

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2018/34

Bern, 26. Juni 2018

in der Beschwerdesache zwischen

A. _____
Beschwerdeführerin

und

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Buchholterberg, Postfach 18,
3615 Heimenschwand



betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Buchholterberg vom
22. Januar 2018 (Gemeinde Nr. 923/2017-05; Neubau Einfamilienhaus mit Carport)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdeführerin reichte am 20. März 2017 bei der Gemeinde Buchholterberg ein Baugesuch ein für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf Parzelle Buchholterberg Grundbuchblatt Nr. B. _____. Die Parzelle liegt in der Wohn- und Gewerbezone (WG2). Das Vorhaben liegt in der Nähe des denkmalgeschützten ehemaligen Gasthofs C. _____ und ist Teil einer Gesamtüberbauung von zehn Einfamilienhäusern. Zum Gesamtkonzept der Überbauung äusserte sich die Denkmalpflege des Kantons Bern (KDP) kritisch. Die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) empfahl, das Einfamilienhaus-Projekt nicht zu bewilligen. Mit Entscheid vom 22. Januar 2018 erteilte die Gemeinde Buchholterberg den Bauabschlag.

2. Dagegen reichte die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 22. Februar 2018 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragt die Aufhebung des Bauentscheids vom 22. Januar 2018 und die Erteilung der Baubewilligung. Sie bringt zusammengefasst vor, die Gemeinde habe es unterlassen, sich mit einer möglichen Überbauung der Grundstücke rund um den Landgasthof C._____ detailliert auseinanderzusetzen. Das Vorhaben sei hinreichend erschlossen und ordne sich räumlich und architektonisch in die bestehende Quartierstruktur ein.

3. In ihrer Stellungnahme vom 28. März 2018 beantragt die Gemeinde Buchholterberg die Abweisung der Beschwerde und die Bestätigung des angefochtenen Bauentscheids. Zur Begründung hält sie zusammengefasst fest, das umstrittene Vorhaben widerspreche den gesetzlichen Anforderungen der Erschliessung, erfülle die ästhetischen Anforderungen von Art. 6 Abs. 2 GBR¹ nicht und beeinträchtige den denkmalgeschützten ehemaligen Gasthof C._____.

4. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet², führte den Schriftenwechsel durch und holte bei der Vorinstanz die Akten ein. Die Parteien erhielten Gelegenheit, sich zum Verfahren zu äussern. Auf die Rechtsschriften und vorliegenden Akten wird, soweit für den Entscheid relevant, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Bauentscheide können nach Art. 40 BauG³ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit für die Beurteilung

¹ Gemeindebaureglement vom 1. April 2005 der Gemeinde Buchholterberg, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 16. November 2005

² Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (OrV BVE; BSG 152.221.191)

³ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721)

der Beschwerde zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG).

b) Die Beschwerdeführerin ist Baugesuchstellerin. Ihr Baugesuch wurde abgewiesen. Sie ist durch den vorinstanzlichen Bauentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Erschliessung

a) Die Beschwerdeführerin macht geltend, das geplante Einfamilienhaus sei genügend erschlossen. Es befinde sich nordöstlich der bestehenden Liegenschaft C._____ direkt an der Gemeindestrasse. Die Hauszufahrt führe über den Vorplatz der Parzelle Nr. D._____. Dafür bestehe eine Dienstbarkeit. Auch befänden sich die Erschliessungsleitungen in unmittelbarer Nähe. Mindestens ein provisorischer Anschluss sei jederzeit möglich, dies unter Berücksichtigung einer allfälligen Gesamterschliessung der Nachbarparzellen. Die Gemeinde habe an einer Besprechung einen provisorischen Anschluss in Aussicht gestellt. Auch liege ein detaillierter Entwurf für eine Gesamterschliessung des Ingenieurbüros E._____ vor. Dieser zeige, dass das umstrittene Vorhaben keine Benachteiligung oder Behinderung darstelle. Die Beschwerdeführerin bemängelt schliesslich, die Gemeinde habe es unterlassen, sich mit einer möglichen Überbauung der Grundstücke rund um das C._____ detailliert auseinanderzusetzen.

b) Die Gemeinde hielt in ihrer Stellungnahme vom 28. März 2018 fest, die eingeholten Fachberichte der Denkmalpflege und der OLK hätten gezeigt, dass es für das Überbauungsgebiet eines Gesamtkonzeptes hinsichtlich Erschliessung und Baugestaltung bedürfe. Es müsse entweder eine planungsrechtliche Lösung im Sinn eines Erlasses einer Planungszone gefunden werden oder die Bauherrschaft müsse zumindest ein Gesamtkonzept bezüglich Erschliessung und Baugestaltung vorlegen. Sie befürchtet, die separate Baubewilligung für das geplante Einfamilienhaus habe eine nicht absehbare präjudizielle Wirkung auf Nachfolgeprojekte im fraglichen Überbauungsgebiet zur Folge. Hinzu komme, dass die geplante Erschliessung des Projekts erhebliche Mängel aufweise.

Die Zufahrt ab der Gemeindestrasse erfolge über einen Teil der Nachbarparzelle. Auf dieser Parzelle stehe ein Schopf, für den kein Abbruchgesuch vorliege. Eine Abstimmung mit den Erschliessungsanlagen mit den Nachbarparzellen bestehe nicht.

c) Bauvorhaben dürfen nur bewilligt werden, wenn sichergestellt ist, dass das Baugrundstück auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, genügend erschlossen sein wird (Art. 7 Abs. 1 BauG). Die Erschliessung ist einerseits genügend, wenn die Zufahrtsstrasse hinreichend nahe an Bauten und Anlagen heranführt und diese für Wehrdienste und Sanität gut erreichbar sind (Art. 7 Abs. 2 Bst. a BauG) und andererseits, wenn vorschriftsgemässe Einrichtungen zur Versorgung der Bauten und Anlagen mit Wasser und Energie und zur Beseitigung des Abwassers bestehen (Art. 7 Abs. 2 Bst. b BauG). Dabei ist die Zufahrt von der nächsten öffentlichen Strasse zum Baugrundstück in den Projektplänen darzustellen (Art. 11 Abs. 1 Bst. i und Art. 13 Abs. 1 Bst. g BewD⁴).

d) Auf der Bauparzelle Nr. B._____ soll ein Einfamilienhaus mit einem Carport errichtet werden. Ostseitig grenzt die Bauparzelle an die Landwirtschaftszone. Auf der Nordseite ist die Bauparzelle durch die Gemeindestrasse (F._____strasse) begrenzt und westseitig grenzt die Bauparzelle direkt an die Parzelle Nr. D._____. Auf der Westseite des projektierten Einfamilienhauses ist ein Vorplatz mit einer Fläche von rund 52 m² für einen Carport vorgesehen, wie aus dem Umgebungsplan hervorgeht.⁵ Der Vorplatz und der Carport sind so angelegt, dass eine ca. 5 m lange Zufahrtsstrasse vollständig auf der Nachbarparzelle Nr. D._____ gebaut werden muss, damit man mit dem Auto auf die Gemeindestrasse gelangen kann.

e) Die Zufahrt ist Bestandteil der Erschliessung, die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung sichergestellt sein muss, damit ein Bauvorhaben auf der Parzelle Nr. B._____ bewilligt werden darf (Art. 22 Abs. 2 Bst. b i.V.m. Art. 19 Abs. 1 RPG⁶, Art. 7 Abs. 1 und 2 Bst. a BauG).⁷ Diese Voraussetzung ist hier nicht erfüllt: Vorliegend ist die genaue Lage und die Gestaltung der Zufahrtsstrasse vom Baugrundstück zur

⁴ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

⁵ Vgl. Umgebungsplan im Massstab 1:100 vom 7. März 2017, pag. 179 der Vorakten der Gemeinde Buchholterberg

⁶ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700)

⁷ Vgl. BVR 2011 S. 498 E. 4.3; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 7/8 N. 3

Gemeindestrasse entgegen den Formanforderungen des BewD weder im Situationsplan⁸ noch im Umgebungsplan⁹ eingezeichnet (Art. 11 Abs. 1 Bst. i und Art. 13 Abs. 1 Bst. g BewD). Auch besteht keine Gewähr dafür, dass eine Zufahrtsstrasse spätestens bei Fertigstellung des projektierten Einfamilienhauses vollendet sein wird. Zwar grenzt die Bauparzelle nordseitig an die Gemeindestrasse. Gemäss den Projektplänen muss die Zufahrt aber westseitig gelegt werden, weil sich dort der Vorplatz und der Carport befinden. In diesem Zufahrtsbereich steht allerdings das Gebäude Nr. 6a, für das gemäss den Akten keine Abbruchbewilligung vorliegt. Als sichergestellt gilt die Erschliessung nach Art. 4 Abs. 1 Bst. b BauV zudem erst, wenn ein noch erforderlicher Bau der Erschliessungsanlagen so, wie ihn das Erschliessungsprojekt vorsieht, technisch und rechtlich machbar und die Anschlüsse an das öffentliche Strassen- und Leitungsnetz bewilligt sind. Auch diese Voraussetzungen sind hier nicht gegeben. Eine Bewilligung für den Bau der Erschliessungsanlagen liegt nicht vor. Daran vermögen der Entwurf der detaillierten Gesamterschliessung vom 6. September 2017¹⁰ des Ingenieurbüros E._____ sowie eine Dienstbarkeit für die Hauszufahrt zugunsten des Baugrundstücks nichts zu verändern. Anzumerken ist dabei, dass die Gemeinde die Variante des Ingenieurbüros E._____ für eine Detailerschliessung sistierte. Sie basierte auf einem Einfamilienhauskonzept rund um den denkmalgeschützten Gasthof C._____. Dies ist aber mit dem Ortsbild- und Denkmalschutz nicht verträglich, wie sich während des Baubewilligungsverfahrens herausstellte (vgl. Erwägung 5). Soweit sich die Beschwerdeführerin auf den Erschliessungsplan vom 6. September 2017 der Firma E._____ beruft, kann sie somit nichts zu ihren Gunsten ableiten. Aufgrund der besonderen Situation sind hier die Bebauung und die Erschliessung unter Bezugnahme der denkmalgeschützten Bauten und der besonderen Lage am Siedlungsrand bestmöglich aufeinander abzustimmen. Für eine derartige Abstimmung eignet sich das Baubewilligungsverfahren nicht. Dazu stehen der Gemeinde planerische Instrumente zur Verfügung. Dies ermöglicht der Gemeinde, auf die Baugestaltung und die Erschliessung gezielt Einfluss zu nehmen.

f) Die Beschwerdeführerin bringt weiter vor, die Gemeinde habe einen provisorischen Anschluss für das projektierte Einfamilienhaus in Aussicht gestellt. Sie verweist dazu auf

⁸ Vgl. Situationsplan im Massstab 1:500 vom 6. März 2017, pag. 178 der Vorakten der Gemeinde Buchholterberg

⁹ Vgl. pag. 179 der Vorakten der Gemeinde Buchholterberg

¹⁰ Vgl. Beilage 6 zur Beschwerde vom 22. Februar 2018

die Aktennotiz¹¹ vom 23. Juni 2017 (Archiv Nr. 04.0814) der Gemeinde. Nach Lehre und ständiger Praxis des Bundesgerichts können nur vorbehaltlos erteilte Auskünfte ein schutzwürdiges Vertrauen begründen.¹² Aus den Akten geht jedoch hervor, dass die Gemeinde den provisorischen Anschluss unter dem Vorbehalt in Aussicht stellte, dass keine Einwände von Privaten oder Amtsstellen vorliegen.¹³ Vorliegend haben die OLK, die KDP und das Tiefbauamt des Kantons Bern (Oberingenieurkreis I) sowohl Einwände zur geplanten Gesamtüberbauung wie auch zum umstrittenen Projekt vorgebracht. Die Beschwerdeführerin kann sich demzufolge nicht auf eine vorbehaltlos erteilte Auskunft der Gemeinde berufen. Der Einwand der Beschwerdeführerin ist somit unbehelflich.

g) Die Beschwerdeführerin kritisiert schliesslich, die Gemeinde habe sich mit einer möglichen Überbauung der Grundstücke rund um das C._____ nicht detailliert auseinandergesetzt. Die Thematik der Detailerschliessung des ganzen Baulandes rund um den Gasthof C._____ kann nicht in das Baubewilligungs- bzw. Beschwerdeverfahren verschoben werden, sondern ist vorgängig auf planerischer Ebene oder vertraglich zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft zu regeln. Anzumerken ist hier, dass nach Art. 108 Abs. 2 BauG Bauzonen innert 15 Jahren ab rechtskräftiger Genehmigung zu erschliessen sind. Das Land rund um den Gasthof C._____ wurde im Jahr 2005 rechtskräftig eingezont. Die 15-jährige Frist ist somit noch nicht abgelaufen. Auch ist die Gemeinde den Akten zufolge hinsichtlich ihrer Erschliessungsaufgaben nicht untätig geblieben. Nachdem sie von den konkreten Bauabsichten der Beschwerdeführerin Kenntnis erhielt, beauftragte sie parallel zum Baubewilligungsverfahren ein Ingenieurbüro damit, ein Erschliessungskonzept für die gesamte Überbauung zu erarbeiten.¹⁴ Zusammengefasst hat die Gemeinde somit zu Recht entschieden, dass die Erschliessung für das geplante Einfamilienhaus nicht genügend ist. Der gegenteiligen Auffassung der Beschwerdeführerin kann nicht gefolgt werden.

3. Ortsbild- und Denkmalschutz

¹¹ Vgl. Beilage 3 zur Beschwerde vom 22. Februar 2018

¹² Vgl. BGE 98 Ia, 460; Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl. 2016, N. 683

¹³ Vgl. Ziffer 10 der Aktennotiz vom 23. Juni 2017

¹⁴ Vgl. pag 43 und 223 der Vorakten der Gemeinde Buchholterberg

a) Das umstrittene Bauvorhaben liegt im Gebiet G._____, im südöstlichen Teil des Gemeindegebiets von Buchholterberg. Der Ort ist bekannt durch den Gasthof C._____ (Gebäude Nr. 6). Der Gasthof ist im Osten mit der ursprünglichen Gaststätte mit Badeanlage (Gebäude Nr. 6b) zusammengebaut. Seine Hochblüte erlebte das Kurhaus zwischen dem 1. und 2. Weltkrieg. Mitte 2017 wurde der Gasthof geschlossen. Der Standort des Gebäudeensembles befindet sich in einer grösseren Waldlichtung. Nordwestlich des Gasthofes liegt an einem Südhang das Neubauquartier H._____. Die Bebauung dieses Quartiers besteht grösstenteils aus Einfamilienhäusern, wie aus dem Zonenplan hervorgeht. Das geplante Einfamilienhaus ist Teil einer Gesamtüberbauung von zehn Einfamilienhäusern, die nord-, süd- und ostseitig rund um den Gasthof C._____ gebaut werden sollen. Diese Überbauung knüpft an die Einfamilienhausbebauung H._____ an und erweitert diese Richtung Osten. Ferner soll der als schützenswert eingestufte Gasthof umgebaut und für Wohnzwecke verwendet werden. Auch ist vorgesehen, das erhaltenswerte, historisch bedeutende ehemalige Badhaus (Gebäude Nr. 6b), sowie das direkt an der Strasse stehende Nebengebäude Nr. 6a abzubauen.

b) Die Beschwerdeführerin vertritt die Auffassung, das Vorhaben entspreche den Gestaltungsvorschriften der Gemeinde. Es ordne sich räumlich und architektonisch unter und widerspiegle die Quartierstruktur von H._____. Auch gehe aus dem Bericht der Denkmalpflege vom 12. Juli 2017 hervor, dass die direkte Umgebung des C._____ durch das Vorhaben nicht betroffen sei. Die Bedenken der Denkmalpflege würden sich nicht auf das geplante Einfamilienhaus als Einzelobjekt, sondern auf die weitere Überbauung des Areals beziehen. Als Entscheidungsgrundlage für den Bauabschlag stütze sich die Gemeinde auf den Bericht der OLK. Faktisch werde damit das im Jahr 2005 eingezonte Areal in Frage gestellt. Dies widerspreche der Strategie des Richtplans des Kantons Bern. Dieser sehe vor, dass ausgeschiedene Bauzonen tatsächlich verfügbar sein müssten.

c) Die Gemeinde hält in der Stellungnahme vom 28. März 2018 fest, das geplante Einfamilienhaus vermöge die ästhetischen Anforderungen von Art. 6 Abs. 2 GBR in keiner Weise zu erfüllen. Die Gesamtwirkung, besonders zusammen mit dem benachbarten schützenswerten Baudenkmal, wäre im Fall einer Realisierung bedeutend und nachteilig gestört. Zudem hätte die Realisierung des Einfamilienhauses eine Beeinträchtigung des schützenswerten Baudenkmals im Sinn von Art. 10b Abs. 1 BauG zur Folge. Zu diesem Schluss seien die KDP und die OLK in ihren Berichten gekommen. Das Bauvorhaben müsse in Bezug auf die Gestaltung grundlegend überarbeitet werden.

4. Rechtliche Grundlagen zum Ortsbild- und Denkmalschutz

a) 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 Sinn eines allgemeinen Beeinträchtigungsverbots dar. Schutzobjekt des Ortsbild- und Landschaftsschutzes ist der Aussenraum, soweit er von einem allgemein begangenen Standort aus als Einheit wirkt und als solche erfassbar ist. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn ein Bauvorhaben einen Gegensatz zur bestehenden Überbauung schafft, der erheblich stört.¹⁵

b) Darüber hinaus sind die Gemeinden befugt, eigene Ästhetikvorschriften zu erlassen, die über die kantonalen Vorschriften hinausgehen können (Art. 9 Abs. 3 BauG). Solche müssen aber, um eine selbständige Bedeutung zu haben, konkreter gefasst sein als die kantonalen.¹⁶ Die Gemeinde Buchholterberg hat unter dem Titel "Gestaltung, Aussenräume" in Art. 6 Abs. 2 GBR geregelt, dass Bauten und Anlagen hinsichtlich ihrer Gesamtwirkung und ihrer Proportionen so zu gestalten sind, dass sie zusammen mit den bestehenden oder vorauszusehenden Bauten eine gute Gesamtwirkung entstehen lassen. Bauten, welche diese Anforderungen nicht erfüllen, sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen. Der Begriff "gute Gesamtwirkung" in Art. 6 Abs. 2 GBR stellt einen unbestimmten kommunalen Gesetzesbegriff dar, bei dessen Auslegung die kommunalen Behörden einen gewissen Beurteilungsspielraum haben. Jedoch dürfen auch 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. 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.¹⁷

c) Baudenkmäler dürfen durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden (Art. 10b Abs. 1 BauG). Das Baugrundstück befindet sich in unmittelbarer Nähe der denkmalgeschützten Gebäude F._____strasse Nr. 6 und 6b auf der westseitigen Nachbarparzelle Nr. D._____. Das Gebäude F._____strasse Nr. 6, der ehemalige _____

¹⁵ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 9/10 N. 13 f.

¹⁶ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 9/10 N. 4

¹⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 4a; BVR 2009 S. 329 E. 5.3, BVR 2006 S. 491 E. 6.3.1

Gasthof C. _____, ist im Bauinventar als schützenswertes K-Objekt verzeichnet. Er wird im Bauinventar wie folgt umschrieben:¹⁸

Der 1906 errichtete schmale Fachwerkbau mit traufseitigen Lauben und Satteldach wurde 1908 gegen Westen und 1912 durch einen ostseitigen Saalanbau erweitert. Der ursprünglich in Sichertrieg erstellte Gebäudekomplex wurde um 1950 verputzt. Die Dachkonstruktion mit Kreuzfirst wird durch Quergiebel und Lukarnen belebt. Der reiche Dekor entspricht der Art des Schweizer Holzstils. Filigrane Sägezier in den Giebfeldern sowie an den Konsolen und Brüstungen der Balkone. Die Büge sind teilweise mit Zackenformen verziert. Auffallend sind die dekorativen, durch profilierte Pfosten gestützten Balkone an der Südfassade. Grosse Stichbogenöffnungen prägen die Nordfassade des Saals. Südseitig Gartenwirtschaft mit reichem Baumbestand. Zusammen mit der ursprünglichen Badewirtschaft (Gebäude Nr. 6b) bildet der Bau einen wirkungsvollen Abschluss der heute meliorierten Moosfläche.

Das Gebäude F. _____strasse Nr. 6b ist im Bauinventar als erhaltenswert eingestuft. Es wurde um 1900 erbaut. Westlich ist es mit dem geschützten Gebäude F. _____strasse 6 zusammengebaut. Im Bauinventar wird es wie folgt umschrieben:¹⁹

Traditionelles Bauernhaus in Ständerbauweise auf gemauertem Sockel. Im Sockel befinden sich die ehem. Badeanlagen aus dem 19. Jh. Das Stubengeschoß ist eine Flecklings-Ständerkonstruktion auf Schwellen mit Schwellenschlossern. Unterschiedlich profilierte Fensterbänke fassen die Fenster zu Gruppen zusammen. Zurückhaltend konturierte Konsolen und Bundvorstösse tragen die Gadenlaube. Das in Bohlenständerbauweise errichtete Gadengeschoß besitzt frontseitige Kammereingänge. Weitgehend bretterschaltes Giebfeld. Der Wohnteil wurde 1921 durch einen grossen Anbau unter Querfirst gegen W erweitert. Das Gebäude verkörpert eine interessante Verbindung von Bauernhaus und Badewirtschaft."

5. Anwendung der Vorschriften zum Ortsbild- und Denkmalschutz auf das Projekt

a) Die OLK nahm im Baubewilligungsverfahren zum Bauprojekt Stellung. Sie führte in ihrem ausführlichen Bericht vom 26. September 2017²⁰ aus, dass der Ort fast ausschliesslich durch den Gasthof C. _____ geprägt werde. Er schaffe Identität und sei von grosser historischer Bedeutung, weit über die Region hinaus. Wichtig sei die

¹⁸ Einsehbar unter: https://www.erz.be.ch/erz/de/index/kultur/denkmalpflege/bauinventar/bauinventar_online.html

¹⁹ Einsehbar unter: https://www.erz.be.ch/erz/de/index/kultur/denkmalpflege/bauinventar/bauinventar_online.html

²⁰ Vgl. pag. 67 ff. der Vorakten der Gemeinde Buchholterberg

öffentliche Nutzung. Das kompakte, stimmige Gebäudeensemble sei sehr gut gruppiert und situiert. Die nahe Einfamilienhausbebauung H._____ belaste den idyllischen Ort bereits heute. Ein kleiner „Respektabstand“ zum Gasthof C._____ sei zwar vorhanden. Dieser Abstand zwischen den beiden unterschiedlichen Typologien müsste aber weit grösser sein. Die kleinteilige Struktur der Einfamilienhausbebauung unterscheide sich wesentlich von der Struktur des Gehöfts C._____ mit den grossen ruhigen Volumen. Die geplante Gesamtbebauung verknüpfe und erweitere die in sich geschlossene Einfamilienhausbebauung in unzulässiger Art und Weise. Der Gasthof C._____ werde von den zehn neuen Einfamilienhäusern „verschluckt“ und zur Karikatur degradiert. Dem Gasthof werde das gesamte Umland weggenommen. Die OLK sei fest davon überzeugt, dass das Gehöft saniert, erweitert und zu Wohnzwecken genutzt werden könne. Dazu seien aber andere, grössere Volumen notwendig und diese müssten sich aus dem Ensemble heraus entwickeln. Eine Einfamilienhausstruktur sei fehl am Platz. Sie werde dem Ensemble in keiner Weise gerecht. Das Landschafts- und Siedlungsbild werde stark und irreparabel beschädigt. Die Einfamilienhäuser würden in dieser wunderschönen überschaubaren Landschaftskammer fremd wirken. Das C._____ sei ein solitäres Gehöft, das viel Umland brauche. Die geplante Bebauung habe eine völlig andere, kleinteilige Struktur und bedränge das Gehöft stark. Das historische Hotel C._____ werde als Einzelobjekt in seiner Stellung und Wirkung durch die Bebauung auf das Gröbste beeinträchtigt. Die Geschichte und die Identität würden vernichtet. Ein Weiterbauen des Gehöfts erachtet die OLK grundsätzlich für möglich. Um- und Neubauten müssten sich jedoch aus dem Bestand heraus entwickeln und einen starken Bezug zum bestehenden Gasthof haben. Die Bausubstanz von allen drei bestehenden Gebäuden (6, 6a, 6b) sollte sorgfältig saniert und umgebaut werden. Falls ein Abriss wegen schlechter Bausubstanz unumgänglich sei, sollten sich die neuen Volumen innerhalb der alten Geometrien bewegen. Die vorgesehene Parzellierung sei ein unzulässiger Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild und müsse mit allen Mitteln verhindert werden.

Die OLK empfiehlt deshalb, das vorliegende Einfamilienhaus-Projekt nicht zu bewilligen. Sie sieht jedoch die Möglichkeit, den Gasthof C._____, das alte Badhaus und das Gebäude 6a sorgfältig zu sanieren, weiter zu bauen und mit Neubauten zu ergänzen. Dabei dürfe der Charakter des ganzen Gehöfts und die Identität in keiner Weise beeinträchtigt werden. Auf der Nordseite der F._____ dürfe ein Neubauvolumen (Wohnscheune) erstellt werden.

b) Die fachliche Beurteilung der OLK ist nachvollziehbar und überzeugt. Es besteht für die BVE kein Anlass, von der Fachmeinung der OLK und der Beurteilung der Gemeinde abzuweichen. Mit dem geplanten Bauvorhaben wird der Grundstein für einen neuen Siedlungsrand gelegt. In diesem Bereich ist die architektonische Qualität und die historische Bedeutung der Bebauung hoch. Das Vorhaben soll am Siedlungsrand einer intakten Landschaftskammer realisiert werden. Westseitig, in unmittelbarer Umgebung des Bauvorhabens, befinden sich zudem die denkmalgeschützten Gebäude F._____strasse Nr. 6 und Nr. 6b. Dieses kompakte, historisch bedeutsame Gebäudeensemble mit viel Umland, den grossen und ruhigen Volumen ist ortsbildprägend und verleiht der Umgebung Identität. Das projektierte Einfamilienhaus und die in Zukunft geplanten Einfamilienhäuser schaffen zu dieser Bebauung einen massiven Gegensatz: Die geplante Einfamilienhausbebauung ist kleinteilig strukturiert. Sie unterscheidet sich in der Struktur und Typologie wesentlich von der bestehenden Bebauung. Sie tritt im unmittelbaren Umfeld der grossvolumigen Bebauung als fremd und sehr störend in Erscheinung. Das beeinträchtigt das Ortsbild und die intakte Landschaftskammer stark. Die baulichen Veränderungen beeinträchtigen auch das denkmalgeschützte Gebäudeensemble in seiner Stellung und Wirkung. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin wird das geplante Vorhaben den Ansprüchen von Art. 6 Abs. 2 GBR an die gute Gesamtwirkung mit den bestehenden und vorauszusehenden Bauten nicht gerecht. Die völlig unterschiedliche Struktur und Typologie der Einfamilienhausbebauung verletzt auch die Vorgaben von Art. 10b Abs. 1 BauG. Das deckt sich mit der fachlichen Einschätzung der KDP. Auch die KDP hielt in ihrem Bericht vom 12. Juli 2017²¹ fest, dass ein rahmender "Kranz" aus Einfamilienhäusern aus denkmalpflegerischer Sicht mit dem Baudenkmal nicht verträglich wäre.

c) Der Auffassung der Beschwerdeführerin, wonach sich das Vorhaben räumlich und architektonisch unterordnen und die Quartierstruktur von H._____ widerspiegeln, kann nicht gefolgt werden. Im Gegenteil: Nach dem Gesagten schafft diese Struktur und Typologie einen störenden Gegensatz zur heutigen grossvolumigen Bebauung. Das ist nicht ortsbildverträglich und beeinträchtigt das denkmalgeschützte Gebäudeensemble F._____strasse Nr. 6 und 6b. Hinzu kommt, dass die Einfamilienhausbebauung H._____ über 100 m vom geplanten Vorhaben weg liegt und somit nicht als massgebliche Struktur und Typologie für die Bebauung rund um den Gasthof

²¹ Vgl. pag. 65 f. der Vorakten der Gemeinde Buchholterberg

herangezogen werden kann. Unzutreffend ist auch die Kritik der Beschwerdeführerin, bezüglich Baugestaltung und Gesamtwirkung seien keinerlei anschauliche Argumente aufgezeigt worden, die im Projekt hätten verbessert werden können. Dem ist entgegenzuhalten, dass die OLK in ihrem Bericht sehr ausführlich darlegte, welche Punkte bei der Weiterbearbeitung des Projekts aufzunehmen sind.

d) Nach dem Gesagten kann für das geplante Bauvorhaben die Baubewilligung nicht erteilt werden. Die Beschwerde ist abzuweisen. Dass die Empfehlungen der OLK möglicherweise zu einer Einschränkung der zulässigen Nutzung der Bauparzelle führen, ist nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts zulässig.²² Danach darf die Nutzung einer Bauparzelle, die nach der Zonenordnung zulässig wäre, aus ästhetischen Gründen beschränkt werden, wenn dies erforderlich ist, um die schützenswerte Umgebung von einer Verunstaltung zu bewahren. Die Beurteilung der OLK führt hier nicht dazu, dass gar nichts gebaut werden kann, wie das die Beschwerdeführerin behauptet. Die OLK hält das Weiterbauen und die Sanierung des Gehöfts ebenso für möglich. Die Bedingung ist aber, dass allfällige Um- und Neubauten aus dem Bestand heraus entwickelt und einen starken Bezug zum bestehenden Gasthof haben müssen.

6. Kosten

Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdeführerin. Sie hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 2'000.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV²³). Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 104 Abs. 4 VRPG).

²² Vgl. VGE 22044 vom 19.08.2005, E. 3.2.2; siehe auch Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 10a-10f N. 7

²³ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Bauabschlag der Gemeinde Buchholterberg vom 22. Januar 2018 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 2'000.– werden der Beschwerdeführerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- A. _____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Buchholterberg, eingeschrieben

Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungspräsident