

BE_VERWALTUNGSGERICHT 100 2016 57 vom 27. Juli 2016

BE Verwaltungsgericht, 2016-07-27, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/be_verwaltungsgericht_100_2016_57

FR: BE_VERWALTUNGSGERICHT 100 2016 57 du 27 juillet 2016

IT: BE_VERWALTUNGSGERICHT 100 2016 57 del 27 luglio 2016

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. Der Beschwerdeführer hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, ist durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und hat als Baugesuchsteller ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG; vgl. auch Art. 40 Abs. 5 i.V.m. Abs. 2 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]). Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

E. 1.2

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

E. 2

Die Grundrisse und die Aussenbereiche (Vorgärten, Gärten, Terrassen, Balkone) sind so zu gestalten, dass individuelle Wohneinheiten mit hohem Wohnwert entstehen.

E. 2.1

Bauvorhaben sind nach Art. 2 BauG zu bewilligen, wenn sie unter anderem den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften entsprechen. Sie müssen daher die Einordnungs- und Gestaltungsvorschriften einhalten, mithin auch den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes genügen (Art. 9 ff. BauG; Art. 5 Abs. 2 Bst. d und Art. 61 ff. des Baureglements der EG Unterseen vom 17. April 2000 [GBR]). Gemäss Art. 9 Abs. 1 BauG dürfen Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen. Die Gemeinden können nähere Vorschriften erlassen (Art. 9 Abs. 3 BauG).

E. 2.2

Das Gebiet «Underem Bär» liegt in der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 13, wobei die Rahmenbedingungen für Neubauten noch unter dem Baugesetz vom 7. Juni 1970 (BauG 70; GS 1970 S. 163, in Kraft bis 31.12.1985) festgelegt worden sind (Zone für Sonderbauvorschriften, ZSV; vgl. Art. 52 des alten Baureglements der EG Unterseen vom 14. März 1983 [aGBR]). Im Jahr 1989 hat die Gemeinde die zugehörige Sondernutzungs-

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 27.07.2016, Nr. 100.2016.57U, Seite 5 planung erlassen, die immer noch in Kraft ist (ÜO «Underem Bär I»; vgl. Art. 48 Abs. 1 i.V.m. Anhang 2 Ziff. 13 GBR; Vorakten BVE 3A pag. 30). Der Wirkungsbereich der Planung wird im Überbauungsplan dargestellt (Art. 1 ÜV). Bestimmt ist das Gebiet für die Realisierung einer differenzier- ten Wohnüberbauung mit verschiedenartigen

Wohnungstypen und mit den zugehörigen privaten und gemeinschaftlichen Aussenanlagen (Art. 3 ÜV). Für die Gestaltung der Überbauung gelten folgende Vorschriften: Art. 4 Architektonische Gestaltung 1. Die Gesamtanlage der Überbauung ist als differenzierte bauliche Einheit so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Dachgestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.

E. 2.3

Mit ihrer Sondernutzungsplanung hat die Gemeinde im Bereich des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes nähere Vorschriften im Sinn von Art. 9 Abs. 3 BauG für das Gebiet «Underem Bärg» erlassen. Sie gehen in ihrem Regelungsgehalt und ihrer Regelungsdichte über das in Art. 9 Abs. 1 BauG enthaltene allgemeine Beeinträchtungsverbot hinaus und haben insoweit selbständige Bedeutung (vgl. BVR 2009 S. 328 E. 5.2, 2006 S. 491 E. 6.2; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I/II, 4./3. Aufl. 2013/2010, Art. 9/10 N. 4). In ihrem autonomen Bereich kommt der Gemeinde ein gewisser Beurteilungsspielraum zu (Art. 109 der Verfassung des Kantons Bern [KV; BSG 101.1]; Art. 65 Abs. 1 BauG). Das Verwaltungsgericht auferlegt sich bei der Überprüfung der Auslegung und Anwendung kommunaler Ästhetikvorschriften mit selbständiger Bedeutung daher eine gewisse Zurückhaltung, doch muss die von der Gemeinde vertretene Auffassung rechtlich haltbar sein (statt vieler BVR 2007 S. 58 E. 4.3, 2006 S. 491 E. 6.3.1; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 5; vgl. all- gemein zur Reduktion der Prüfungsdichte bei der Auslegung von kommunalem Recht etwa BVR 2015 S. 263 E. 5.1 mit Hinweisen). 3.

E. 3

Als zweigeschossige Bauten sind nur Bauten mit Satteldächern und einer Dachneigung zwischen 20 Grad und maximal 35 Grad gestattet. Für eingeschossige Bauten sind auch andere Dachformen gestattet. Massgebend ist deren gute Einordnung ins Siedlungsbild.

E. 3.1

Die BVE ist zum Schluss gekommen, dass die projektierte Überbauung den ästhetischen Vorgaben der ÜO «Underem Bärg» widerspricht. Mit dem Vorhaben sollen zwei durchgehende Baukörper mit sechs (Haus C) bzw. fünf (Haus D) Reiheneinfamilienhäusern realisiert werden. Der Siedlungsgestaltungsplan sehe im Baubereich des Hauses C demgegenüber drei und in demjenigen des Hauses D zwei untereinander verbundene Doppeleinfamilienhäuser vor. Mit den beiden durchgehenden Baukörpern nähmen – anders als im Siedlungsgestaltungsplan vorgesehen – weder die Baudichte noch die Körnung von Nordwesten in Richtung Südosten des Areals ab. Die ortsbildverträgliche Einbindung der bestehenden Einzelhäuser im Südosten gelinge damit nicht; zudem werde das Haus E nicht in die Überbauung integriert. Mit der OLK könne insgesamt nicht von einer guten Gesamtwirkung der Überbauung gesprochen werden, wie Art. 4 ÜV sie verlange; die gegenteilige Sichtweise der Gemeinde sei rechtlich nicht haltbar. Dabei müsse die ästhetische Beurteilung keine Rücksicht auf die ma-

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 27.07.2016, Nr. 100.2016.57U, Seite 7
ximale Ausnützung nehmen, die nach den für das Plangebiet geltenden baupolizeilichen Massen möglich sei; vielmehr könne eine wesentliche Reduktion der Ausnützung verlangt werden, sofern nur so eine mit der ÜO «Underem Bärg» konforme Gestaltung möglich sei (angefochtener Entscheid, E. 5).

E. 3.2

Nach der Rechtsprechung dürfen Ästhetikvorschriften Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung in der Regel nicht wesentlich einschränken (BGE 115 Ia 363 E. 3a S. 366; BVR 2006 S. 491 E. 6.3.3, 1988 S. 311 E. 5b). Unzulässig sind daher insbesondere Beschränkungen der erlaubten Gebäudedimensionen, die eine ins Gewicht fallende Mindernutzung zur Folge hätten (BVR 1990 S. 241 E. 4c; VGE 2015/6 vom 25.8.2015, E. 5.5 [bestätigt durch BGer 1C_499/2015 vom 7.12.2015], 2013/30 vom 22.1.2015, E. 4.2.2 [bestätigt durch BGer 1C_114/2015 vom 10.7.2015]). Das gilt auch im Anwendungsbereich von positiven Ästhetikklauseln, die strenger sind als das Verunstaltungsverbot gemäss Art. 9 Abs. 1 BauG (Einfügungsgebot; BVR 2006 S. 491 E. 6.3.3; VGE 2011/178 vom 13.3.2012, E. 4.2; zum Ganzen Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 15). Die in Frage stehende Klausel muss sich zudem nicht zwingend auf das ganze Gemeindegebiet beziehen, sondern kann auch nur für ein bestimmtes Gebiet gelten wie für eine ZPP (vgl. VGE 22044 vom 19.8.2005, E. 3.2). Nicht anwendbar sind die erwähnten Grundsätze hingegen, wenn die Nutzungsordnung aus ästhetischen Gründen über den allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutz hinaus Einschränkungen vorsieht (vgl. BVR 2012 S. 334 E. 7.1 für Antennen).

E. 3.3

Es ist unstrittig, dass das Bauvorhaben das Nutzungsmass einhält, das nach der ÜO «Underem Bär» in den einzelnen Baubereichen maximal zulässig ist (Art. 2 und 9 ÜV i.V.m. dem Überbauungsplan; vgl. dazu auch VGE 2011/468 vom 29.6.2012, E. 3, insb. 3.4). Das Projekt weicht allerdings insofern vom Siedlungsgestaltungsplan ab, als es in den Baubereichen C und D nicht Doppel- einfamilienhäuser vorsieht, sondern durchgehende Reiheneinfamilienhäuser. Die BVE hat bei ihrer ästhetischen Beurteilung massgeblich auf diesen Plan abgestellt und fordert für die letzte Etappe der Überbauung eine geringere Baudichte. Zur Diskussion steht

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 27.07.2016, Nr. 100.2016.57U, Seite 8 damit eine ins Gewicht fallende Mindernutzung. Es fragt sich vorab, welche rechtliche Bedeutung dem Siedlungsgestaltungsplan zukommt. Während dieser Plan nach Ansicht des Beschwerdeführers nur die Gestaltungsmöglichkeiten nach der ÜO «Underem Bär» beispielhaft illustrieren soll, enthält er nach Auffassung des Beschwerdegegners und der Beschwerdegegnerin grundeigentümergebundene Vorgaben für die Nutzung der Baubereiche.

E. 3.4

Ein Siedlungsgestaltungsplan bestimmt in der Regel die Gestaltung neuer oder die Umgestaltung bestehender Ortsteile. Er kann etwa Angaben enthalten über die vorgesehene Anlage von Orts- und Quartierzentren, die Schaffung öffentlicher Bauten und Anlagen und die zu schützenden oder wiederherzustellenden Objekte. Typischerweise handelt es um einen kommunalen (Teil-)Richtplan, der behördenverbindlich ist (Art. 68 Abs. 2 Bst. a-c sowie Art. 57 Abs. 1 BauG; Art. 111 Abs. 1 Bst. b der Bauverordnung vom 6. März 1985 [BauV; BSG 721.1]). Gestützt darauf sind in Überbauungsordnungen gemäss Art. 88 ff. BauG Regelungen zu treffen, die grundeigentümergebundlich sind (Art. 57 Abs. 2 BauG; vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 68 N. 6 Bst. b; Beat Stalder, Raumplanungsrecht, in Müller/Feller [Hrsg.], Bernisches Verwaltungsrecht, 2. Aufl. 2013, S. 373 ff., 426 N. 137). Nach Art. 89 Abs. 2 BauG können die Gemeinden Art, Zahl, Lage und Gestaltung von

Bauten, Baugruppen und Anlagen, wie auch der zugehörigen Umgebung, in einem besonderen Plan ordnen. Das frühere Recht wies diese Gegenstände dem für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie für ihre Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger verbindlichen «Gestaltungsplan» zu (Art. 36 Abs. 1 BauG 70). Auch nach dem geltenden Recht ist ein besonderer Plan im Sinn von Art. 89 Abs. 2 BauG als Teil der Überbauungsordnung grundeigentümergebunden (vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 88-89 N. 4). – Die ÜO «Uderem Bär» besteht nicht nur aus dem Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften, sondern «beinhaltet» auch den Siedlungsgestaltungsplan (vorne Bst. A). Das spricht auf den ersten Blick dafür, (auch) Letzterem die rechtliche Bedeutung einer allseits verbindlichen Nutzungsordnung zuzuerkennen (Art. 89 Abs. 2 BauG). Die Rechtswirkungen von planerischen Festlegungen sind allerdings nicht allein nach den planungsrechtlichen Vorschriften des BauG zu beurteilen;

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 27.07.2016, Nr. 100.2016.57U, Seite 9 in erster Linie ist deren Gehalt anhand der Planung selbst zu klären. So kann eine Sondernutzungsplanung etwa ausdrücklich bestimmen, welche Gegenstände vom Plan verbindlich vorgegeben werden (z.B. Baustreifen für Gebäude, interne Zufahrten, Parkplatz), während andere nur als Richtlinie gelten sollen (z.B. Lage und Anzahl der in den Baustreifen möglichen Gebäude; vgl. VGE 18900 vom 21.4.1994, E. 2c für einen altrechtlichen Gestaltungsplan).

E. 3.5

Im vorliegenden Fall regelt die ÜO «Uderem Bär» nicht ausdrücklich, ob die im Siedlungsgestaltungsplan vorgesehenen Haustypen mit unterschiedlicher baulicher Dichte – Mehrfamilienhaus, Reiheneinfamilienhaus, Doppeleinfamilienhaus – für die Überbauung der Baubereiche verbindlich festgelegt werden. Die rechtliche Tragweite des Plans lässt sich jedoch namentlich aufgrund der Überbauungsvorschriften sowie der Erläuterungen zur Planung erhellen:

E. 3.5.1

Das Mass der maximal zulässigen Nutzung wird von der ÜO «Uderem Bär» vorab mit der Zuweisung der Baubereiche zur W2 sowie den baupolizeilichen Bestimmungen gemäss Art. 9 ÜV in Verbindung mit dem Überbauungsplan festgelegt; ergänzend kommt das GBR zur Anwendung (Art. 2 ÜV; vorne E. 2.2). Welche Haus- bzw. Wohnungstypen in den einzelnen Baubereichen zugelassen sind, lässt sich diesen Festlegungen nicht entnehmen. Die baupolizeilichen Bestimmungen schränken die Überbaumöglichkeiten in dieser Hinsicht nicht ein. Im Gegenteil wird in Art. 9 Abs. 1 ÜV im Zusammenhang mit der Gebäudelänge festgehalten, eine Gliederung in mehrere Gebäudereihen je Baubereich sei ebenso wenig notwendig wie eine Staffelung (fünfter Spiegelstrich).

E. 3.5.2

Art. 4 ÜV enthält sodann Anforderungen an die architektonische Gestaltung (vorne E. 2.2). Die Frage des Haustyps wird in dieser Vorschrift nicht ausdrücklich angesprochen. Immerhin sind neben den Aussenbereichen auch die Grundrisse so zu gestalten, dass «individuelle Wohneinheiten mit hohem Wohnwert» entstehen (Art. 4 Abs. 2 ÜV). Darin könnte allenfalls eine indirekte Vorgabe für bestimmte Haustypen erblickt werden. So kann ein Überbauungskonzept etwa das Ziel verfolgen, mit Zwei- und Einfamilienhäusern individuellere Wohnformen zu ermöglichen, als sie mit Mehrfamilien- und Reihenhäusern realisiert werden können (vgl. für ein

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 27.07.2016, Nr. 100.2016.57U, Seite 10 solches Beispiel BVR 2015 S. 234 E. 4.4). Indes beziehen sich die gestalterischen Anforderungen an die Grundrisse nach Art. 4 Abs. 2 ÜV auf die Wohneinheiten, nicht auf den Baukörper insgesamt oder den Haustyp. Individuelle Wohneinheiten mit hohem Wohnwert sind durchaus auch in Mehrfamilien- und Reihen- bzw. Reiheneinfamilienhäusern möglich. Der Siedlungsgestaltungsplan sieht denn auch mehrheitlich diese Haustypen vor (sieben Baubereiche im Gegensatz zu zwei Baubereichen mit Doppel-einfamilienhäusern). Auch das Erfordernis, die Gesamtanlage der Überbauung sei als «differenzierte bauliche Einheit» zu gestalten (Art. 4 Abs. 1 ÜV), lässt keine verbindliche Festlegung auf bestimmte Haustypen in den einzelnen Baubereichen erkennen. Wäre dies beabsichtigt gewesen, hätten die Haustypen wohl nicht nur Eingang in den Siedlungsgestaltungsplan gefunden, sondern wären entsprechende Vorgaben (auch) in den Überbauungsvorschriften und im Überbauungsplan gemacht worden. Das legt auch der Erläuterungsbericht zur ÜO «Underem Bär» vom 3. Juni 1988 nahe, revidiert und ergänzt am 31. August 1989 (nachfolgend: Erläuterungsbericht; Vorakten BVE 3A pag. 30). Danach wurde darauf verzichtet, «zu viele Details präzise» festzulegen; ein gewisser Bewegungsspielraum sei «bewusst offen gelassen» worden (S. 6 Ziff. 4.1). Die Stimmberechtigten haben an der Gemeindeversammlung denn auch nur den Überbauungsplan und die Überbauungsvorschriften erlassen, während der Siedlungsgestaltungsplan vom Gemeinderat beschlossen wurde.

E. 3.5.3

Nach dem Erläuterungsbericht stellt der Siedlungsgestaltungsplan «eine aufgrund des Überbauungsplanes und der Überbauungsvorschriften mögliche Überbauungsvariante» dar. Der Wohnwert und die gestalterische Qualität der zu realisierenden Überbauung sollen «mindestens gleichwertig wie im Siedlungsgestaltungsplan vorgestellt» sein (S. 8 Ziff. 4.3). Die räumlichen Verhältnisse der im Plan dargestellten Überbauungsvariante werden räumlich mit einem Studienmodell veranschaulicht (S. 8 Ziff. 4.4). Diese Ausführungen bestätigen, dass sich die Überbauung an die Vorgaben zu halten hat, die nach dem Überbauungsplan, den Überbauungsvorschriften und (ergänzend) nach dem GBR gelten. Der Siedlungsgestaltungsplan visualisiert in Verbindung mit dem Studienmodell lediglich eine Überbaumöglichkeit; davon kann mit dem konkreten Überbauungsprojekt aber abgewichen werden.

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 27.07.2016, Nr. 100.2016.57U, Seite 11

E. 3.6

Entgegen der Auffassung des Beschwerdegegners und der Beschwerdegegnerin können dem Siedlungsgestaltungsplan somit keine grundeigentümergebundene Festlegungen entnommen werden; insbesondere werden die Haustypen für die einzelnen Baubereiche nicht verbindlich vorgegeben (anders das Beispiel BVR 2015 S. 234 E. 4.5). Der Plan hat vielmehr die Funktion, die Anforderungen an die architektonische Gestaltung gemäss Art. 4 ÜV anhand einer Überbauungsvariante für das Gebiet der ÜO «Underem Bär» zu veranschaulichen. In diesem Sinn wird er in den Überbauungsvorschriften auch erwähnt (vgl. Art. 10 Abs. 2 ÜV betreffend Lärmschutz). Der Beschwerdeführer kann deshalb auf der Grundlage des Siedlungsgestaltungsplans allein nicht verpflichtet werden, in den Baubereichen der letzten Etappe auf durchgehende Mehrfamilienhäuser zu verzichten (so

im Ergebnis bereits VGE 2011/468 vom 29.6.2012, E. 3.6 a.E.). Das entspricht im Übrigen auch der Haltung der Gemeinde (vgl. Stellungnahme im Baubewilligungsverfahren vom 14.11.2013; Vorakten Gemeinde 3B pag. 166 ff.), die nach dem vorstehend Gesagten rechtlich haltbar ist.

E. 3.7

Mangels grundeigentümergebundener Festlegungen im Siedlungs- gestaltungsplan kommt grundsätzlich die Rechtsprechung zur Anwendung, wonach die volle Ausnutzung des zulässigen Bauvolumens nur in echten Ausnahmefällen verhindert werden darf (vorne E. 3.2; BVR 1990 S. 241 E. 4c, 1977 S. 413 E. 4b; VGE 18461 vom 3.5.1993, E. 3a). Dabei sind die Besonderheiten des Einzelfalles zu berücksichtigen (VGE 17870/17872/17873 vom 15.10.1990, E. 5e [bestätigt durch BGer 1P.744/1990 vom 4.9.1991]). Ob für das hier zur Diskussion stehende Projekt eine solche Ausnahmesituation gegeben ist, bleibt nachfolgend zu prüfen.

E. 3.7.1

Eine Beschränkung der nach der Zonenordnung zulässigen Aus- nützung aus ästhetischen Gründen kann vorab erforderlich sein, um eine besonders schützenswerte Umgebung vor Beeinträchtigungen zu bewah- ren (BVR 2006 S. 491 E. 6.4, 2004 S. 214, nicht publ. E. 6.4 [VGE 21633 vom 25.11.2003]; VGE 22494 vom 10.4.2006, E. 5.4, 21291 vom 17.5.2002, E. 5d/ee). Dieser Gesichtspunkt kann namentlich für ZPP (alt: ZSV) von Bedeutung sein, da solche Zonen mit den entsprechenden Vor-

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 27.07.2016, Nr. 100.2016.57U, Seite 12 schriften gerade auch für Gebiete erlassen werden, die aus Gründen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes besonders heikel sind (vgl. Art. 73 Abs. 2 und Art. 92 Abs. 1 BauG; Peter Perren, Die Zone mit Planungspflicht und Überbauungsordnung, in KPG-Bulletin 2/1995 S. 2 ff., 4; zum alten Recht: Art. 39 Abs. 1 BauG 70 i.V.m. Art. 129 Bst. a der Bauverordnung vom 26. November 1970 [BauV 70; GS 1970 S. 386]; André Suter, Der Gestaltungsplan des bernischen Baurechts, Diss. Bern 1973, S. 96 f.). Die OLK hat sich bereits im Baubewilligungsverfahren negativ zum Bauvor- haben geäußert und eine Überarbeitung verlangt (Bericht vom 15.10.2013; Vorakten Gemeinde 3B pag. 90). An dieser Beurteilung hat sie im vor- instanzlichen Verfahren auch nach der Änderung des Projekts festgehalten (vorne Bst. B; Bericht vom 10.8.2015; Vorakten BVE 3A pag. 48 ff.).

E. 3.7.2

Gemäss Art. 52 aGBR liegt die Begründung für die ZPP (alt: ZSV) Nr. 13 «Underem Bär» in der aussergewöhnlichen Lage des Gebiets am Fuss des Harders, die eine besondere Stellung der Bauten zum Schutz der Aussicht vom Spazierweg aus bedinge. Zur baulichen und aussenräum- lichen Gestaltung wird Folgendes festgehalten: «Anordnung der Baukörper so, dass die Aussicht auf die Jungfrau vom im Richtplan bezeichneten Punkt voll gewährleistet ist. Grosse Durchblicke auf den Harderfuss von Beatenbergstrasse aus gewährleisten. Gestaltung der Niveaudifferenz im Bereich des Waldrandes». Daraus geht hervor, dass die Einordnung der Überbauung in die Landschaft für die ZPP Nr. 13 zwar durchaus ein mass- geblicher Gesichtspunkt war. Die Parzellen am Fuss des Harders sind ge- mäss dem Zonenplan Landschaft (Süd) vom Februar 2010 aber keinem Schutzgebiet zugewiesen. Als Schutzobjekt ist einzig die Brand-Prome- nade eingetragen, die nördlich des Plangebiets am Rand des Brandwaldes verläuft (historischer Verkehrsweg von regionaler Bedeutung). Südwestlich des Areals, auf der gegenüber liegenden Seite der

Beatenbergstrasse, ist eine Baumgruppe eingetragen. Was den Ortsbildschutz angeht, sind ebenfalls keine nennenswerten Objekte vorhanden. Die beiden Ortsbildschutzgebiete A und B von Unterseen sind für den Ortsteil der Altstadt und ihre nähere Umgebung ausgeschieden worden; schützens- oder erhaltenswerte Einzelgebäude oder Baugruppen finden sich im Plangebiet und im angrenzenden Siedlungsbereich keine (vgl. Zonenplan sowie Plan Ortsbildschutzgebiete und Schutzobjekte vom Juni 2002). In Übereinstimmung Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 27.07.2016, Nr. 100.2016.57U, Seite 13 mit den erwähnten planerischen Grundlagen geht die OLK denn auch nicht davon aus, dass hier eine besonders schützenswerte Umgebung betroffen ist.

E. 3.7.3

Wie sich ihren Ausführungen entnehmen lässt, hält die OLK allerdings eine «Teilung der Baukörper» für erforderlich, um die «riegelartige Wirkung» der projektierten Gebäude aufzubrechen und neue Sichtbezüge herzustellen (Vorakten BVE 3A pag. 49). Auch am Augenschein der BVE hat der Vertreter der Kommission hervorgehoben, für das Gesamtbild sei die «Durchlässigkeit» wesentlich, die bei Einzelbauten im Gegensatz zu einem durchgehenden Baukörper entstehe (Vorakten BVE 3A pag. 63). Diese Frage kann für die umgebende Landschaft insofern von Bedeutung sein, als auf dem Plangebiet von der Beatenbergstrasse aus wie dargelegt grosse Durchblicke auf den Harderfuss gewährleistet werden sollen (Art. 52 aGBR; E. 3.7.2 hiervor). Für die Sichtbezüge sind indes vor allem die Lage und Grösse der einzelnen Baubereiche entscheidend. Um die Durchblicke gemäss der ZPP Nr. 13 zu ermöglichen, erstrecken sich die Längsseiten der Baubereiche in der ÜO «Underem Bär» von Südwesten Richtung Nordosten und damit versetzt zur Beatenbergstrasse, die von Nordwesten nach Südosten verläuft. Zwischen den einzelnen Bereichen sind grosszügige Gartenbereiche vorgesehen. Bei dieser Ausgangslage kommt den Sichtbezügen, die durch getrennte Baukörper in den Baubereichen C und D zusätzlich geschaffen würden, nur eine untergeordnete Bedeutung zu. Das gilt insbesondere für die Position, die eine Betrachterin oder ein Betrachter auf der in der ZPP Nr. 13 ausdrücklich erwähnten Beatenbergstrasse einnimmt, wie der Architekt des Beschwerdeführers in seiner Stellungnahme vom 24. April 2014 zum ersten Bericht der OLK einleuchtend festgehalten hat (Vorakten Gemeinde 3B pag. 201). Dass die Lage am Fuss des Harders mit den geforderten Durchblicken nicht zwingend kleinere Einzelbauten verlangt, zeigt im Übrigen ein Blick auf Art. 55 Abs. 1 GBR betreffend die ZPP «Underem Bär II». Die Begründung für diese Zone lautet gleich wie diejenige für die hier betroffene ZPP «Underen Bär I»; zusätzlich soll nach der Zweckbestimmung aber eine verdichtete Wohnüberbauung realisiert werden. Aus landschaftlicher Sicht ist eine dichtere Bauweise also durchaus möglich.

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 27.07.2016, Nr. 100.2016.57U, Seite 14

E. 3.7.4

Für die OLK – und darauf abstellend auch für die BVE – ausschlaggebend ist letztlich, dass Körnung und bauliche Dichte der Gebäude von Nordwesten Richtung Südosten abnehmen müssen, um eine ortsbildverträgliche Einbindung der bestehenden Einzelhäuser im Südosten sicherzustellen. Andernfalls entsteht ihrer Ansicht nach eine heterogene Überbauung, die keine gute Gesamtwirkung im Sinn von Art. 4 ÜV erzielt (Vorakten Gemeinde 3B pag. 90 [Rückseite] und BVE 3A pag. 49 f.). Wie aus dem

Erläuterungsbericht zur ÜO «Underem Bär» hervorgeht, steht die Auffassung der OLK im Einklang mit dem Überbauungskonzept, das als Basis für die Sondernutzungsplanung gedient hat. Danach sind «im mittleren, unmittelbar an den Dorfplatz grenzenden Siedlungsbereich [...] Reiheneinfamilienhäuser, im nördlichen Teil Mehrfamilien- und im südlichen Teil Doppeleinfamilienhäuser vorgesehen» (S. 5 Ziff. 3.2). Dieses Konzept hat Eingang in den Siedlungsgestaltungsplan gefunden. Der Plan legt die Überbaumungsmöglichkeiten der Baubereiche – namentlich den Haustyp und die damit verbundene bauliche Dichte – jedoch wie aufgezeigt nicht grundeigentümergebunden fest, sondern veranschaulicht bloss eine mögliche Überbauungsvariante (vorne E. 3.5 f.). Das Überbauungskonzept, das realisiert werden soll, muss bei dieser rechtlichen Ausgangslage nicht zwingend dem Siedlungsgestaltungsplan entsprechen, um eine gute Gesamtwirkung im Sinn von Art. 4 ÜV zu erreichen. Auch wenn der Wohnwert und die gestalterische Qualität der Überbauung nach den Erläuterungen zur ÜO «Underem Bär» «mindestens gleichwertig wie im Siedlungsgestaltungsplan vorgestellt» sein sollen (S. 8 Ziff. 4.3), kann insbesondere nicht ohne weiteres eine Reduktion der baulichen Dichte im Südosten des Plangebiets verlangt werden. Vielmehr käme eine Ausnahmesituation, die eine wesentliche Mindernutzung erfordert, nur in Betracht, wenn sich die projektierten Bauten im Vergleich zum Bestehenden volumenmässig krass hervorheben und als überdimensionierte (wenn auch zonenkonforme) Fremdkörper wirken würden (vgl. dazu RR ZH 1.10.1959, in ZBl 1960 S. 359 E. 3, insb. 3c; zur Anwendung der ästhetischen Generalklausel gegen Missbräuche auch BVR 1977 S. 413 E. 4b; RR 13.7.1977, in BVR 1978 S. 75 E. 2b a.E., und 27.4.1977, in BVR 1977 S. 427 E. 3).

E. 3.7.5

Es trifft zu, dass südlich des Plangebiets auf der gegenüberliegenden Seite der Beatenbergstrasse, an unüberbautes Land anschliessend,

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 27.07.2016, Nr. 100.2016.57U, Seite 15 vorab kleinere dimensionierte Gebäude vorhanden sind. Nach der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde ist dieses Gebiet der Wohnzone W2 zugewiesen mit einer maximalen Gebäudelänge von 20 m (vgl. Zonenplan und Art. 57 Abs. 1 GBR), welche mit den bestehenden Bauten allerdings bei weitem nicht ausgeschöpft wird. So gesehen leuchtet das dem Siedlungsgestaltungsplan zugrunde liegende Konzept mit der gegen Südosten abnehmenden Baudichte durchaus ein, weil damit hinsichtlich Körnung und Typologie ein stimmiger Anschluss der Überbauung an die weiter südlich gelegenen Gebäude erreicht werden kann (vgl. auch Votum des Vertreters der OLK am vorinstanzlichen Augenschein; Vorakten BVE 3A pag. 59). Als überdimensionierte Fremdkörper wirken die projektierten Gebäude deswegen aber nicht. So gibt es südöstlich des Plangebiets ebenfalls Mehrfamilienhäuser. Die einzelnen Gebäude liegen dort nahe beieinander, was – abgesehen vom unüberbauten Landstreifen – ebenfalls zum Eindruck eines eher dicht bebauten Siedlungsgebiets beiträgt.

E. 3.8

Damit kann weder gestützt auf den Siedlungsgestaltungsplan noch die positive Ästhetikklausel von Art. 4 ÜV eine wesentliche Nutzungseinschränkung verlangt werden; der Beschwerdeführer kann das Nutzungsmass vielmehr ausschöpfen, das von der ÜO «Underem Bär» vorgegeben wird (Art. 2 und 9 ÜV i.V.m. dem Überbauungsplan). Die hier vorab interessierenden Baubereiche C und D dürfen mithin grundsätzlich mit Reihen-

einfamilienhäusern überbaut werden. Die Beschwerde erweist sich demnach als begründet und ist unter Aufhebung des angefochtenen Entscheids gutzuheissen. Die Sache ist zur Fortsetzung des Baubewilligungsverfahrens an das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli zurückzuweisen. Die Baubewilligungsbehörde wird zu beurteilen haben, ob das Projekt mit dem vorgesehenen Nutzungsmass die weiteren Vorschriften einhält.

E. 4

Für die beiden südöstlichen Baubereiche ist die Firstrichtung nicht festgelegt. Sie muss aber für diese beiden Baubereiche einheitlich sein. Art. 5 ÜV enthält sodann Vorgaben für die Umgebungsgestaltung. Nach Art. 8 ÜV muss die Überbauung so realisiert werden, dass jeweils in sich geschlossene Etappen erstellt und abgeschlossen werden (Abs. 1). Verlangt werden mindestens drei Etappen vergleichbarer Grösse (Abs. 2). Die Überbauung hat am Nordwestrand zu beginnen und sich lückenlos nach Südosten auszudehnen (keine Baulücken; Abs. 5). Art. 9 ÜV in Verbindung mit dem Überbauungsplan enthält baupolizeiliche Bestimmungen für die Bauten, die in den Baubereichen für zwei- bzw. eingeschossige Bauten erstellt werden dürfen, und regelt Fragen im Zusammenhang mit Baulinien. Das Gebiet ist der Wohnzone W2 zugeordnet. Mit der ÜO «Underem Bär» werden unter anderem Grenz- und Gebäudeabstände, die Gebäudehöhe, die Geschosszahl und die Gebäudelänge festgelegt; ergänzend gilt das GBR (Art. 2 ÜV). Der Siedlungsgestaltungsplan zeigt eine Überbauung des Gebiets mit der vorgegebenen Etappierung (1. Etappe im Nordwesten und daran anschliessend weitere Etappen).

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 27.07.2016, Nr. 100.2016.57U, Seite 6

E. 4.1

Bei diesem Ausgang des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens werden die Beschwerdegegnerin und der Beschwerdegegner kostenpflichtig (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Sie haben dem Beschwerdeführer zudem die

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 27.07.2016, Nr. 100.2016.57U, Seite 16 Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG). Für die gemeinsam auferlegten Kosten haften sie solidarisch (Art. 106 VRPG).

E. 4.2

Die im vorinstanzlichen Verfahren entstandenen Kosten sind nach den gleichen Grundsätzen zu verlegen (Art. 108 Abs. 1 und 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG), wobei sich die aus dem Verfahren entlassenen Parteien an der Kostentragung zu beteiligen haben (vorne Bst. C). Wohl hat der Beschwerdeführer anders als vor Verwaltungsgericht in seinem Hauptstandpunkt die Bewilligung des Baugesuchs verlangt, die Rückweisung der Sache zu neuem Entscheid hingegen nur im Eventualstandpunkt. Insofern ist er in der Sache nicht als vollständig obsiegende Partei zu betrachten. Da die Neuurteilung zu einer vollständigen Gutheissung des Hauptbegehrens führen kann, ist im Kostenpunkt jedoch nach neuerer Praxis des Verwaltungsgerichts von einem vollumfänglichen Obsiegen auszugehen (BVR 2016 S. 222 E. 4.1).

E. 4.3

Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführenden macht in seiner Kostennote vom 15. Juni 2016 für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht ein Honorar von Fr. 6'575.--

zuzüglich MWSt geltend. Bei einem Rahmen- tarif von Fr. 400.-- bis 11'800.-- pro Instanz 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) erscheint dieses Honorar mit Blick auf die massgebenden Bemessungskriterien von Art. 41 Abs. 3 KAG überhöht. Vor Verwaltungs- gericht stand mit dem Ortsbild- und Landschaftsschutz nur eine (nicht sehr komplexe) Frage zur Diskussion, mit der sich der Rechtsvertreter im Ver- fahren vor der BVE zudem bereits eingehend befasst hat. Instruktions- massnahmen sind keine durchgeführt worden, was den gebotenen Zeit- aufwand verringert hat. Auch wenn die Bedeutung der Streitsache leicht überdurchschnittlich sein mag, ist das Honorar daher auf Fr. 5'500.-- zu- züglich MWSt zu kürzen. Die Kostennote für das vorinstanzliche Verfahren gibt hingegen zu keinen Bemerkungen Anlass.

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 27.07.2016, Nr. 100.2016.57U, Seite 17

E. 5

Gegen das vorliegende Urteil steht die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht offen (Art. 82 ff. des Bundesge- setzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110]). Da es sich um einen Zwischenentscheid im Sinn von Art. 93 BGG handelt (vgl. BGE 135 II 30 E. 1.3, 133 V 477 E. 4.2), ist die Beschwerde aber nur zulässig, wenn die zusätzlichen Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 BGG erfüllt sind. Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

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