

BE_VERWALTUNGSGERICHT 100 2022 113 vom 20. Juni 2024

BE Verwaltungsgericht, 2024-06-20, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/be_verwaltungsgericht_100_2022_113

FR: BE_VERWALTUNGSGERICHT 100 2022 113 du 20 juin 2024

IT: BE_VERWALTUNGSGERICHT 100 2022 113 del 20 giugno 2024

Regeste

Baubewilligung; Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage (Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern vom 15. März 2022; BVD 110/2021/196) | 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 Beschwerdeführenden haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, sind als Eigentümer bzw. Eigentümerin des östlich an die Bauparzelle angrenzenden Grundstücks durch den angefochtenen Ent- scheid besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an des- sen 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]; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I, 5. Aufl. 2020, Art. 35-35c N. 17). Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG). Auf die Beschwerde ist daher einzutre- ten. Fehlende Prozess- bzw. Sachurteilsvoraussetzungen sind entgegen dem Antrag der Beschwerdegegnerschaft (vorne Bst. E) nicht ersichtlich.

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 20.06.2024, Nr. 100.2022.113U, Seite 5

E. 1.2

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

E. 2.1

Das Baugrundstück befindet sich an einer Hanglage am unteren Rand eines Einfamilienhausquartiers mit Aussicht auf den Bielersee. Es ist an der südwestlichen Parzellengrenze bereits mit einem betonierten Fahr- zeugunterstand überbaut, der über einen überdeckten Zugang mit dem Wohnhaus auf der Nachbarparzelle verbunden ist und vor rund 20 Jahren erstellt wurde. Entlang der rund 27 m langen seeseitigen Grundstücksgrenze zur E._____strasse verläuft zudem eine ortstypische Rebenmauer, die im kommunalen Inventar «Mauern» aufgeführt und abgesehen von der rund 8 m breiten Zufahrt zum bestehenden Fahrzeugunterstand noch weitgehend erhalten ist. Ansonsten bestehen auf dem Grundstück noch keine Bauten. Das umstrittene Bauvorhaben umfasst ein Wohnhaus mit zwei oberirdischen Geschossen im mittleren Bereich der Bauparzelle sowie

ein südlich vorgelagertes Untergeschoss mit einer rund 160 m² grossen Einstellhalle, die zusammen mit den vorbestehenden Parkplätzen insgesamt sechs Autos Platz bietet (vgl. Plan «Untergeschoss», Vorakten RSA [act. 4G1]). Der Bereich über der Einstellhalle soll aufgeschüttet und als Terrassenfläche vor dem Wohnhaus dienen. Gemäss den Plänen wird die Einstellhalle an den bereits vorhandenen Fahrzeugunterstand angebaut, wobei die heute schon bestehende rund 24,5 m lange Sichtbetonmauer, die sich von der westlichen Nachbarparzelle entlang der E._____strasse bis zum bestehenden Fahrzeugunterstand auf dem Baugrundstück erstreckt, in der Flucht in östlicher Richtung um gut 13 m verlängert wird. Dieser neue Mauerabschnitt wird durch eine knapp 7,2 m breite Zufahrtsöffnung (ohne Garagentor) unterbrochen und weist eine sichtbare Höhe von ca. 2,5 bis 2,7 m auf (vgl. Plan «Südfassade», Vorakten RSA [act. 4G1]). Diese neue Südfassade soll in einem Abstand von 2,5 bis 4 m zur E._____strasse errichtet werden und damit den ordentlichen Strassenabstand von 5 m gemäss Art. 4.2 Abs. 3 des Bau- und Nutzungsreglements der EG Ligerz vom 28. November 2013 (BNR) sowie den Bauabstand von 10 m zur Rebenschutzzone auf der gegenüberliegenden Strassenseite gemäss Art. 4.2 Abs. 2 Bst. 1 i.V.m. Abs. 1 BNR um je

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 20.06.2024, Nr. 100.2022.113U, Seite 6 bis zu knapp 2,5 m unterschreiten (vgl. die bewilligten Pläne in Vorakten RSA [act. 4G1]). Nach der Auflage in Dispositiv-Ziff. 1.10 des Gesamtentscheids vom 12. Oktober 2021 sind die von der E._____strasse aus sichtbaren seeseitigen Fassadenteile wie die bestehende Mauer mit geeigneten Pflanzen dauernd zu begrünen (Vorakten RSA [act. 4D] pag. 173).

E. 2.2

Die Beschwerdeführenden sind der Auffassung, das Bauprojekt sei aus verschiedenen Gründen zu Unrecht bewilligt worden. Neben verschiedenen formellen Rügen (Beschwerde Rz. 15 ff.) machen sie zusammengefasst geltend, dass die Vorinstanzen nicht korrekt geprüft hätten, ob die zulässigen Gebäudedimensionen eingehalten sind (Beschwerde Rz. 44 ff.), dass das Bauvorhaben den Gestaltungsvorschriften widerspreche (Beschwerde Rz. 60 ff.) und dass die geplante Einstellhallenausfahrt aufgrund der unübersichtlichen Verhältnisse nicht genügend verkehrssicher sei (Beschwerde Rz. 81 ff.). Ausserdem habe die Vorinstanz zu Unrecht aus ästhetischen Gründen Ausnahmen für die Unterschreitungen des Strassenabstands und des Bauabstands zur Rebenschutzzone erteilt (Beschwerde Rz. 95 ff.). Im Nachfolgenden ist auf die mit der Baugestaltung zusammenhängenden Rügen einzugehen, die insbesondere im Zusammenhang mit den aus ästhetischen Gründen gewährten Ausnahmegewilligungen von Bedeutung sind (E. 3 und 4 hiernach).

E. 3.1

Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Art. 9 Abs. 1 Satz 1 BauG). Die Gemeinden können nähere Vorschriften erlassen (Art. 9 Abs. 3 BauG). Das BNR der EG Ligerz enthält unter dem Titel «Bau- und Aussenraumgestaltung» unter anderem die folgenden Gestaltungsvorschriften: Art. 8.1 Gestaltungsgrundsatz Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 20.06.2024, Nr. 100.2022.113U, Seite 7 Art. 8.2 Gestaltungskriterien Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind

insbesondere zu berücksichtigen - die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes, - die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung, - Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen, - die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung, - die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzung gegen den öffentlichen Raum, - die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstell- plätze und Eingänge. Art. 8.3 Abs. 3 und Art. 8.6 BNR sehen weiter vor, dass sich namentlich die Stellung der Bauten sowie die Gestaltung der privaten Aussenräume – ins- besondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze und Hauszugänge – nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild prägen, zu richten haben.

E. 3.2

Die mosaikartige Verzahnung der naturnahen Lebensräume mit der offenen Kulturlandschaft erhalten. [...]

E. 3.3

Für eine sachgerechte Konkretisierung von Einordnungs- und Gestal- tungsvorschriften bedarf es oft eines besonderen Fachwissens. Kantonale Fachstelle ist die OLK (vgl. Art. 10 BauG; ferner Art. 22 Abs. 1 Bst. a und Art. 22a Abs. 1 des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungs- verfahren [Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1]). Ebenfalls in Frage kommen leistungsfähige örtliche Fachstellen (vgl. Art. 22 Abs. 2 und Art. 22a Abs. 2 BewD). Entsprechende Fachberichte sind für die Behörden nicht ver- bindlich (für die OLK vgl. Art. 10 Abs. 2 BauG). Das Verwaltungsgericht räumt ihnen aber regelmässig einen erheblichen Stellenwert ein, indem es sich bei ihrer Überprüfung eine gewisse Zurückhaltung auferlegt und nur aus triftigen Gründen von ihnen abweicht. Insbesondere prüft das Gericht, ob die Fachmeinung gefestigt und gut abgestützt ist, und ob sie – nach entspre- chenden Erläuterungen – auch Laien zu überzeugen vermag (statt vieler BVR 2009 S. 328 E. 5.7; VGE 2019/413 vom 21.5.2021 E. 4.4; Zaugg/

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 20.06.2024, Nr. 100.2022.113U, Seite 9 Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 9b und 9e; Ruth Herzog bzw. Michel Daum, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 80 N. 20 bzw. Art. 19 N. 58).

E. 3.4

Das Regierungsstatthalteramt hat das Bauvorhaben – wie eingangs (vorne Bst. A) bereits dargelegt – zunächst vom Berner Heimatschutz sowie vom Netzwerk Bielersee beurteilen lassen. Beide Fachstellen führten damals in ihren weitgehend gleichlautenden Stellungnahmen aus, dass sie aus ge- stalterischer Sicht keine Einwände gegen das Bauprojekt hätten. Das Aus- nahmegesuch in Bezug auf die Unterschreitung des Strassenabstands durch die Einstellhalle könnten sie unterstützen. Auf der westseitig angrenzenden Parzelle bestehe schon eine Einstellhalle, die den Strassenabstand nicht einhalte. Aus gestalterischer Sicht ergebe es Sinn, in deren Flucht weiterzu- bauen. Anlässlich einer Begehung vor Ort hätten sie sich anhand von diver- sen andern Lösungsvorschlägen der Architekten vom gewählten Ansatz überzeugen können. Die Terrassierung zwischen der Rebenmauer aus Na- tursteinen und der Betonwand der Einstellhalle werde wie auf der Nachbar- parzelle bepflanzt. Im Weiteren sei zu begrüßen,

dass die Natursteinmauer – wie auf den Plänen ersichtlich sei – auf der östlichen Seite der Zufahrt saniert werden solle (Stellungnahme Berner Heimatschutz vom 9.7.2018, Vorakten RSA [act. 4C] pag. 183; Stellungnahme Netzwerk Bielersee vom 20.4.2018, Vorakten RSA [act. 4C] pag. 156).

E. 3.5

Die auf Anweisung der BVE konsultierte kantonale Fachkommission (OLK) beurteilte das Bauvorhaben dagegen kritisch: Die Bauparzelle befinde sich an einer weithin sichtbaren Lage in einem landschaftlich hochsensiblen Gebiet. Die Schutzziele des BLN sähen u.a. vor, dass die offene und fein strukturierte Rebbaulandschaft mit ihren Strukturelementen wie Trocken- und Bruchsteinmauern erhalten werde. An einem solchen Ort müsse die Gestaltung von Bauten hohen Ansprüchen genügen. Das Wohnhaus sei in der vorgeschlagenen Form grundsätzlich denkbar. Sein Volumen sei plausibel platziert und respektiere in seiner Ausgestaltung die bestehende Hangsituation. Bei der geplanten Einstellhalle sei dies hingegen nicht der Fall. Die südliche Sichtbetonwand rage viel zu weit aus dem Terrain und werde zu nahe an die Strasse gebaut. Dadurch trete sie wuchtig in Erscheinung und Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 20.06.2024, Nr. 100.2022.113U, Seite 10 schwäche die ortstypische Begleitung der Strassen durch die markanten Rebenmauern, womit sie die «sensible Randsituation» zerstöre. Insgesamt ordne sich das Bauvorhaben nicht gut ins Orts- und Landschaftsbild ein, sondern beeinträchtige dieses schwer. Gleiches gelte zwar auch für den bereits erstellten Teil, abgemildert nur durch die vorgelagerte Bepflanzung. Es sei indessen nicht einzusehen, weshalb es sinnvoll sein solle, an einem bereits entstandenen Fehler weiterzubauen. Für die OLK sei das Projekt in der aktuellen Form deshalb undenkbar. Das Vorhaben sei zu überarbeiten, wobei sich die Terrainmodellierung bestmöglich an der bestehenden Topografie zu orientieren habe und die Einstellhalle besser ins natürliche Terrain zu integrieren sei. Die Einstellhalle sei deshalb von der Strasse zurückzusetzen. Ausserdem sei die Einfahrtsöffnung auf ein Minimum zu reduzieren (vgl. Fachberichte vom 2.3.2020 und 22.3.2021, Vorakten RSA [act. 4D] pag. 132-137).

E. 3.6

Trotz dieser negativen Beurteilung durch die OLK hat die Regierungsrätin auf Antrag der Gemeinde (vgl. Stellungnahme vom 10.6.2021, Vorakten RSA [act. 4B] pag. 162 f.) im Gesamtentscheid vom 12. Oktober 2021 am Standpunkt des Berner Heimatschutzes bzw. Netzwerks Bielersee festgehalten und die Baubewilligung für das modifizierte Projekt einschliesslich der Ausnahmen für das Unterschreiten der Bauabstände zur E._____strasse sowie zur Rebenschutzzone erneut erteilt (vgl. insb. E. 13.4 und 14 f., Vorakten RSA [act. 4D] pag. 176 ff.). Die Vorinstanz hat diese Baubewilligung im angefochtenen Entscheid bestätigt. In Bezug auf die Baugestaltung hat sie dabei das Folgende festgehalten (vgl. E. 8e und 9d): Es sei zwar unzweifelhaft, dass das Orts- und Landschaftsbild in der Umgebung des Bauvorhabens wertvoll sei, zumal es Teil eines BLN-Gebiets sei, zur Umgebungsrichtung des im ISOS geschützten Dorfes Ligerz gehöre und südlich unmittelbar an die kommunale Rebenschutzzone grenze. Allerdings bestehe das umliegende Quartierbild vorwiegend aus Einfamilienhäusern, die – wie das Luftbild zeige – sowohl hinsichtlich Überbauungsdichte als auch in Bezug auf Dimensionierung, Anordnung und Charakter sehr heterogen seien. Von Bedeutung sei im vorliegenden Zusammenhang vor allem, dass die Häuser bzw. deren Einstellhallen und

Vorplätze verschieden- artige Bezüge zur Strasse aufwiesen. So befänden sich die Hauptbauten oder Nebenbauten teils relativ nahe an der Strasse, teils seien sie aber auch Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 20.06.2024, Nr. 100.2022.113U, Seite 11 deutlich zurückversetzt. Grössere, ungedeckte Vorplätze oder längere Grundstückszufahrten wechselten sich mit kleineren Zufahrtsbereichen mit relativ nahe an der Strasse liegenden Einstellhallen oder Autogaragen ab. Bezüglich der Zufahrts- und Parkierungssituation bzw. der Gestaltung der privaten Aussenräume seien deshalb keine ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmale erkennbar, welche das umliegende Strassen-, Quartier- und Ortsbild prägten und an welchen sich das Bauvorhaben folglich gestützt auf Art. 8.6 BNR zu orientieren hätte. Für die BVD sei deshalb nicht erkennbar, wieso sich der geplante Einstellhallenvorbau nicht gut ins Ortsbild integrieren sollte. Eine Rückversetzung der Einstellhalle, wie sie die OLK wünsche, hätte einen grösseren offenen Vorplatzbereich zur Folge und würde bedeuten, dass die Fassaden von Wohngebäude und Einstellhalle zusammenrücken und seeseitig eine hohe bauliche Front bilden würden. Ausserdem könnte der bestehende Garagenteil nicht in die neue Einstellhalle integriert werden, wodurch zwei auf den Vorplatz mündende Garagen erkennbar wären. Dies stelle in ästhetischer und architektonischer Hinsicht entgegen der kantonalen Fachkommission keine befriedigende Lösung dar, da sie die als sensibel bezeichnete Randsituation letztlich stärker beeinträchtigt als die geplante Einstellhalle, zumal die über ihr entstehende Terrasse sowie die gegen die Strasse ausgerichtete Südfassade begrünt und damit relativ gut kaschiert würden, wie die bereits bestehende begrünte Betonmauer zeige. Weiter falle ins Gewicht, dass sich der Einstellhallenvorbau einerseits an der vorbestehenden Situation mit dem bereits gebauten Garagenteil sowie der bereits bestehenden Terrassierung der westlichen Nachbarparzelle orientiere und andererseits hinsichtlich des Strassenabstands auch nicht wesentlich von der Zufahrtssituation auf der östlichen Nachbarparzelle der Beschwerde- führenden abweiche. Hinzu komme, dass das offene Portal der Einstellhalle auf die nötige Grösse für das Kreuzen von zwei Fahrzeugen beschränkt worden und die Ausfahrt ohne Tor optisch deutlich weniger auffällig sei als eine Lösung mit Tor, wie sie in der unmittelbaren Umgebung anzutreffen sei. Dass die Situation bei der Einstellhallenausfahrt aus ästhetischer Sicht als störend zu beurteilen wäre, sei aus Sicht der BVD deshalb zu verneinen. Insgesamt laufe das Bauvorhaben weder den Schutzziele des betroffenen BLN- Gebiets zuwider, noch habe es negative Auswirkungen auf die Rebenschutz- zone oder das Ortsbild, da das geplante Einfamilienhaus in einer Baulücke mit einer vorgelagerten, gut in das bestehende Umgebungsbild integrierten

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 20.06.2024, Nr. 100.2022.113U, Seite 12 Einstellhalle den Wert des Weilers Schernelz nicht schmälere. Im Übrigen sei bereits bei der Planung und beim Bau des bestehenden Fahrzeugunterstands vorgesehen gewesen, dass dieser später in eine grössere Einstellhalle integriert werden soll. Da die Projektierungsmöglichkeiten bei einer solchen Etappierung eingeschränkter seien als bei einem isolierten Neubau, sei nachvollziehbar, dass das vorliegende Projekt einen Zusammenbau mit dem schon vorhandenen Fahrzeugunterstand vorsehe, zumal sich die Baupar- zelle an einem Hang befinde, wo die Errichtung einer Einstellhalle aufgrund der Topografie zusätzlich erschwert sei. Bei dieser Ausgangslage erreiche das Vorhaben entgegen der Ansicht der OLK zusammen mit seiner Umge- bung eine gute Gesamtwirkung und stellen die ästhetischen Aspekte kombiniert mit der topografischen Beschaffenheit des Grundstücks sowie dessen planerischer und baulicher Vorgeschichte insgesamt

besondere Verhältnisse dar, welche die vorgesehene Unterschreitung des Strassenabstands sowie des Bauabstands zur Rebenschutzzone rechtfertigten.

E. 3.10

Die intakten Ortsbilder der Winzersiedlungen Tüscherz, Twann, Wingreis, Bipschal, Ligerz und Schafis in ihren Qualitäten und kompakten Ausprägung erhalten.

E. 3.11

Die historischen Verkehrswege in ihrer Substanz und ihrer Einbettung in die Landschaft erhalten.» Auf der gegenüberliegenden Strassenseite grenzt das Grundstück schliesslich an die kommunale Rebenschutzzone, die sich hangabwärts Richtung See erstreckt. Das entsprechende Gebiet gilt gemäss Art. 13.1 Abs. 1 BNR als Landschaft von besonderer Schönheit, Eigenart und geschichtlichem Wert im Sinn von Art. 10 BauG (heute: Art. 9a BauG) und soll insbesondere die im BLN verzeichnete «harmonische alte Kulturlandschaft mit zusammenhängenden Rebbergen und Winzerdörfern» schützen.

E. 4.1

Umstritten ist insbesondere, ob die Ausnahmegewilligungen für das Unterschreiten des Strassenabstands und des Abstands zur Rebenschutzzone zu Recht gestützt auf ästhetische Gründe erteilt worden sind. Die Beschwerdeführenden machen geltend, die Vorinstanz weiche mit ihrer Auffassung zur Ästhetik «diametral» vom Ergebnis der Fachberichte der OLK ab. Dies sei in verschiedener Hinsicht unhaltbar: Die kantonale Fachkommission habe in ihren Berichten mehrmals nachvollziehbar darlegt, dass die Einstellhalle zu einem unüblichen und auffälligen Störobjekt im Strassenraum führe. Die angebliche Heterogenität der Bebauung rechtfertige dagegen noch längst keine optisch herausstechenden Bauten. Da die neue Einstellhalle in nächster Nähe zur Strasse entstehen soll, verletze das Bauvorhaben nicht nur die geltenden Abstandsvorschriften, sondern beeinträchtige auch das herrschende Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, zumal das Bild der sich im Hang mit gleichmässiger Steigung einfügenden Reben durch das neue grosse Bauvolumen unterbrochen werde und die bestehende Rebenmauer «komplett verblassen» lasse. Entgegen der Vorinstanz werde deshalb ein

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 20.06.2024, Nr. 100.2022.113U, Seite 13 quartierfremdes überdimensionales Element in den öffentlichen Strassenraum gestellt, welches im Strassen-, Orts- und Landschaftsbild seinesgleichen suche und die sensible und schützenswerte Randsituation klarerweise störe. Folglich bestehe gerade kein Grund, von der Expertise der OLK abzuweichen. Der Berner Heimatschutz und das Netzwerk Bielersee hätten die Lage der Einstellhalle dagegen «aus rein baulicher Sicht» beurteilt und ihre positive Würdigung lediglich damit begründet, dass sie einen Weiterbau der Einstellhalle in der Flucht der bestehenden Anlage als sinnvoll erachteten. Inwiefern die Flucht der bestehenden Anlage aus Sicht des Orts- und Landschaftsbildschutzes für die neu geplante Einstellhalle irgendeine Relevanz aufweisen solle, sei jedoch nicht erkennbar. Die bisherige Anlage habe unabhängig von der geplanten Einstellhalle bestanden und sei an einer gänzlich anderen Stelle platziert, weshalb sie nicht annähernd so auffällig in Erscheinung trete wie das Bauvorhaben. Aus gestalterischer Sicht ergebe es somit gerade keinen Sinn, die bestehende Anlage «weiterzubauen», zumal diese ohnehin eine andere Ausrichtung aufweise (Beschwerde Rz. 69 ff.). Ästhetische Gründe rechtfertigten denn auch keine Ausnahmegewilligung für das Unterschreiten des Strassenabstands oder des Bauabstands zur Rebenschutzzone. Grundsätzlich kämen zwar besondere Verhältnisse im

Zusammenhang mit dem Ortsbildschutz als möglicher Grund für die Erteilung von Ausnahmegewilligungen in Frage. Ästhetische Gründe stellten bei Neubauten gemäss der Rechtsprechung indes kaum je einen Ausnahmegrund dar. Im Übrigen hätten die Beschwerdeführenden mit den von ihnen ins Spiel gebrachten alternativen Gestaltungsvarianten selber den «Gegenbeweis» erbracht, dass andere architektonisch befriedigende Lösungen ohne Unterschreiten des Strassenabstands gefunden werden könnten. Bereits der Blick auf die umliegenden Gebäude verdeutliche, dass vertretbare Lösungen möglich seien, welche sowohl der Ästhetik als auch den topografischen Gegebenheiten genügend Rechnung trügen. Nicht nachvollziehbar sei deshalb auch, weshalb die Vorinstanz die Ausnahme mit der angeblich sonderbaren Topografie (Hanglage) zu begründen versuche. Die Gestaltungsmöglichkeiten seien durch den bereits bestehenden Fahrzeugunterstand in keiner Weise eingeschränkt. Ferner genüge das vom Netzwerk Bielersee und dem Berner Heimatschutz gleichlautend vorgebrachte Argument, wonach es Sinn ergebe, in der Flucht der bestehenden Einstellhalle weiterzubauen, ebenfalls nicht als Ausnahmegrund, weil einem solchen Weiterbau der Schutz des

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 20.06.2024, Nr. 100.2022.113U, Seite 14 Orts- und Landschaftsbilds entgegenstehe. Schliesslich vermöge auch die planerische Vorgeschichte keine Ausnahme zu rechtfertigen und sei mit der bereits vorhandenen Betonmauer ebenso wenig ein «Präjudiz» geschaffen worden. Denn es finde sich schlichtweg keine Begründung dafür, einen baurechtlichen und insbesondere ästhetischen Fehler in östlicher Richtung (also in einen bislang ästhetisch nicht zu beanstandenden Bereich) fortzusetzen. Ein Ausnahmegrund fehle deshalb völlig. Abgesehen davon stünden der Unterschreitung des Strassenabstands auch öffentliche Interessen (Schutz des Orts- und Landschaftsbilds, Gewährleistung der Verkehrssicherheit) sowie gewichtige nachbarliche Interessen entgegen (Freihaltung der Sicht auf den Bielersee und die St. Petersinsel sowie Erhalt des Werts ihres Grundstücks). Folglich seien entgegen der Vorinstanz die Voraussetzungen für die Gewährung der Ausnahmen vom Strassenabstand und Bauabstand zur Reben- schutzzone nicht gegeben (Beschwerde Rz. 95 ff.).

E. 4.2

Gestützt auf Art. 26 BauG können Ausnahmen von einzelnen kantonalen und kommunalen Bauvorschriften gewährt werden, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen und keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden (Abs. 1). Ausnahmen dürfen überdies keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzen (Abs. 2). Die Ausnahmegewilligung bedeutet, dass von einer allgemein gehaltenen Bestimmung aus besonderen Gründen des Einzelfalls abgewichen werden darf. Dabei geht es um die Behebung von ausgesprochenen Unbilligkeiten (Härten) und Unzweckmässigkeiten, d.h. ungewollten Auswirkungen einer Norm im Einzelfall (statt vieler BVR 2005 S. 156 E. 4.2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Vorbem. zu Art. 26-31 N. 2, Art. 26-27 N. 4 Bst. b). Als besondere Verhältnisse kommen sowohl objektive Besonderheiten (Lage der Parzelle, Beschaffenheit des Baugrunds, technisch bedingte Ausnahmesituationen usw.) wie auch solche in Frage, die in den subjektiven Verhältnissen der bauwilligen Person begründet sind (z.B. Bedürfnisse einer behinderten Person). Das Verwaltungsgericht hat dabei in seiner Rechtsprechung anerkannt, dass ästhetische Gründe in bestimmten Fällen eine Ausnahme im Sinn von Art. 26 BauG rechtfertigen können. Das ist der Fall, wenn ohne die Ausnahme eine architektonisch befriedigende Lösung nicht zu erreichen wäre (BVR 2020

S. 502 E. 3.2, 2006 S. 145 E. 5.1.2, 2005 S. 156 E. 4.4). Eine Ausnahme ist dagegen ausge-
Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 20.06.2024, Nr. 100.2022.113U,
Seite 15 schlossen, wenn im Rahmen der ordentlichen Bauvorschriften zumutbare Al-
ternativen bestehen (BVR 2006 S. 145 E. 5.1.2; VGE 2022/45 vom 1.3.2023 E. 4.2; vgl.
zum Ganzen auch Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 26-27 N. 5). Für Abweichungen von den
gesetzlichen Strassenabständen sieht Art. 81 Abs. 1 SG in einer speziellen Regelung vor,
dass entsprechende Ausnahmen be- willigt werden können, wenn besondere Verhältnisse,
insbesondere des Ortsbilds, es rechtfertigen und wenn dadurch weder öffentliche Interessen
noch wesentliche nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden. Die (mate- riellen)
Voraussetzungen für das Unterschreiten des Strassenabstands sind die gleichen wie für
Ausnahmebewilligungen nach Art. 26 BauG (VGE 2020/199 vom 15.6.2021 E. 4.2,
2018/101 vom 19.3.2019 E. 5.2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 12 N. 18).

E. 4.3

Die Praxis der Gewährung von Ausnahmen aus ästhetischen Grün- den wurde namentlich
mit Bezug auf An- und Umbauprojekte entwickelt, da die Gestaltungsmöglichkeiten beim
Umbau eines bestehenden Gebäudes angesichts der – auch in ästhetischer Hinsicht –
vorgegebenen Ausgangs- lage oftmals stark eingeschränkt sind und der Gewährung einer
Ausnahme von den baupolizeilichen Vorschriften aus ästhetischen Gründen hier eine
gewisse Berechtigung zukommt. Bei einem Neubau dürfte es sich deshalb nur eher selten
ergeben, dass ohne die Ausnahme keine architektonisch be- friedigende Lösung erreicht
werden kann, da die Gestaltungsmöglichkeiten im Allgemeinen wesentlich grösser sind als
bei einem An- oder Umbau (BVR 2006 S. 145 E. 5.1.2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 26-27
N. 5 mit weiteren Hinweisen). Entgegen der Auffassung der Vorinstanzen, Gemeinde und
Beschwerdegegnerschaft bestehen hier keine überzeugenden Anhalts- punkte, wonach dies
bei der umstrittenen Einstellhalle der Fall sein soll:

E. 4.3.1

Grundsätzlich mag zwar zutreffen, dass die Gestaltungsmöglichkei- ten aufgrund des
bereits gebauten Fahrzeugunterstands auf der Parzelle im Vergleich zu einem Neubau auf
einer noch gänzlich unüberbauten Parzelle eingeschränkt sind. Es leuchtet jedoch nicht ein,
inwiefern der Bau der Ein- stellhalle aufgrund der Topografie wesentlich erschwert wäre,
zumal die Be- schwerdegegnerschaft selber festhält, dass die Einstellhalle grundsätzlich
weiter ins Erdinnere verschoben werden kann. Um die Bauabstände einzu- halten, müsste
die Südfassade lediglich um rund 2,5 m von der Strasse

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 20.06.2024, Nr. 100.2022.113U,
Seite 16 zurückversetzt werden. Eine Gestaltung innerhalb der baupolizeilichen Re-
gelmasse wäre somit weder zwingend mit einem grossen unansehnlichen offenen
Vorplatzbereich noch mit wesentlich grösseren Geländeeinschnitten verbunden. Hinzu
kommt, dass der Abstand zwischen der um 2,5 m zurück- versetzten Einstellhallenfassade
und der Südfassade des Wohnhauses noch immer mehr als 10 m betrüge. Die Befürchtung
der Vorinstanz, wonach see- seitig zwangsläufig «eine hohe bauliche Front» entstünde,
kann deshalb nicht geteilt werden. Abgesehen davon ist auch nicht ersichtlich, inwiefern ein
derartiges Zurückversetzen der Fassade zu einer untypischen bzw. störenden Gestaltung
führen würde, da soweit ersichtlich alle Bauten in der Umgebung bis auf den bestehenden
Autounterstand den massgebenden Abstand zur E. _____strasse einhalten (vgl. auch
Fotodokumentation der Beschwerdegegnerschaft in Vorakten RSA [act. 4D] pag. 45 ff.

sowie weitere Bilder aus «Google Street View»). Insofern ist nicht erkennbar, weshalb die bauliche Ausgangslage oder die topografische Situation eine ästhetisch befriedigende Gestaltung der Einstellhalle im Rahmen der ordentlichen Bauabstände verunmöglichen oder zumindest wesentlich erschweren soll.

E. 4.3.2

Hinzu kommt, dass die Baupläne die Annahme der OLK bestätigen, wonach eine zurückversetzte Einstellhalle weniger aus dem natürlichen Terrainverlauf herausragen würde (vgl. etwa Plan «Schnitt B-B»). Das Argument der OLK leuchtet daher ein, dass durch die Einhaltung der Bauabstände ein sanfterer Übergang zwischen der Bau- und Rebenschutzzone gewährleistet und die typischen Landschaftselemente (Trockenmauern entlang der E._____strasse, sanft ansteigendes Terrain) besser zur Geltung gebracht werden könnten. Die Kritik der OLK am geplanten Näherbau an die E._____strasse erscheint insofern berechtigt, zumal sich das Bauvorhaben unbestritten in einer landschaftlich wertvollen Umgebung befindet und mit der geplanten, mehr als 7 m breiten Zufahrtsöffnung ohne Garagator ein neues und relativ auffälliges Gestaltungselement in den Strassenraum gestellt wird, das mit der vorgesehenen Begrünung nicht kaschiert werden kann. Zudem würde mit der Verlängerung der bestehenden Sichtbetonmauer um gut 13 m auf rund 37,5 m ein markantes ortsfremdes Element wesentlich verstärkt. Die Vorinstanzen vermögen diese Einwände mit ihrem Verweis auf die Beurteilung des Berner Heimatschutzes und des Netzwerks

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 20.06.2024, Nr. 100.2022.113U, Seite 17 Bielensee nicht zu entkräften, zumal diese beiden Fachstellen in ihren Stellungnahmen hinsichtlich möglicher Alternativvarianten lediglich auf entsprechende Diskussionen mit den Architekten hinweisen, selber aber nicht konkret ausführen, weshalb eine Realisierung der Einstellhalle im Rahmen der geltenden Bauabstände aus ästhetischer Sicht nicht in Frage kommen soll. Daran ändert auch nichts, dass sie den Weiterbau in der bestehenden Flucht aus gestalterischer Sicht ausdrücklich für sinnvoll halten. Selbst wenn es sich so verhielte, stellt die blossе Absicht, eine bessere oder gar die beste architektonische Lösung zu erreichen, für sich noch keinen Ausnahmegrund dar (BGer vom 23.6.1997, in Pra 87/1998 Nr. 35 E. 4a; BVR 2020 S. 502 E. 3.2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 26-27 N. 5 Lemma 17).

E. 4.3.3

Sodann ist daran zu erinnern, dass es bei Art. 26 BauG bzw. Art. 81 Abs. 1 SG lediglich um die Behebung einer unverhältnismässigen Härte oder offensichtlichen Unzweckmässigkeit geht, während der blossе Wunsch nach optimaler Nutzung des Grundstücks und die Vermeidung von Baukosten noch keine Ausnahmegründe darstellen (vgl. vorne E. 4.2). Die Beschwerdegegnerschaft vermag deshalb aus ihrem Einwand, wonach ein Rückversetzen der Einstellhalle mit unzumutbaren Kosten für sie als Bauherrschaft verbunden wäre, nichts zu ihren Gunsten abzuleiten (vgl. Ausnahmegesuch vom 29.3.2018, Vorakten RSA [act. 4C] pag. 153). Entgegen ihrer Darstellung im Ausnahmegesuch bestehen auch keine Anhaltspunkte, wonach an der Einigungsverhandlung vom 3. August 2017 festgehalten worden wäre, dass es aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten nicht möglich sei, die Einstellhalle ohne Ausnahme auf sinnvolle Weise fertig zu bauen. Damals hatte der Vertreter des Regierungsstatthalteramts vielmehr darauf hingewiesen, dass z.B. auch der Bau von Garagen (ohne Einstellhalle) in Frage komme. Zudem gebe es auch Varianten in

der Mitte; der neue Teil der Einstellhalle könnte etwa einen vergrösserten Abstand zur Strasse einhalten (Protokoll Einigungsverhandlung S. 4, Vorakten RSA [act. 4C] pag. 94). Auch die Gemeinde hatte in ihrer Stellungnahme vom 2. März 2018 (Vorakten RSA [act. 4C] pag. 134 f.) noch festgehalten, dass es gemäss dem Protokoll der Einigungsverhandlung möglich sei, das Untergeschoss so zu konstruieren, dass der Strassenabstand eingehalten sei. Weshalb dies nicht mehr möglich sein soll, geht aus den Akten nicht hervor.

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 20.06.2024, Nr. 100.2022.113U, Seite 18

E. 4.4

Zusammengefasst bestehen keine schlüssigen Hinweise, wonach der Weiterbau innerhalb der Bauabstände die einzige ästhetisch befriedigende Lösung darstellen soll. Vielmehr weisen die Beschwerdeführenden überzeugend und in Übereinstimmung mit der kantonalen Fachkommission auf verschiedene problematische Aspekte dieses gestalterischen Ansatzes hin. Entgegen der Auffassung der Vorinstanz, Gemeinde und Beschwerdegemeinschaft vermag daran auch die planerische Vorgeschichte nichts zu ändern, zumal die erwähnten Baubewilligungen aus den Jahren 1998 und 2002 unbestrittenermassen längst abgelaufen sind (zutreffend bereits angefochtener Entscheid E. 8c). Für das Verwaltungsgericht sind deshalb keine besonderen Verhältnisse ersichtlich, die ein Abweichen von den ordentlichen Bauabständen zur E. _____strasse und Rebenschutzzone rechtfertigen könnten, zumal gemäss der Gerichtspraxis bei Ausnahmen aus ästhetischen Gründen besondere Zurückhaltung geboten ist, wenn diese wie im vorliegenden Fall zu einer grösseren Ausnutzung des Grundstücks führen (BVR 2020 S. 502 E. 3.2, 2005 S. 156 E. 4.4, 1992 S. 312 E. 4b, je mit Hinweisen) und wenn sie Bestimmungen des Natur-, Heimat-, Ortsbild- und Landschaftsschutzes betreffen (BVR 2009 S. 87 E. 4.4.2).

E. 5

Somit steht fest, dass die Ausnahmegewilligungen zu Unrecht erteilt worden sind. Das Vorhaben ist folglich nicht bewilligungsfähig. Es kann deshalb offenbleiben, ob es den in Art. 8.1 ff. BNR enthaltenen kommunalen Gestaltungsvorschriften entspricht (vgl. Beschwerde Rz. 60 ff.). Gleiches gilt auch hinsichtlich der (angeblichen) Befangenheit des Verfassers der Stellungnahmen des Netzwerks Bielersee (vgl. Beschwerde Rz. 76) sowie in Bezug auf die Frage, ob die Verkehrssicherheit bei der Einstellhallenausfahrt gewährleistet ist (vgl. Beschwerde Rz. 81 ff.). Mit Blick auf ein allfälliges zukünftiges Bauprojekt ist nachfolgend aber noch kurz auf die Frage der zulässigen Gebäudedimensionen einzugehen.

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 20.06.2024, Nr. 100.2022.113U, Seite 19

E. 6.1

Diesbezüglich hat die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid (E. 6) zusammengefasst erwogen, das Bauvorhaben überschreite die zulässige Gebäudehöhe und -länge nicht, weil sowohl das Wohnhaus als auch das Untergeschoss die entsprechenden baupolizeilichen Masse je für sich einhalten. Entgegen den Beschwerdeführenden spiele es keine Rolle, dass dies in Bezug auf den Gesamtbaukörper nicht der Fall sei. Denn das Untergeschoss bzw. die Einstellhalle liege praktisch komplett unter dem Boden und sei gegenüber dem

Wohnhaus deutlich nach vorne versetzt. Aufgrund des grossen Abstands zwischen dem Wohnhaus und dem sichtbaren Teil der Einstellhalle träten die beiden Gebäudeteile deshalb trotz ihres konstruktiven und funktionellen Zusammenhangs optisch als getrennte Gebäude in Erscheinung und nicht als durchgehender Baukörper. Praxisgemäss sei es zulässig, Höhe und Länge bei solchen Gebäuden für die beiden Teile je separat zu messen. Ob das Bauvorhaben ein in der Höhe gestaffeltes Gebäude im Sinn von Art. 4.2 Abs. 2 Bst. g BNR darstelle, für welche die separate Messweise in Bezug auf die Gebäudehöhe jedes Gebäudeteils im Anhang 1 des BNR ausdrücklich vorgesehen sei, könne offenbleiben. Da die von aussen sichtbaren Elemente der beiden Gebäudeteile keine optische Einheit bildeten, müsse die getrennte Messweise im vorliegenden Fall so oder anders zulässig sein.

E. 6.2

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden (Beschwerde Rz. 44 ff.) sind diese Ausführungen nicht zu beanstanden: Gemäss der Rechtsprechung ist es grundsätzlich zulässig, die Gebäudehöhe für verschiedene konstruktiv zusammenhängende Gebäudeteile je separat zu messen, sofern sie – was im vorliegenden Fall grundsätzlich unbestritten ist – keine optische Einheit bilden, sondern als eigenständige Bauten in Erscheinung treten (vgl. zur Gebäudehöhe: BGer 1C_607/2019 vom 26.8.2020 E. 3; VGE 20321 vom 2.7.1998 E. 4e; zur Gebäudelänge BVR 2016 S. 79 E. 4.4 mit zahlreichen Hinweisen; VGE 2019/41 vom 7.4.2020 E. 4.3; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 13 N. 5 Bst. c). Anderes würde nur gelten, wenn dies im Widerspruch zu den klaren Vorgaben des BNR oder der Praxis der Gemeinde stünde. Dass hier solches der Fall wäre, wird von den Beschwerdeführenden aber nicht geltend gemacht und ist auch nicht ersichtlich. Vielmehr scheint

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 20.06.2024, Nr. 100.2022.113U, Seite 20 auch die Gemeinde davon auszugehen, dass die separate Messweise im vorliegenden Fall zulässig ist, hat sie doch mehrfach die Bewilligung des Bauvorhabens beantragt (vgl. Amtsberichte vom 10.6.2021 Ziff. 2 S. 2, vom 16.5.2018 Ziff. 3 S. 2 und vom 24.5.2017 Ziff. 3 S.2, Vorakten RSA [act. 4D] pag. 162 und [act. 4C] pag. 167 und 169). Abgesehen davon ist die Vorinstanz auch zu Recht davon ausgegangen, dass die Einstellhalle weder eine An- oder Nebenbaute im Sinn von Art. 4.2 Abs. 2 Bst. b BNR noch ein unbe-wohntes (eingeschossiges) Hauptgebäude im Sinn von Ziff. 2.5 der BSIG-Empfehlung Nr. 7/721.0/10.1 zur Behandlung einiger Sonderfälle von baubewilligungspflichtigen Vorhaben darstellt (einsehbar unter: www.gemeinden.dij.be.ch), da sie zum einen die für An- und Nebenbauten maximal zulässige Gebäudefläche von 40 m² überschreitet (vgl. Plan «Untergeschoss», Vorakten RSA act. 4G1) und zum anderen keine Haupt-, sondern nur Nebenbenutzflächen enthält. Anders als die Beschwerdeführenden meinen, bestehen damit keine Anhaltspunkte, wonach die Vorinstanz zu Unrecht von der Einhaltung der baupolizeilichen Gebäudedimensionen ausgegangen wäre oder dies ungenügend begründet hätte. Entgegen ihrer Auffassung durfte die BVD dabei offenlassen, ob von einem in der Höhe gestaffelten Gebäude auszugehen ist, da die separate Messweise auch zulässig wäre, wenn dies zutreffen würde (vgl. Anhang 1 BNR).

E. 7

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde im Hauptantrag gutzuheissen und der angefochtene Entscheid aufzuheben. Da die Beschwerdegegnerschaft keinen Antrag auf Rückweisung des Baugesuchs zur Einreichung einer Projektänderung gestellt hat, ist die Baubewilligung

folglich zu verweigern. Bei diesem Prozessausgang hat die Beschwerdegegnerschaft unter Solidarhaft die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 i.V.m. Art. 106 VRPG) und den Beschwerdeführenden die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG). Gleich zu verlegen sind die vor der BVD angefallenen Verfahrens- und Parteikosten. Die Kostennoten des Parteivertreters der Beschwerdeführenden für die Verfahren vor beiden Instanzen sind nicht zu beanstanden. Das gilt auch hinsichtlich der vor Verwaltungsgericht

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 20.06.2024, Nr. 100.2022.113U, Seite 21 geltend gemachten Pauschale für den Auslagenersatz (vgl. Praxisfestlegung der verwaltungsrechtlichen Abteilung vom 23.4.2024). Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

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