

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2018/81

Bern, 20. Dezember 2018

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.**_____
Beschwerdeführer 1

B._____
Beschwerdeführerin 2

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer 3

Frau **D.**_____
Beschwerdeführerin 4



Einwohnergemeinde Müntschemier, Gemeindeverwaltung, Dorfplatz 2, Postfach 8,
3225 Müntschemier
Beschwerdeführerin 5

und

E._____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Frau Rechtsanwältin F._____

sowie

Regierungsstatthalteramt Seeland, Amthaus, Stadtplatz 33, Postfach 60, 3270 Aarberg

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Seeland vom 15. Mai 2018 (bbew
166/2017; Mehrfamilienhaus mit unterirdischer Autoeinstellhalle)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 3. November 2017 bei der Gemeinde Müntschemier ein Baugesuch ein für den Abbruch des bestehenden Gebäudes und eines Schopfs sowie für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit unterirdischer Autoeinstellhalle auf Parzelle Müntschemier Grundbuchblatt Nr. G._____. Die Parzelle befindet sich in der Kernzone und ist Bestandteil des Ortsbildschutzperimeters, wobei der nördliche Parzellenbereich in der Baugruppe A des Bauinventars der Gemeinde Müntschemier liegt. Mit Bericht vom 16. Januar 2018 nahm der Berner Heimatschutz zum Bauvorhaben Stellung. Gegen das Bauvorhaben erhoben die Beschwerdeführenden 1 bis 4 Einsprache. Die Gemeinde Müntschemier reichte am 18. Januar 2018 einen Amtsbericht¹ ein, in dem sie das Bauvorhaben als nicht bewilligungsfähig erachtete. Nach einer Einigungsverhandlung reichte die Beschwerdegegnerin revidierte Baupläne ein. Die Beschwerdeführenden 1 bis 4 hielten an ihren Einsprachen fest. Die Gemeinde Müntschemier stufte mit Amtsbericht vom 26. April 2018² auch das revidierte Bauvorhaben als nicht bewilligungsfähig ein.

Mit Gesamtentscheid vom 15. Mai 2018 erteilte das Regierungsstatthalteramt Seeland die Baubewilligung.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden 1 bis 4 am 14. Juni 2018 und die Gemeinde Müntschemier als Beschwerdeführerin 5 am 15. Juni 2018 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Die Beschwerdeführenden 1 bis 4 beantragen in ihrer gemeinsam eingereichten Beschwerdeschrift die Rückweisung des Baugesuchs an die Vorinstanz. Die Beschwerdeführerin 5 beantragt die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 15. Mai 2018 und die Erteilung des Bauabschlags, eventualiter sei der Gesamtbauentscheid aufzuheben und die Angelegenheit zur Neubeurteilung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen. Die Beschwerdeführenden 1 bis 4 machen geltend, verschiedene Argumente gemäss ihren Einsprachen und Stellungnahmen seien nicht oder unzulänglich geprüft worden. Damit habe die Vorinstanz ihren Ermessensspielraum überschritten und den Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt. In materieller Hinsicht rügen die

¹ Vorakten bbew 166/2017, pag. 81-83

² Vorakten, pag. 84-86

Beschwerdeführenden 1 bis 4 die Erschliessung und Verkehrssicherheit während der Bauphase und nach Fertigstellung des Bauvorhabens. Zudem bestehe über die Parzelle Müntschemier Grundbuchblatt Nr. H._____ kein gesichertes Wegrecht. Die Beschwerdeführerin 5 macht insbesondere geltend, dass vorliegend gemäss den kommunalen Vorgaben die OLK beizuziehen gewesen wäre. Zudem würden hier die Vorschriften zum Schutz des Ortsbildes verletzt.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet³, vereinigte die beiden Beschwerdeverfahren, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Die Beschwerdegegnerin schliesst mit Beschwerdeantwort vom 30. Juni 2018 auf Abweisung der Beschwerden. Die Vorinstanz beantragt in ihrer Stellungnahme vom 16. Juli 2018 ebenfalls die Abweisung der Beschwerden, soweit darauf einzutreten sei. Im Übrigen verweist sie auf ihren Gesamtentscheid.

Mit Verfügung vom 26. Juli 2018 teilte das Rechtsamt den Verfahrensbeteiligten seine provisorische Einschätzung mit. Es wies darauf hin, dass der Plan des Erdgeschosses keinen Nachweis der Sichtweiten gemäss den Normen des VSS⁴ erbringe und eine Darstellung des Gefälles sowie Angaben zur Höhe der Stützmauern der Ein-/Ausfahrt zur Einstellhalle fehlten. Zudem wies es darauf hin, dass der eingereichte Plan des Erdgeschosses die geforderte Mindestfläche der Aufenthaltsbereiche nicht ausweise; ein Nachweis scheine auf Grund der vorhandenen Flächen jedoch möglich. Die Beschwerdegegnerin wurde zudem gebeten, dem Rechtsamt genauere Angaben zur Photovoltaik(PV)-Anlage einzureichen. Die Beschwerdegegnerin reichte daraufhin am 13. August 2018 eine Projektänderung mit den folgenden Plänen ein:

- Plan 246-01U: «Erdgeschoss» 1:100 vom 9. August 2018
- Plan 246-04: «Fassaden» 1:100 vom 9. August 2018
- Plan 246-04W «Strasse neu/Einstellhalle» 1:100 vom 9. August 2018

Gleichzeitig präsentierte sie neue Berechnungsgrundlagen zu den Spielplätzen und Aufenthaltsbereichen (korrigierte Version vom 8. August 2018). Zudem reichte die

³ 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)

⁴ Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS)

Beschwerdegegnerin weitere Unterlagen zur Erschliessungssituation ein.⁵ Mit Verfügung vom 17. August 2018 gab das Rechtsamt den Verfahrensbeteiligten Gelegenheit, zur Projektänderung Stellung zu nehmen. Gleichzeitig holte es einen Fachbericht der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) sowie einen Fachbericht des Tiefbauamtes, Oberingenieurkreis III (nachfolgend TBA OIK III) ein. Die Vorinstanz verzichtete auf Bemerkungen zur Projektänderung. Die Beschwerdeführerin 5 beantragt mit Stellungnahme vom 21. September 2018 die Aufhebung des Gesamtentscheids unter Erteilung des Bauabschlags. Sie weist darauf hin, dass ihr nicht nachvollziehbar sei, warum die Beschwerdegegnerin eine Vergrösserung der PV-Anlage vorsehe. Als ebenso fragwürdig erscheine ihr, dass die Beschwerdegegnerin im Rahmen der Projektänderung den Grünanteil auf der Nordseite "massiv" reduziert habe, dies notabene zu Ungunsten der für den Kinderspielplatz vorgesehenen Fläche. Die Beschwerdeführerin 5 erachtet die Projektänderung als Verschlechterung des Bauprojekts. Im Übrigen seien die Pläne "noch immer nicht vollständig und korrekt". Die Beschwerdeführenden 1 bis 4 nahmen mit Eingabe vom 25. September 2018 zur Projektänderung Stellung und weisen unter anderem darauf hin, dass die eingereichten Unterlagen in keiner Weise die Bedenken betreffend Bauverkehrsprobleme entkräften könnten.

Der Fachbericht des TBA OIK III vom 20. September 2018 (Eingang 26.9.2018) und der Fachbericht der OLK vom 19. September 2018 (Eingang am 27.9.2018) wurden den Verfahrensbeteiligten mit Verfügung vom 12. Oktober 2018 eröffnet. Sie erhielten Gelegenheit zum Beweisergebnis Schlussbemerkungen einzureichen. Die Beschwerdeführerin 5 nahm mit Eingabe vom 1. November 2018 und die Beschwerdeführenden 1 bis 4 nahmen mit Schreiben vom 2. November 2018 zum Ergebnis Stellung. Die Beschwerdegegnerin reichte am 1. November 2018 zu den eingeholten Berichten eine Stellungnahme ein. Gemäss ihrer Auffassung könne von der Beurteilung der OLK abgewichen werden, wenn diese nicht sämtliche rechtserheblichen Umstände in ihre Beurteilung habe einfließen lassen. Dies treffe vorliegend zu. Für den Fall, dass dem Bauvorhaben aus ästhetischen Gründen der Bauabschlag erteilt werden sollte, beantragt sie vorliegend die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 26 BauG⁶.

⁵ Unterlagen G1 bis G3 (l. _____ weg aus google maps) sowie einen Auszug aus den VSS Normen 640 291a

⁶ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

4. Auf die Rechtsschriften sowie auf die Fachberichte der OLK und des TBA OIK III wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG⁷. Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist. Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden 1 bis 4 sind durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Die Gemeinde Müntschemier als Beschwerdeführerin 5 ist ebenfalls zur Beschwerde befugt. Auf die form- und fristgerecht eingereichten Beschwerden ist daher einzutreten.

2. Projektänderung

a) Die Beschwerdegegnerin hat am 13. August 2018 eine Projektänderung mit folgenden Plänen eingereicht:

- Plan 246-01U: «Erdgeschoss» 1:100 vom 9. August 2018
- Plan 246-04: «Fassaden» 1:100 vom 9. August 2018
- Plan 246-04W: «Strasse neu/Einstellhalle» 1:100 vom 9. August 2018

⁷ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

b) Laut Art. 43 BewD⁸ kann die Baugesuchstellerin oder der Baugesuchsteller während eines Baubewilligungsverfahrens oder eines nachfolgenden Beschwerdeverfahrens vor der BVE eine Projektänderung einreichen, ohne dass deshalb ein neues Baubewilligungsverfahren eingeleitet werden muss. Eine Projektänderung liegt vor, wenn das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich bleibt. Erfolgt die Projektänderung im Beschwerdeverfahren, sind die Gemeinde, die Gegenpartei und die von der Projektänderung zusätzlich berührten Dritten anzuhören. Die Beschwerdeinstanz ist befugt, die Sache zur Weiterbehandlung an die Vorinstanz zurückzuweisen (Art. 43 Abs. 3 BewD), kann aber auch selbst über die Projektänderung entscheiden. Das geänderte Projekt tritt an die Stelle des ursprünglichen Bauvorhabens.⁹ Mit der Projektänderung wurde der Plan «Erdgeschoss» korrigiert um in der Umgebungsgestaltung den Nachweis der zusätzlich erforderlichen 20 m² für Aufenthaltsbereiche zu erbringen. Zudem weist er die geforderten Angaben zum Gefälle der Einstellhallenrampe und zur Höhe der Umgebungsmauern auf. Der Plan «Fassaden» enthält Ergänzungen betreffend die Strasse mit Querschnitt-Angaben zur Einstellhalle (Fassaden Westen und Süden).¹⁰

c) Mit der Projektänderung bleibt das Bauvorhaben in den Grundzügen gleich. Deshalb können die Anpassungen als Projektänderung behandelt werden. Die Projektänderung berührt keine öffentlichen oder wesentlichen nachbarlichen Interessen zusätzlich und die Verfahrensbeteiligten wurden angehört. Auf eine Publikation oder eine Anhörung Dritter konnte daher verzichtet werden. Gegenstand des Verfahrens ist somit nur noch das Projekt gemäss Baugesuch vom 26. März 2018 (Pläne 246-02: Untergeschoss und Entwässerungsplan, 246-03: «OG, DG, Galerie, Schnitt»). Soweit das Erdgeschoss und die Fassaden betreffend, gelten die Pläne «Erdgeschoss» (246-01U) und «Fassaden» (246-04) gemäss der Projektänderung vom 13. August 2018 einschliesslich des zusätzlichen Plans «Strasse neu/Einstellhalle» (246-04W; Pläne gestempelt von der BVE am 14. August 2018).

3. Rechtliches Gehör

⁸ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

⁹ Vgl. BVR 2012 S. 463 E. 2.2 mit weiteren Hinweisen

¹⁰ Vgl. Schreiben der Beschwerdegegnerin zur Projektänderung vom 13. August 2018

a) Die Beschwerdeführenden 1 bis 4 rügen, die Vorinstanz habe ihr rechtliches Gehör verletzt, indem sie auf die Rügen hinsichtlich Erschliessung, Verkehrssicherheit vor und nach der Bauphase und das fehlende Wegrecht nicht (genügend) eingegangen sei. Die Beschwerdeführenden 1 bis 4 wie auch die Beschwerdeführerin 5 sind zudem der Auffassung, dass die Vorinstanz vorliegend einen Augenschein zur Klärung der verschiedenen gerügten Punkte hätte durchführen müssen. Dies sei zu Unrecht nicht erfolgt.

b) Die Behörden stellen den Sachverhalt von Amtes wegen fest; sie sind nicht an die Beweisanträge der Parteien gebunden (Art. 18 VRPG). Der Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 21 ff. VRPG¹¹) verpflichtet aber die Behörden, die von den Parteien angebotenen Beweise abzunehmen, sofern diese für die Klärung des Sachverhalts nötig sind. Wenn die Behörde bei freier, pflichtgemässer Beweiswürdigung zur Überzeugung gelangt, die vorhandenen Akten erlaubten die richtige und vollständige Feststellung des Sachverhalts oder die behauptete Tatsache sei für die Entscheidung der Streitsache nicht von Bedeutung, so kann sie auf das Erheben weiterer Beweise verzichten. Diese sogenannte antizipierte Beweiswürdigung verletzt den Anspruch auf rechtliches Gehör nicht.¹²

Nach Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG muss eine Verfügung die Tatsachen, Rechtssätze und Gründe enthalten, auf die sie sich stützt. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen den Entscheid sachgerecht anfechten können. Deshalb muss die Behörde mindestens kurz die Überlegungen nennen, von denen sie sich hat leiten lassen und auf die sie ihren Entscheid stützt. Sie muss sich dabei nicht ausdrücklich mit jeder Behauptung zum Sachverhalt und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzen. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken.¹³ Die Begründung muss jedoch umso ausführlicher und differenzierter ausfallen, je komplexer oder umstrittener ein Sachverhalt ist, je stärker ein Sachverhalt in die individuellen Rechte eingreift und je grösser der Entscheidungsspielraum der Behörde ist.¹⁴

¹¹ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

¹² BVR 2012 S. 252 E. 3.3.3, mit Hinweisen

¹³ BGE 134 I 83 E. 4.1; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 52 N. 6 ff.

¹⁴ Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 52 N. 8

c) Vorliegend hat die Vorinstanz den Beweisantrag der Beschwerdeführenden 1 bis 4 und der Beschwerdeführerin 5¹⁵ zur Durchführung eines Augenscheins implizit abgelehnt. Aufgrund einer antizipierten Beweismündigung kam sie zum Schluss, dass die Sachlage in diesem Punkt im Rahmen des vorinstanzlichen Verfahrens hinreichend abgeklärt worden war. Es liegt diesbezüglich keine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör vor.

d) In ihren Einsprachen wiesen die Beschwerdeführenden auf die ungelöste Anbindung des unteren I. _____ wegs an die J. _____ strasse, das fehlende Wegrecht der Bauparzelle und die offenen Fragen hinsichtlich Verkehrssicherheit und Mehrverkehr hin (Beschwerdeführende 1 bis 4). Zudem wurde die fehlende Vereinbarkeit mit dem Ortsbild gerügt (Beschwerdeführerin 2). Die Vorinstanz setzte sich im Gesamtentscheid unter «Materielles» in den Ziffern 4 bis 6 mit den Rügen der Einsprecherinnen und Einsprecher bzw. der Gemeinde hinsichtlich Erschliessung (Verkehrssicherheit und Mehrverkehr) und dem Bestand eines Wegrechts auseinander.

e) Mit diesen Ausführungen ist die Vorinstanz ihrer Begründungspflicht in genügender Weise nachgekommen. Sie ging auf rund vier Seiten ihres Entscheides auf die in den Einsprachen erwähnten Rügen hinsichtlich Erschliessung, einschliesslich Verkehrssicherheit und Mehrverkehr ein. Die Vereinbarkeit mit den Vorgaben des Ortsbildschutzes handelte sie zwar relativ kurz und unter Berufung auf den Fachbericht des Berner Heimatschutzes in Ziffer 7 ihres Entscheids ab. Gestützt darauf war es den Beschwerdeführenden 1 bis 4 ohne weiteres möglich, den Entscheid sachgerecht anzufechten. Die Vorinstanz hat somit das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden 1 bis 4 nicht verletzt. Der Umstand, dass die Vorinstanz die Auffassung der Beschwerdeführenden 1 bis 4 nicht teilte, bedeutet keine Verletzung der Begründungspflicht. Ob eine Begründung zutrifft, ist eine Frage der materiellen Rechtsanwendung. Die Rüge der Beschwerdeführenden 1 bis 4 hinsichtlich fehlender Begründung erweist sich somit als unbegründet.

4. Nichteinbezug der OLK

¹⁵ Vgl. auch Protokoll der Einigungsverhandlung vom 5. März 2018, Vorakten, pag. 76-79

a) Die Beschwerdeführerin 5 rügt, dass die Vorinstanz zu Unrecht die Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) nicht einbezogen habe. Die Gemeinde habe für den Vollzug von Art. 33a BauG i.V.m. Art. 22 Abs. 1 Bst. a BewD die Zuständigkeiten der im Rahmen von Bauverfahren jeweils anzurufenden Behörden klar geregelt. Bei Objekten im Ortsbildschutzgebiet, die jedoch nicht im Bauinventar seien, werde jeweils die OLK gemäss Art. 10 BauG beigezogen. Diese Regelung sei der Vorinstanz auf Grund verschiedener Gespräche bekannt gewesen. So habe sie im vorangehenden Verfahren (zurückgezogenes Projekt) explizit die Konsultation der OLK beantragt und im Rahmen der regelmässigen Aktualisierung der Adressen im Baubewilligungsverfahren diese Regelung zu Handen der Vorinstanz bestätigt.¹⁶ Der Nichteinbezug der OLK stelle somit eine Verletzung von Art. 22 Abs. 1 Bst. a BewD, von Art. 2 BauV¹⁷ sowie der gemäss Art. 109 KV¹⁸ geschützten Gemeindeautonomie dar.

b) Die Vorinstanz weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass im vorliegenden Baubewilligungsverfahren weder die Gemeinde noch die Einsprecherinnen und Einsprecher den Einbezug der OLK beantragt hätten. Die Gemeinde habe das Vorhaben aus anderen Gründen als nicht bewilligungsfähig erachtet. Gemäss Art. 57 Abs. 9 GBR¹⁹ sei für die Beurteilung der Bauvorhaben im Ortsbildschutzperimeter eine Fachberatung zur Begutachtung beizuziehen; als Fachberatung gelte unter anderen der Berner Heimatschutz. Es stehe ausser Frage, dass die Fachleute der Region Biel-Seeland des Berner Heimatschutzes alle erforderlichen Voraussetzungen erfüllten.²⁰

Nach Auffassung der Beschwerdegegnerin gehört die OLK nicht zu den in Art. 33a BauG genannten Fachleuten. Die Grundlage, wann die OLK beizuziehen sei, finde sich in Art. 22 BewD sowie Art. 22a BewD. Zwar komme der Gemeinde beim Erlass der Bau- und Zonenordnung sowie bei der Anwendung des kommunalen Rechts Gemeindeautonomie zu. Die Bestimmungen von Art. 22 und 22a BewD gäben der Gemeinde jedoch keine Kompetenz, eine abweichende Regelung zum Beizug der OLK zu erlassen. Daher könne sich die Beschwerdeführerin auch nicht auf die Gemeindeautonomie berufen. Ferner sehe das GBR vor, dass als örtliche Fachstelle die kantonale Denkmalpflege, der Berner Heimatschutz oder der Ortsplaner zu bestimmen seien.

¹⁶ Vgl. Beilage 7 der Beschwerdeschrift der Beschwerdeführerin 5

¹⁷ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

¹⁸ Verfassung des Kantons Bern vom 6. Juni 1993 (KV; BSG 101.1)

¹⁹ Baureglement der Gemeinde Müntschemier vom 9. April 2001 (GBR)

²⁰ Stellungnahme RSA Seeland vom 16. Juli 2018

c) Gemäss Art. 22 Abs. 1 Bst. a BewD konsultiert die Baubewilligungsbehörde die zuständigen kantonalen Fachstellen gemäss Verzeichnis der zuständigen Stelle der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion (JGK), wenn gegen ein Vorhaben Bedenken oder Einwände der Beeinträchtigung des Ortsbildes oder der Landschaft bestehen, die nicht offensichtlich unbegründet sind. Wo leistungsfähige örtliche Fachstellen bestehen, können diese konsultiert werden (Art. 22 Abs. 2 BewD). Baubewilligungsbehörde war im vorliegenden Verfahren die Vorinstanz und nicht die Gemeinde. Für die Beurteilung von Bauvorhaben im Ortsbildschutzgebiet sieht Art. 57 Abs. 9 GBR vor, dass für die Beurteilung eine Fachberatung zur Begutachtung beizuziehen sei. Die Beratungsstelle werde durch die Gemeinde bestimmt (kantonale Denkmalpflege, Bauberatung des BHS oder Ortsplaner). Im vorliegenden Verfahren hat die Vorinstanz den Berner Heimatschutz, Regionalgruppe Seeland, beigezogen.²¹ Der Berner Heimatschutz ist als örtliche Fachstelle im Gemeindebaureglement explizit erwähnt. Die Regionalgruppe Biel-Seeland des Berner Heimatschutzes besteht aus ausgewiesenen Fachleuten. Der Berner Heimatschutz hat als örtliche Fachstelle zu gelten. Im vorinstanzlichen Verfahren hat somit eine Beurteilung durch eine leistungsfähige örtliche Fachstelle stattgefunden. Gemäss Art. 22a Abs. 2 BewD war daher die OLK von der Vorinstanz nicht beizuziehen. Demnach erweist sich diese Rüge der Beschwerdeführerin 5 als unbegründet.

5. Ortsbildschutz / Ästhetik

a) Die Beschwerdegegnerin plant die Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohnungen und zweier Zusatzzimmer. Das Vorhaben liegt in der Kernzone der Gemeinde Müntschemier am südlichen Rand des Ortsbildschutzperimeters. Das bestehende Bauernhaus sowie ein Schopf auf der Parzelle Müntschemier Nr. G._____ sollen zu Gunsten des Mehrfamilienhauses abgebrochen werden. Das Vorhaben liegt in der zweiten Reihe zur J._____strasse. Es soll über den oberen I._____weg an die J._____strasse angeschlossen werden.

b) Die Vorinstanz stellte unter Berufung auf den «Mitbericht» des Berner Heimatschutzes fest, dass sich das "Gebäude unter Satteldach mit südseitigem

²¹ Vgl. vorinstanzlicher Entscheid, Materielles, Ziff. 7 bzw. «Mitbericht» des Berner Heimatschutzes, Regionalgruppe Seeland, vom 16. Januar 2018, Vorakten, pag.127-128

Quergiebel" mit seiner "Volumetrie und der Fassadengestaltung mit verputztem Sockelgeschoss und der Holzverschalung der Obergeschosse" in das Ortsbild einfüge. Die geplante PV-Anlage sei farblich (Rahmen /Leitungen/Armaturen) auf das Hauptgebäude abzustimmen und der Abstand zum First zu vergrössern (...). Die Gesuchstellerin habe die Baugesuchspläne entsprechend angepasst. Die Lage und Grösse der PV-Anlage seien in Absprache mit dem Berner Heimatschutz geändert und die Lage der Dachflächenfenster sei auf die Module der PV-Anlage abgestimmt worden. Der Berner Heimatschutz gelte als Fachinstanz. Er habe das Bauvorhaben positiv beurteilt. Das Projekt verstosse, so die Vorinstanz, "entgegen der Auffassung der Gemeinde, nicht gegen Art. 57 GBR".²²

c) Nach Art. 9 Abs. 1 BauG dürfen Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (sog. negative ästhetische Generalklausel). Zur Verhinderung einer störenden Baugestaltung (störende Farb- oder Materialwahl, ortsfremde Bau- oder Dachform und dgl.) können im Baubewilligungsverfahren Bedingungen und Auflagen verfügt oder Projektänderungen verlangt werden. Der Begriff «Beeinträchtigung» erlaubt die Anwendung eines strengen Massstabs; es genügt eine klar erkennbare Störung. Es wird damit eine allgemeine Rücksichtnahme auf Landschaft, Orts- und Strassenbild verlangt. Zu dulden sind lediglich geringfügige, ernstlich nicht ins Gewicht fallende Beeinträchtigungen. Nach dem Verwaltungsgericht ist eine Beeinträchtigung gegeben, wenn ein Bauvorhaben einen Gegensatz zur bestehenden Überbauung (oder Landschaft) schafft, der erheblich stört.²³

Laut Abs. 3 können die Gemeinden nähere Vorschriften zur Ästhetik erlassen. Dabei können die kommunalen Vorschriften – vorbehaltlich des übergeordneten Rechts, insbesondere der verfassungsmässigen Schranken wie der Eigentumsgarantie – auch weitergehen, d.h. strenger sein als die kantonalen Bauvorschriften.²⁴ Gestützt auf Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes können an die äussere Gestaltung von Bauten und Anlagen bestimmte Anforderungen gestellt werden; dagegen dürfen in der Regel Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung nicht (wesentlich) eingeschränkt werden. Dieser Grundsatz gilt auch in Anwendung eigenständiger kommunaler Ästhetikvorschriften, die über Art. 9 Abs. 1 BauG

²² Vgl. vorinstanzlicher Entscheid, Materielles, Ziff. 7

²³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 13

²⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 15

hinausgehen.²⁵ Die Gemeinde Müntschemier hat im Baureglement solche weitergehende Vorschriften zur Ästhetik erlassen.

d) Das kommunale Recht sieht allgemein vor, dass Bauvorhaben den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes genügen müssen (Art. 5 Abs. 2 Bst. c GBR²⁶). Für Vorhaben in der Kernzone gilt gemäss Art. 40 GBR folgendes:

"¹ In der Kernzone haben sich Neubauten, Um- und Erweiterungsbauten bezüglich Volumen, Dachformen, Proportionen, Materialien und die Fassadengestaltung sorgfältig in die Umgebung einzupassen. Die ursprüngliche Anordnung der Gebäude, der Baulinien und Platzverhältnisse sind zu erhalten, oder gemäss der ablesbaren Dorfstruktur zu verbessern. Grosse Neubauvolumen haben die traditionelle Nutzungsteilung und die Grundrissproportionen gestalterisch sinnvoll zu übernehmen.

² Strassenräume, Plätze, Gärten, Hofstattbereiche, Vorplätze etc. sind zu erhalten oder im Rahmen von Neu- oder wesentlichen Umbauten entsprechend einer lebendigen Aussenraumgestaltung zu ergänzen.

³"

Zudem sind auf Grund der Lage des Baugrundstücks im Ortsbildschutzperimeter die spezifischen Vorgaben für das Ortsbildschutzgebiet zu beachten. Als allgemeiner Schutzzweck der im Zonenplan bezeichneten Schutzgebiete, zu denen auch die Ortsbildschutzgebiete gehören, gilt unter anderen "das Bewahren des gemeindetypischen Orts- und Landschaftsbildes". Weiter gelten laut Art. 57 GBR für Ortsbildschutzgebiete folgende Anforderungen:

"¹ Das Ortsbildschutzgebiet umfasst die schützens- und erhaltenswerten Ortsteile mit dem Ziel, diese in ihrem äusseren Gesamtbild, ihren traditionellen Elementen und charakteristischen Einzelheiten sowie den Strassenraum- und Platzverhältnissen zu erhalten.

² Die zulässige Nutzung richtet sich nach den betreffenden Zonenbestimmungen.

³ Die Hauptgebäude, insbesondere ihre bauliche Substanz, sind als solche zu erhalten. Beim Wiederaufbau eines Gebäudes sind in der Regel das Volumen, die Proportionen sowie die Stellung des entfernten Gebäudes zu übernehmen. Diese Regelung geht dem Strassenabstand (Art. 13 Baureglement) vor.

⁴ Bei Neubauten, Umbauten und der Erneuerung oder teilweiser Erneuerung bestehender Gebäude ist die traditionelle Bauweise bezüglich Fassaden- und Dachgestaltung, Dachform, Dachneigung sowie Form- und Materialwahl anzuwenden. Dabei sind schützenswerte Bauteile zu belassen und störende Elemente zu ersetzen.

²⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 15

²⁶ Baureglement der Gemeinde Müntschemier vom 9. April 2001

⁵ Die Freiräume zwischen den Gebäuden sind möglichst frei zu halten. Vorgärten, Baumbestand, Hausvorplätze, Brunnen, Zäune uam. sind als wichtige Elemente der Strassen- und Hofräume zu erhalten.

⁶ Für Hauptgebäude sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer gestattet. Dachaufbauten müssen optimal in die Dachfläche integriert werden und dürfen die Gesamterscheinung nicht beeinträchtigen (...).

....

⁸ Dem Gesuchsteller wird empfohlen vor dem Einreichen des Baugesuchs, der Gemeindebehörde einen Entwurf seines Projektes vorzulegen, in dem Art der Gestaltung des Neu- oder Umbauvorhabens sowie seine Einordnung ins Orts- und Strassenbild ersichtlich sind.

...."

Ferner ist nach Abs. 9 wie vorangehend ausgeführt für die Beurteilung von Bauvorhaben eine Fachberatung zur Begutachtung beizuziehen (vgl. E. 4). Die Beratungsstelle wird durch die Gemeinde bestimmt (kant. Denkmalpflege, Bauberatung der BHS oder Ortsplaner).

e) Wo die Gemeinde eigene, selbständige (Ästhetik-)Normen erlassen hat, steht ihr aufgrund der Gemeindeautonomie auch bei der Auslegung und Anwendung der Norm ein gewisser Beurteilungsspielraum zu. Soweit die Gemeinde die Norm rechtlich vertretbar ausgelegt hat, darf eine Rechtsmittelinstanz sie nicht anders auslegen. Wird die Anwendung einer solchen Bestimmung Gegenstand eines Beschwerdeverfahrens, haben die Rechtsmittelinstanzen zu prüfen, ob die von der Gemeinde geltend gemachte Auslegung rechtlich haltbar ist.²⁷ Dies gilt auch, wenn die Gemeinde nicht selber Baubewilligungsbehörde ist, sondern sich als Verfahrensbeteiligte auf die entsprechende Auslegung beruft.²⁸

f) Die Beschwerdeführerin 5 macht geltend, das Bauvorhaben verletze Art. 40 Abs. 1 bzw. Art. 57 Abs. 3 und 4 GBR, weshalb der Bauabschlag hätte erteilt werden müssen. Das Bauvorhaben würde den noch tolerierbaren Volumen- bzw. Proportionsunterschied im Vergleich zur jetzigen Situation erheblich überschreiten. Aufgrund der nicht an die Umgebung angepassten Photovoltaikanlage, würden zudem den Charakter und das traditionelle Gesamtbild des Dorfzentrums negativ beeinflusst. Das Bauvorhaben sei von

²⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Band II, Bern 2017, Art. 65 N. 3

²⁸ Vgl. BGE 1C_484/2016 vom 28. Juni 2017, E. 2.1.2 sowie VGE 2017/153 vom 14. November 2018 E. 6.2 (noch nicht rechtskräftig)

der L. _____ strasse her gut einsehbar, weshalb die Vorinstanz dem Ortsbildschutz ein besonderes Gewicht hätte beimessen müssen.

Nach Auffassung der Beschwerdegegnerin ist Art. 57 Abs. 3 GBR vorliegend nicht anwendbar, da es sich beim Bauvorhaben nicht um einen Wiederaufbau, sondern um einen Neubau handle.²⁹ Anforderungen an das Gebäudevolumen und die Gebäudeproportionen würden indessen nur bei einem Wiederaufbau verlangt werden. Ausserdem treffe die Behauptung, das Bauvorhaben sei von der L. _____ strasse her gut einsehbar, nicht zu. Das Bauvorhaben befinde sich – von der J. _____ strasse aus gesehen – in der zweiten Bebauungsreihe. Es werde von den Bauten und Anlagen auf der Parzelle Grundbuchblatt Nr. K. _____ grösstenteils verdeckt. Das Bauvorhaben halte die Gemeindevorschriften ein. Dies werde auch im Bericht des Berner Heimatschutzes bestätigt, der festhalte, dass sich das Bauvorhaben ins Ortsbild einfüge. Ästhetikvorschriften dürften in der Regel Art und Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung nicht (wesentlich) einschränken. Sollte die Rechtsmittelinstanz davon ausgehen, dass den Ästhetikvorschriften der Gemeinde eigenständige Bedeutung zukomme, sei zu beachten, dass der erwähnte Grundsatz auch in Anwendung eigenständiger kommunaler Vorschriften gelte, die über Art. 9 Abs. 1 BauG hinausgingen. Insbesondere seien Beschränkungen der erlaubten Gebäudedimensionen, die eine ins Gewicht fallende Mindernutzung zur Folge hätten, unzulässig. Die Auslegung der einschlägigen Ästhetikvorschriften durch die Gemeinde sei hier rechtlich nicht haltbar.

g) Die OLK beschreibt das Vorhaben in ihrem Bericht vom 19. September 2018 wie folgt:

"Der Neubau ist als langrechteckiger Baukörper mit einem ostseitig angeordneten Kreuzfirst unter einem grossen ziegelgedeckten Satteldach (mit Photovoltaikanlage auf dem südlichen Dachschild) konzipiert. Das Dach wird voll ausgebaut. Im UG liegen die Keller sowie eine Einstellhalle, die südseitig über eine Rampe erschlossen wird. Die Fassade besteht im Sockelbereich aus einer verputzten Aussendämmung, darüber wird sie mit einer vertikalen Holzschalung verkleidet."

Die OLK schickt ihrer Beurteilung voraus, dass in der Ortsbildschutzzone das Primat des Bauens "im und mit dem Bestand" gelten müsse. Dies sei in Art. 57 Abs. 3 GBR festgehalten. Werde von dieser Prämisse abgewichen, so müssten "höchste Anforderungen" an die Gestaltung der Baute gestellt werden. Hinsichtlich der Gestaltung

²⁹ Beschwerdeantwort vom 30. Juni 2018

der Baute und deren Bezug zu den bestehenden und vorauszusehenden Bauten stellt die OLK fest, dass das Bauvorhaben "trotz erkennbarer Ansätze einer Anlehnung an die bestehenden Bauten im unmittelbaren Kontext in Bauweise, Form und Volumetrie" bezüglich der geforderten «guten Gesamtwirkung» kritisch zu sehen sei. Das Projekt weise erhebliche Mängel auf hinsichtlich Volumetrie, Fassadengestaltung, Materialisierung und Aussenraumgestaltung.

Bezüglich der in der Kernzone geltenden Vorgaben gemäss Art. 40 Abs. 1 GBR führt die OLK aus, dass die Fassadengestaltung nicht der traditionellen Konzeption folge: Während die Ostfassade Lochfenster zeige, werde die Westfassade "grosszügig geöffnet" und mit Balkonen versehen. Dies bedeute "eine Drehung um 180 Grad des Prinzips der Fassadenhierarchien im Dorfzentrum von Müntschemier". Die traditionellen Bauten zeigten eine Ausrichtung der Hauptfassade nach Osten und die Westfassaden seien "praktisch alle gänzlich geschlossen (mit gutem Grund: von da kommt Wind und Wetter)." Die Hierarchisierung der vorgeschlagenen Fassaden sei damit gänzlich ortsfremd und – zumindest von aussen – schwer nachvollziehbar. Das verständliche Anliegen, auch die Westfassade für die Wohnungsbelichtung zu nutzen, sei auch mit einer "dezenternen Fassadengestaltung" einlösbar. Zudem – so die OLK – verunklärten die vorgelagerten Balkone die Volumetrie des Baukörpers und stellten ortsfremde Elemente dar. "Typisch für Müntschemier (und die gesamte Region" seien Lauben auf der Längsseite der Gebäude, die als lineare horizontale Elemente in Erscheinung treten würden, nicht "als punktuelle Elemente", die sich "in der Vertikalen" orientierten, wie jetzt im Projekt vorgesehen. Schliesslich sei die vorgeschlagene Materialisierung des Sockels (verputzte Kompaktfassade) in "optisch/haptischer Hinsicht" nicht mit den traditionellen, verputzten Mauerwerken vergleichbar. Dies müsste im Sinn der eingangs (erwähnten), erhöhten Gestaltungsanforderungen jedoch gegeben sein.

h) Zur Vereinbarkeit des Vorhabens mit Art. 57 ff. GBR als *lex specialis* zum Ortsbildschutz hält die OLK fest, dass dieses (auch) diesbezüglich kritisch zu beurteilen sei. Das Volumen trete auf der Ostseite wesentlich markanter in Erscheinung als das bisher bestehende. Dort wo bisher die ostseitige Traufe gewesen sei, sei das neue Gebäude 8 Meter höher. In diesem Bereich sprengte das Volumen das verträgliche Mass und widerspreche namentlich Art. 57 Abs. 3 GBR, wonach das Volumen, die Proportionen sowie die Stellung des entfernten Gebäudes zu übernehmen seien. Hier zeige sich, dass die Parzelle "mit einem Wohnhaus mit 6 derart grossen Wohnungen (zuzüglich zwei

Zusatzzimmern)" überfordert sei. Im Dorfzentrum seien – so die OLK weiter –, die meisten Bauten mit grossen Ziegeldächern versehen. Die grossflächige PV-Anlage (dunkel, blendend) störe dieses Bild in unzulässiger Weise. Die vorgesehenen Dachfenster verschlimmert als "Störung der Störung" die unbefriedigende Situation weiter. Die südseitige Einstellhalle mit Terraineinschnitt sei ein "grober Eingriff" in die feingliedrige Umgebung und insbesondere in das weitgehend intakte Grünband auf der Südseite. Dies widerspreche Art. 57 Abs. 5 GBR, wonach in Ortsbildschutzzonen "Freiräume zwischen den Gebäuden (...) möglichst freizuhalten" und "Vorgärten (....) zu erhalten" seien. Nicht nur das in Erscheinung tretende Loch stelle einen Fremdkörper dar, sondern auch die "formale Ausformulierung" des Eingriffs mit einer "zweimal um 45 Grad abgeknickten Rampe". Grundsätzlich stellten Einstellhallen, vor allem die damit verbundenen Zu-/ resp. Abfahrten, in Ortskernen ein Problem dar. Die Aussenraumgestaltung sei in den Baueingabeplänen nur ansatzweise zu erkennen. Die vorgeschlagene, vage angedeutete Bepflanzung sei aber – so die OLK in ihrem Bericht –, noch kein Aussenraumkonzept, wie es dem Ort angemessen wäre. Auch der im Projekt nordseitig vorgesehene, gemeinsame Aussenplatz mit Kinderspielplatz sei als "unstrukturierte Fläche" dargestellt, die "keinerlei Aufenthaltsqualitäten" verspreche. Vonnöten wäre eine "eindeutige Haltung bezüglich der Behandlung der Oberflächen und Abgrenzungen. Höhe und Art der Bepflanzung und/oder der Einfriedungen seien zu definieren und entsprechend in den Plänen abzubilden. Die OLK beantragt daher, dass das Projekt nicht zu bewilligen sei.

i) Art. 57 Abs. 3 GBR enthält Bestimmungen für den Wiederaufbau von Gebäuden im Ortsbildschutzbereich. Die Beschwerdegegnerin argumentiert, diese Norm sei nur anwendbar, wenn zerstörte Objekte wiederhergestellt würden, nicht jedoch wenn ein Gebäude neu errichtet werde. Indem Art. 57 Abs. 3 GBR von "Wiederaufbau ... des entfernten Gebäudes" spricht, legt der Wortlaut nahe, dass die Bestimmung immer gilt, wenn an einem Ort gebaut wird, an dem früher ein Gebäude stand, unabhängig davon, ob es zerstört oder (freiwillig) abgerissen wurde. Auch die Gemeinde legt ihre Vorschriften klar in dieser Weise aus.³⁰ Art. 57 Abs. 3 GBR ist daher auf das vorliegende Bauvorhaben anwendbar.

j) Der Bericht der OLK ist schlüssig. Insbesondere bezüglich der gemäss Art. 40 GBR für die Kernzone und gemäss Art. 57 GBR für das Ortsbildschutzbereich bestimmten

³⁰ Beschwerde der Beschwerdeführerin 5 vom 15. Juni 2018, Rz. 12, Beschwerdeakten BVE, pag. 11

Anforderungen an die Gestaltung von Bauten und Anlagen, vermag das umstrittene Bauvorhaben nicht zu überzeugen. Der OLK ist beizupflichten, dass der langrechteckige Bau mit Aussenmassen von 25,0 m x 12,80 m zwar die Lage und Ausrichtung des abzubrechenden Gebäudes übernimmt, aber hinsichtlich des Volumens und der Proportionen den Anforderungen des kommunalen Rechts nicht genügt. Dies zeigt sich insbesondere auf der Ostseite des Projekts, wo es im Vergleich zum bestehenden Gebäude, gemessen an der Traufe, um 8,0 m höher ausfällt. Die OLK gelangt daher zu Recht zum Schluss, dass das Volumen das verträgliche Mass sprengt und auch nicht in Einklang mit den umliegenden Gebäuden steht. Diese Anforderungen ergeben sich – entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerin –, nicht nur aus dem umstrittenen Art. 57 Abs. 3 GBR, sondern wie vorangehend erwähnt zudem aus der für die Kernzone geltenden Bestimmung (vgl. Art. 40 GBR).

Auch hinsichtlich der Fassadengestaltung genügt das Vorhaben den kommunalen Vorgaben nicht (vgl. Art. 40 Abs. 1 sowie Art. 57 Abs. 4 GBR). Die Beschwerdegegnerin vertritt zwar die Auffassung, dass diese Aussage der OLK eine "Fehlbehauptung" sei, da der Ort auch Gebäude mit Ausrichtung nach Westen kenne.³¹ Von der überzeugenden Darlegung der OLK, wonach Müntschemier eine andere Fassadenhierarchisierung kennt (Ausrichtung der Hauptfassade nach Osten) ist jedoch vorliegend auszugehen. Daher erweist sich die hier gewählte Ausrichtung (Hauptfassaden nach Westen) in Müntschemier als ortsfremd. Gleiches gilt für die auf der Westseite vorgesehenen Balkone, die entgegen der für die Region typischen, horizontalen Ausgestaltung (Lauben), vertikal ausgerichtet sind. Nach gegenteiliger Auffassung der Beschwerdegegnerin seien Lauben gegenüber Balkone "minderwertig". Dem ist entgegenzuhalten, dass sich die Balkone nicht an der "üblichen" Hauptfassade befinden und sich hinsichtlich der gewählten vertikalen Ausrichtung nicht an das traditionelle horizontale Bebauungsmuster anpassen. Der entsprechende Einwand der Beschwerdegegnerin ist daher unberechtigt.

Das geplante Mehrfamilienhaus sieht ein grosses Satteldach mit einem Kreuzgiebelfirst vor. Dieser befindet sich entgegen der Beschreibung der OLK auf der Südseite; ebenfalls auf dieser Seite befindet sich im Satteldach integriert die PV-Anlage. Nach Auffassung der Beschwerdegegnerin beanstandete die OLK diese Dachform nicht.³² Dennoch überschreitet die grossflächige PV-Anlage auf dem südlichen Dachschild wie auch die gewählten

³¹ Stellungnahme der Beschwerdegegnerin vom 1. November 2018, S. 4

³² Vgl. Stellungnahme vom 1. November 2018, Ziff. 9.3.3, S. 6

Dachfenster auf der Nordseite das gemäss Art. 57 Abs. 4 GBR hinsichtlich Dachgestaltung und Materialisierung Zulässige, was von der OLK zu Recht als "Störung der Störung" bezeichnet worden ist.

Schliesslich überzeugt das Vorhaben auch hinsichtlich der Aussenraumgestaltung und der gemäss Projektänderung vorgenommenen Anpassungen nicht. Zum einen verlangt Art. 40 Abs. 1 GBR die Erhaltung der vorhandenen Plätze, Gärten und Vorplätze oder bei Neubauten eine "lebendige Aussenraumgestaltung" (vgl. Art. 40 Abs. 2 GBR). Dies ist eine Anforderung, die sich auch aus Art. 57 Abs. 5 GBR für das Ortsbildschutzgebiet ergibt. Wie die OLK überzeugend darlegt, vermag vorliegend weder die vorgesehene Einstellhalle mit der zweifach abgeknickten Rampe noch die nur ansatzweise vorgesehene Aussenraumgestaltung den erwähnten Anforderungen zu genügen. Die Argumente der Beschwerdegegnerin, dass die südlich geplante Autoeinstellhalle den "Vorgarten-Grüngürtel" auf der Südseite verlängere, vermag nicht zu überzeugen. Die Rampe der Einstellhalle erweist sich gemäss den vorangehenden Ausführungen auch nicht als "diskrete Lösung". Bezüglich der Nordseite des Vorhabens weist die OLK darauf hin, dass der dort vorgesehene gemeinsame Aussenplatz lediglich eine unstrukturierte Fläche darstelle, die keinerlei Aufenthaltsqualitäten aufweise. Für die Behandlung der Oberflächen und Abgrenzungen fehle eine klare Haltung. Diese Einschätzung überzeugt. Das Vorhaben genügt bezüglich Volumetrie, Proportionen, Fassadengestaltung, Materialisierung und Aussenraumgestaltung den ästhetischen Anforderungen nicht, weshalb ihm auch die geforderte «gute Gesamtwirkung» abzusprechen ist.

k) Gemäss den obigen Ausführungen erfüllt das geplante Mehrfamilienhaus im Ortsbildschutzgebiet weder die Vorgabe der «guten Gesamtwirkung» noch die Anforderungen an Volumetrie, Proportionen Fassadengestaltung, Materialisierung und Aussenraumgestaltung. Für diesen Fall beantragt die Beschwerdegegnerin die Erteilung einer Ausnahmegewilligung gemäss Art. 26 BauG. Ausnahmegründe für das Abweichen von den Ästhetikvorschriften³³ im Sinne von Art. 26 BauG sind jedoch keine gegeben. Eine Ausnahme nach Art. 26 BauG kann nur beim Vorliegen besonderer Verhältnisse, d.h. bei objektiven Besonderheiten, gewährt werden. Als Ausnahmegrund kommen Verhältnisse des Bauherrn in Betracht, die sich auf Zweck, Umfang oder Gestaltung seines Bauvorhabens beziehen und in den geltenden Vorschriften keine genügende

³³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 26 N. 1, vgl. BVR 2006 S. 145 E. 5.1.1

Berücksichtigung finden. Sie müssen mit den Besonderheiten des Baugrundstücks oder des Bauvorhabens zusammenhängen. Es sollen ausgesprochene Unbilligkeiten vermieden werden. Rein finanzielle Interessen des Bauherrn genügen nicht, ebenso wenig der Wunsch nach einer Ideallösung. Besondere Gründe, wie sie die Beschwerdegegnerin in ihrer Stellungnahme geltend macht, sind keine ersichtlich.³⁴

l) Die Beschwerdegegnerin wendet ein, dass Beschränkungen der erlaubten Gebäudedimensionen, die eine ins Gewicht fallende Mindernutzung zur Folge hätten, unzulässig seien.³⁵ Gestützt auf Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes dürfen in der Regel Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung nicht wesentlich eingeschränkt werden.³⁶ Dies gilt auch im Anwendungsbereich eigenständiger kommunaler Ästhetikvorschriften, die über Art. 9 Abs. 1 BauG hinausgehen und z.B. eine gute Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild oder eine gute Gesamtwirkung verlangen. Nicht anwendbar sind die erwähnten Grundsätze hingegen, wenn die Nutzungsordnung aus ästhetischen Gründen über den allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutz hinaus Einschränkungen vorsieht.³⁷ Die Art. 40 und 57 ff. GBR enthalten spezifische Ästhetikvorschriften für die Kernzone und für das Ortsbildschutzgebiet. Das GBR sieht damit Einschränkungen vor, die über den allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutz hinausgehen. Der Einwand der Beschwerdegegnerin hinsichtlich Mindernutzung erweist sich somit als unberechtigt.

Im Übrigen weist die Beschwerdegegnerin darauf hin, dass das Bauvorhaben in südlicher Richtung an eine Überbauung angrenze, die weder "wertvoll noch sensibel" sei; zudem liege es in der zweiten Reihe der J._____strasse und sei von dort "praktisch nicht einsehbar". Sowohl nach Auffassung der OLK als auch nach Einschätzung der Gemeinde (Beschwerdeführerin 5) liegt das Vorhaben im Dorfzentrum und ist von der L._____strasse (J._____strasse) mit Blick auf sein Volumen gut einsehbar. Dies gilt auch für den südlichen Anschluss der Bauparzelle: dort befinden sich zwar gemäss Zonenplan³⁸ in der angrenzenden Wohn- Arbeitszone einige Gebäude neueren Datums.

³⁴ Vgl. Stellungnahme der Beschwerdegegnerin vom 1. November 2018, Ziff. 9, S. 5

³⁵ Beschwerdeantwort, vom 30. Juni 2018, Ziff. 19, S. 6 sowie Stellungnahme der Beschwerdegegnerin, a.a.O., S. 4

³⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 15 m.w.H.

³⁷ Vgl. BVR 2012 S. 334 E. 7.1 sowie BGE 2016/57 vom 27. Juli 2016, E. 3.2

³⁸ Zonen- und Schutzzonenplan der Gemeinde Müntschemier vom 5. Juni 2001, rev. am 31. Mai 2002

Andererseits befindet sich dort ein relativ grosses Landschaftsschutzgebiet, das die OLK zu Recht als "Grünband" bezeichnet und bei ihrer Beurteilung entsprechend berücksichtigt hat. Die genannten Einwände der Beschwerdegegnerin erweisen sich daher ebenfalls als unbegründet.

m) Zusammenfassend sieht die BVE keine Veranlassung, von der nachvollziehbaren und überzeugenden Einschätzung der OLK abzuweichen. Der geplante Neubau erfüllt die Vorgaben gemäss Art. 40 bzw. Art. 57 Abs. 3 GBR hinsichtlich Volumetrie und Proportionen nicht. Zudem vermag es auch die weiteren Anforderungen an die Fassadengestaltung, Materialisierung und Aussenraumgestaltung nicht einzuhalten (Art. 40 Abs. 1 und Art. 57 Abs. 4 und 5 GBR). Schliesslich erzielt es auch keine «gute Gesamtwirkung». Das Bauvorhaben verletzt damit Art. 9 Abs. 1 BauG, Art. 40 GBR und Art. 57 GBR. Die Beschwerde ist daher gutzuheissen. Der vorinstanzliche Entscheid ist aufzuheben und dem Vorhaben ist der Bauabschlag zu erteilen.

Bei diesem Ausgang erübrigt es sich, auf die weiteren Rügen der Beschwerdeführenden 1 bis 5 einzugehen. Insbesondere kann vorliegend offen bleiben, ob das Vorhaben sämtliche Anforderungen an die Erschliessung und, wie von den Beschwerdeführenden nach der Projektänderung geltend gemacht, die qualitativen Anforderungen an die Kinderspielplätze erfüllt.

6. Beweisabnahme

Gemäss Art. 18 VRPG stellen die Behörden den Sachverhalt von Amtes wegen fest. Sie bestimmen Art und Umfang der Ermittlungen, ohne an die Beweisanträge der Parteien gebunden zu sein. Erscheint die Sachlage umfassend abgeklärt und versprechen zusätzliche Erhebungen keine wesentlich neuen Erkenntnisse, so brauchen keine weiteren Untersuchungen angestellt zu werden, selbst wenn nicht alle denkbaren Möglichkeiten der Beweisführung ausgeschöpft sind.³⁹ Ergibt eine vorweggenommene Beweiswürdigung, dass ein Beweis nicht dazu geeignet ist, das Beweisergebnis zu verändern oder den zu treffenden Entscheid zu beeinflussen, so kann auch unter dem Aspekt des rechtlichen Gehörs (Art. 21 ff. VRPG) von der Beweisabnahme abgesehen werden. Vorliegend beantragt die Beschwerdeführerin 5 bei der Vorinstanz die Edition der Akten des Verfahrens bbew 51/2017 (Vorgängerprojekt) wie auch den Schrift- und E-Mail-Verkehr zwischen dem Berner Heimatschutz, der Vorinstanz sowie der Beschwerdegegnerin. Von diesen Beweismitteln waren hier keine weiteren entscheiderelevanten Erkenntnisse zu erwarten, weshalb darauf verzichtet werden konnte.

7. Verfahrenskosten

a) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird eine Gebühr von Fr. 200.– bis Fr. 4'000.– erhoben (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV⁴⁰). In Anwendung dieser Bestimmungen wird die Pauschale für die beiden Beschwerden auf je Fr. 1'800.– festgelegt. Werden in einem einzigen Entscheid mehrere Beschwerden beurteilt, so kann die Pauschalgebühr für die einzelnen Beschwerdeführerinnen und Beschwerdeführer angemessen reduziert werden (Art. 21 Abs. 3 GebV). Dementsprechend werden die Pauschalen für die beiden Beschwerden auf je zwei Drittel reduziert, ausmachend Fr. 1'200.– je Beschwerde, da vorliegend mehrheitlich die gleichen Rügen erhoben wurden. Für besondere Untersuchungen, Gutachten und dergleichen können zusätzliche Gebühren erhoben werden (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Die Kosten der OLK (Fr. 900.– gemäss Rechnung vom 1. Oktober 2018 werden gestützt auf Art. 11 GebV

³⁹ Vgl. Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 18 N. 10; vgl. auch BVR 2012 S. 252 E. 3.3.3, mit Hinweisen

⁴⁰ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

zusätzlich erhoben. Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren betragen somit insgesamt Fr. 3300.–.

Die Verfahrenskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigten, keine Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Vorliegend obsiegen die Beschwerdeführenden 1 bis 4 sowie die Beschwerdeführerin 5, weshalb die Beschwerdegegnerin die Verfahrenskosten von Fr. 3300.– zu tragen hat.

b) Die amtlichen Kosten für das erstinstanzliche Baubewilligungsverfahren von Fr. 9'966.30 hat in jedem Fall die Beschwerdegegnerin als Baugesuchstellerin zu tragen (Art. 52 Abs. 1 BewD).

c) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Beschwerdeführenden 1 bis 5 waren nicht anwaltlich vertreten. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerden werden gutgeheissen. Der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes vom 15. Mai 2018 wird aufgehoben.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 3300.– werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von Fr. 6'950.50 werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist das Regierungsstatthalteramt Seeland zuständig.
4. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn A._____, eingeschrieben
- B._____, Frau Rosette Berner, eingeschrieben
- Frau D._____ und Herrn C._____, eingeschrieben
- Einwohnergemeinde Müntschemier, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben
- Frau Rechtsanwältin F._____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Seeland, eingeschrieben
- Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) z.H. der OLK Gruppe Jura bernois-Seeland, zur Kenntnis
- Tiefbauamt des Kantons Bern, Obergeringenieurkreis III (TBA OIK III), A-Post

Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungspräsident