die Beseitigung erfordern (Art. 13 Abs. 1 der Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 [NSchV; 426.111]). Wird eine Ausnahmebewilligung erteilt, sind die Gesuchstellenden zu ökologischem Ersatz zu verpflichten (Art. 13 Abs. 2 NSchV). – Mit Entscheid vom 18. Juli 2019 hat die Regierungsstatthalterin eine Ausnahmebewilligung nach Art. 13

Abs. 1 NSchV erteilt. In deren Überprüfung hat die Vorinstanz eine eingehende Interessenabwägung vorgenommen und den unveränderten Fortbestand der Hecken für die Bauherrschaft als unzumutbar beurteilt. Dies ist aufgrund der erschwerten Bebaubarkeit der Grundstücke nachvollziehbar (vorne E. 8.1.6). Die Hecke auf der Parzelle Nr. 1 _____ verläuft zudem über weite Strecken entlang des ...wegs (vgl. insbesondere Fachgutachten Ökologie vom 19.3.2018 Abbildung 7, Akten RSA act. 5D pag. 9). Die Vorinstanzen haben einlässlich und nachvollziehbar dargelegt, dass diese Hecke für einen zweckmässigen Zugang zu den Baugrundstücken während der Bauausführung entfernt werden muss. Die pauschale Behauptung der Beschwerdeführer, es bestünden «alternative Zufahrten», findet in den Akten keine Stütze und genügt nicht, um die überzeugenden Erwägungen der Vorinstanzen in Zweifel zu ziehen (Beschwerde S. 28). Überdies werden die beiden Hecken nicht ersatzlos entfernt, sondern die Bauherrschaft plant an nur leicht versetzten Standorten das Anpflanzen neuer Hecken in ähnlicher Anordnung (Fachgutachten Ökologie vom 19.3.2018 S. 15, Akten RSA act. 5D pag. 7; Plan 00c «situation/dachaufsicht», Akten BVD act. 5A, Beilagen zu pag. 192 f.). Nicht ersichtlich ist, weshalb die Ersatzpflanzungen keine Hecken im Sinn von Art. 28 Abs. 1 NSchG (linienförmige Bestockungen) darstellen und die neuen Standorte schlechter als die jetzigen sein sollen (Beschwerde S. 27). Das Fachgutachten Ökologie hat denn auch weder die Standorte noch die Anordnung der neuen Hecken beanstandet. Im Gegenteil kam es zum nachvollziehbaren Schluss, mit den geplanten Massnahmen werde die ökologische Qualität sogar aufgewertet (Fachgutachten Ökologie vom 19.3.2018 S. 15, Akten RSA act. 5D pag. 7). Ebenfalls unbegründet ist schliesslich der Einwand der Beschwerdeführer, Art. 54 BNR sei verletzt: Die Bestimmung sieht zwar den Schutz von Hecken und Feldgehölzen vor, ist jedoch gemäss ihrem Abs. 1 ausschliesslich auf Hecken ausserhalb der Bauzone anwendbar, wie bereits die Vorinstanz zutreffend festgehalten hat (angefochtener Entscheid E. 6j).

12.8.3 Entsprechend den Erwägungen zu den geschützten Trockenstandorten kann allerdings nicht abschliessend beurteilt werden, ob sich die Ausführungen der BVD auch unter Berücksichtigung des vorgefundenen Orchideenvorkommens nach wie vor als zutreffend erweisen. Ohne fachliche Neueinschätzung ist unklar, ob die Entfernung und Neuanpflanzung der Hecken

einen Einfluss auf allfällig vorhandene Orchideen an den betroffenen Standorten haben und eine angepasste Interessenabwägung womöglich zu einem anderen Ergebnis führt.

13.

13.1 Zusammenfassend bedarf es betreffend die Naturgefahren und den Naturschutz weiterer fachlicher Abklärungen, damit einerseits die Sicherungsmassnahmen vor Hangmuren präzisiert und andererseits die Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit dem Biotop- und Artenschutz abschliessend geklärt werden kann. Es ist nicht Aufgabe des Verwaltungsgerichts, als erste Instanz den massgeblichen Sachverhalt zu vervollständigen und gestützt auf die Ergebnisse eine erstmalige umfassende Prüfung vorzunehmen.

13.2 Die Beschwerdeführer verlangen das Einholen zahlreicher Amtsberichte und Gutachten und das Anordnen einer Auflage zum Naturschutz (insb. Rechtsbegehren Nrn. 6, 13-15). Soweit die geforderten Berichte keinen Zusammenhang zu den Naturgefahren oder zum Naturschutz aufweisen, besteht hierzu nach dem Gesagten keine Veranlassung (vgl. dazu auch vorne E. 6.3.2, 6.4 und 11.8.3). Im Übrigen ist es die Aufgabe der Vorinstanz, den massgebenden Sachverhalt zu vervollständigen und allfällig notwendige Anordnungen zu treffen. Die Begehren werden daher abgewiesen. Nicht weiter einzugehen ist schliesslich auf die Anträge betreffend Rechtsverwahrung (Rechtsbegehren Nr. 16) und Lastenausgleichsanmeldung (Rechtsbegehren Nr. 17). Sie sind nicht begründet und es ist unklar, ob und in welcher Form die Beschwerdeführer eine verwaltungsgerichtliche Anordnung verlangen (vgl. auch vorne E. 1.2.2; angefochtener Entscheid E. 18c).

14.

14.1 Bei diesem Ausgang des Verfahrens dringen die Beschwerdeführer mit ihrem Rechtsmittel nur teilweise durch. Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts ist indes im Kostenpunkt von einem vollumfänglichen Obsiegen auszugehen, sofern bei Vorliegen eines reformatorischen (Haupt-)Antrags ein

Rückweisungsentscheid ergeht und die infolge Rückweisung vorzunehmende Neuurteilung noch zu einer vollständigen Gutheissung des Begehrens führen kann (BVR 2020 S. 455 E. 5.1, 2016 S. 222 E. 4.1; Ruth Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 6). Dies kann hier insbesondere wegen der ungeklärten naturschutzrechtlichen Situation nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Im Licht der genannten Rechtsprechung gilt die Beschwerdegegnerin somit als im Kostenpunkt unterliegend und hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Dazu gehören auch die Kosten des OLK-Berichts von Fr. 950.-- (act. 11; Art. 103 Abs. 1 VRPG).

14.2 Die Beschwerdegegnerin hat den Beschwerdeführern zudem die Parteikosten für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG). 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 PKV. Gemäss Art. 16 i.V.m. Art. 9 PKV wird ein Zuschlag von bis zu 100 Prozent auf das Honorar gewährt bei Verfahren, die besonders viel Zeit und Arbeit beanspruchen, wie namentlich bei schwieriger und zeitraubender Sammlung oder Zusammenstellung des Beweismaterials, bei grossem Aktenmaterial oder umfangreichem Briefwechsel, wenn ein wesentlicher Teil des Aktenmaterials oder des Briefwechsels in einer anderen als der Gerichtssprache vorliegt, oder bei besonders komplexen tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnissen. Innerhalb des Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand, der Bedeutung der Streit Sache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG). – Das Verwaltungsgericht hat vor dem wiederaufgenommenen Schriftenwechsel betreffend die Orchideen bereits Kostennoten eingeholt. Die Rechtsvertretung der Beschwerdeführer hat ein Honorar von Fr. 18'283.15 inkl. Auslagen und MWSt geltend gemacht (act. 32). Dies erscheint nach den obgenannten Kriterien deutlich überhöht. Der Anwalt hat die Beschwerdeführer bereits im vorinstanzlichen Verfahren vertreten und war mit der Aktenlage sowie den sich stellenden Rechtsfragen vertraut. Er hat zudem über weite Strecken bloss das vor der Vorinstanz Vorgebrachte wiederholt. Zusätzlich war eine

Stellungnahme zum Bericht der OLK, zur rechtskräftig geänderten Waldbaulinie sowie zum Orchideenvorkommen geboten. Objektiv betrachtet handelt es sich deshalb nicht um ein Verfahren, das besonders viel Zeit und Arbeit beanspruchte und einen Zuschlag auf das Honorar rechtfertigt, zumal auch das Aktenmaterial nicht besonders umfangreich ist und die Komplexität der Rechtsfragen den von den Beschwerdeführern geltend gemachten Aufwand nicht rechtfertigt. Es ist daher sachgerecht, den Parteikostenersatz der Beschwerdeführer auf pauschal Fr. 6'000.-- (inkl. Auslagen und MWSt) festzusetzen. Angesichts der notwendigen Kürzung des bereits vor dem wieder aufgenommenen Schriftenwechsel geltend gemachten Honorars konnte auf das Einholen einer aktualisierten Kostennote verzichtet werden.

14.3 Etwas anderes gilt für die vorinstanzlich entstandenen Kosten: Den Mängeln betreffend die Sicherheit vor Hangmuren hätte mit Auflagen oder einer einfachen Projektanpassung Rechnung getragen werden können, ohne dass der Bauabschlag hätte erteilt oder die Sache an das Regierungstatthalteramt hätte zurückgewiesen werden müssen (vgl. vorne E. 11.7). Darüber hinaus erweist sich der Entscheid als korrekt, zumal auch das Ergebnis zum Naturschutz aus damaliger Sicht nicht zu beanstanden ist. Das Obsiegen der Beschwerdeführer im Beschwerdeverfahren vor Verwaltungsgericht kann damit nicht vollumfänglich auf das vorinstanzliche Verfahren zurückwirken. Die Neuverlegung der Kosten für das Verfahren vor der Vorinstanz hat indes nicht das Verwaltungsgericht im Rahmen des Rückweisungsentscheids vorzunehmen; darüber zu entscheiden ist Sache der BVD (Ruth Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 6 f.).

15.

Gegen das vorliegende Urteil kann Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht geführt werden (Art. 82 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110]). Soweit es sich um einen Zwischenentscheid im Sinn von Art. 93 BGG handelt (statt vieler BGE 142 II 20 E. 1.2), ist die Beschwerde aber nur zulässig, wenn die zusätzlichen Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 BGG erfüllt sind.

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird dahin gutgeheissen, dass der Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern vom 8. Mai 2020 aufgehoben und die Sache zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinn der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen wird. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 5'950.--, werden der Beschwerdegegnerin auferlegt.
3. Die Beschwerdegegnerin hat den Beschwerdeführern für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die Parteikosten, gerichtlich bestimmt auf Fr. 6'000.-- (inkl. Auslagen und MWSt), zu ersetzen.
4. Zu eröffnen:
 - Beschwerdeführer
 - Beschwerdegegnerin
 - Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
 - Einwohnergemeinde Gampelenund mitzuteilen:
 - Amt für Landwirtschaft und Natur des Kantons Bern, Abteilung Naturförderung
 - Amt für Wald und Naturgefahren
 - Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder
 - Bundesamt für Umwelt

Der Abteilungspräsident:

Der Gerichtsschreiber:

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.