

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2018/121

Bern, 15. Oktober 2019

in der Beschwerdesache zwischen

A. _____
Beschwerdeführerin 1

B. _____
Beschwerdeführer 2

alle vertreten durch C. _____

und



D. _____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch E. _____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Lengnau, Bau- und Werkabteilung,
Dorfplatz 1, 2543 Lengnau BE

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Lengnau vom 24. Juli 2018 (Nr. 2018/4488; Neubau Mehrfamilienhaus)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 27. März 2018 bei der Gemeinde Lengnau (BE) ein Baugesuch ein für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten auf Parzelle Lengnau (BE) Grundbuchblatt Nr. F. _____. Auf der Bauparzelle steht zur Zeit

die Bauruine eines früheren, nicht fertiggestellten Projekts. Dessen Kellergeschoss soll in das Bauvorhaben integriert werden. Die Parzelle liegt in der Mischzone Dorf (MD). Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen die Beschwerdeführenden Einsprache.

Mit Entscheid vom 24. Juli 2018 erteilte die Gemeinde Lengnau (BE) die Baubewilligung. Die Einsprachen wies sie ab.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführerin 1 am 29. August 2018 und der Beschwerdeführer 2 am 30. August 2018 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Beide beantragen die Aufhebung des Entscheids vom 24. Juli 2018 und die Erteilung des Bauabschlags, eventuell die Rückweisung des Baugesuchs zur Verbesserung oder die Ergänzung der Baubewilligung mit Bedingungen oder Auflagen. Beide Beschwerdeführenden ersuchen zudem um Vormerkung ihrer Rechtsverwahrung. Sie machen unter anderem geltend, die Baugesuchsunterlagen seien unvollständig, insbesondere hinsichtlich des Brandschutzes; der Anschluss des projektierten Gebäudes an die Abwasserkanalisation sei nicht gewährleistet; der Strassen- und Grenzabstand und die baurechtlichen Masse würden nicht eingehalten; das Bauvorhaben entspreche in ästhetischer Hinsicht nicht den Zonenvorschriften und es verfüge nicht über genügend Parkplätze.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, vereinigte die beiden Beschwerdeverfahren. Es holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Die Gemeinde Lengnau beantragt mit Stellungnahme vom 27. September 2018 die Abweisung der Beschwerden und die Bestätigung des angefochtenen Entscheids. Die Beschwerdegegnerin beantragt mit Beschwerdeantwort vom 27. September 2018 die Abweisung der Beschwerden, soweit darauf einzutreten sei.

4. Mit Verfügung vom 6. November 2018 stellte das Rechtsamt den Beschwerdeführenden eine Kopie des Fachberichts Brandschutz zu, da aufgrund der Vorakten davon auszugehen sei, dass ihnen dieser im erstinstanzlichen Verfahren nicht

¹ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (Organisationsverordnung BVE, OrV BVE; BSG 152.221.191)

zur Kenntnis gebracht wurde. Es gab ihnen Gelegenheit, sich dazu zu äussern. Das Rechtsamt bat zudem die Beschwerdegegnerin um Einreichung eines Plans, aus dem der Verlauf der Abwasserleitungen sowie ihr Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation der Gemeinde hervorgingen, wobei farblich zu unterscheiden sei zwischen neuen, bestehenden sowie (gegebenenfalls) abzubrechenden Leitungsabschnitten. Zudem bat es die Gemeinde um Einreichung eines Belegs zu ihrer Ausführung in der Stellungnahme vom 27. September 2018, wonach der Anschlusspunkt der Abwasserleitung des Bauvorhabens an die öffentliche Abwasserkanalisation verfügt worden sei.

Das Rechtsamt führte in seiner Verfügung weiter aus, gemäss den Plänen sei die Kniewandhöhe im Dachgeschoss grösser als 1,50 m, wenn ab oberkant Betondecke des Dachgeschossbodens bis zur Schnittlinie der Fassadenaussenseite mit oberkant Dachsparren gemessen werde. Nach summarischer Einschätzung sei daher das Dachgeschoss gemäss den Vorschriften des Gemeindebaureglements als Vollgeschoss anzurechnen. Ausserdem sei gemäss summarischer Einschätzung bei den Balkonen im Ober- und Dachgeschoss an der Nordostfassade der Grenzabstand nicht eingehalten. Das Rechtsamt gewährte den Beteiligten Gelegenheit zur Stellungnahme hierzu.

Zudem stellte das Rechtsamt der Gemeinde verschiedene Fragen betreffend die über die Parzellen F._____, O._____ und H._____ verlaufende Strasse "G._____".

5. Mit Eingabe vom 28. November 2018 teilte die Gemeinde u.a. mit, sie habe die Gewässerschutzbewilligung für das Bauvorhaben aufgrund des im Baubewilligungsverfahren eingereichten Plans "Grundriss Kellergeschoss Werkplanung" erteilt. Sie reichte zur Frage des Anschlusses an die Abwasserkanalisation keine zusätzlichen Belege ein. Im weiteren beantwortete die Gemeinde die vom Rechtsamt gestellten Fragen zur Strasse "G._____". Unter anderem erläuterte sie, diese sei mutmasslich zusammen mit den Liegenschaften, die sie erschliesse, erstellt worden. Der Zeitpunkt sei unbekannt, eine Baubewilligungspflicht habe wohl damals nicht bestanden. Von beiden Seiten bestehe eine Sackgasse-Signalisation. Die Kehrichtabfuhr befahre die Strasse nicht. Die Gemeinde unterhalte nur das Umland um das Gebäude auf Parzelle Nr. H._____.

6. Am 13. Dezember 2018 reichte die Beschwerdegegnerin eine Projektänderung ein. Mit dieser wurden insbesondere die Raumhöhe im Dachgeschoss angepasst und die Balkone an der Nordostfassade verkürzt. Zudem reichte die Beschwerdegegnerin einen überarbeiteten Plan "Grundriss Kellergeschoss / Werkplanung" ein, auf welchem die neu zu erstellenden Leitungsanschlüsse und die Anschlusspunkte an die bestehenden Leitungen in der Strasse "G. _____" dargestellt sind.

7. Mit Verfügung vom 20. Dezember 2018 holte das Rechtsamt einen Fachbericht der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) ein. Die OLK erstattete diesen am 14. Februar 2019. Sie kritisierte die Gestaltung des Bauvorhabens insbesondere im Kontext mit dem bestehenden Kopfbau auf der Nachbarparzelle Nr. I. _____ sowie hinsichtlich verschiedener Gestaltungselemente, die der ortsüblichen Gebäudetypologie der umliegenden, teils inventarisierten Bauten nicht entsprächen. Sie beantragte, dass das Bauvorhaben in dieser Form nicht zu bewilligen sei.

8. Am 29. April 2019 führte das Rechtsamt im Beisein der Parteien und einer Vertretung der OLK einen Augenschein mit Instruktionsverhandlung durch. Die Parteien erhielten im Anschluss Gelegenheit, sich zum Protokoll des Augenscheins zu äussern.

9. Die Beschwerdegegnerin reichte am 23. Mai 2019 eine weitere Projektänderung ein. Zudem reichte sie den Ausdruck eines E-Mail-Verkehrs des Projektverfassers mit der Gemeinde betreffend Möglichkeiten zum Anschluss an die öffentliche Kanalisationsleitung zu den Akten. Das Rechtsamt gab den Beteiligten mit Verfügung vom 4. Juni 2019 Gelegenheit zur Stellungnahme und holte einen Zusatzbericht der OLK ein. Die OLK erstattete diesen am 5. Juli 2019. Sie begrüßte die Anpassungen, erachtete aber wesentliche Punkte des ersten Berichts vom 23. Mai 2019 als weiterhin gültig und beantragte, dass auch das geänderte Projekt nicht bewilligt werden solle.

Die Beschwerdeführenden beantragten mit Stellungnahme vom 5. August 2019, dass für das geänderte Projekt ein neues Baubewilligungsverfahren durchzuführen sei. Eventuell sei dem geänderten Projekt der Bauabschlag zu erteilen.

10. Das Rechtsamt gab den Beteiligten Gelegenheit für Schlussbemerkungen. Die Beschwerdegegnerin hält mit Schlussbemerkungen vom 28. August an ihrer Position fest. Die Beschwerdeführerin 1 und der Beschwerdeführer 2 haben am 23. September 2019 mitgeteilt, dass sie auf Schlussbemerkungen verzichten. Die Gemeinde hat keine Schlussbemerkungen eingereicht.

Auf die Rechtsschriften und die Berichte der OLK sowie auf das Ergebnis des Augenscheins wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Bauentscheide können nach Art. 40 BauG² innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden, deren Einsprachen abgewiesen wurden, sind durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid formell und als Nachbarn auch materiell beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Die bis 31. März 2017 geltende Einschränkung, wonach die Einsprecherinnen und Einsprecher nur im Rahmen ihrer Einsprachegründe beschwerdelegitimiert waren, ist in der seit 1. April 2017 geltenden Fassung von Art. 40 Abs. 2 BauG nicht mehr vorgesehen. Es ist daher auch auf die mit den Beschwerden erstmals vorgebrachten Gründe einzutreten.

b) Die Beschwerdeführerin 1 weist nach, dass ihr der angefochtene Entscheid am 30. Juli 2018 zugegangen ist.³ Dem Beschwerdeführer 2 wurde der angefochtene Entscheid gemäss Sendungsverfolgung der Post am 31. Juli 2018 zugestellt. Mit der Beschwerdeeinreichung am 29. August 2018 (Beschwerdeführerin 1) bzw. am 30. August

² Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

³ Beilage 3 zur Beschwerde der Beschwerdeführerin 1

2018 (Beschwerdeführer 2) ist die dreissigtägige Frist gemäss Art. 40 Abs. 1 BauG eingehalten. Auf die Beschwerden ist einzutreten.

2. Rechtliches Gehör, Begründungspflicht

a) Die Beschwerdeführenden rügen eine Verletzung ihres rechtlichen Gehörs. Die Gemeinde habe sich mit den Einsprachen nicht einzeln auseinandergesetzt, sondern eine einzige Baubewilligung ausgestellt und die Einspracherügen darin pauschal behandelt.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG⁴ gibt den Parteien das Recht, sich zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisansprüchen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt, dass die Behörde die Vorbringen der in ihrer Rechtsstellung Betroffenen sorgfältig prüft und beim Entscheid berücksichtigt. Daraus ergibt sich die Pflicht der Behörde, ihre Verfügung zu begründen (Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG). Die Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen die Verfügung sachgerecht anfechten können. Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt. Die Behörde muss jedoch nicht auf jedes Argument der Parteien eingehen; es genügt, wenn sie sich mit den wesentlichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt hat.⁵

Für die Wahrung des Gehörsanspruchs der Einsprechenden ist demnach entscheidend, ob sich die Entscheidbehörde mit ihren wesentlichen Argumenten inhaltlich befasst hat. Soweit dieser Anspruch erfüllt ist, ist es nicht zu beanstanden, wenn die Behörde in ihrem Bauentscheid die Rügen aus separaten Einsprachen gemeinsam beurteilt.

c) In ihren Einsprachen⁶ haben die Beschwerdeführenden zahlreiche Gründe angeführt, welche teils kaum oder nur oberflächlich begründet wurden. Für die Wahrnehmung der

⁴ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

⁵ BVR 2013 S. 443 E. 3.1.1; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 52 N. 5

⁶ Vorakten, pag. 60 ff. sowie pag. 70 ff.

Begründungspflicht genügte es, wenn die Gemeinde in ihrem Entscheid die wesentlichen Einsprachepunkte behandelte. Auf Einsprachepunkte, mit denen ohne nähere Begründung die Rechtmässigkeit bestritten wurde, musste sie nicht näher eingehen.

Die von den Beschwerdeführenden vorgebrachten Einsprachegründe betrafen insbesondere Mängel in den Baugesuchsunterlagen, die ungenügende Erschliessung, den noch nicht erfolgten Rückbau, die Notwendigkeit der Verlegung vorhandener Leitungen, die Nichteinhaltung des Grenzabstands, die Beschattung, die Unzulässigkeit des Dachgeschosses, die Gebäudehöhe und die Ästhetik, das hindernisfreie Bauen, den Brandschutz, die Parkplätze und die Entwässerung der Strasse. Der Beschwerdeführer 2 brachte zudem vor, er habe ein nicht im Grundbuch eingetragenes Wegrecht auf der Bauparzelle, dessen Ausübung durch das Bauvorhaben verunmöglicht werde. Die Gemeinde behandelte diese Rügen im angefochtenen Entscheid.

Weitere Vorbringen in den Einsprachen betrafen das Bauen im Grundwasser und Immissionen von der Wärmepumpe, zudem wurde die von der Bauherrschaft genannte Höhe der Baukosten als unrealistisch bezeichnet und die Zuständigkeit der Gemeinde für den Bauentscheid angezweifelt. Letztere Rügen bringen die Beschwerdeführenden im Beschwerdeverfahren nicht mehr vor. Die Frage der möglichen Heilung einer allfälligen Gehörsverletzung erübrigt sich damit. Es ist davon auszugehen, dass kein Rechtsschutzinteresse an der Behandlung dieser Rügen mehr besteht.

3. Projektänderung

a) Die Beschwerdeführenden haben im Beschwerdeverfahren am 13. Dezember 2018 und erneut am 23. Mai 2019 jeweils eine Projektänderung eingereicht.

b) Nach Art. 43 Abs. 3 BewD⁷ kann eine Projektänderung im Baubeschwerdeverfahren erfolgen. Vorausgesetzt ist, dass das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich bleibt (Art. 43 Abs. 1 BewD).

⁷ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

Die Beschwerdeführenden sind der Ansicht, dass diese Voraussetzung hier nicht erfüllt ist. Mit den Projektänderungen würden die Dimensionen, die Bauweise, die Gebäudehülle, die Grenzabstände sowie die Erschliessung erheblich verändert. Das Bauvorhaben werde damit in den Grundzügen verändert.

Dieser Ansicht kann nicht gefolgt werden. Zwar trifft es zu, dass ein Bauvorhaben auch dann als in den Grundzügen verändert gilt, wenn eine Mehrzahl geringer Änderungen dem Bau eine veränderte Identität verleiht.⁸ Dies ist hier aber nicht der Fall. Mit der Projektänderung vom 13. Dezember 2018 wurden die Balkone an der Nordostfassade in der Tiefe von 1,50 m auf 1,20 m verkürzt. Zudem wurde – bei gleich bleibender Gebäudehöhe – im Dachgeschoss die Kniewandhöhe reduziert. Mit der Projektänderung vom 23. Mai 2019 werden zwei der drei nordseitigen Parkplätze mit einer Holzschalung und Schiebetoren verkleidet, so dass die Einbuchtung der Fassade im Erdgeschoss teilweise kaschiert wird. Die Form der nordseitigen Fenster wird vereinheitlicht. Die bisherigen Glasbrüstungen der Balkone werden durch Staketengeländer ersetzt. Es handelt sich um eine Mehrzahl geringfügiger Änderungen, die auch in ihrer Gesamtheit keine Veränderung des Bauvorhabens in den Grundzügen bewirken. Die Hauptmerkmale wie Erschliessung, Standort, äussere Masse, Geschosszahl, Geschosseinteilung oder Zweckbestimmung bleiben im Wesentlichen unverändert. Das zulässige Mass einer Projektänderung, die im selben Verfahren beurteilt werden kann wie das Ursprungsprojekt, ist eingehalten.

c) Das geänderte Projekt tritt an die Stelle des ursprünglichen Bauprojekts; mit der Vorlage der Projektänderung gilt das ursprüngliche Gesuch im Umfang der Änderung als zurückgezogen.⁹ Die BVE beurteilt demnach im Beschwerdeverfahren das geänderte Projekt, sofern sie die Sache nicht zur Weiterbehandlung an die Vorinstanz zurückweist. Zur Projektänderung sind die Gemeinde, die Gegenpartei und die allenfalls neu von der Projektänderung betroffenen Dritten anzuhören. Hingegen müssen Einsprechende, die sich nicht am Beschwerdeverfahren beteiligt haben, nicht mehr angehört werden.¹⁰

⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 32 N. 12a

⁹ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 32-32d N. 13c

¹⁰ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 32 N. 13a

Die Anhörung ist im Beschwerdeverfahren erfolgt. Die Verfahrensbeteiligten erhielten Gelegenheit, sich zur Projektänderung zu äussern. Dritte sind von der Projektänderung nicht neu betroffen. Auch hat das geänderte Projekt keine neuen oder weiter gehenden Auswirkungen auf zusätzliche öffentliche oder wesentliche nachbarliche Interessen. Daher kann es ohne erneute Publikation beurteilt werden.¹¹

d) Die Beschwerdegegnerin hat im erstinstanzlichen Verfahren nachgewiesen, dass sie die Bauparzelle gekauft hat.¹² Gemäss dem Grundstücksinformationssystem Grudis wurde der Eigentumsübergang inzwischen im Grundbuch eingetragen. Die Beschwerdegegnerin hat daher ein schutzwürdiges Interesse an der Beurteilung des Baugesuchs bzw. der Projektänderungen.

e) Die Voraussetzungen für die Beurteilung des Bauvorhabens mit den Projektänderungen im Beschwerdeverfahren sind demnach erfüllt. Die BVE könnte die Sache zur Weiterbehandlung an die Vorinstanz zurückweisen (Art. 43 Abs. 3 Satz 2 BewD). Dafür besteht aber kein Anlass.

4. Pläne und Profile

a) Die Beschwerdeführenden rügten in ihrer Beschwerde, dass die Pläne den gesetzlichen Anforderungen nicht genügten. Die Angaben zur Berechnung der Fassaden- und der Gesamthöhe seien unklar. Das massgebende und das fertige Terrain seien nicht dargestellt. Die Massangaben für Fenster, Balkone, Lukarnen usw. fehlten grösstenteils. Die Pläne seien lediglich im Format A3 ausgeführt und es fehle ein Bezug zur Strasse und den umliegenden Gebäuden. Insbesondere fehle eine Darstellung der Nachbarbaute auf Parzelle Nr. I._____, an welche das geplante Gebäude direkt anschliesse. Ebenfalls gehe aus den Planunterlagen die Erschliessung nicht hervor.

In ihrer Stellungnahme zur Projektänderung vom 23. Mai 2019 kritisieren die Beschwerdeführenden zudem, dass die Projektänderungspläne nicht klar darstellten, was geändert werde. Weiter führen sie an, dass in den Fassadenplänen die Geschosse nicht eingezeichnet seien und die Dachlukarnen in der Höhe gegenüber dem Querschnitt

¹¹ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 32-32d N. 13

¹² Vorakten, pag. 4 ff.

offensichtlich falsch dargestellt seien. Der Situationsplan fehle in den Unterlagen. Im Übrigen seien die Profile nicht angepasst worden.

b) Dem Baugesuch müssen ein Situationsplan sowie Projektpläne beigelegt werden.¹³ Der Situationsplan zeigt insbesondere die Lage und Grundfläche des Bauvorhabens und seine Abstände von den Strassen, den Grenzen benachbarter Grundstücke und Gebäude.¹⁴ Die Projektpläne stellen die Grundrisse und Fassaden dar und müssen auch die zum Verständnis des Bauvorhabens nötigen Schnitte enthalten.¹⁵ In den Schnitt- und Fassadenplänen sind das massgebende sowie das fertige Terrain anzugeben.¹⁶ Soll ein bestehendes Gebäude verändert werden, so muss aus den Plänen hervorgehen, welche Gebäudeteile bestehen bleiben, welche abgebrochen und welche neu erstellt werden sollen. Im Falle von Projektänderungen müssen auch die vorgenommenen Änderungen im Verhältnis zum Vorgängerprojekt aus den Plänen ersichtlich sein.

Es ist Sache der Bauherrschaft, vollständige und widerspruchsfreie Pläne einzureichen.¹⁷

c) Die Beschwerdegegnerin hat im Baubewilligungsverfahren einen Situationsplan¹⁸ eingereicht, aus dem die Lage des Bauvorhabens, die Abstände zu den Nachbarparzellen und auch die auf den Nachbarparzellen befindlichen Gebäude dargestellt sind, insbesondere auch die Nachbarbaute auf Parzelle Nr. I._____. Der Situationsplan war nicht Gegenstand der Projektänderungen und ist nach wie vor massgebend.

Die Beschwerdeführenden weisen darauf hin, dass auf der Bauparzelle zur Zeit eine Bauruine steht. Deren Abbruch sei nicht bewilligt. Auf den Plänen "Grundriss Kellergeschoss Werkplanung" sowie "Querschnitt A-A"¹⁹ sind die abzubrechenden Gebäudeteile als solche markiert. Das Vorhaben umfasst demnach sowohl den Abbruch einzelner bestehender Gebäudeteile als auch die Neuerstellung eines Gebäudes bzw. die Ergänzung von bestehenden Bauteilen zu einem ganzen Gebäude. Dies ist zulässig. Gemäss den Angaben des Projektverfassers sollen zudem die bestehenden Wände im

¹³ Art. 10 Abs. 2 BewD

¹⁴ Art. 13 Bst. f BewD

¹⁵ Art. 14 Abs. 1 BewD

¹⁶ Art. 14 Abs. 2 BewD

¹⁷ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 34 N. 19a

¹⁸ Situationsplan im Mst. 1:500 vom 27. März 2018, von der Gemeinde Lengnau gestempelt am 24. Juli 2018

¹⁹ Massgebend sind die Pläne vom 21. März 2018 korr. 13. November 2018, von der BVE gestempelt am 14. Dezember 2018

Erdgeschoss abgebrochen werden.²⁰ Dies ist in den Plänen nicht so vermerkt. Immerhin lässt es sich aus den Plänen implizit ablesen, indem diese den Endzustand des Neubaus wiedergeben.

Auf dem massgebenden Querschnittplan vom 21. März korr. 15. November 2018, von der BVE gestempelt am 14. Dezember 2018, finden sich detaillierte Angaben zu Raumhöhen, Gebäudehöhe, Firsthöhe etc. Auch der Fixpunkt (+/- OK EG = 447,44 m.ü.M.) ist angegeben und das bestehende sowie das fertige Terrain sind vermerkt. Auch auf den Fassadenplänen sind bestehendes sowie fertiges Terrain eingezeichnet.

Die Beschwerdegegnerin hat im jeweiligen Begleitschreiben zu den Projektänderungen vom 13. Dezember 2018 und vom 23. Mai 2019 umschrieben, worin die Änderungen im Verhältnis zum Vorgängerprojekt bestehen. Im Zusammenhang mit diesen Erläuterungen sind die vorgenommenen Änderungen im Verhältnis zum Vorgängerprojekt aus den Plänen ablesbar.

Bei korrekt vermassten Plänen können Höhen-, Längen- und Breitenmasse bspw. von Fenstern und Lukarnen nachgemessen werden. Allerdings sind vorliegend die Pläne nicht in allen Teilen zuverlässig. Der Querschnittplan beziffert die Höhe der Lukarne ab oberkant Dachgeschossboden im Rohbau mit 2,70 m, dargestellt ist eine Distanz von rund 2,60 m. Auf den Fassadenplänen²¹ sind die Lukarnen jedoch etwa 0,30 m höher dargestellt. Die Pläne sind also insoweit widersprüchlich. Damit entsprechen sie den gesetzlichen Vorgaben nicht in allen Teilen. Letztlich ist dies nicht entscheidend. Wie zu zeigen sein wird, kann das Bauvorhaben unabhängig von diesen Mängeln nicht bewilligt werden.

d) Baugesuchsteller müssen mit Profilen die äusseren Umrisse des Bauvorhabens kenntlich machen. Die Profile müssen namentlich in den Gebäudeecken die Höhen der Fassaden und die Neigung der Dachlinien sowie die Höhe von oberkant Erdgeschossboden angeben.²² Mit der Projektänderung vom 23. Mai 2019 wurden die mit Profilen markierten offenen Autoabstellplätze innerhalb des Gebäudevolumens im

²⁰ Augenscheinprotokoll vom 29. April 2019, S. 3 oben

²¹ Fassade Nord-West korr. 15. Mai 2019, Fassaden Nord-Ost und Süd-West korr. 15. Mai 2019 sowie Fassade Süd-Ost korr. 15. Mai 2019, alle von der BVE gestempelt am 24. Mai 2019

²² Art. 16 Abs. 1 BewD

Erdgeschoss²³ verändert, indem sie teilweise mit einer Holzschalung und Schiebetoren verkleidet wurden. Für die Beschwerdeführenden war dies aus den Projektänderungsplänen und aus der Umschreibung der Projektänderung im Begleitschreiben der Beschwerdegegnerin erkennbar, so dass sie nicht zusätzlich auf eine Anpassung der Profilierung angewiesen waren. Aus einer allfällig unterlassenen Anpassung der Profile können sie nichts zu ihren Gunsten ableiten.

e) Die Beschwerdegegnerin hat mit der Projektänderung vom 13. Dezember 2018 auch einen überarbeiteten Plan "Kellergeschoss / Werkplanung" eingereicht, aus dem der geplante Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen hervorgeht. Mit der Projektänderung vom 23. Mai 2019 hat sie dazu weitere Unterlagen eingereicht. Die umstrittene Frage, ob der Anschluss der Liegenschaft an die öffentliche Kanalisation gewährleistet sei, wird unter Erwägung 6 behandelt. Andere Erschliessungsaspekte sind nicht substantiiert bestritten. Der Anschluss an das öffentliche Strassennetz ist aus dem Situationsplan ersichtlich.

5. Zonenkonformität, Ästhetik

a) Nach Ansicht der Beschwerdeführenden entspricht das Bauvorhaben den Gestaltungsvorschriften nicht. In der Mischzone Dorf sei die Erhaltung, die Gestaltung und die behutsame Erneuerung der für den alten Ortskern prägenden Elemente vorgeschrieben. Ausserdem befänden sich in der Umgebung inventarisierte Objekte. Mit dem Bauvorhaben würden die Ästhetikansprüche des Standorts nicht erfüllt. An dieser Sichtweise halten die Beschwerdeführenden auch nach den Projektänderungen vom 18. Dezember 2018 und vom 23. Mai 2019 fest.

b) Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Art. 9 Abs. 1 BauG). Diese Vorschrift stellt die „ästhetische Generalklausel“ im Sinne eines allgemeinen Beeinträchtigungsverbots dar. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn ein Bauvorhaben einen Gegensatz zur bestehenden Überbauung schafft, der erheblich stört. Die Gemeinden dürfen eigene Ästhetikvorschriften erlassen, die über die kantonalen Vorschriften hinausgehen können. Derartige Vorschriften müssen, um selbständige Bedeutung zu erlangen, konkreter gefasst sein als die

²³ Vgl. Fotodossier zum Augenscheinprotokoll vom 29. April 2019, Bild Nr. 3

Anordnungen des kantonalen Rechts, sie dürfen Letztere nicht bloss allgemein anders formulieren.²⁴

Das Baureglement der Gemeinde Lengnau (GBR)²⁵ schreibt vor, dass Bauten und Anlagen so zu gestalten sind, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht (Art. 411 Abs. 1 GBR). Art. 411 Abs. 2 GBR führt näher aus, welche Kriterien bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung insbesondere zu berücksichtigen sind, nämlich:

- 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 Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

Art. 411 Abs. 3 GBR behält zudem die Vorschriften über die Ortsbildpflege vor. Diese sind in Art. 511 ff. GBR geregelt. Art. 511 GBR enthält spezifische ortsbildpflegerische Anforderungen für die Mischzone Dorf, in der sich die Bauparzelle befindet. Danach bezweckt die Mischzone Dorf die Erhaltung, die Gestaltung und die behutsame Erneuerung der für den alten Ortskern prägenden Elemente und Merkmale (Art. 511 Abs. 1 GBR). Bei Um-, An- und Neubauten ist die traditionelle Bauweise bezüglich Fassaden- und Dachgestaltung, Form, Farb- und Materialwahl sowie Strassen-, Platz- und Aussenraumgestaltung zu übernehmen (Art. 511 Abs. 2 GBR).

Diese Bestimmungen gehen weiter als Art. 9 Abs. 1 BauG; ihnen kommt daher selbständige Bedeutung zu.

c) Der Begriff „gute Gesamtwirkung“ stellt einen unbestimmten kommunalen Gesetzesbegriff dar, bei dessen Auslegung die kommunalen Behörden einen gewissen Beurteilungsspielraum haben. Dabei dürfen an das Erfordernis der guten Gesamtwirkung nicht unverhältnismässig hohe Ansprüche gestellt werden. Die gute Gesamtwirkung ist weder an geringen noch an besonders hohen architektonischen Qualitäten zu messen.

²⁴ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 4 und 13; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen

²⁵ Vom August 2011, vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt am 11. Mai 2012

Das bedeutet bei durchschnittlichen örtlichen Gegebenheiten, dass das Mittelmass der Umgebung nicht gestört werden darf und sich eine neue Baute oder Anlage an den qualitativ hochwertigeren Bauten und Anlagen der Umgebung zu orientieren hat.²⁶ Art. 411 GBR konkretisiert den Begriff der guten Gesamtwirkung durch Aufzählung von massgebenden Kriterien.

d) Das Bauvorhaben muss sich nicht nur am Erfordernis der guten Gesamtwirkung messen lassen, sondern aufgrund seiner Lage in der Mischzone Dorf zusätzlich auch an den spezifisch für diese geltenden besonderen Vorschriften der Ortsbildpflege. Für die Mischzone Dorf ist als Ziel die Erhaltung, Gestaltung und behutsame Erneuerung der für den alten Ortskern prägenden Elemente und Merkmale sowie die Verpflichtung zur Übernahme der traditionellen Bauweise vorgeschrieben. Im Hinblick auf die Ästhetikanforderungen wird damit deutlich differenziert zwischen der Mischzone Dorf und den anderen Zonen. In der Mischzone Dorf ist nicht allgemein die Qualität der umgebenden Bauten und Anlagen für die Beurteilung massgebend. Vielmehr müssen die prägenden Elemente und Merkmale des alten Ortskerns erhalten werden – wobei die Gestaltung und behutsame Erneuerung möglich ist – und die Bauweise muss von den traditionellen Bauten und Anlagen der Umgebung übernommen werden.

Auf der direkt nordwestlich an die Bauparzelle angrenzenden Parzelle Nr. K._____ befindet sich ein als schützenswert verzeichnetes Bauernhaus sowie ein ebenfalls als schützenswert verzeichneter Brunnen. Auf der Nachbarparzelle Nr. O._____ befindet sich ein als erhaltenswert verzeichnetes Bauernhaus.

Die OLK erläutert in ihrem Fachbericht vom 14. Februar 2019, dass sich entlang des J._____wegs (südwestlich der Bauparzelle) das historische Zentrum von Lengnau befinde, das durch eine lockere, dörflich und landwirtschaftlich geprägte Bebauung charakterisiert werde. Nordöstlich davon (also im Bereich der Bauparzelle), angrenzend an den historischen Kern, sei die ursprüngliche Bebauungsstruktur mit Landwirtschaftsgebäuden weiterhin ablesbar, werde jedoch durch Bauten aus den 1960-er und 70-er Jahren massiv gestört. Obwohl in Sichtweite zu den genannten Fremdkörpern im dörflichen Gefüge, sei die Situation "G._____" – wo der Neubau geplant werde – Ortsbaulich als Fortsetzung der dörflichen Zentrumsstruktur zu interpretieren und im

²⁶ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 4a; BVR 2009 S. 329 E. 5.3, BVR 2006 S. 491 E. 6.3.1

kleinräumigen Kontext weiterhin intakt. Die inventarisierten Bauten in unmittelbarer Nachbarschaft zum geplanten Neubau seien in ihrem Substanz- und Situationswert wichtige Zeugen der dörflichen Entwicklung der Gemeinde Lengnau entlang der Dorfgasse des früheren Weilers "G._____".

Die Situation bei der Bauparzelle mit den umgebenden inventarisierten Bauten ist auch im Kontext ihrer historischen Bedeutung zu würdigen. Dies ergibt sich aus dem in Art. 511 Abs. 1 GBR formulierten Erhaltungsziel für die den alten Ortskern prägenden Elemente und Merkmale. Die Ausführungen der Beschwerdegegnerin, wonach das Quartier "G._____" heute nicht (mehr) als Weiler gelten könne,²⁷ sind unbehelflich. Art. 511 GBR fordert im Bereich der Mischzone Dorf die Erhaltung der kulturhistorisch bedeutsamen Elemente und Merkmale, die auch heute noch, wenn auch gestört durch zwischenzeitlich erstellte Fremdkörper, ablesbar sind. Am Augenschein vom 29. April 2019 bestätigten sich die Ausführungen der OLK in ihrem Fachbericht, wonach die ursprüngliche dörfliche und landwirtschaftliche Bebauungsstruktur im kleinräumigen Kontext um die Bauparzelle herum trotz der sichtbaren Störelemente²⁸ noch intakt ist.²⁹ Die Vertretung der OLK erläuterte, dass der Kopfbau auf Parzelle Nr. I._____, obwohl nicht im Originalzustand und nicht als Baudenkmal verzeichnet, als wichtiger Zeitzeuge zum Situationswert beitrage. Damit bestehe ein gefasster Raum von Bauernhäusern, und nicht etwa lediglich eine Reihe von Bauernhäusern nördlich der Bauparzelle.³⁰ Diese Sichtweise überzeugt. Bei Neubauten in der Mischzone Dorf hat sich die Bauherrschaft in gestalterischer Hinsicht nicht an der vorhandenen Gesamtsituation (mit Störelementen) zu orientieren. Die Gestaltungsvorschriften in Art. 511 GBR nehmen vielmehr Bezug auf die für den alten Ortskern prägenden Elemente und Merkmale sowie auf die traditionelle Bauweise. Diese lassen sich insbesondere, aber nicht nur aus im Bauinventar verzeichneten Objekten ablesen. Mit dem Kopfbau auf Parzelle Nr. I._____ findet die dörfliche Bebauungsstruktur auch auf der den inventarisierten Objekten gegenüberliegenden Seite der Strasse "G._____" eine Fortsetzung, womit die von der OLK als gefasster Raum bezeichnete Situation besteht. An der durch diese vorgegebenen traditionellen dörflichen Bauweise muss sich das Bauvorhaben in gestalterischer Hinsicht

²⁷ Schlussbemerkungen der Beschwerdegegnerin vom 28. August 2019, S. 2

²⁸ Vgl. Fotodossier zum Augenscheinprotokoll vom 29. April 2019, Bilder 7, 18 und 19

²⁹ Vgl. Fotodossier zum Augenscheinprotokoll vom 29. April 2019, Bilder 9-12, 14, 15 und 24

³⁰ Protokoll des Augenscheins vom 29. April 2019, S. 3 (Voten Herr K._____ und Frau L._____); Fotodossier zum Augenscheinprotokoll vom 29. April 2019, Bilder 1-4 und 24

messen. Namentlich muss es die traditionelle Bauweise bezüglich Fassaden- und Dachgestaltung, Form, Farb- und Materialwahl sowie Strassen-, Platz- und Aussenraumgestaltung übernehmen.

e) Nach Ansicht der OLK genügt das Bauvorhaben den ästhetischen Anforderungen nicht. Die OLK führte zum Projekt mit Änderungen vom 13. Dezember 2018 folgende Kritikpunkte an:

- "- Das überdimensionierte Bauvolumen negiert den Kontext bezüglich bestehendem Kopfbau und den umgebenden inventarisierten Bauten, die in ihrem Situationswert beeinträchtigt werden. Das Projekt, das letztlich eine[n] Ersatzbau für den bestehenden Schopf darstellt, muss sich dem historischen Kontext volumetrisch unterordnen, andernfalls dieser entwertet wird.
- Die Beziehung zwischen dem Neubau und dem angrenzenden westlichen Kopfbau ist gestalterisch sowie konstruktiv nicht gelöst und ortsuntypisch, da der Schopfbau historisch direkt ans Wohngebäude gebaut wurde und dieses mit dem First nicht überragt hat.
- Die Gestaltung des Gebäudevolumens mit den nordseitig 'weggefressenen' Gebäudeecken im Erdgeschoss ist ebenfalls ortsuntypisch. Die Autoabstellplätze sind nicht sorgfältig gestaltet. Die vorgeschlagene Lösung widerspricht der ortsüblichen Gebäudetypologie, die eine Hofsituation vor oder neben dem Gebäude aufweist.
- Die Fassadengestaltung erscheint zufällig und orientiert sich nicht an den beispielgebenden inventarisierten Bauten. Insbesondere die Materialisierung der Balkonbrüstung in Glas ist im historisch gewachsenen Kontext untypisch.
- Die nordseitige Gestaltung der Dachaufbauten mit den Fenstern, welche die Dachfläche durchstossen, ist gestalterisch und konstruktiv nicht nachvollziehbar.
- Der Gebäudezugang in den dunklen Ecken der Autoabstellplätze [ist] gestalterisch nicht nachvollziehbar. Eine ortsübliche Adressbildung mit einem klar erkennbaren Hauseingang ist anzustreben.
- Eine dem Dorfcharakter entsprechend[e] Gestaltung der Freiräume ist nicht erkennbar."

Mit Projektänderung vom 23. Mai 2019 nahm die Beschwerdegegnerin verschiedene Anpassungen vor. Ein Teil der bisher offenen Autoabstellplätze wurde mit einer Holzschalung und Schiebetoren verkleidet, damit das Erdgeschoss als einheitlicher Baukörper verstanden werden könne. Grösse und Form der Fenster an der Nordwestfassade wurden vereinheitlicht mit dem Ziel, einen stimmigen Fassadenausdruck zu gewährleisten und eine bessere Harmonie mit den gegenüberliegenden Bauernhäusern

zu gewährleisten. Alle Balkongeländer wurden neu als vertikale Stabgeländer gestaltet, um den Bau filigraner wirken zu lassen.³¹

Die OLK äusserte sich zu dieser Projektänderung mit Zusatzbericht vom 5. Juli 2019. Sie begrüsst die Anpassungen mit folgenden Einschränkungen:

- Damit das Gebäude optisch wirklich 'auf dem Boden steht', sollten zumindest die Seitenwände der Garagen massiv und nur die Tore in Holz ausgeführt werden. Die Garage in der Nordwest-Ecke scheint ausserdem bezüglich Abmessungen nicht zu funktionieren.
- Die Angleichung der Fensterabmessungen auf der Nordwest-Fassade sollte zu einer hochrechteckigen Proportion der einzelnen Fenster führen, wie dies beim gegenüberliegenden schützenswerten Gebäude sichtbar ist."

Die OLK merkte zudem an, dass wesentliche Punkte ihres ersten Berichts mit der Projektänderung vom 23. Mai 2019 nicht berücksichtigt würden. Sie hielt dazu fest:

- Das überdimensionierte neue Bauvolumen und sein Verhältnis zum bestehenden Kopfbau beeinträchtigen den Situationswert der benachbarten schützens- resp. erhaltenswerten Gebäude weiterhin und ignorieren den historisch gewachsenen Kontext.
- Die Beziehung zwischen Neubau und bestehendem Kopfbau bleibt gestalterisch ungelöst.
- Eine ortsübliche Adressbildung ist weiterhin nicht erkennbar, da der Gebäudezugang weiterhin in der Parknische erfolgt.
- Die Fenster der Dachaufbaute nordwestseitig sind gestalterisch weiterhin nicht nachvollziehbar und sind oberhalb des Schnittpunkts Fassade-Dachschräge zu positionieren.
- Eine dem Dorfcharakter entsprechende Gestaltung des Aussenraums ist weiterhin nicht erkennbar."

f) Die Beschwerdegegnerin macht geltend, der "Kopfbau" auf der Nachbarparzelle sei kein Kopfbau mehr, nachdem die ehemalige Scheune schon vor sehr langer Zeit komplett entfernt worden sei. Damit sei die vormalige Einheit von Kopfbau und Scheune zerstört worden. Es bestehe keine gesetzliche Grundlage, um die Beschwerdegegnerin zu zwingen, eine Neubaute in ästhetischer Identität mit der vormaligen Scheune zu erstellen bzw. diese an den ehemaligen Kopfbau anzubauen. Der Kopfbau sei nicht als Baudenkmal geschützt und daher nicht in die ästhetische Betrachtung des Bauvorhabens einzubeziehen. Das Bauvorhaben halte die baupolizeilichen Masse ein, also könne nicht von einem überdimensionierten Bau gesprochen werden. Ästhetisch motivierte

³¹ Vgl. Begleitschreiben der Beschwerdegegnerin zur Projektänderung vom 23. Mai 2019

Beschränkungen der erlaubten Gebäudedimensionen, die eine ins Gewicht fallende Mindernutzung zur Folge hätten, seien unzulässig; Art und Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung dürften nicht wesentlich eingeschränkt werden.

g) Die maximale Ausnutzung der baupolizeilichen Masse entspricht grundsätzlich einem öffentlichen Interesse, da die schweizerische Raumordnungspolitik das wichtige Ziel verfolgt, die Siedlungsentwicklung zur haushälterischen Nutzung des Bodens nach innen zu lenken und kompakte Siedlungen zu schaffen.³² Angestrebt wird dabei nicht eine undifferenzierte Verdichtung, sondern eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen³³, die grundsätzlich auch die anwendbaren gestalterischen Vorschriften zu erfüllen hat. Unzulässig sind jedoch ästhetisch motivierte Beschränkungen der erlaubten Gebäudedimensionen, die eine ins Gewicht fallende Mindernutzung zur Folge hätten. Insbesondere darf das Erfordernis der guten Gesamtwirkung nicht dazu führen, dass die Vorschriften der Zonenordnung über die zulässigen Masse ausgehebelt werden, indem bspw. in einem ganzen Quartier nur ein Geschoss weniger bewilligt wird, als nach der Zonenordnung zulässig wäre.³⁴

Soweit keine in dieser Art ins Gewicht fallende Mindernutzung resultiert, kann die Änderung einer vorgesehenen nachteiligen Bauform (z.B. unproportioniertes oder mit den Nachbarbauten nicht harmonisierendes Gebäude) verlangt werden.³⁵ Die Bauherrschaft hat keinen Anspruch auf Verwirklichung eines bestimmten Projekts, mit dem sie unter Einhaltung der baupolizeilichen Masse eine bestmögliche Ausnützung der Bauparzelle erreichen kann. Ästhetikvorschriften können im Einzelfall dazu führen, dass gewisse Abstriche bei der Ausnützung des Grundstücks gemacht werden müssen.³⁶

h) Das geplante Gebäude reicht an der Südwestseite im Keller und Erdgeschoss bis an die Grenze zur Nachbarparzelle Nr. I. _____ heran, in den oberen Geschossen teils bis direkt an die Parzellengrenze, teils bis rund 1 m an diese heran. Der gesetzliche Grenzabstand wird damit unterschritten. Die Beschwerdegegnerin stützt sich dafür auf ein Grenzbaurecht. Auch die Parzelle Nr. I. _____ verfügt umgekehrt über ein

³² BGE 145 I 52 E. 4.4

³³ Vgl. BGE 142 II 100 E. 4.6

³⁴ BGE 145 I 52 E. 4.4; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 15 mit Hinweisen

³⁵ VGE 2018/101 vom 19. März 2019, E. 2.3

³⁶ Urteil des Bundesgerichts 1C_434/2012 vom 28. März 2013, E. 3.3 und 3.4

Grenzbaurecht zur Bauparzelle hin.³⁷ Ihre Grenze zur Bauparzelle verläuft nicht in einer geraden Linie, sondern weist eine rund 1 m tiefe Ausbuchtung zur Bauparzelle hin auf. Im Bereich dieser Ausbuchtung steht das Gebäude auf Parzelle Nr. I. _____ rund 1 m von der Parzellengrenze entfernt, ansonsten reicht es bis direkt an die Parzellengrenze. Es handelt sich dabei um den Kopfbau eines ehemaligen Bauernhauses, dessen Scheune (bzw. "Schopf" in der Terminologie der OLK) auf der heutigen Bauparzelle stand.³⁸

Das gegenseitige Grenzbaurecht würde es grundsätzlich erlauben, auf den Parzellen Nr. I. _____ und Nr. F. _____ (Bauparzelle) wieder ein als Einheit wahrnehmbares Gebäude zu erstellen. Aus dieser rechtlichen Möglichkeit kann jedoch keine Verpflichtung der Bauherrschaft abgeleitet werden, direkt an das Nachbargebäude anzubauen, zumal dies im Bereich der Ausbuchtung der Parzelle Nr. I. _____ Baumassnahmen auf fremdem Grund bedingen würde.

i) Es ist grundsätzlich Sache der Bauherrschaft zu entscheiden, inwieweit sie einen durch private Rechte erweiterten Gestaltungsspielraum mit einem Bauvorhaben ausreizen will. Zur maximalen Ausnutzung besteht keine Verpflichtung. Die Beschwerdegegnerin möchte ein Bauvorhaben realisieren, mit welchem das Grenzbaurecht in Anspruch genommen wird. Im Erdgeschoss soll insoweit direkt an den bestehenden Kopfbau auf Parzelle Nr. I. _____ angebaut werden, als dieser bis an die Parzellengrenze reicht. Im Bereich der Ausbuchtung der Parzellengrenze beträgt der Abstand zwischen den Gebäuden auch bei Inanspruchnahme des Grenzbaurechts 1 m, da der Kopfbau hier um so viel von der Grenze entfernt liegt. In den oberen Geschossen wird überall ein Abstand von rund 1 m zur Parzelle Nr. I. _____ eingehalten. Das geplante Gebäude soll also mit dem bestehenden Kopfbau des ehemaligen Bauernhauses keine bauliche Einheit bilden.

Gleichzeitig fehlt aber dem geplanten Gebäude infolge der grossen Nähe zum Nachbargebäude eine optische Eigenständigkeit. Mit Ausgestaltung des Bauvorhabens und der grossen Nähe zum bestehenden Kopfbau auf Parzelle Nr. I. _____ wird ein starker Bezug zu diesem hergestellt, der bei der gestalterischen Würdigung nicht ausgeklammert werden darf. Das geplante Gebäude erscheint in seiner optischen Wirkung nicht als eigenständiger Neubau, sondern als Fortsetzung des mit dem Kopfbau bereits bestehenden Baukörpers. Daran ändert der ca. 1 m breite Spalt zwischen den Gebäuden

³⁷ Gemäss Grundstückinformationssystem Grudis

³⁸ Vgl. Protokoll des Augenscheins vom 29. April 2019, S. 3 unten und S. 5 oben, 2. Verbal

in den oberen Geschossen entgegen der Ansicht des Projektverfassers³⁹ nichts. Diesem – von der Bauherrschaft so gewählten – Bezug zum Nachbargebäude vermag das Bauvorhaben nicht gerecht zu werden. Weder entsteht mit dem Bauvorhaben eine um diese ergänzte Einheit, noch wird ein eigenständiges neues Gebäude erstellt. Vielmehr weckt der geplante Baukörper optisch die Erwartung eines Anbaus, wird aber gleichzeitig dieser Erwartung aufgrund des "Spalts" zum Kopfbau in den oberen Geschossen sowie der fehlenden volumetrischen Unterordnung gegenüber diesem nicht gerecht.

Obwohl es zutrifft, dass die Bauherrschaft zum direkten Anbau an die Nachbarliegenschaft nicht verpflichtet ist, ist die Kritik der OLK an der gewählten Gestaltung daher berechtigt. Die Beschwerdegegnerin hat sich für eine Gestaltung des Bauvorhabens entschieden, welche einen besonders starken Bezug zur Nachbarliegenschaft herstellt. Sie muss sich an den gestalterischen Anforderungen messen lassen, die sich aus diesem besonderen Bezug ergeben.

Gemäss den kommunalen Gestaltungsvorschriften sollen die prägenden Elemente und Merkmale des alten Ortskerns erhalten, gestaltet und behutsam erneuert werden; Neubauten müssen die Bauweise der traditionellen Bauten und Anlagen der Umgebung übernehmen. Die OLK hat überzeugend festgehalten, dass die gegenüberliegenden, im Bauinventar verzeichneten Bauernhäuser in gestalterischer Hinsicht beispielgebend sind. Daraus ergibt sich das Erfordernis, dass der Anbau an den Kopfbau – welcher der Scheune gemäss traditioneller Bauweise entspricht – diesen volumetrisch nicht überragen und ohne Spalt in den oberen Geschossen angebaut werden soll. Es ist diesbezüglich ohne Bedeutung dass das Bauernhaus auf Parzelle Nr. K._____ keinen Kopfbau mit Quergiebel aufweist.⁴⁰ Die Anforderung, dass die Gebäudefortsetzung den Kopfbau nicht überragen und zu diesem keinen Spalt aufweisen soll, bleibt davon unbeeinflusst.

j) Raumplanerisch ist wie erwähnt eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität, erwünscht (vgl. Art. 1 Abs. 2 Bst. a^{bis} sowie Art. 8a Bst. c RPG). Angestrebt wird gleichzeitig eine Verdichtung und die Hochwertigkeit der Siedlungsentwicklung bzw. eine angemessene Wohnqualität.

³⁹ Protokoll des Augenscheins vom 29. April 2019, S. 11 unten (Votum Herr M._____) und S. 12 oben (Votum Herr M._____)

⁴⁰ Vgl. Protokoll zum Augenschein vom 29. April 2019, S. 4 oben; Fotodossier zum Augenscheinprotokoll vom 29. April 2019, Bilder 8, 17 und 24

Das gemäss der Zonenordnung zulässige Nutzungsmass wird sowohl durch die darin festgelegten baupolizeilichen Masse als auch durch die Ästhetikanforderungen definiert. Da gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung Ästhetikanforderungen nicht zu so starken Einschränkungen der nach der Zonenordnung zulässigen Baumasse führen dürfen, dass diese geradezu ausgehebelt wird, darf den Ästhetikvorschriften nicht generell Vorrang gegenüber dem Interesse an der bestmöglichen Ausnützung gegeben werden. Umgekehrt geht aber aus der bundesgerichtlichen Rechtsprechung auch nicht hervor, dass die Maximierung der zulässigen baulichen Ausnutzung generell Vorrang habe gegenüber den gestalterischen Anforderungen. Vielmehr muss im Falle eines Interessengegensatzes zwischen den Ästhetikanforderungen und der baulichen Nutzungsoptimierung zwischen den involvierten Interessen abgewogen und insbesondere geprüft werden, ob die Zonenordnung im Falle der Durchsetzung der Ästhetikinteressen ausser Kraft gesetzt würde.⁴¹

Dies ist hier nicht der Fall. Dem Bauvorhaben stehen nicht nur allgemeine, sondern zonenspezifische Ästhetikvorschriften entgegen. Diese schützen die bestehende Situation an der Strasse "G. _____" mit den im Bauinventar verzeichneten Objekten. Die zonenspezifischen Ästhetikvorschriften definieren zusammen mit den baupolizeilichen Massen die zonenkonforme Ausnützung. Mit der Anwendung zonenspezifischer Ästhetikvorschriften wird die Zonenordnung nicht ausgehebelt. Vielmehr wird damit den spezifischen Vorschriften der Zonenordnung über Art und Mass der in der Mischzone Dorf erlaubten Nutzung Nachdruck verliehen. Die zonenspezifischen Ästhetikvorschriften sind daher uneingeschränkt anwendbar.

Hinzu kommt, dass die ästhetischen Beanstandungen aus dem ausgeprägten Bezug des Bauvorhabens zum benachbarten Kopfbau resultieren. Dieser wiederum ist auf die Inanspruchnahme eines Grenzbaurechts zurückzuführen, dank derer das geplante Gebäude in unmittelbarer Nähe zum Kopfbau erstellt werden kann. Die Zonenordnung erlaubt zwar die Einräumung eines Grenzbaurechts⁴², sieht dieses aber nicht als Regelfall vor. Die Zonenordnung wird daher nicht geradezu ausgehebelt, wenn der Nutzungssteigerung mittels Grenzbaurecht in einem Einzelfall ästhetisch motivierte

⁴¹ BGE 145 I 52 E. 4.4

⁴² Anhang A141 GBR

Beschränkungen entgegengesetzt werden. Eine angemessene, dem Sinn und Zweck der Zonenordnung entsprechende Nutzung der Bauparzelle bleibt dennoch möglich.

k) Die OLK kritisiert in ihren Berichten nebst dem ungelösten Bezug zum Kopfbau auf Parzelle Nr. I. _____ auch weitere Aspekte des Bauvorhabens. Diesem fehle eine ortsübliche Adressbildung, da sich der Eingang zum Gebäude in der Parknische befinde. Die vorgesehene Aussenraumgestaltung entspreche nicht dem dörflichen Charakter des Ortes, der eine Hofsituation vor oder neben dem Haus vorgebe. Die Gestaltung des Erdgeschosses mit Parknischen verleihe dem Gebäude eine "schwebende" Wirkung. Diese werde mit den vorgesehenen Holzverschalungen um einen Teil der Parknischen nicht behoben; vielmehr müssten die Seitenwände massiv ausgeführt werden, damit das Gebäude optisch "auf dem Boden stehe". Schliesslich sollten sich die Fenster in der Nordwest-Fassade in der Form an den gegenüber liegenden Bauernhäusern orientieren und demnach hoch-rechteckig sein. Die Fenster in der nordwestseitigen Dachaufbaute seien gestalterisch nicht nachvollziehbar, sie sollten über der Linie des Dachvorsprungs ansetzen, statt dahinter zu reichen.

Die Beschwerdegegnerin hat keine Argumente vorgebracht, um diese Kritikpunkte zu entkräften. Nach Art. 511 Abs. 2 GBR muss das Bauvorhaben die traditionelle Bauweise u.a. bezüglich Fassaden- und Dachgestaltung, Form und Aussenraumgestaltung übernehmen. Diesen Anforderungen wird die Nordwestfassade mit der vorgesehenen Befensterung nicht gerecht. Dass die Form der Fenster mit der Projektänderung vom 23. Mai 2019 vereinheitlicht wurde, stellt eine Verbesserung dar, jedoch entspricht die Nordwestfassade auch damit nicht der mit den gegenüberliegenden Bauernhäusern vorgegebenen ortstypischen, traditionellen Bauweise. Auch die vor der Dachaufbaute durchlaufende Dachtraufe mit den teilweise dahinter liegenden Fenstern steht im Widerspruch zur traditionellen Fassaden- und Dachgestaltung. Die Parknischen sollen gemäss der Projektänderung vom 23. Mai 2019 teilweise mit Holz ummantelt werden, um den Eindruck der über das Erdgeschoss hinausragenden bzw. "schwebenden" Obergeschosse zu mildern. Die gesetzlich geforderte Übernahme der traditionellen Bauweise wird damit aber nicht erreicht, da diese Gestaltungsweise bei den beispielgebenden Bauernhäusern kein Vorbild findet. Wie die OLK in ihrem Zusatzbericht vom 5. Juli 2019 zu Recht anmerkt, wirkt diese Anpassung ausserdem nicht vollständig durchdacht. Insbesondere erscheint zweifelhaft, ob die Abmessungen des am weitesten nördlich gelegenen Park- bzw. Garagenplatzes genügen. Auch ist nicht nachvollziehbar,

wie die vorgesehenen Schiebetore funktionieren sollen. Der Eingang zum Gebäude liegt versteckt in der mittleren Parknische, was nicht der traditionellen Bauweise entspricht. Schliesslich kann auch unter Berücksichtigung der Projektänderung nicht von einer ortstypischen Aussenraumgestaltung die Rede sein. Diese wird insbesondere durch dörfliche Hofräume vor oder neben den Gebäuden geprägt, welche als landwirtschaftliche Vorfahrt oder Bauernvorgarten ausgestaltet sein können.⁴³ Beim Bauvorhaben fehlt etwas Entsprechendes.

Das Bauvorhaben wird damit dem Erfordernis der traditionellen Bauweise nicht gerecht. Die Probleme der fehlenden Adressbildung und der nicht ortstypischen Aussenraumgestaltung bleiben auch mit der Projektänderung vom 23. Mai 2019 ungelöst.

l) Nach dem Gesagten verstösst das Bauvorhaben auch mit den Anpassungen gemäss der Projektänderung vom 23. Mai 2019 in verschiedener Hinsicht gegen die anwendbaren Gestaltungsvorschriften. Es kann daher nicht bewilligt werden. Ob auch die vorgesehene Farbe der Ziegel oder die Gestaltung des Terrains zu beanstanden sind, wie die Beschwerdeführenden geltend machen, kann offen bleiben.

6. Erschliessung

a) Die Beschwerdeführenden bringen in ihrer Beschwerde vor, das geplante Gebäude dürfe nicht wie vorgesehen an die bereits in der Strasse "G._____" verlegte Abwasserleitung angeschlossen werden.

Das Rechtsamt hat mit Verfügung vom 6. November 2018 darauf hingewiesen, dass aus den Baugesuchsplänen nicht hervorgehe, an welchem Punkt die Abwasserleitung des geplanten Gebäudes an die öffentliche Kanalisation der Gemeinde anschliesse. Es bat die Beschwerdegegnerin um Einreichung eines verbesserten Plans, aus dem der Verlauf der Abwasserleitungen sowie der Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation der Gemeinde hervorgingen. Die Beschwerdegegnerin reichte zusammen mit der Projektänderung vom 13. Dezember 2018 einen verbesserten Plan "Grundriss Kellergeschoss, Werkplanung"⁴⁴ ein. Auf diesem sind u.a. eine in der Strasse "G._____" verlaufende "Kanalisationsleitung best.", eine vom Gebäude aus an diese

⁴³ Protokoll des Augenscheins vom 29. April 2019, S. 3 Mitte (Votum Herr K._____)

⁴⁴ Plan vom 21.3.2018 korr. 13.11.2018 im Mst. 1:100, von der BVE gestempelt am 14. Dezember 2018

heranführende "Kanalisationsleitung neu" sowie der entsprechende Anschlusspunkt eingezeichnet.

Am Augenschein vom 29. April 2019 führte die Beschwerdeführerin 1 aus, die bestehenden Leitungen in der Strasse "G._____" seien privat. Sie seien im Jahr 2005 erstellt worden und befänden sich im Gesamteigentum der Anstösser. Die Beschwerdegegnerin habe kein Anschlussrecht.⁴⁵

Zusammen mit der Projektänderung vom 23. Mai 2019 reichte die Beschwerdegegnerin den Ausdruck eines E-Mail-Verkehrs zwischen dem Projektverfasser und dem Leiter Bau und Werke der Gemeinde ins Recht. Letzterer führt darin aus, dass die nach Norden führende Leitung nicht im GIS-Plan verzeichnet und demnach möglicherweise privat sei. Eventuell könnte ein näherer Anschlusspunkt gefunden werden, wenn die Entwässerung Richtung Osten erfolge. Auch dort sei zwar die nächste öffentliche Leitung weit weg. Es bestehe aber im Zusammenhang mit der Sanierung eines Gebäudes ein Fremdwasserabtrennungsprojekt; westlich dieses Gebäudes sei eine Schmutz- und Meteorwasserleitung geplant. Die Pläne dafür seien in Bearbeitung.

b) Ein Bauvorhaben darf nur bewilligt werden, wenn das Baugrundstück genügend erschlossen oder wenn sichergestellt ist, dass es auf den Zeitpunkt der Realisierung über die erforderliche Erschliessung verfügt (Art. 22 Abs. 2 Bst. b RPG und Art. 7 Abs. 1 BauG). Ein Grundstück gilt als erschlossen, wenn eine für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist (Art. 19 RPG). Verschmutztes Abwasser muss behandelt werden (Art. 7 Abs. 1 GSchG⁴⁶). Eine genügende Erschliessung setzt deshalb zwingend eine vorschriftsgemässe Einrichtung zur Beseitigung des Abwassers voraus (Art. 17 GSchG; Art. 7 Abs. 2 BauG i.V.m. Art. 3 Abs. 2 Bst. d BauV⁴⁷). Für die Erstellung der Anlagen für die Basiserschliessung (Hauptstränge) und die Detailerschliessung ist die Gemeinde zuständig (Art. 108 Abs. 1 BauG). Davon zu unterscheiden sind die privaten Hausanschlüsse, welche ein Gebäude oder eine

⁴⁵ Protokoll des Augenscheins vom 29. April 2019, S. 10-11 (Voten Frau A._____)

⁴⁶ Bundesgesetz vom 24. Januar 1991 über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20)

⁴⁷ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

zusammengehörige Gebäudegruppe mit dem Erschliessungsnetz verbinden (Art. 106 Abs. 3 BauG).⁴⁸

Der Gemeinderat kann den interessierten Grundeigentümern vertraglich die Planung und Erstellung von Erschliessungsanlagen überbinden. Die Anlagen gehen nach ihrer Erstellung von Gesetzes wegen an die Gemeinde zu Eigentum und Unterhalt über (Art. 109 Abs. 1 und 2 BauG). Der Eigentumsübergang setzt die "ordnungsgemässe Erstellung" voraus. Zudem bedarf der Umfang des Eigentumsübergangs der klaren Abgrenzung bspw. gegenüber Hausanschlüssen.⁴⁹ Diese bleiben Bestandteil des Grundstücks, auf dem sie liegen.⁵⁰ Art. 109 Abs. 2 BauG schreibt daher vor, dass der Gemeinderat den Eigentumsübergang und dessen Umfang in einer anfechtbaren Verfügung feststellt und diese den bisherigen Eigentümern eröffnet.

Vorliegend wurde nicht abschliessend geklärt, ob es sich bei der in der Strasse "G._____", d.h. auch über die Bauparzelle verlaufende Kanalisationsleitung um eine öffentliche Erschliessungsanlage handelt. Dafür spricht, dass es sich wohl um eine Detailerschliessungsanlage handelt, welche die Grundstücke mehrerer Anstösser mit den Anlagen der Basiserschliessung verbindet (Art. 106 Abs. 2 Bst. b BauG). Um einen Hausanschluss kann es sich nur handeln, wenn damit ein einzelnes Gebäude oder eine zusammengehörige Gebäudegruppe (namentlich eine gemeinschaftlich projektierte Überbauung eines in sich geschlossenen Areals) an das öffentliche Erschliessungsnetz angeschlossen wird.⁵¹ Dies scheint hier nicht der Fall zu sein.

Die Leitung wurde gemäss den Angaben der Beschwerdeführerin 1 vor 14 Jahren erstellt und ist offenbar seither in Gebrauch. Die Leitung ist auf den Plänen der Gemeinde nicht verzeichnet. Der Eigentumsübergang wurde möglicherweise vom Gemeinderat nicht festgestellt. Bei gegebenen Voraussetzungen geht jedoch das Eigentum von Gesetzes wegen an die Gemeinde über.⁵² Gemäss dem Grundstücksinformationssystem Grudis lastet zudem auf der Bauparzelle ein Durchleitungsrecht zugunsten der Gemeinde.

⁴⁸ Vgl. auch Art. 6 f. Abwasserentsorgungsreglement inkl. Gebührenreglement und Anhang der Gemeinde Lengnau vom 1. Dezember 2005

⁴⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band II, Bern 2017, Art. 109/110 N. 20

⁵⁰ Zaugg/Ludwig, Band II, a.a.O., Art. 106/107 N. 15

⁵¹ Zaugg/Ludwig, Band II, a.a.O., Art. 106/107 N. 11; BVR 2019 S. 264 E. 3.2

⁵² Zaugg/Ludwig, Band II, a.a.O., Art. 109/110 N. 3 und 20

Ein Durchleitungsrecht auf der Bauparzelle besteht ferner zugunsten von Parzelle Nr. N._____, auf der ein Brunnen (aber kein Wohnhaus) steht. Weitere Durchleitungsrechte zugunsten von Nachbargrundstücken bestehen nicht. Nach den Regeln des Zivilrechts gehören Leitungen bei Bestehen einer Durchleitungsdienstbarkeit dem Durchleitungsberechtigten,⁵³ ansonsten dem Grundeigentümer.⁵⁴ Nach diesen Regeln haben Anstösser, die eine Leitung erstellen, ohne über ein entsprechendes Durchleitungsrecht zu verfügen, an der Leitung kein Eigentum.

Es erscheint daher eher unwahrscheinlich, dass an den über die Bauparzelle bzw. die Strasse "G._____" verlaufenden Leitungen, namentlich an der Kanalisationsleitung, privates Eigentum Dritter besteht, welches dem Anschluss eines auf der Bauparzelle erstellten Gebäudes entgegensteht. Für eine abschliessende Klärung müssten aber wohl die von der Gemeinde getroffenen Vereinbarungen und Verfügungen bezüglich der fraglichen Leitungen ediert und gewürdigt werden. Die Bewilligung eines Bauvorhabens setzt voraus, dass zweifelsfrei geklärt wird, ob eine genügende Erschliessung gemäss Art. 7 BauG vorliegt. Im vorliegenden Beschwerdeverfahren kann auf weitere Abklärungen verzichtet werden, weil das Bauvorhaben aufgrund von Verstössen gegen die Ästhetikregeln ohnehin nicht bewilligt werden kann.

c) Nach Ansicht der Beschwerdeführenden ist beim Bauvorhaben die Zufahrt der Rettungsfahrzeuge nicht gewährleistet. Eine genügende Erschliessung setzt gemäss Art. 7 Abs. 2 Bst. a BauG auch voraus, dass Bauten und Anlagen für Feuerwehr und Sanität gut erreichbar sind. Ob dies vorliegend zutrifft, muss nicht näher untersucht werden. Wie gezeigt, ist das Bauvorhaben aus anderen Gründen nicht bewilligungsfähig.

7. Weitere Rügen

a) Gemäss Erwägung 5 hiavor verstösst das Bauvorhaben gegen die Gestaltungsvorschriften und kann daher nicht bewilligt werden. Die weiteren Rügen, welche die Beschwerdeführenden gegen das Bauvorhaben vorbringen, müssen daher nicht geprüft werden. Dies gilt namentlich für die Frage, ob zur über das Baugrundstück verlaufenden Strasse "G._____" der Strassenabstand und das Lichtraumprofil

⁵³ BSK ZGB II-Rey/Strebel, Art. 691 N. 31

⁵⁴ BSK ZGB II-Rey/Strebel, Art. 676 N. 1

eingehalten werden müssen – zwischen den Parteien ist umstritten, ob es sich um eine private oder eine öffentliche Strasse handelt – und wie es sich mit der Verkehrssicherheit bei der Ausfahrt auf diese von den Parkplätzen her verhält. Ferner muss nicht näher untersucht werden, ob das Bauvorhaben mit den erfolgten Projektänderungen die baupolizeilichen Masse und, soweit kein Grenzbaurecht besteht, den vorgeschriebenen Grenzabstand einhält. Die Beschwerdeführenden machen weiter geltend, die geplanten 5 Parkplätze seien ungenügend für das Vorhaben mit vier 3-Zimmer-Wohnungen und einer 5-Zimmer-Wohnung. Sie bezweifeln die Nutzbarkeit der geplanten Parkplätze, da kein Platz zum Rangieren und Wenden vorhanden sei. Auch diesbezüglich erübrigt sich eine nähere Untersuchung. Dasselbe gilt hinsichtlich des Vorbringens, dass die Brandschutzmassnahmen gegenüber dem Kopfbau auf Parzelle Nr. I. _____ nicht genügen. Schliesslich muss auch auf die Frage, ob an der Grenze zu den Parzellen der Beschwerdeführenden eine Absturzsicherung angebracht werden müsse, nicht näher eingegangen werden.

b) Der Beschwerdeführer 2 beanstandet zudem, dass er im Falle der Erstellung der vorgesehenen Aussenparkplätze sein Grundstück nicht mehr von Norden her anfahren könne. Er praktiziere die Anfahrt von Norden her seit weit über 30 Jahren. Der frühere Eigentümer der Bauparzelle habe dem Beschwerdeführer ein entsprechendes Wegrecht eingeräumt. Eine Eintragung in das Grundbuch sei allerdings nicht erfolgt.

Da nach dem Gesagten dem Bauvorhaben aus anderen Gründen der Bauabschlag erteilt werden muss, ist auch auf dieses Vorbringen nicht näher einzugehen.

c) Im angefochtenen Entscheid werden die Beschwerdeführenden als Rechtsverwahrer genannt, und ihre Rechtsverwahrung wird in Dispositivziffer 3.14 angemerkt. Die Beschwerdeführenden beantragen im Beschwerdeverfahren, dass auf ihre Rechtsverwahrung hinzuweisen sei. Rechtsverwahrungen sollen die Bauherrschaft in die Lage versetzen, auf Einwände und Ansprüche privatrechtlicher Natur zu reagieren, indem sie das Projekt entsprechend anpasst.⁵⁵ Wenn das Bauvorhaben wie vorliegend nicht bewilligt werden kann, erübrigt sich dies jedoch.

⁵⁵ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 35-35c N. 3

8. Ergebnis und Kosten

a) Nach dem Gesagten entspricht das Bauvorhaben den gesetzlichen Anforderungen an die Gestaltung nicht. Es kann daher nicht bewilligt werden. Der angefochtene Entscheid ist daher in Gutheissung der Beschwerde aufzuheben und dem Vorhaben ist der Bauabschlag zu erteilen.

b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdegegnerin. Sie hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG).

Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. Für besondere Untersuchungen, Gutachten und dergleichen können zusätzliche Gebühren erhoben werden (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Die Pauschalgebühr wird festgesetzt auf Fr. 2'000.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 und Art. 20 Abs. 1 GebV⁵⁶). Für den Augenschein vom 29. April 2019 wird in Anwendung von Art. 20 Abs. 1 GebV eine zusätzliche Gebühr von Fr. 500.– erhoben. Die Kosten für die Leistungen der OLK (Fr. 1'000.– gemäss Rechnung vom 28. Februar 2019 sowie Fr. 800.– gemäss Rechnung vom 10. Juli 2019) werden gestützt auf Art. 11 GebV zusätzlich erhoben. Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren betragen somit Fr. 4'300.–.

Die Beschwerdegegnerin trägt ausserdem die Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens von Fr. 2'937.10 (Art. 52 Abs. 1 BewD).

c) Die Beschwerdegegnerin hat zudem den Beschwerdeführenden die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG).

Der Rechtsvertreter macht für die die Beschwerdeführerin 1 Parteikosten im Umfang von Fr. 5'472.90 geltend (Honorar Fr. 4'475.–, Auslagen Fr. 606.60, Mehrwertsteuer Fr. 391.30) und für den Beschwerdeführer 2 Parteikosten im Umfang von Fr. 5'201.50 (Honorar Fr. 4'225.–, Auslagen Fr. 604.60, Mehrwertsteuer Fr. 371.90).

⁵⁶ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV⁵⁷ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren Fr. 400.– bis Fr. 11'800.– pro Instanz. Innerhalb des 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 KAG⁵⁸). Im vorliegenden Fall ist der gebotene Zeitaufwand aufgrund der Projektänderungen als leicht überdurchschnittlich zu werten. Mit Baukosten gemäss Baugesuch von rund Fr. 970'000.– und den umstrittenen Rechtsfragen sind die Bedeutung der Streitsache und die Schwierigkeit des Prozesses als durchschnittlich einzustufen.

Zu berücksichtigen ist ferner, dass die Beschwerdeführenden durch den selben Anwalt vertreten waren. Dieser hat für die Beschwerdeführerin 1 und den Beschwerdeführer 2 zumeist separate Eingaben eingereicht, die sich inhaltlich jedoch grösstenteils decken. Insgesamt erscheint ein Honorar von je Fr. 3'750.– als angemessen.

Die Beschwerdegegnerin hat demnach der Beschwerdeführerin 1 Parteikosten im Umfang von Fr. 4'692.05 (Honorar Fr. 3'750.–, Auslagen Fr. 606.60, Mehrwertsteuer Fr. 335.45) zu ersetzen und dem Beschwerdeführer 2 Parteikosten im Umfang von Fr. 4'689.90 (Honorar Fr. 3'750.–, Auslagen Fr. 604.60, Mehrwertsteuer Fr. 335.30).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Gesamtbauentscheid der Gemeinde Lengnau (BE) vom 24. Juli 2018 wird aufgehoben. Dem Baugesuch vom 27. März 2018 mit Projektänderungen vom 13. Dezember 2018 (Projektänderungspläne vom 13. bzw. 15. November 2018, gestempelt vom Rechtsamt der BVE am 15. Dezember 2018) und vom 23. Mai 2019 (Projektänderungspläne vom 15. Mai 2019, gestempelt vom Rechtsamt der BVE am 24. Mai 2019) wird der Bauabschlag erteilt.

⁵⁷ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung; PKV; BSG 168.811)

⁵⁸ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11)

2. a) Die Verfahrenskosten von Fr. 4'300.– werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

b) Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von Fr. 2'937.10 werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist die Gemeinde zuständig.
3. Die Beschwerdegegnerin hat der Beschwerdeführerin 1 Parteikosten im Betrag von Fr. 4'692.05 (inkl. Mehrwertsteuer) und dem Beschwerdeführer 2 Parteikosten im Betrag von Fr. 4'689.90 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- C._____, eingeschrieben
- E._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Lengnau, Bau- und Werkabteilung, eingeschrieben
- Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK), Gruppe Jura bernois – Seeland, per Kurier

Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in 4 Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.