

BE_VERWALTUNGSGERICHT 100 2012 262 vom 4. Juli 2012

BE Verwaltungsgericht, 2012-07-04, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/be_verwaltungsgericht_100_2012_262

FR: BE_VERWALTUNGSGERICHT 100 2012 262 du 4 juillet 2012

IT: BE_VERWALTUNGSGERICHT 100 2012 262 del 4 luglio 2012

Regeste

Baubewilligung - Grünflächenziffer (Entscheid der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern vom 4. Juli 2012 - RA-Nr. 110/2011/63) | Baubewilligung/Baupolizei

Erwägungen

E. 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 Beschwerdeführerin hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist durch den angefochtenen Entscheid als Baugesuchstellerin besonders berührt (Art. 79 Abs. 1 Bst. a und b VRPG; vgl. auch Art. 40 Abs. 5 i.V.m. Abs. 2 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]).

E. 1.2

Die Beschwerdeführerin bildet zusammen mit der M.____ AG die «Planungsgemeinschaft Eichholzweg». Diese schloss am 20. August 2003 mit den damaligen Gesamteigentümerinnen der Parzelle Nr. 1____ einen «Optionsvertrag» ab, gemäss dessen Ziff. 1 sich Letztere unter anderem verpflichteten, ihre Parzelle der Planungsgemeinschaft exklusiv und unentgeltlich zur Planung und zum Verkauf an Bauinteressierte zur Verfügung zu stellen (act. 11A, Beilage 1). Mit Schreiben vom 31. Juli 2013 teilten die damaligen Gesamteigentümerinnen dem Verwaltungsgericht mit, sie hätten den der Planungsgemeinschaft erteilten Planungsauftrag auf ihrer Parzelle am 29. Mai 2013 mit sofortiger Wirkung widerrufen (act. 7). Soweit sie damit sinngemäss zum Ausdruck bringen wollten, dass sie ihre Zustimmung zum Bauvorhaben zurückziehen, fragt sich, ob die Beschwerdeführerin an der Aufhebung oder Änderung des vorinstanzlichen

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 08.11.2013, Nr. 100.2012.262U, Seite 4 Entscheids überhaupt noch ein schutzwürdiges Interesse hat (Art. 79 Abs. 1 Bst. c VRPG).

E. 1.2.1

Nach Art. 10 Abs. 2 des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1) ist bei Bauten auf fremdem Boden die unterschriftliche Zustimmung der Grundeigentümerin bzw. des Grundeigentümers beizubringen. Diese Vorschrift will vermeiden, dass sich die Baubewilligungsbehörden mit Baugesuchen befassen müssen, die aus zivilrechtlichen Gründen nie verwirklicht werden können, weil ihnen die Grundeigentümerin bzw. der Grundeigentümer nicht zustimmt. Sie will demnach unnötigen Verwaltungsaufwand vermeiden, bezweckt aber nicht, umstrittene private Rechte, die dem Bauvorhaben entgegen stehen könnten, im

Baubewilligungsverfahren statt im dafür vorgesehenen Zivilverfahren zu überprüfen. Nach der Praxis zu Art. 10 Abs. 2 BewD kann auf die Zustimmung der Grundeigentümerin oder des Grundeigentümers verzichtet werden, wenn die gesuchstellende Person ein eigenes schutzwürdiges Interesse an der Beurteilung des Baugesuchs hat. Ein solches ist nicht gegeben, wenn das Ergebnis des Verfahrens von vornherein ohne Belang ist, weil ein fremdrechtliches Hindernis das Bauvorhaben offensichtlich verhindert oder die Realisierung des Bauvorhabens mangels Zustimmung der Grundeigentümerin oder des Grundeigentümers völlig ungewiss ist. Anders verhält es sich, wenn lediglich unklar ist, ob und wie weit einem Vorhaben ein fremdrechtliches Hindernis entgegensteht. Diesfalls ginge es nicht an, der gesuchstellenden Person allein schon wegen der fehlenden bzw. widerrufenen Parteierklärung das Rechtsschutzinteresse abzusprechen (zum Ganzen BVR 2005 S. 130 E. 3.1 mit Hinweisen; VGE 22811 vom 10.9.2007, E. 2.3, 22354 vom 15.8.2005, E. 3.2; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I, 4. Aufl. 2013, Art. 34 N. 10).

E. 1.2.2

Die ehemaligen Gesamteigentümerinnen der Parzelle Nr. 1___ liessen das Baugesuch vom 26. Oktober 2010 von ihrem hierzu bevollmächtigten Notar unterschreiben, womit sie dem Bauvorhaben zugestimmt haben (vgl. Vorakten EG X. ___ [act. 3D], pag. 1, 11 f.). Damit kamen sie ihrer Verpflichtung gemäss Ziff. 10 des Optionsvertrags nach, «die geplante Überbauung in jeder Hinsicht zu unterstützen und insbesondere die jeweili-

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 08.11.2013, Nr. 100.2012.262U, Seite 5 gen Baugesuchsunterlagen innert 14 Tagen als Grundeigentümer zu unterzeichnen» (act. 11A, Beilage 1). Ob und unter welchen Voraussetzungen sie die Zustimmung durch den «Widerruf des Planungsauftrags» zurückziehen konnten, liegt jedoch nicht auf der Hand; unter den Beteiligten ist denn die Gültigkeit des erklärten Widerrufs auch umstritten. Die Beschwerdeführerin bringt zudem vor, sie habe am 26. Juli 2013 gemeinsam mit der M. ___ AG die ihr gemäss Vertrag zustehende Kaufoption ausgeübt, wobei sie ein entsprechendes Schreiben an den Rechtsvertreter der damaligen Grundeigentümerinnen zu den Akten gegeben hat (Stellungnahme vom 2.9.2013 [act. 11], S. 3; Schreiben vom 26.7.2013, act. 11A, Beilage 2). Bei dieser Ausgangslage kann der Beschwerdeführerin nach dem in E. 1.2.1 Gesagten ein eigenes schutzwürdiges Interesse an der Beurteilung ihres Baugesuchs nicht zum vornherein abgesprochen werden. Welche Rechtsfolgen der «Widerruf» der ehemaligen Grundeigentümerinnen auf den Optionsvertrag und auf die Berechtigungen der Beschwerdeführerin am Baugrundstück im Einzelnen hat, ist aber nicht im vorliegenden Verfahren, sondern wäre gegebenenfalls auf dem Zivilweg zu klären.

E. 1.3

Mit Schreiben vom 6. November 2013, mithin beinahe eineinhalb Monate nachdem die Kostennoten eingeholt und ausgetauscht worden waren, hat die Beschwerdeführerin dem Verwaltungsgericht noch mitgeteilt, die Bauparzelle sei den Angaben der bisherigen Eigentümerinnen zufolge an die Z. ___ GmbH verkauft worden (act. 16). Gemäss GRUDIS ist die erwähnte Gesellschaft tatsächlich seit dem 23. September 2013 Eigentümerin der Parzelle Nr. 1___. Es ist nicht bekannt, ob die Z. ___ GmbH beim Kauf des Grundstücks die Verpflichtungen der ehemaligen Eigentümerinnen aus dem Optionsvertrag übernommen hat. Auch ist ungewiss, ob die neue Eigentümerin ungeachtet einer solchen Übernahme dem

Vorhaben zustimmt oder ein rechtskräftig bewilligtes Projekt übernehmen würde. Jedenfalls hat sie sich bislang nicht ausdrücklich gegen das Vorhaben ausgesprochen. Damit ist nach dem Handwechsel zwar unklar, ob und wie weit dem Vorhaben ein zivilrechtliches Hindernis entgegensteht. Völlig ungewiss ist die Realisierung des Bauvorhabens indes auch in diesem Fall nicht, weshalb der Beschwerdeführerin, die in ihrer Eingabe vom 6. November 2013 keinerlei Anträge stellt, nach dem in E. 1.2.1 Gesagten ein schutzwürdiges Interesse an der Beurteilung ihres Baugesuchs auch bei dieser Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 08.11.2013, Nr. 100.2012.262U, Seite 6 neuen Sachlage nicht abgesprochen werden kann (BVR 2005 S. 130 E. 3.1; VGE 18942 vom 17.12.1993, E. 3c). Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist somit einzutreten.

E. 1.4

Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 VRPG).

E. 2

Die BVE hat die Baubewilligung mit der Begründung verweigert, dass das Bauvorhaben die Grünflächenziffer nicht einhalte.

E. 2.1

Nach Art. 14 Abs. 1 BauG ist die Umgebung (Aussenräume) von Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt und dass sie den Bedürfnissen der Benützerinnen und Benutzer entspricht (vgl. auch Art. 54 BauG). Die Gemeinden können nähere Vorschriften über die Umgebungsgestaltung aufstellen, namentlich einen angemessenen Anteil begrünter Flächen verlangen (Art. 14 Abs. 2 Bst. a BauG). Art. 67 des Baureglements der EG X. vom

E. 2.2

Art. 16 Abs. 1 GBR verweist für die Bestimmung der anrechenbaren Landfläche auf aArt. 93 Abs. 3 der Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1) in der bis 31. Juli 2011 gültigen Fassung (GS 1985 S. 106 ff., 135 f.). Diese Bestimmung ist mit dem Inkrafttreten der Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3) am 1. August 2011 aufgehoben worden (Art. 35 BMBV). Die anrechenbare Landfläche wird neu in Art. 27 BMBV als anrechenbare Grundstückfläche (aGSF) bezeichnet. Ausserdem umschreibt Art. 31 BMBV neu eine einheitliche Grünflächenziffer (Abs. 1) und führt die an diese anrechenbaren Flächen auf (Abs. 2). Gemäss Art. 34 Abs. 1 BMBV passen die Gemeinden ihre baurechtliche Grundordnung bis zum 31. Dezember 2020 den Bestimmungen der BMBV an. Bis zur Anpassung der baurechtlichen Grundordnung finden die bisherigen Art. 93 bis 98 Abs. 1 BauV Anwendung (Art. 34 Abs. 2 BMBV). Im hier zu beurteilenden Fall ist für die anrechenbare Landfläche deshalb weiterhin aArt. 93 Abs. 3 BauV massgebend. Aus dem gleichen Grund bleibt Art. 16 GBR für die Berechnung der Grünflächenziffer anwendbar (vgl. zum Ganzen Vortrag der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern [JGK] zur BMBV [abrufbar unter: <<http://www.bve.be.ch>>, Rubriken «Rechtsamt», «Rechtliche Grundlagen», «Vorträge»], Ziff. 2.2.1 f.; VGE 2011/412 vom 14.1.2013, E. 7.5 [zur Publ. vorgesehen]; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 13 N. 1a).

E. 2.3

Die Beschwerdeführerin hat zur Berechnung der Grünflächenziffer einen Plan und eine Tabelle eingereicht. Danach beträgt die anrechenbare Landfläche 4'176 m². Hiervon hat die Beschwerdeführerin einerseits die durch Schwimmteich, Holzrost sowie – unter Ausschluss der extensiv be- grünten Dachflächen – durch Gebäude belegten Grundstücksflächen zu 100 %, andererseits die mit wasserdurchlässigem Bodenbelag versehenen Aussen- bzw. Zufahrtsbereiche zu 50 % abgezogen. Nach diesem Abzug

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 08.11.2013, Nr. 100.2012.262U, Seite 8 von insgesamt 1'215 m² verbleibt eine Grünfläche von 2'961 m², was einer Grünflächenziffer von rund 71 % entspricht (Berechnung Grünflächenziffer mit Grünflächenplan vom 29.3.2012, Vorakten BVE [act. 3A], pag. 191 f.). – Die BVE hat hierzu ausgeführt, die Dächer der Attikawohnungen seien we- der begehbar noch gut zugänglich, weshalb sie nicht zu 100 %, sondern lediglich zu 50 % zur Grünfläche gerechnet werden dürften. Gleiches gelte für die sechs Garagendächer. Die Zufahrt stelle sodann trotz der wasser- durchlässigen Ausgestaltung weder einen Weg noch eine Parkierungsflä- che im Sinn von Art. 16 Abs. 2 Lemma 1 GBR dar, weshalb sie als Grünflä- che gänzlich ausser Betracht falle. Die Grünflächenziffer liege somit unter 70 % und genüge den gesetzlichen Anforderungen nicht (angefochtener Entscheid, E. 3). 3. Umstritten ist, ob und in welchem Umfang die Dachflächen der Attikawoh- nungen und der Garagen sowie die Zufahrt zur Liegenschaft der Grünflä- che angerechnet werden dürfen. 3.1 Als begrünte Flächen im Sinn von Art. 14 Abs. 2 Bst. a BauG gelten nicht nur Rasen und Naturwiesen, sondern auch Gemüsegärten, Äcker, Buschpflanzungen usw., jedoch nicht mit grünen Baumaterialien oder Kunststoffen belegte Flächen und auch nicht Spielplätze (Hartplätze) oder (befestigte) Abstellplätze für Fahrzeuge. Grünflächenziffern geben das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücks- fläche an. Sie beschränken als Dichteziffern das Mass der baulichen Nut- zung eines Grundstücks, indem sie vorschreiben, dass eine minimale Bo- denfläche der baulichen Nutzung zu entziehen bzw. von einer Überbauung freizuhalten ist. Gleichzeitig wird damit bezweckt, Siedlungen durch Begrü- nung wohnlich und attraktiv zu gestalten und der übermässigen Versiege- lung des Bodens entgegenzuwirken. Welche Flächen als Grünflächen an- gerechnet werden können, lässt sich nicht allgemeingültig sagen und ist vom anwendbaren Recht festzulegen. Ob das kommunale Recht die An- rechnung von begrünten Flachdächern an die Grünflächenziffer zulässt, ist durch Auslegung desselben im Licht dieser übergeordneten Vorgaben zu

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 08.11.2013, Nr. 100.2012.262U, Seite 9 ermitteln (zum Ganzen BVR 2009 S. 551 E. 3.3). Dabei ist zu beachten, dass die Gemeinden im Bereich ihrer Bau- und Zonenordnung im Rahmen der gesetzlichen Regelungen und der übergeordneten Planung autonom sind (Art. 50 Abs. 1 der Bundesverfassung [BV; SR 101], Art. 109 der Ver- fassung des Kantons Bern [KV; BSG 101.1] und Art. 65 Abs. 1 BauG). Ihre Autonomie beschränkt sich nicht nur auf den Bereich der Rechtsetzung; insbesondere wo eine Gemeinde zum Erlass von Rechtsnormen berechtigt ist, kommt ihr grundsätzlich auch bei deren Anwendung ein gewisser Be- urteilungsspielraum zu. Es ist deshalb vorab Sache der Gemeinde zu be- stimmen, wie sie eine eigene Vorschrift verstanden haben will. Wird die Anwendung einer von ihr erlassenen Bestimmung Gegenstand eines Be- schwerdeverfahrens, haben die Rechtsmittelinstanzen zu prüfen, ob die von der Gemeinde geltend gemachte Auslegung rechtlich haltbar ist. Sie auferlegen sich mit andern Worten eine gewisse Zurückhaltung gegenüber der Auffassung

der Gemeinde, indem sie sich der Prüfung enthalten, ob eine andere Bedeutung der umstrittenen Bestimmung ebenfalls möglich und rechtlich vertretbar wäre. Sie sind nicht befugt, die kommunale Auslegung der Norm durch ihr eigenes Verständnis zu ersetzen, wenn die Rechtsauffassung der Gemeinde betreffend Inhalt, Sinn und Tragweite der interessierenden Vorschrift rechtlich vertretbar erscheint (BVR 2012 S. 20 E. 3.2, 2010 S. 113 E. 3.4, je mit Hinweisen). 3.2 Nach den unbestrittenen Feststellungen der BVE werden die Dächer der Attikawohnungen und der Garagen für die Bewohnerinnen und Bewohner der projektierten Mehrfamilienhäuser nicht zugänglich sein (angefochtener Entscheid, E. 3b; vgl. auch Plan «Attika» vom 16.12.2011, Vorakten BVE [act. 3B], Nr. 3.d). Die Beschwerdeführerin anerkennt, dass die 100%ige Anrechnung dieser Dachflächen an die Grünfläche mit dem Wortlaut von Art. 16 Abs. 2 Lemma 4 GBR nicht vereinbar ist (Beschwerde, S. 11). Sie beruft sich indessen auf die langjährige Praxis der Gemeinde, die ihrerseits bestätigt, dass sie extensiv begrünte Dächer zu 100 % an die Grünfläche anrechne und Baubewilligungen wenn immer technisch möglich mit der Auflage versee, Flachdächer extensiv zu begrünen. Das Stockwerk sowie die Begehbarkeit seien dabei ohne Bedeutung. Diese ständige Praxis sei ökologisch sinnvoll, da extensiv begrünte Flachdächer die Retention (Zurückhalten des Niederschlagswassers) positiv beeinflussten, Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 08.11.2013, Nr. 100.2012.262U, Seite 10 was neben dem ästhetischen Effekt der Hauptzweck der Begrünung sei. Es gehe nicht darum, auf Flachdächern möglichst viel Erde zu deponieren, sondern die Abgabe des Niederschlags in die Versickerungsanlage zu deponieren, was bei einem extensiv begrünten Dach gewährleistet sei (Stellungnahme vom 11.4.2012, Vorakten BVE [act. 3A], pag. 195; vgl. auch Stellungnahme vom 4.9.2012, act. 4). 3.2.1 Soweit die Gemeinde geltend machen will, der Sinn und Zweck von Art. 16 GBR gebiete es, entgegen dem Wortlaut der Bestimmung auch nicht begehbar und nicht gut zugängliche begrünte Dachflächen der Grünfläche zuzurechnen, ergibt sich Folgendes: Wie die BVE zutreffend ausgeführt hat, darf von einem – wie hier – klaren, d.h. eindeutigen und unmissverständlichen Wortlaut nur abgewichen werden, wenn triftige Gründe für die Annahme bestehen, dass er nicht den wahren Sinn der Vorschrift wiedergibt (angefochtener Entscheid, E. 3b S. 10; BVR 2012 S. 401 E. 3.3, 2011 S. 183 E. 4.3.1, je mit Hinweisen). Der Gemeinde ist es zwar unbenommen, die (extensive) Begrünung von Flachdächern zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie aus Gründen der Ästhetik generell zu fördern, zumal begrünte Dachflächen hierzu anerkanntermassen geeignet sind (vgl. Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft [BUWAL; heute: Bundesamt für Umwelt {BAFU}], Begrünte Dächer, Ökologische Nischen und Ausgleichsflächen im Siedlungsraum unter besonderer Berücksichtigung der Extensivbegrünung, Schriftenreihe Umwelt Nr. 216, 1995 [abrufbar unter: <<http://www.bafu.admin.ch>>, Rubriken «Dokumentation», «Publikationen», «Biodiversität»), S. 9, sowie S. 18 Ziff. 4.1). Mit Art. 37 Abs. 7 GBR, gemäss welchem die Gemeinde eine Begrünung von Flachdächern verlangen kann, verfügt sie denn auch über eine ausdrückliche gesetzliche Grundlage, um Baubewilligungen mit entsprechenden Auflagen zu versehen. Mit Blick auf die mit Art. 16 GBR verfolgte Zielsetzung greift ihre Argumentation indes zu kurz (vgl. auch BVR 2009 S. 551 E. 3.4 am Ende): Zwar dürften der kommunalen Bestimmung zur Grünflächenziffer auch Überlegungen zu Wasserretention und Ästhetik zugrunde liegen. Wie die BVE zutreffend ausgeführt hat, legt indes bereits die systematische Einordnung von Art. 16 GBR bei den baupolizeilichen Vorschriften nahe, dass mit der Vorschrift in erster Linie das zulässige Mass der baulichen Nutzung beschränkt werden soll (angefochtener Entscheid, E. 3b; vgl. vorne E. 3.1;

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 08.11.2013, Nr. 100.2012.262U, Seite 11 vgl. auch Art. 67 GBR). Die Norm gewährleistet, dass ein Mindestmass an benutzbarem Grünraum zur Verfügung steht. Deshalb trifft der kommunale Gesetzgeber in Art. 16 Abs. 2 Lemma 4 GBR ausdrücklich eine differenzierte Regelung für begrünte Dachflächen und verlangt für die 100%ige Anrechenbarkeit neben der Begrünung zusätzlich die Begehbarkeit und gute Zugänglichkeit sowie eine Humusschicht von mindestens 20 cm. Letztere entspricht der minimal erforderlichen Substratdicke, um auf Flachdächern intensiv begrünte Gärten mit benutzbaren Anlagen anzulegen (BUWAL, a.a.O., S. 15 Ziff. 2.2). Daraus ergibt sich zweifelsfrei, dass begrünte Dachflächen für die Bewohnerinnen und Bewohner nutzbar sein müssen, damit sie zu 100 % an die Grünfläche angerechnet werden dürfen. Extensiv begrünte Dachflächen, die eine Substratdicke von höchstens

E. 6

Juni 1993 (GBR), der die baupolizeilichen Masse regelt, schreibt für die Zone WL eine Grünflächenziffer von 70 % vor. Soweit hier interessierend ist den baupolizeilichen Vorschriften der EG X.____ sodann Folgendes zu entnehmen: Art. 16 Grünflächenziffer 1 Die Grünflächenziffer gibt an, welcher Teil der anrechenbaren Landfläche (gemäss Art. 93 Abs. 3 BauV) zu begrünen oder begrünt zu erhalten ist. 2 Bei der Berechnung der Grünflächen werden die unten aufgeführten Flächen folgendermassen angerechnet: - Wasserdurchlässige und begrünte Parkierungsflächen und Wege 50 % - Befahrbare, tragend abgedeckte Baumscheiben 50 % - Nicht belastete, begrünte Baumscheiben 100 % - Begrünte Dachflächen mit mind. 20 cm Humus über EG, - wenn begehbar und gut zugänglich 100 % - sonst 50 %

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 08.11.2013, Nr. 100.2012.262U, Seite 7 - über 1. OG, nicht zugänglich 50 % - Als Biotop gestaltete und belebte Wasser- oder Versickerungsflächen 100 % - Andere, nicht entwässerte und nicht befahrbare Flächen im Wohnbereich 100 % [...]

E. 10

cm aufweisen, erweisen sich hierzu als ungeeignet (BUWAL, a.a.O., S. 15 Ziff. 2.2). Dass intensiv begrünte und begehbare Dachflächen mit Blick auf die Retention wesentlich ungeeigneter wären als extensiv begrünte, ist im Übrigen nicht ersichtlich (vgl. auch BVR 2009 S. 551 E. 3.4). Ebenso wenig sprechen Gründe der Ästhetik gegen derart gestaltete Dächer. Schliesslich entspricht diese Form der Begrünung auch dem Zweck der Grünflächenziffer, die Siedlung wohnlich und attraktiv zu gestalten (vorne E. 3.1). Die Ausführungen der Gemeinde sind demnach nicht geeignet, Art. 16 Abs. 2 Lemma 4 GBR entgegen dem klaren Wortlaut auszulegen. Die BVE ist folglich zu Recht zum Schluss gekommen, dass die Praxis der Gemeinde, nicht begehbare und nicht gut zugängliche begrünte Dachflächen vollumfänglich an die Grünfläche anzurechnen, selbst unter Berücksichtigung der der Gemeinde hierbei zustehenden Autonomie mit Art. 16 GBR nicht vereinbar ist. Ob begehbare und gut zugängliche Dachflächen ausserdem nur über dem Erdgeschoss oder auch über den darüber liegenden Geschossen zu 100 % angerechnet werden dürften, kann bei diesem Ergebnis offenbleiben. 3.2.2 Die Beschwerdegegnerin ist sodann der Ansicht, Garagendächer dürften von vornherein nicht zur Grünfläche hinzugerechnet werden, da Art. 16 GBR Dachflächen über Garagen nicht erwähne und zudem fraglich sei, ob Garagen als «Erdgeschosse» betrachtet werden könnten (Be-

schwerdeantwort, Art. 3). Dieser Argumentation kann nicht gefolgt werden: Art. 16 Abs. 2 Lemma 4 GBR spricht allgemein von Dachflächen, was Flä-

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 08.11.2013, Nr. 100.2012.262U, Seite 12 chen von Garagendächern nicht ausschliesst. Es ist denn auch nicht er- kennbar, weshalb ein gemäss den kommunalen Anforderungen begrüntes Garagendach dem Zweck der Grünflächenziffer weniger gerecht werden soll als andere Dachflächen. Dass der Begriff «Erdgeschoss» nur auf Hauptbauten anwendbar sein sollte, ergibt sich aus dem anwendbaren Recht nicht, wird doch etwa bei mehrstöckigen Garagen oder Parkhäusern gemeinhin ebenfalls von Geschossen gesprochen. Insbesondere mit Blick auf die der Gemeinde hierbei zustehende Autonomie ist deshalb nicht zu beanstanden, wenn diese im Sinn von Art. 16 Abs. 2 Lemma 4 GBR be- grünte Garagendächer zur Grünfläche hinzurechnet. 3.3 Die Beschwerdeführerin macht weiter geltend, entgegen den Aus- führungen der BVE stelle die geplante Zufahrt bei richtiger Auslegung von Art. 16 Abs. 2 Lemma 1 GBR einen Weg im Sinn dieser Bestimmung dar, der zur Hälfte an die Grünfläche angerechnet werden könne (Beschwerde, S. 11 f.). 3.3.1 Die BVE hat nicht näher begründet, weshalb die von ihr als Strasse bezeichnete Zufahrt ihrer Ansicht nach keinen Weg im Sinn von Art. 16 Abs. 2 Lemma 1 GBR darstellt. Der Begriff «Weg» wird im GBR nicht umschrieben. Er ist deshalb im Licht der in E. 3.1 dargelegten übergeordneten Grundsätze auszulegen. Entgegen der Ansicht der Be- schwerdegegnerin stehen von der Wortbedeutung her weder die Befahr- barkeit noch die Dimensionen der Qualifikation der Zufahrt als Weg entge- gen (Beschwerdeantwort, Art. 6 S. 9 f.). Ein Weg unterscheidet sich begriff- lich von einer Strasse vielmehr dadurch, dass er in der Regel nicht befestigt ist (vgl. Duden, Das Bedeutungswörterbuch, Band 10, 4. Aufl. 2010, S. 899, wo der Begriff «Strasse» als befestigter Verkehrsweg definiert wird, S. 1078). Es liegt deshalb und mit Blick auf die Zielsetzung der Grünflä- chenziffer nahe, für die Qualifikation der Zufahrt als Weg im Sinn von Art. 16 GBR auf den Bodenbelag abzustellen. Denn ein (unbefestigter) Weg beeinträchtigt die Wasserdurchlässigkeit des Bodens weniger als eine (etwa mit Asphalt) befestigte Strasse und wirkt insoweit der Bodenversie- gelung entgegen (vgl. Umweltschutzkommission der EG X.____, Unversie- gelte Bodenbeläge, 2012 [abrufbar unter: <<http://www.....ch>>).

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 08.11.2013, Nr. 100.2012.262U, Seite 13 3.3.2 Die Beschwerdeführerin plant, die Zufahrt mit Rasengittersteinen zu versehen (Beschwerde, S. 11 f.; Schreiben vom 8.6.2012, Vorakten BVE [act. 3A], pag. 211). Rasengittersteine werden auf natürlichem Boden verwendet, um eine Fläche z.B. für Fahrzeugabstellplätze grob zu befesti- gen. In den Zwischenräumen der Steine können niedere, anspruchslose Wiesenpflanzen wachsen. Die Wasserdurchlässigkeit solcher Böden ist gut (Umweltschutzkommission der EG X.____, a.a.O., S. 2, auch zum Folgen- den). Die kommunale Umweltschutzkommission empfiehlt die Verwendung von Rasengittersteinen namentlich für Zufahrten. Auch andere kommunale Baureglements sehen die hälftige Anrechnung von mit Rasengittersteinen besetzten Flächen an die Grünfläche vor (vgl. BVR 2009 S. 551 E. 3.1). Bei dieser Ausgangslage ist – namentlich unter Berücksichtigung der Gemein- deautonomie (vorne E. 3.1) – nicht ersichtlich, weshalb die geplante Zufahrt nicht als wasserdurchlässiger und begrünter Weg im Sinn von Art. 16 Abs. 2 Lemma 1 GBR bezeichnet werden kann. Hieran ändert entgegen der Ansicht der Beschwerdegegnerin auch die Stellungnahme der Be- reichsleiterin Umweltschutz der EG X.____ vom 23. Dezember 2010 nichts (Beschwerdeantwort, Art. 6 S. 11). Diese bezeichnet die Zufahrt zwar als in der

Regel nicht an die Grünfläche anrechenbare Strasse. Gleichzeitig er- kundigt sie sich aber nach der genauen Beschaffenheit des Oberflächen- belags der Zufahrt (vorne in Vorakten EG X.____ [act. 3D], pag. 3). Daraus ist wohl zu schliessen, dass auch die Bereichsleiterin die Anrechenbarkeit nicht generell ausschliesst, sondern von der baulichen Ausgestaltung der Zufahrt abhängig macht. 3.3.3 Eine andere Frage ist, ob die projektierte Zufahrt aus bau- und sicherheitstechnischer Sicht zur Erschliessung der Bauparzelle genügt. Gemäss Art. 7 Abs. 2 Bst. a BauG ist die Erschliessung unter anderem dann genügend, wenn die Zufahrtsstrasse hinreichend nahe an Bauten und Anlagen heranführt und diese für Feuerwehr und Sanität gut erreichbar sind. Weiter müssen die Erschliessungsanlagen 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 (Art. 7 Abs. 3 BauG). – Wie sich aus den Plänen so- wie den Fotografien des vorinstanzlichen Augenscheins ergibt, befindet sich die Bauparzelle in geneigtem Gelände (vgl. Pläne «Schnitte A1-3/

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 08.11.2013, Nr. 100.2012.262U, Seite 14 Fassade Haus 3» sowie «Fassaden» vom 16.12.2011, Vorakten BVE [act. 3B], Nr. 3.e und 3.f; Protokoll des Augenscheins der BVE vom 21.10.2011, Vorakten BVE [act. 3A], pag. 123 ff.). Da Rasengittersteine den natürlichen Boden nur grob zu befestigen vermögen, fragt sich in der Tat, ob die geplante Zufahrt die künftigen Belastungen über längere Zeit aushalten würde, zumal sie auch für die Lastwagen der Kehrtafelabfuhr befahrbar sein muss (vgl. Stellungnahme der EG X.____ vom 20.6.2011, Vorakten BVE [act. 3A], pag. 73). Die Beschwerdeführerin hat im vor- instanzlichen Verfahren zwar eine Bestätigung der N.____ AG eingereicht, wonach die Verwendung von Rasengittersteinen im Rampenbereich der Zufahrt zu den geplanten Liegenschaften eine technisch machbare Lösung darstelle, die auch der Belastung durch Lastwagen standhalte (Schreiben vom 7.6.2012, Vorakten BVE [act. 3A], pag. 215). Ob diese Parteibehaup- tung zutrifft, müsste – da bestritten – bei den zuständigen Fachbehörden erfragt werden (Art. 19 Abs. 1 Bst. b VRPG; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 19 N. 16). Gleiches gilt, so- weit die Beschwerdegegnerin geltend macht, die Rasengittersteine seien ein Problem für gehbehinderte Personen (Beschwerdeantwort, Art. 6 S. 11). Mit Blick auf den Ausgang des Verfahrens brauchen diese Fragen indes nicht abschliessend geklärt zu werden. 3.4 Zusammenfassend hat die BVE zu Recht entschieden, dass die Dachflächen der Attikawohnungen und der Garagen nicht vollumfänglich, sondern lediglich zu 50 % an die Grünfläche angerechnet werden dürfen. Grundsätzlich nicht gefolgt werden kann ihr indes, soweit sie die hälftige Anrechnung der Zufahrt zur Bauparzelle verweigert hat, wobei offenbleibt, ob die bauliche Ausgestaltung der Zufahrt die Anforderungen an eine ge- nügende Erschliessung erfüllt. Jedenfalls dürfen die zur Grünfläche hinzu- gezählten Dachflächen von insgesamt 614,44 m² (388 m² + 226,44 m²) lediglich zur Hälfte, ausmachend 307,22 m², an die Grünfläche angerech- net werden, womit die Grünflächenziffer auf 63,5 % sinkt und damit die gemäss Art. 67 GBR erforderlichen 70 % nicht erreicht (vgl. vorne E. 2.3). 4. Soweit die Anrechnung der umstrittenen Flächen mit Art. 16 GBR nicht vereinbar sein sollte, macht die Beschwerdeführerin einen Anspruch auf

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 08.11.2013, Nr. 100.2012.262U, Seite 15 Gleichbehandlung im Unrecht geltend. Nachdem sich die 50%ige Anrech- nung der Zufahrt an die Grünfläche entgegen den Ausführungen der BVE als grundsätzlich möglich erweist, ist das Vorbringen im Folgenden lediglich noch mit Blick auf die

vollumfängliche Anrechnung der Dachflächen zu prüfen. 4.1 Im Rahmen des verfassungsmässig verbürgten Gleichheitssatzes (Art. 8 Abs. 1 der Bundesverfassung [BV; SR 101] und Art. 10 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Bern [KV; BSG 101.1]) anerkennt die Rechtsprechung ausnahmsweise und unter strengen Bedingungen einen Anspruch auf «Gleichbehandlung im Unrecht», wenn die zu beurteilenden Ver- gleichsfälle in den tatbestandserheblichen Sachverhaltselementen überein- stimmen, die Behörde in ständiger Praxis vom Gesetz abweicht und zudem zu erkennen gibt, auch in Zukunft nicht gesetzeskonform entscheiden zu wollen. Schliesslich dürfen keine gewichtigen öffentlichen oder privaten Interessen die Anwendung der fraglichen Bestimmung gebieten (zum Gan- zen BGE 136 I 65 E. 5.6, 138 I 484, nicht publ. E. 5.2; BGer 1C_398/2011 vom 7.3.2012, E. 3.6; BVR 2012 S. 494 E. 7.6). 4.2 Gemäss Auskunft der Bauverwaltung von X.____ rechnet die Bau- kommission nicht begehbare oder über dem Erdgeschoss liegende be- grünte Flachdächer in ständiger Praxis bzw. seit ca. zwölf Jahren an die Grünfläche an (Stellungnahme vom 11.4.2012, Vorakten BVE [act. 3A], pag. 195; Stellungnahme vom 4.9.2012 [act. 4], auch zum Folgenden). Weiter verweist die Gemeinde auf ihre Richtlinien zur Anwendung der Grünflächenziffer. Danach werden begrünte Dachflächen zu 100 % an die Grünfläche angerechnet (Ziff. 3). Diese Richtlinien sind zwar undatiert, was für ein offizielles Dokument zumindest unüblich ist. Es bestehen jedoch keine Hinweise darauf, dass sie erst mit Blick auf das vorliegende Be- schwerdeverfahren erstellt worden wären, wie die Beschwerdegegnerin andeutet (Beschwerdeantwort, Art. 4 S. 6), ist doch eine Kopie der Richtli- nien in den Baugesuchsakten der Gemeinde vorhanden und nahm bereits die Bereichsleiterin Umweltschutz in ihrer Stellungnahme vom 23. De- zember 2010 ausdrücklich Bezug darauf (vorne in Vorakten EG X.____ [act. 3D], pag. 1 und 3). Verordnungen und Weisungen legen in der Regel eine ständige Praxis der Behörde dar (Pierre Tschannen, Gleichheit im

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 08.11.2013, Nr. 100.2012.262U, Seite 16 Unrecht: Gerichtsstrafe im Grundrechtskleid, in ZBl 2011 S. 57 ff., 72 mit Hinweisen). Von einer solchen ist hier auszugehen. Dabei handelt es sich nach dem in E. 3.2.1 Gesagten um eine ständige gesetzwidrige Praxis und nicht etwa um die Änderung einer (bestehenden) Praxis, wie die Beschwerdegegnerin meint (Beschwerdeantwort, Art. 4 und 5). 4.3 Die Bauverwaltung von X.____ hat sodann erklärt, sie wolle auch künftig an ihrer Praxis festhalten (Stellungnahme vom 4.9.2012, act. 4; Stellungnahme vom 11.4.2012, Vorakten BVE [act. 3A], pag. 195). – Nach- dem feststeht, dass sich die Praxis der Gemeinde nicht, wie diese meint, mit ökologischen Argumenten rechtfertigen lässt, ist davon auszugehen, dass die Gemeinde sie aufgeben und zu einer reglementskonformen Be- rechnung der Grünflächenziffer übergehen wird (vgl. Pierre Tschannen, a.a.O., S. 76 f. mit Hinweisen). Dies umso mehr, als die Stimmberechtigten der EG X.____ am 17. Juni 2012 eine Ortsplanungsrevision abgelehnt haben, in deren Rahmen auch die Vorschrift über die Grünflächenziffer neu gefasst werden sollte (Protokoll der Gemeindeabstimmung vom 17.6.2012, Vorakten BVE [act. 3A], pag. 218 f.). Gemäss der Berechnung der Beschwerdeführerin vom 8. Juni 2012 wäre offenbar vorgesehen gewesen, dass begrünte Dachflächen zu 75 % an die Grünfläche angerechnet werden (Vorakten BVE [act. 3A], pag. 213 f.). Wie die Neuregelung genau ausgesehen hätte, kann hier offenbleiben. Von Bedeutung ist hingegen, wie die Beschwerdegegnerin zutreffend ausführt (Beschwerdeantwort, Art. 5 S. 8 f., Art. 7 S. 13), dass der Souverän die Vorlage verworfen und sich damit auch gegen eine Änderung der Grünflächenzifferberechnung und für die Beibehaltung der gesetzlich vorgesehenen Berechnung ausgesprochen hat. Der kommunale

Gesetzgeber hat folglich darauf verzichtet, die von Bauverwaltung und Baukommission als sachlich richtiger empfundene Praxis zu legalisieren oder eine anderweitige Lockerung der Grünflächenzifferberechnung vorzunehmen. Die Baubewilligungsbehörde ist gehalten, diesen Entscheid zu respektieren und ihre Praxis entsprechend anzupassen. 4.4 Das Einhalten von Zonen- und Bauvorschriften liegt sowohl im öffentlichen Interesse wie auch im privaten Interesse der Nachbarschaft (vgl. BGer 1P.149/2004 vom 21.6.2004, in ZBl 2005 S. 549 E. 3.5;

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 08.11.2013, Nr. 100.2012.262U, Seite 17 VGE 2010/430 vom 29.3.2012, E. 6.1; Pierre Tschannen, a.a.O., S. 80 mit weiteren Hinweisen). Dies trifft auch auf die Bestimmungen zur Grünflächenziffer zu, die namentlich bezwecken, das Mass der Nutzung zu beschränken (vorne E. 3.1) und damit – entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin und wie die Beschwerdegegnerin zutreffend ausführt (Beschwerde, S. 21 ff.; Beschwerdeantwort, Art. 7 S. 14) – auch dem Nachbarnschutz dienen (vgl. BGE 112 Ia 88 E. 1b, 106 Ia 62 E. 2; BGer 1P.138/2006 vom 13.6.2006, E. 1.1; VGE 20998 vom 23.1.2001, E. 4b; anders wohl VGE 23188 vom 30.4.2008, E. 3.2). Dem Einhalten solcher Nutzungsvorschriften kommt regelmässig besonderes Gewicht zu (vgl. BVR 2005 S. 156 E. 4.4 mit Hinweisen sowie Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 26-27 N. 4 Bst. c, je betreffend Ausnahmegewilligung; BVR 2003 S. 97 E. 3d; VGE 20425 vom 4.2.1999, E. 5b, je betreffend Wiederherstellung). Der Anwendung der gesetzwidrigen Praxis auf das Bauvorhaben stehen demnach auch überwiegende öffentliche und private Interessen entgegen. 4.5 Nach dem Gesagten ist die BVE zu Recht zum Schluss gekommen, dass die Beschwerdeführerin hinsichtlich der 100%igen Anrechnung der Attika- und Garagendächer keinen Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht hat. Die Beschwerde erweist sich auch insoweit als unbegründet. 5. Die Beschwerdeführerin ist schliesslich der Ansicht, die Dachflächen der Attikawohnungen und der Garagen müssten aus Gründen des Vertrauensschutzes vollumfänglich an die Grünfläche angerechnet werden. 5.1 Der verfassungsmässige Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 9 BV und Art. 11 Abs. 2 KV) verleiht in der Form des Vertrauensschutzes einen Anspruch auf Schutz berechtigten Vertrauens in behördliche Zusicherungen oder sonstiges, bestimmte Erwartungen begründendes Verhalten, sofern sich dieses auf eine konkrete, die betreffende Bürgerin oder den betreffenden Bürger berührende Angelegenheit bezieht. Neben dem behördlichen Verhalten als Vertrauensgrundlage setzt Vertrauensschutz auch eine Vertrauensbetätigung voraus: In der Regel kann Vertrauensschutz nur

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 08.11.2013, Nr. 100.2012.262U, Seite 18 geltend machen, wer gestützt auf sein Vertrauen eine Disposition getätigt hat, die ohne Nachteil nicht wieder rückgängig gemacht werden kann. Zwischen Vertrauen und Disposition muss zudem ein Kausalzusammenhang gegeben sein. Selbst wenn die Voraussetzungen des Vertrauensschutzes erfüllt sind, bleibt die Interessenabwägung im Einzelfall vorbehalten (zum Ganzen BVR 2013 S. 85 E. 6.1 mit Hinweisen). 5.2 Die Beschwerdeführerin macht geltend, sie habe sich bei der Bauverwaltung der Gemeinde nach den Modalitäten der Grünflächenzifferberechnung erkundigt. Man habe ihr unter anderem mitgeteilt, die begrünten Dachflächen der Attikawohnungen und der Garagen dürften trotz fehlender Begehbarkeit zu 100 % an die Grünfläche angerechnet werden (Beschwerde, S. 18). Die Beschwerdeführerin reichte in den vorinstanzlichen Verfahren mehrere Grünflächenzifferberechnungen ein, darunter die dem Baugesuch vom 26. Oktober 2010 beigefügte und anschliessend verbesserte undatierte Berechnung sowie die wegen

der Projektänderung vom 19. Dezember 2011 angepasste Berechnung vom 29. März 2012 (Vorakten EG X.____ [act. 3D], pag. 6 f.; Vorakten BVE [act. 3A], pag. 191 f.). Die Beschwerdeführerin führt aus, sie habe «vor Erstellung der Grünflächenzifferberechnung» bei der Bauverwaltung nachgefragt. Die «im Baubeschwerdeverfahren» als Bestandteil des Bauprojekts eingereichte Berechnung habe zur Abweisung des Baugesuchs und damit zu einem erheblichen materiellen Schaden geführt (Beschwerde, S. 18 f.). Bereits im vorinstanzlichen Verfahren hatte sie angegeben, die Berechnung vom 29. März 2012 gestützt auf die vorgängig eingeholte behördliche Auskunft ausgearbeitet und eingereicht zu haben. Die Bauverwaltung habe ihr bestätigt, dass diese Berechnung ihrer langjährigen Praxis zur Anrechnung von Dachflächen an die Grünfläche entspreche (Schreiben vom 15.5.2012, Vorakten BVE [act. 3A], pag. 205 f.). Daraus ergibt sich, dass die Beschwerdeführerin die Auskunft der Bauverwaltung mit Blick auf die im Verfahren vor der BVE eingereichte Grünflächenzifferberechnung vom 29. März 2012 einholte. Die Auskunft erfolgte demnach erst, nachdem die Beschwerdeführerin das in den Grundzügen unveränderte Bauprojekt längstens ausgearbeitet und das Baugesuch eingereicht hatte. Die massgeblichen Dispositionen erfolgten damit nicht im Vertrauen auf die behördliche Auskunft, weshalb es an einem entsprechenden Kausalzusammenhang fehlt und das nicht bewilli-

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 08.11.2013, Nr. 100.2012.262U, Seite 19 gungsfähige Projekt auch keine im Vertrauen auf eine falsche Auskunft erfolgte Disposition darstellt (vgl. auch Beatrice Weber-Dürler, Falsche Auskünfte von Behörden, in ZBI 1991 S. 1 ff., 15 mit Hinweisen). Daran ändert nichts, dass die Beschwerdeführerin das ursprüngliche Bauprojekt im Verfahren vor der BVE abänderte: Die Projektänderung betraf die Länge der Garagen und erfolgte nicht wegen der Grünflächenziffer (vgl. Verfügung der BVE vom 1.9.2011, Vorakten BVE [act. 3A], pag. 80 f. Ziff. 12; Schreiben der Beschwerdeführerin vom 13.10.2011, Vorakten BVE [act. 3A], pag. 110 Ziff. 3; Projektänderung vom 19.12.2011, Vorakten BVE [act. 3A], pag. 143, sowie act. 3B). Die Beschwerdeführerin reichte die Grünflächenzifferberechnung denn auch erst rund drei Monate später und auf Verlangen der Beschwerdegegnerin hin nach. Die behördliche Auskunft war somit auch für die Projektänderung nicht ursächlich. Die Berechnung vom 29. März 2012 selbst stellt schliesslich entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin keine Disposition dar (Beschwerde, S. 19), handelt es sich dabei doch bloss um eine Zusammenstellung der insgesamt anrechenbaren Grünfläche. 5.3 Darüber hinaus hat die BVE zutreffend erwogen, dass im öffentlichen Baurecht bloss gegenüber der Bauherrschaft erteilte behördliche Auskünfte beschwerdeberechtigten Dritten, die sich gegen die Erteilung einer Baubewilligung zur Wehr setzen, regelmässig nicht entgegengehalten werden dürfen (vgl. BGE 117 Ia 285 E. 3e; VGE 2010/430 vom 29.3.2012, E. 6.2, je auch zum Folgenden; Beatrice Weber-Dürler, a.a.O., S. 17 mit Hinweisen). Selbst wenn die Bauverwaltung durch ihr Verhalten eine Vertrauensgrundlage geschaffen hätte, müsste der Vertrauensschutz wegen überwiegender Interessen zurückweichen. Dies gilt umso mehr, als die Berechnung der Grünflächenziffer bereits im Baubewilligungsverfahren im Streit lag (Einsprache vom 28.1.2011, Vorakten EG X.____ [act. 3D], pag. 38). 5.4 Die BVE ist nach dem Gesagten zu Recht davon ausgegangen, dass die 100%ige Anrechnung der Dachflächen der Attikawohnungen und der Garagen im Grundsatz von Treu und Glauben keine Grundlage findet. Die Beschwerde erweist sich auch insoweit als unbegründet. Da bezüglich der geltend gemachten Auskunft der Bauverwaltung auf die Darstellung der

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 08.11.2013, Nr. 100.2012.262U, Seite 20 Beschwerdeführerin abgestellt wird, erübrigen sich gerichtliche Einvernahmen von Vertretern der Beschwerdeführerin und der Bauverwaltung dazu. Die entsprechenden Anträge der Beschwerdeführerin werden deshalb abgewiesen (Beschwerde, S. 23). 6. Der Entscheid der BVE hält der Rechtskontrolle im Ergebnis stand, weshalb die Beschwerde abzuweisen ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die unterliegende Beschwerdeführerin kostenpflichtig und hat die Verfahrenskosten vor dem Verwaltungsgericht zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Zudem hat sie der Beschwerdegegnerin die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG). Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin macht ein Honorar von Fr. 10'800.-- geltend (Kostennote vom 17.9.2013, act. 15A). Der Rahmentarif für den Parteikostenersatz beträgt Fr. 400.-- bis Fr. 11'800.-- pro Instanz (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]). Innerhalb dieses Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand sowie der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG). Die Beschwerdegegnerin begründet nicht, inwiefern mit Blick auf diese Bemessungskriterien ein Parteikostenersatz an der obersten Grenze des Rahmentarifs gerechtfertigt wäre. Dies ist auch nicht erkennbar: Das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht war auf eine begrenzte Fragestellung beschränkt (Grünflächenziffer und damit in Zusammenhang stehende Verfassungsfragen), die schon Gegenstand des vorinstanzlichen Verfahrens bildete, weshalb der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin mit dem Prozessstoff bereits vertraut war. Auch waren keine Instruktionsmassnahmen nötig. Der gebotene Zeitaufwand kann demnach nicht als überdurchschnittlich bezeichnet werden. Ebenso wenig erweist sich der Prozessstoff als besonders schwierig. Schliesslich ist nicht ersichtlich, inwieweit die Streitsache von besonderer Bedeutung ist, geht doch das Bauvorhaben nicht über ein herkömmliches Baugesuch hinaus. Das geltend gemachte Anwaltshonorar

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 08.11.2013, Nr. 100.2012.262U, Seite 21 ist folglich deutlich übersetzt. Es wird auf Fr. 6'000.-- festgesetzt, zuzüglich Fr. 132.80 Auslagen und Fr. 490.60 MWSt, ausmachend insgesamt Fr. 6'623.40. Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.