

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2018/94

Bern, 19. Februar 2019

in der Beschwerdesache zwischen

A. _____
Beschwerdeführende 1 - 3

alle vertreten durch B. _____

C. _____
Beschwerdeführende 4 - 12

alle vertreten durch D. _____



Herrn E. _____
Beschwerdeführer 13

vertreten durch F. _____

und

Herrn G. _____
Beschwerdegegner 1

Frau H. _____
Beschwerdegegnerin 2

alle vertreten durch I. _____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Saanen, Bauverwaltung, Schönriedstrasse 8,
3792 Saanen

Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), Nydegasse 11/13, 3011 Bern

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Saanen vom 15. Juni 2018 (Bauentscheid Nr. 2015-156; Landwirtschaftlicher Bewirtschaftungsweg) und die Verfügung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vom 13. November 2017 (G.-Nr. 381 15 3229)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerschaft reichte am 19. November 2015 bei der Gemeinde Saanen ein Baugesuch ein für folgendes Bauvorhaben: "Erstellung landwirtschaftlicher Bewirtschaftungsweg mit Betonspurrinnen L = 275 m, B = 2.60 m zur Gewährleistung der Bewirtschaftung von Parzelle Nr. J._____ und Nr. K._____ inkl. Abzweigung ab L._____strasse L = 25 m". Nach einer Stellungnahme des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vom 7. März 2016 passte die Beschwerdegegnerschaft ihr Projekt an. Das Bauvorhaben gemäss angepasstem Baugesuch vom 9. September 2016 lautet wie folgt: "Erstellung roher landwirtschaftlicher Bewirtschaftungsweg L = 275 m, B = 2.60 m zur Gewährleistung der Bewirtschaftung von Parzelle Nr. J._____ und Nr. K._____ inkl. Abzweigung ab L._____strasse L = 25 m und Fussweg L = 78 m. B = 1.20 m". Das Vorhaben betrifft die Parzellen Saanen Grundbuchblatt Nrn. M._____, N._____, O._____, K._____ und J._____. Die Parzelle Saanen Grundbuchblatt Nr. M._____ liegt in der Wohnzone W3a, die übrigen Parzellen befinden sich in der Landwirtschaftszone. Gegen das Bauvorhaben erhoben die Beschwerdeführenden Einsprache. Das AGR hielt mit Verfügung vom 13. November 2017 fest, das Bauvorhaben "landwirtschaftlicher Bewirtschaftungsweg" sei mit Auflagen zonenkonform, das Vorhaben "Fussweg" sei dagegen weder zonenkonform noch mittels Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG¹ bewilligbar. Mit Gesamtentscheid vom 15. Juni 2018 erteilte die Gemeinde Saanen die Baubewilligung für das Erstellen eines landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsweges mit sickerfähigem Material inkl. Abzweigung ab der L._____strasse als Belagsweg. Für das Erstellen eines Fusswegs ab Ende des Bewirtschaftungswegs bis an die Parzellengrenze Nr. P._____ erteilte sie den Bauabschlag. Hinsichtlich des Bewirtschaftungswegs verfügte die Vorinstanz (gestützt auf die Verfügung des AGR) folgende Auflagen:

¹ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700).

- Es darf nur eine zweite bekieste Spur (mit entsprechendem Unterbau für das Befahren mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen) zum bestehenden bekiesten Fuss-/Wanderweg erstellt werden.
- Diese zweite Spur ist nach der Erstellung unverzüglich wieder zu begrünen.
- Nach Erstellung ist der neue Bewirtschaftungsweg durch die Gemeinde Saanen zwingend mit einem strassenverkehrstechnischen "Allgemeines Fahrverbot" mit Ausnahmeregelung (für landwirtschaftliche und Notfall-Fahrzeuge) zu belegen.
- Der Bewirtschaftungsweg darf nur für die zonenkonforme Nutzung verwendet werden. Nach Wegfall der ursprünglichen Zweckbestimmung ist die Anlage zu beseitigen und der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen.
- Der Anmeldung beim Grundbuchamt ist ein Doppel der Baubewilligung und eine Rechtskraftbescheinigung beizulegen.

2. Gegen diesen Gesamtentscheid der Gemeinde vom 15. Juni 2018 gingen mehrere Beschwerden bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Die Beschwerdeführerin 1 und die Beschwerdeführenden 2 und 3 stellen je mit Beschwerde vom 10. Juli 2018 folgende materielle Anträge:

- "1. Der Bauentscheid Nr. 2015-156 vom 15. Juni 2018 sei aufzuheben.
2. Das Bau- und Ausnahmegesuch Nr. 2015-156 sei abzuweisen."

Mit Beschwerde vom 20. Juli 2018 beantragen die Beschwerdeführenden 4 bis 12 Folgendes:

"Der Bauentscheid Nr. 2015-156 vom 15. Juni 2018 sei aufzuheben und die Sache sei zur Behandlung und Beurteilung dem örtlich zuständigen Regierungsstatthalteramt zuzuleiten;
Eventuell:

1. Der Bauentscheid Nr. 2015-156 vom 15. Juni 2018 sei soweit aufzuheben, als damit die Baubewilligung für die Erstellung eines landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsweges mit sickerfähigem Material mit bestimmten Auflagen erteilt wurde (Ziffer III.1);
2. Dem Baugesuch der Beschwerdegegner sei insofern der Bauabschlag zu erteilen;
3. Von den Rechtsverwahrungen und den Anmeldungen von Lastenausgleichsansprüchen der Beschwerdeführer 3 (Herr Q._____) [hier: Beschwerdeführer 6], Nr. 5 (Herr R._____) [hier: Beschwerdeführer 8] und Nr. 7 (Herr S._____) [hier: Beschwerdeführer 10] sei Kenntnis zu nehmen und zu geben."

Schliesslich reichte der Beschwerdeführer 13 am 20. Juli 2018 eine Beschwerde ein. Er stellt folgende Anträge:

"Es sei die Nichtigkeit des Gesamtbauentscheids Nr. 2015-156 der Einwohnergemeinde Saanen vom 15. Juni 2018 festzustellen,

Eventuell: Der Gesamtbauentscheid Nr. 2015-156 der Einwohnergemeinde Saanen vom 15. Juni 2018 sei aufzuheben und die Sache sei im Sinne der Erwägungen zur Neubeurteilung an das Regierungsstatthalteramt Obersimmental-Saanen zurückzuweisen,

Subeventuell: Der Gesamtbauentscheid Nr. 2015-156 der Einwohnergemeinde Saanen vom 15. Juni 2018 sei aufzuheben, soweit er die Bewilligung zur Erstellung eines rohen landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsweges mit einer Länge von 275 m zum Gegenstand hat, und dem Vorhaben sei auch diesbezüglich der Bauabschlag zu erteilen."

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet², führte einen Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Die Gemeinde beantragt mit Stellungnahme vom 31. Juli 2018 die Abweisung der Beschwerden. Den gleichen Antrag stellt das AGR mit Eingabe vom 15. August 2018. Die Beschwerdegegnerschaft beantragt mit Beschwerdeantwort vom 24. August 2018 die Abweisung der Beschwerden, soweit darauf eingetreten werden kann. Die Fachstelle Hochbau und Bodenrecht des Amtes für Landwirtschaft und Natur des Kantons Bern (LANAT) reichte schliesslich am 28. August 2018 eine Stellungnahme ein, ohne dabei Anträge zu stellen.

4. Am 13. November 2018 führte das Rechtsamt im Beisein der Verfahrensbeteiligten, der beiden Pächter der Parzellen Saanen Grundbuchblatt Nrn. J._____ und Nr. K._____ sowie einer Vertretung des LANAT einen Augenschein mit Instruktionsverhandlung durch. Die Beteiligten erhielten Gelegenheit, sich zum Protokoll des Augenscheins zu äussern und Schlussbemerkungen einzureichen.

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

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).

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG³. 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 – und mit ihnen zusammen die Verfügungen des AGR nach Art. 24 ff. RPG – können nach Art. 40 Abs. 1 BauG⁴ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist zur Beurteilung der form- und fristgerecht eingereichten Beschwerden gegen den Gesamtentscheid zuständig.

b) 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). Sämtliche Beschwerdeführenden haben sich als Einsprechende am vorinstanzlichen Verfahren beteiligt und sind damit formell zur Beschwerdeführung legitimiert.

c) Neben der formellen Beschwer bedarf es auch der materiellen Beschwer: Nach Art. 35 Abs. 2 Bst. a BauG sind nur Personen zur Einsprache befugt, welche durch das Bauvorhaben unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind. Nach Lehre und Rechtsprechung ist eine Person in schutzwürdigen Interessen berührt, wenn sie durch ein Bauvorhaben in höherem Mass als die Allgemeinheit betroffen ist und zum Streitgegenstand eine besondere Beziehungsnähe hat.⁵ Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts muss die besondere Beziehungsnähe zum Streitgegenstand bei Bauprojekten insbesondere in räumlicher Hinsicht gegeben sein. In einer besonders nahen Beziehung zur Streitsache stehen naturgemäss die Nachbarn des Baugrundstücks. Unter Nachbarn versteht die Verwaltungs- und Gerichtspraxis vorab die Eigentümer von Nachbargrundstücken. Der Kreis der betroffenen Nachbarschaft kann nicht allgemein

³ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).

⁴ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721).

⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 35-35c N. 16.

festgelegt werden, sondern muss im Einzelfall nach den konkreten Verhältnissen bestimmt werden. Die Einsprachebefugnis des Nachbarn ist in der Regel zu bejahen, wenn dessen Liegenschaft unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt oder allenfalls nur durch einen Verkehrsträger davon getrennt wird. Es wird darauf verzichtet, auf bestimmte feste Werte abzustellen. Nach der bundesgerichtlichen Praxis sind Nachbarn aber bis im Abstand von etwa 100 m in der Regel zu Verwaltungsgerichtsbeschwerden gegen Bauvorhaben legitimiert. Allerdings ergibt sich die Legitimation nicht schon allein aus der räumlichen Nähe, sondern erst aus einer daraus herrührenden besonderen Betroffenheit. Ein schutzwürdiges Interesse liegt vor, wenn die tatsächliche oder rechtliche Situation des Nachbarn durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst werden kann.⁶ Eine weitere Umschreibung des Kreises der beschwerdeberechtigten Nachbarschaft kann sich etwa dort rechtfertigen, wo von einer Baute besonders starke Emissionen ausgehen.⁷

Art. 35a Abs. 1 BauG lässt sodann private Organisationen zur Erhebung von Einsprachen auch ohne Nachweis eines besonderen Berührtseins zu, wenn sie die Rechtsform einer juristischen Person aufweisen und rein ideelle Zwecke verfolgen (sogenannte ideelle Verbandsbeschwerde). Nach Art. 35c Abs. 3 BauG können sie nur Rügen erheben in Rechtsbereichen, die seit mindestens zehn Jahren Gegenstand ihres statutarischen Zwecks bilden.

d) Gemäss ihren Statuten ist die Beschwerdeführerin 1 ein Verein im Sinne von Art. 60 ff. ZGB⁸, welcher am 30. April 1977 gegründet wurde. Zweck des Vereins ist gemäss Art. 2 der Statuten "der Schutz der Menschen und der Natur sowie das Gestalten und Erhalten lebensfreundlicher Städte, Siedlungen und Landschaften". Diese Zielsetzungen sind ideeller Natur. Gemäss Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern erfüllt die Beschwerdeführerin mit dieser Zweckumschreibung im Bereich des Natur- und Heimatschutzes die Voraussetzungen der Einsprache- und Beschwerdelegitimation.⁹ Nach kantonalem Recht ist sie damit – entgegen der Ansicht der Beschwerdegegnerschaft – vorliegend zur Beschwerdeführung legitimiert. Die bundesrechtliche Rechtsprechung, wonach es zur Beschwerdeberechtigung einer Bundesaufgabe im Sinne von Art. 78 Abs. 2

⁶ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 65 N. 4, mit weiteren Hinweisen.

⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 35-35c N. 17 mit Hinweisen auf die Rechtsprechung.

⁸ Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210).

⁹ VGE 19441 vom 18. März 1996, E. 4b, in BVR 1997 S. 97.

BV¹⁰ bedarf, ist vor den kantonalen Rechtsmittelinstanzen nicht von Bedeutung. Auf den Einwand der Beschwerdegegnerschaft, es handle sich hier nicht um eine Bundesaufgabe, muss daher nicht näher eingegangen werden. Diese Frage kann hier offen bleiben.

Auch die Beschwerdeführerin 4 ist gemäss ihren Statuten ein Verein im Sinne von Art. 60 ff. ZGB. Dieser wurde am 29. September 2000 gegründet. Art. 2 der Statuten formuliert den Zweck des Vereins wie folgt: "Die Vereinigung bezweckt, die Gegend der AH._____ in Gstaad in ihrem derzeitigen Zustand zu bewahren. Sie widersetzt sich insbesondere jedem Bauprojekt, welche die Gegend und die Landschaft der AH._____ verunstaltet oder eine zu intensive Entwicklung nach sich ziehen könnte." Dabei handelt es sich – entgegen der Ansicht der Vorinstanz und der Beschwerdegegnerschaft – um ideelle Ziele. Dass der Kreis der Mitglieder im Wesentlichen Eigentümerinnen oder Eigentümer von Grundstücken in der AH._____ bzw. diesen nahe stehende Personen umfasst, ist dabei irrelevant. Die Beschwerdeführerin 4 erfüllt die Voraussetzungen von Art. 35a Abs. 1 i.V.m. Art. 35c Abs. 3 BauG und ist daher zur Beschwerdeführung legitimiert.

e) Der Beschwerdeführer 2 ist Stockwerkeigentümer und Bewohner einer Wohnung auf der Parzelle Saanen Grundbuchblatt Nr. AI._____. Der Beschwerdeführer 3 ist im Haus auf der Parzelle Saanen Grundbuchblatt Nr. AJ._____ wohnhaft. Diese Parzellen grenzen unmittelbar an den geplanten Bewirtschaftungsweg an, weshalb die Beschwerdeführenden 2 und 3 als Nachbarn unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen und daher zur Beschwerde befugt sind. Auf ihre Beschwerde ist einzutreten.

Die Beschwerdeführenden 6, 8 und 10 sind ebenfalls allesamt Eigentümerinnen/Eigentümer von Häusern oder Wohnungen, die unmittelbar an den umstrittenen Weg angrenzen. Auch ihre Legitimation ist damit zu bejahen. Aufgrund deren Legitimation sowie der Beschwerdeberechtigung der Beschwerdeführerin 4 muss sich der Entscheid auf jeden Fall mit den Rügen der Beschwerde der Beschwerdeführenden 4 bis 12 auseinandersetzen. Die Grundstücke der Beschwerdeführenden 5, 7, 9, 11 und 12 grenzen nicht direkt an den umstrittenen Weg an. Es ist fraglich, ob sie beschwerdebefugt sind. Dies kann aber offen bleiben. Aufgrund der Beschwerdebefugnis der Beschwerdeführenden 4, 6, 8 und 10 kann darauf verzichtet werden, die

¹⁰ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101).

Beschwerdebefugnis jedes einzelnen Einsprechenden abzuklären. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Legitimation in einem allfälligen Verwaltungsgerichtsbeschwerdeverfahren nachgewiesen werden müsste. Auf die Beschwerde der Beschwerdeführenden 4 bis 12 ist damit einzutreten.

Der Beschwerdeführer 13 schliesslich ist Stockwerkeigentümer einer Wohnung auf der Parzelle Saanen Grundbuchblatt Nr. T._____, welche unmittelbar an den umstrittenen Weg anschliessen. Er ist damit in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen und daher zur Beschwerde befugt sind. Auf seine Beschwerde ist ebenfalls einzutreten.

2. Streitgegenstand

a) Anfechtungsobjekt ist die Verfügung der Vorinstanz. Der Streitgegenstand braucht sich nicht mit dem Anfechtungsobjekt zu decken, kann aber auch nicht über dieses hinausgehen. Innerhalb dieses Rahmens bestimmen die Parteien den Streitgegenstand. Sowohl für das Einleiten eines Beschwerdeverfahrens als auch für dessen Umfang und eine allfällige vorzeitige Beendigung gilt somit die Verfügungs- oder Dispositionsmaxime sowie das Rügeprinzip. Die Parteien können den Streitgegenstand im Verlauf des Verfahrens nicht erweitern, sondern nur einschränken.¹¹

b) Vorliegend erteilte die Gemeinde mit dem angefochtenen Entscheid die Baubewilligung für das Erstellen eines landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsweges (Abschnitt a) inkl. der Abzweigung ab der L._____strasse als Belagsweg (Abschnitt c). Für das Erstellen eines Fussweges ab Ende des Bewirtschaftungswegs bis an die Parzellengrenze der Parzelle Saanen Grundbuchblatt Nr. P._____ (Abschnitt b) erteilte sie den Bauabschlag. Die Beschwerdeführenden fechten einzig die mit diesem Gesamtentscheid erteilten Baubewilligungen der Abschnitte a und c an. Der Bauabschlag des Abschnittes b wurde nicht angefochten und ist damit nicht Streitgegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens.

3. Zuständige Baubewilligungsbehörde

¹¹ Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 72 N. 6 bis 8.

a) Die Beschwerdeführenden 4 bis 12 und der Beschwerdeführer 13 bringen vor, die Gemeinde sei für die Beurteilung des Vorhabens nicht zuständig. Sie hätten dies während des ganzen vorinstanzlichen Verfahrens geltend gemacht. Der strittige Weg führe teilweise über die Parzelle Saanen Grundbuchblatt Nr. O._____ im Eigentum der Gemeinde Saanen und beanspruche zulasten dieser Parzelle eine Dienstbarkeit. Die Gemeinde habe deshalb den Situationsplan vom 16. Oktober 2015 als Grundeigentümerin mitunterzeichnet. Daraus folge, dass die Gemeinde am Bauvorhaben beteiligt sei und das Ziel dieses Vorhabens mittrage. Dass nur ein kleiner Teil des Weges über die Parzelle der Gemeinde führe, sei unbeachtlich. Durch die Überbauung von gemeindeeigenem Boden bestehe mindestens der Anschein einer institutionellen Befangenheit der Gemeinde als Baubewilligungsbehörde. Für eine Weiterleitung an das Regierungsstatthalteramt habe umso mehr Anlass bestanden, als es hier um ein Vorhaben gehe, bei welchem aufgrund seiner Vorgeschichte und der dezidierten Unterstützung der Gemeinde für dieses Projekt generell Zweifel an der Unbefangenheit der Gemeinde bestehe. Die Beschwerdeführenden 4 bis 12 beantragen daher die Aufhebung des Entscheids und die Weiterleitung der Sache an das zuständige Regierungsstatthalteramt. Nach Ansicht des Beschwerdeführers 13 ist dieser Fehler unter Einbezug der Verletzung des rechtlichen Gehörs derart schwerwiegend, dass der angefochtene Entscheid nichtig sei. Eventualiter sei der Entscheid wegen dieser Unzuständigkeit aufzuheben und dem zuständigen Regierungsstatthalteramt weiterzuleiten.

b) Nach Art. 8 Abs. 2 Bst. d BewD¹² ist die Regierungsstatthalterin oder der Regierungsstatthalter in jedem Fall zuständig für die Beurteilung von Bauvorhaben, die für Zwecke der Gemeinde bestimmt sind. Der Begriff "für Zwecke der Gemeinden bestimmt" ist weit auszulegen: Es geht darum, den Anschein zu vermeiden, die Bewilligungsbehörde entscheide in eigener Sache. Es soll die institutionelle Unbefangenheit der Gemeinde als Baubewilligungsbehörde gewährleistet werden. Die Bestimmung ist daher nicht nur anwendbar, wenn es um Bauvorhaben wie Schulhäuser, Verwaltungsgebäude und dergleichen geht, sondern stets dann, wenn die Gemeinde am Vorhaben ein so starkes Interesse hat, dass ihre Unbefangenheit als gefährdet erscheint (BVR 1989 S. 151). Das ist z.B. der Fall bei Bauvorhaben Dritter auf gemeindeeigenem Boden (VGE 22755 vom 30.5.2007 E. 2.3. 17754 vom 29.5.1989 E.4a; vgl. auch BVR 1989 S. 150) oder wenn die

¹² Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

Gemeinde sonst wie aus der Bewilligung direkte finanzielle Vorteile zieht (Konzessionsgebühr: BVR 2005 S. 321 E. 2.3; vgl. auch BVR 2004 S. 489 E. 5c u. d). Bloss indirekte Vorteile (wie der Erhalt von Arbeitsplätzen in der Gemeinde) schliesst dagegen die Zuständigkeit der Gemeinde nicht aus (VGE 23332 vom 15.9.2008 E. 2.2)."¹³

c) Es ist unbestritten, dass ein Abschnitt des umstrittenen Bewirtschaftungsweges über die Parzelle Saanen Grundbuchblatt Nr. O._____ führt, welche im Eigentum der Gemeinde Saanen steht. Sie musste daher zwar als Grundeigentümerin dem Vorhaben mittels Unterschrift zustimmen. Dieses rein formelle Erfordernis ist bei der Beurteilung der Frage der Befangenheit jedoch nicht relevant. Vielmehr ist zu beurteilen, ob die Gemeinde aus dem Vorhaben einen direkten Vorteil finanzieller Art zieht oder sonst wie ein so starkes Interesse am Vorhaben hat, dass ihre Unbefangenheit als gefährdet erscheinen lässt. Nur weil der Weg teilweise über ein Grundstück der Gemeinde führt, bedeutet dies daher nicht automatisch, dass die Gemeinde für das Bauvorhaben in den Ausstand treten muss. Die oben erwähnten Entscheide des Verwaltungsgerichts betrafen Fälle, in welchen sich das Bauvorhaben ganz auf der Parzelle der Gemeinde befand und diese aus der Erteilung der Baubewilligung einen direkten finanziellen Vorteil erzielte. Dies ist vorliegend jedoch nicht der Fall. Der geplante Fussweg verläuft nur auf einem sehr kurzen Abschnitt auf der Parzelle der Gemeinde. Mit dem umstrittenen Weg werden aber in erster Linie die privaten Grundstücke der Beschwerdegegnerschaft erschlossen. Zwar wird das Grundstück der Gemeinde ebenfalls durch einen Pächter bewirtschaftet, so dass der beantragte Ausbau des Bewirtschaftungsweges diesem ebenfalls dient. Dies bewirkt für die Gemeinde jedoch keinen finanziellen Vorteil und stellt für diese – auch aufgrund der geringen Grösse ihrer Parzelle – höchstens einen indirekten Vorteil untergeordneter Natur dar. Ansonsten sind keine Vorteile für die Gemeinde erkennbar. Gemäss den unbestritten gebliebenen Aussagen der Beschwerdegegnerschaft erhält die Gemeinde für die Beanspruchung ihres Grundstücks durch das Bauvorhaben keine Entschädigung von der Bauherrschaft. Mit dem Weg werden sodann auch keine Bauzonen erschlossen, so dass die Gemeinde aufgrund ihrer Erschliessungspflicht von Bauzonen indirekt vom Erstellen dieses Wegs profitieren würde. Insgesamt hat die Gemeinde kein direktes eigenes Interesse am projektierten Fussweg, das ihre Unbefangenheit als gefährdet erscheinen lassen könnte. Das Bauvorhaben ist damit nicht für Zwecke der Gemeinde bestimmt (Art. 8 Abs. 2 Bst. d BewD), so dass es nicht in den Zuständigkeitsbereich des Regierungsstatthalteramts fallen

¹³ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 33 N. 3.

musste. Der projektierte Weg befindet sich schliesslich (mit Ausnahme der Einmündung) in der Landwirtschaftszone, weshalb die Gemeinde an den Entscheid des AGR betreffend Bauen ausserhalb der Bauzone gebunden war und diesbezüglich keinen Ermessensspielraum beanspruchen konnte. Auch wenn dies letztlich nicht entscheidend ist für die Beurteilung der Frage, ob die Voraussetzungen von Art. 8 Abs. 2 Bst. d BewD erfüllt sind, so macht dies dennoch deutlich, dass keine Anzeichen für einen nicht objektiv gefällten Entscheid bestehen. Dass das AGR bzw. die für diesen Fall zuständigen Mitarbeitenden des AGR befangen wären, wird auch von den Beschwerdeführenden nicht geltend gemacht. Auch ist zu beachten, dass das Regierungsstatthalteramt bei einer Rückweisung ebenfalls an den Entscheid des AGR gebunden wäre und eine solche daher auch einen prozessualen Leerlauf darstellen würde. Die Rügen der Beschwerdeführenden 4 bis 12 und des Beschwerdeführers 13 erweisen sich als unbegründet. Der angefochtene Entscheid ist daher weder nichtig, noch ist er zuständigkeitshalber an das Regierungsstatthalteramt weiterzuleiten.

4. Verletzung des rechtlichen Gehörs

a) Die Beschwerdeführenden 4 bis 12 und der Beschwerdeführer 13 machen geltend, die Gemeinde habe den Sachverhalt gemäss angefochtenem Entscheid (S. 12) vor Ort überprüft, ohne zu dieser Überprüfung bzw. zu diesem Augenschein die Parteien beizuziehen. Dies stelle eine Verletzung des rechtlichen Gehörs dar.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG¹⁴ gibt den Parteien das Recht, sich zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern. Gemäss Art. 22 VRPG sind Parteien berechtigt, an Instruktionsverhandlungen und amtlichen Augenscheinen teilzunehmen. Die Beteiligten müssen grundsätzlich zu einem Augenschein beigezogen werden, wenn dabei ein streitiger Sachverhalt festgestellt werden soll. Eine Ortsbesichtigung darf dann ohne Beizug der Verfahrensbeteiligten erfolgen, wenn sie bloss der informellen Orientierung der entscheidenden Behörde dient, diese also das aus den Akten gewonnene und zur Beurteilung genügende Bild noch

¹⁴ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

abrunden will. Sind aber vor Ort noch zusätzliche Feststellungen über den entscheidungswesentlichen Sachverhalt zu treffen, so muss den Beteiligten die Teilnahme ermöglicht werden.¹⁵

c) Im angefochtenen Entscheid ist Folgendes festgehalten (Ziff. 14, Bst. k, S.12): "Die Einsprecher führen ferner an, dass bereits mehrere Zufahrtsmöglichkeiten bestünden. Dieser Sachverhaltsschilderung widersprechen die Gesuchsteller in ihrer Stellungnahme vom 14.11.2016: Zurzeit besteht kein Bewirtschaftungsweg, auch nicht über die Höfe U._____ und V._____ (Ziff. 16 ff.). Eine Überprüfung des Sachverhalts vor Ort durch die Bauverwaltung Saanen bestätigt die Aussage der Gesuchstellenden: In der Lage des Bauvorhabens besteht ein schmaler Kiesweg, welcher nicht als Bewirtschaftungsweg genügen dürfte. Es ist keine weitere allwettertaugliche Zugangs- resp. Zufahrtsmöglichkeit ersichtlich. Eine Erschliessung von den Höfen U._____ oder V._____ ist – im Gegensatz zum vorliegenden Vorhaben – zurzeit eigentumsrechtlich nicht gesichert und würde ein Neubauprojekt erfordern, das sehr viel steiler und länger würde als das ersuchte Vorhaben (U._____) resp. über eine bewegte Topografie mit sehr starkem Quergefälle führen würde (V._____)."

Diese Ausführungen machen deutlich, dass anlässlich der Besichtigung der Bauverwaltung Saanen ein streitiger Sachverhalt festgestellt wurde. Aufgrund dieser Besichtigung kam die Vorinstanz zum Schluss, dass – der Ansicht der Beschwerdegegnerschaft folgend – kein genügender Bewirtschaftungsweg zu deren Parzellen Saanen Grundbuchblatt Nrn. K._____ und J._____ führe. Die Erkenntnisse vor Ort dienten damit dazu, den entscheidungswesentlichen Sachverhalt festzustellen. Den Verfahrensbeteiligten hätte die Teilnahme an diesem Augenschein ermöglicht werden müssen. Indem die Gemeinde dies unterliess, versties sie gegen Art. 21 f. VRPG und verletzte damit das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden.

d) Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist ein formeller Anspruch; die Verletzung des rechtlichen Gehörs führt deshalb grundsätzlich zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Eine Gehörsverletzung kann aber dann geheilt werden, wenn die Rechtsmittelinstanz dieselbe Kognition hat wie die Vorinstanz und der beschwerdeführenden Person aus der Heilung kein Nachteil erwächst. Bei besonders

¹⁵ Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 22 N. 3.

schwerwiegenden Gehörsverletzungen schliesst die Rechtsprechung jedoch eine Heilung grundsätzlich aus.¹⁶ Die Heilung des rechtlichen Gehörs ist allenfalls bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.¹⁷

Die Voraussetzungen für eine Heilung des Verfahrensmangels sind hier erfüllt. Gemäss Art. 40 Abs. 3 BauG kommt der BVE als Beschwerdeinstanz die volle Überprüfungsbefugnis zu. Die Beschwerdeführenden konnten ihre Einwände zu den betreffenden Sachverhaltsfeststellungen der Gemeinde im Rahmen des Beschwerdeverfahrens einbringen. Das Rechtsamt der BVE führte sodann am 13. November 2018 einen Augenschein durch, an welchem die Beschwerdeführenden teilnehmen konnten. Anlässlich dieses Augenscheins hatten sie ebenfalls Gelegenheit, sich zur Eignung des bestehenden Weges als Bewirtschaftungsweg zu äussern. Die Gehörsverletzung konnte so geheilt werden. Damit haben die Beschwerdeführenden ihre Rechte im Beschwerdeverfahren vollumfänglich wahrnehmen können; ihnen ist durch die Verfahrensmängel kein Nachteil entstanden. Von einer besonders schwerwiegenden Gehörsverletzung ist entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers 13 nicht auszugehen. Wie die nachfolgenden Erwägungen zeigen, ist die angefochtene Baubewilligung aus materiellen Gründen aufzuheben. Die Gehörsverletzung muss daher bei der Kostenverlegung nicht berücksichtigt werden.

5. Zonenkonformität, Notwendigkeit des Bewirtschaftungsweges

a) Die Vorinstanz kam im angefochtenen Entscheid vom 15. Juni 2018 – gestützt auf die Verfügung des AGR vom 13. November 2017 – zum Schluss, dass der landwirtschaftliche Bewirtschaftungsweg mit Auflagen als zonenkonform bewilligt werden kann. Als Auflage wurde u.a. verfügt, dass nur eine zweite bekieste Spur (mit entsprechendem Unterbau für das Befahren mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen) erstellt werden darf, diese Spur unverzüglich zu begrünen ist, der Weg mit einem allgemeinen Fahrverbot mit Ausnahmeregelung (für landwirtschaftliche und Notfall-Fahrzeuge) zu belegen ist und der Weg nur für die zonenkonforme Nutzung verwendet werden darf.

¹⁶ BVR 2012 S. 28 E. 2.3.5; Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 21 N. 16.

¹⁷ Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 9.

b) Sämtliche Beschwerdeführenden erachten die Voraussetzungen der Zonenkonformität als nicht erfüllt. Sie bringen in erster Linie vor, die Wegverbindung sei für die in Frage stehende Bewirtschaftung nicht nötig. Die betreffenden Grundstücke der Beschwerdegegnerschaft würden der Grasgewinnung bzw. als Viehweide dienen. Es gehe also um eine eher extensive Bewirtschaftung, die keinen Einsatz von schweren Maschinen erfordere. Die Bewirtschaftungstätigkeit beschränke sich auf wenige Tage im Jahr. Die Grundstücke hätten sich bis jetzt in ausreichender Weise aktiv bewirtschaften lassen, ohne dass die geplante Strasse bestehe. Beide Pächter würden die hier interessierenden landwirtschaftlichen Grundstücke seit längerer Zeit und mit heute üblichen Landwirtschaftsfahrzeugen bewirtschaften. Die Verbindung würde den beiden Pächtern zwar gewisse Bequemlichkeiten bringen, sei jedoch nicht erforderlich für die Bewirtschaftung. Auch das LANAT komme zum Schluss, dass der Weg bloss "dienlich" sei, was nicht dasselbe sei wie "notwendig".

c) In der Landwirtschaftszone zonenkonform sind Bauten und Anlagen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind (Art. 16a Abs. 1 Satz 1 RPG). Diese Anforderungen präzisiert Art. 34 RPV¹⁸. Danach sind unter anderem Bauten und Anlagen zonenkonform, die der bodenabhängigen Bewirtschaftung dienen, namentlich der Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus Pflanzenbau und Nutztierhaltung (Art. 34 Abs. 1 Bst. a RPV). Es ist unbestritten, dass es sich bei den Tätigkeiten der beiden Pächter um eine bodenabhängige Bewirtschaftung handelt und damit die Grundvoraussetzung für die Anwendbarkeit von Art. 16a Abs. 1 RPG erfüllt sind.

Die Zonenkonformität eines Vorhabens kann aber nur bejaht werden, wenn die Baute oder Anlage für die in Frage stehende Bewirtschaftung nötig ist (Art. 34 Abs. 4 Bst. a RPV), ihr am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 34 Abs. 4 Bst. b RPV) und der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann (Art. 34 Abs. 4 Bst. c RPV). Umstritten ist in erster Linie die Notwendigkeit des streitbetroffenen Weges für die in Frage stehende Bewirtschaftung. Grundsätzlich müssen nicht nur landwirtschaftliche Bauten, sondern auch landwirtschaftlich genutzte Bodenflächen für die Bewirtschaftung erreichbar sein. Weganlagen sind in der Landwirtschaftszone dann zonenkonform, wenn sie hinsichtlich Standort und Ausgestaltung in einer unmittelbaren

¹⁸ Raumplanungsverordnung des Bundesrates vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1).

funktionellen Beziehung zum Landwirtschaftsbetrieb stehen und falls sie in ihrer konkreten Ausgestaltung für eine zweckmässige Bewirtschaftung des Bodens am vorgesehenen Standort notwendig und nicht überdimensioniert sind. Die betriebliche Notwendigkeit ist nicht nach subjektiven, sondern nach objektiven Gesichtspunkten zu beurteilen. Bezugspunkt der Beurteilung bildet stets die in Frage stehende landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Es geht mit anderen Worten um eine betriebsbezogene Betrachtungsweise.¹⁹

d) Gemäss Baugesuch der Beschwerdegegnerschaft soll der umstrittene Weg die Bewirtschaftung der Parzellen Saanen Grundbuchblatt Nrn. J._____ und K._____ gewährleisten. Das LANAT kam in seinem Fachbericht zur Zonenkonformität vom 7. Januar 2016 zu folgendem Schluss (S. 3): "Damit die Bewirtschaftung der Parzelle Nr. J._____ auch unabhängig vom jetzigen Pachtverhältnis und damit Parzelle Nr. K._____, welche bisher wegmässig unerschlossen ist, gesichert ist, könnte aus landwirtschaftlicher Sicht eine möglichst einfache und kostengünstige Zufahrt zu diesen zwei landwirtschaftlichen Grundstücken mittels zwei befestigten Fahrspuren als der Landwirtschaft dienlich und somit gemäss Art. 16a RPG als zonenkonform bezeichnet werden."

e) Gestützt auf den Fachbericht des LANAT vom 7. Januar 2016 und die Aussagen der beiden Pächter anlässlich des Augenscheins vom 13. November 2018 lässt sich zur Bewirtschaftungsform und den benutzten Zufahrtswegen der Parzellen Saanen Grundbuchblatt Nrn. J._____ und K._____ zusammenfassend Folgendes festhalten:

Die Parzelle Saanen Grundbuchblatt Nr. K._____ im Eigentum des Beschwerdegegners 1 und mit einer Landfläche von 44.5 Aren wird seit rund zwei Jahren von Herrn W._____ bewirtschaftet. Dieser führt einen Landwirtschaftsbetrieb in Schönried. Neben der Parzelle Saanen Grundbuchblatt Nr. K._____ bewirtschaftet Herr W._____ noch die nahegelegenen Grundstücke Saanen Grundbuchblatt X._____ und Y._____.²⁰ Gemäss seinen Aussagen mäht er das Land der Parzelle Saanen Grundbuchblatt Nr. K._____ zweimal für die Futtergewinnung. Im Herbst lasse er _____

¹⁹ Waldmann/Hänni, Handkommentar RPG, 2006, Art. 16a N. 21 f.

²⁰ Entgegen den Ausführungen im Bericht des LANAT ist Herr W._____ nicht Pächter der Parzelle Saanen Grundbuchblatt Nr. 5897, vgl. Protokoll des Augenscheins vom 13. November 2018, S. 11 unten.

während rund zwei Wochen 9 Stück Jungvieh (Kälber/Rinder) darauf weiden. Zur Bewirtschaftung benutze er einen Zweiachsmäher und einen Transporter zum Abtransport des getrockneten Heus und zum Verteilen des Düngers. Das Vieh bringe er teilweise mit einem Jeep mit Anhänger auf die Parzelle, teilweise wechsele er den Standort direkt und komme zu Fuss mit dem Vieh von einer nahgelegenen Bewirtschaftungsparzelle. Auf die Parzelle gelange er grundsätzlich von der östlich gelegenen L._____strasse. Entweder fahre er über Parzelle Saanen Grundbuchblatt Nr. Y._____, dann zwischen den Häusern der Parzellen Saanen Grundbuchblatt Nrn. Y._____ und Z._____ hindurch auf die Parzelle Saanen Grundbuchblatt Nr. AA._____ und hinunter auf die gepachtete Parzelle; oder er gelange ab der L._____strasse via Parzelle Nr. AA._____ – südlich des Hauses Nr. 106 – auf die Pachtparzelle Nr. K._____. Das auf der Parzelle gewonnene Ladefutter (5 Ladewagen) sowie 5 "Fuder" Mist führe er auf dem beschriebenen Weg zu seinem Heimbetrieb. Im Winter brauche er nicht auf die Parzelle zu gelangen. Bei nassen Verhältnissen und mit beladenen Fahrzeugen könne er die skizzierten Zufahrtswege aufgrund der Hanglage nicht befahren. Bei schwierigen Bodenverhältnissen oder bei hohem Fahrzeuggewicht – insbesondere bei voller Ladung – nutze er als Zu- und Wegfahrt den bestehenden Weg entlang des projektierten Bewirtschaftungsweges. Auch mit dem Vieh gelange er über diesen bestehenden Weg auf die Parzelle. Die alte Scheune auf der Pachtparzelle diene lediglich als Unterstand für das Vieh bei schlechtem Wetter; er benutze diese weder zum Übernachten noch als Futterlager.²¹

Die Parzelle Saanen Grundbuchblatt Nr. J._____ mit einer Landfläche von 134 Aren im Grundeigentum der Beschwerdegegnerin 2 ist seit Langem an Herrn AB._____ verpachtet. Dieser bewirtschaftet in diesem Gebiet neben der erwähnten Parzelle auch noch die nördlich gelegenen Parzellen Saanen Grundbuchblatt Nrn. AC._____ und AD._____, einen Teil der Parzelle Saanen Grundbuchblatt Nr. AE._____, die südlich gelegene Parzelle Saanen Grundbuchblatt Nr. AF._____ und seine angrenzende Heimparzelle Saanen Grundbuchblatt Nr. AG._____. Gemäss seinen Aussagen lässt er das Land im Frühling während etwa zwei Wochen beweiden, danach düngt er das Land mit Gülle und Mist. Dies könne er mit seinen Fahrzeugen bewerkstelligen, da er zum Düngen ein Güllefass mit Schleppschlauchsystem benutze. Im Juni mähe er zum ersten Mal das Gras, der zweite Schnitt erfolge dann Mitte August.

²¹ Vgl. Fachbericht LANAT S. 2 unterer Teil und Protokoll des Augenscheins vom 13. November 2018, S. 7 ff.

Danach komme das Vieh im Herbst für rund drei Wochen auf die Parzelle zum Weiden. Während der Weidedauer befänden sich rund 16 bis 17 Kühe auf der Parzelle. Auf die Pachtparzelle gelange er hauptsächlich direkt von seiner Heimparzelle Saanen Grundbuchblatt Nr. AG._____. Dieser Weg führe in einem leichten Bogen hinauf in Richtung des kleinen Gewässers, welches sich an der Grenze zwischen der Parzellen Saanen Grundbuchblatt Nrn. AG._____ und J._____ befinde. Das Gewässer überquere er über eine kleine Brücke. Ein Teil seines Zuganges zur Parzelle Nr. J._____ verlaufe über die Skipiste. Im Winter habe er auf der Pachtparzelle nichts zu tun und müsse diese deshalb nicht erreichen. Für die Bewirtschaftung benutze er einen Transporter, einen Traktor mit einer Rundballenpresse sowie einen Zweiachsmäher und einen Einachsmäher. Das Vieh gelange auf dem umschriebenen Weg direkt von seiner Heimparzelle auf die Pachtparzelle. Zwischen Frühling und Herbst habe er auf der umschriebenen Route dann Probleme, wenn es nass oder rutschig sei. Bei solchen Verhältnissen könne er die Parzelle mit seinen Fahrzeugen über diesen Weg kaum erreichen. Den bestehenden Weg entlang des projektierten Bewirtschaftungsweges nutze er teilweise, dies aber nur, wenn es die Verhältnisse bzw. das Gewicht der Fahrzeuge es ihm nicht erlauben würden, über den beschriebenen Weg von seiner Heimparzelle direkt auf die Pachtparzelle zu fahren. Den bestehenden Weg entlang des projektierten Bewirtschaftungsweges nutze er sodann vor allem direkt nach dem Winter, wenn auf seiner üblichen Zufahrt noch Kunstsnee der Skipiste liege. Für die aktuelle Form der Bewirtschaftung sei dieser bestehende Weg bei normalen Verhältnissen genügend. Mit einem landwirtschaftlichen Fahrzeug, das zehn Tonnen und mehr wiege, vor allem mit dem Traktor in Kombination mit der Siloballenpresse, sei die Fahrt über den bestehenden Weg bei weichem/nassem Terrain eher schwierig und anspruchsvoll. Es gehe aber. Solange das Gewicht der Fahrzeuge auf drei oder mehr Achsen verteilt sei, könne der bestehende Weg ohne weiteres so befahren werden.²²

Die Beschwerdegegnerschaft reichte mit der Beschwerdeantwort vom 24. August 2018 ein Foto "Bewirtschaftung Helikopter ein" und wies im Zusammenhang mit der Notwendigkeit der Anlage darauf hin, dass Helikopterflüge wohl nicht zur ordentlichen Bewirtschaftungsart zählen dürften.²³ Anlässlich des Augenscheins vom 13. November 2018 klärte sich, dass diese Helikopterflüge für Heizöltransporte zu den nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Gebäuden auf der Parzelle Saanen Grundbuchblatt Nr. P._____ eingesetzt wurden und

²² Vgl. Fachbericht LANAT S. 2 oberer Teil und Protokoll des Augenscheins vom 13. November 2018, S. 15 ff.

²³ Rz. 49 der Beschwerdeantwort vom 24. August 2018.

damit – obwohl dies die Beschwerdegegnerschaft im Rahmen der Beschwerdeantwort noch suggerierte – nichts mit der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Pachtparzellen Saanen Grundbuchblatt Nrn. 3324 und J._____ zu tun haben.²⁴ Dieser Einwand der Beschwerdegegnerschaft ist daher bei der Beurteilung der Notwendigkeit eines Bewirtschaftungsweges irrelevant.

f) Grundsätzlich lässt sich gestützt auf die Aussagen der Pächter und die Ausführungen des LANAT (E. 5e) festhalten, dass die beiden Pachtparzellen Saanen Grundbuchblatt Nrn. J._____ und K._____ extensiv bewirtschaftet werden. So werden die Parzellen gedüngt und zweimal pro Jahr für die Futtergewinnung gemäht; im Frühling und im Herbst dienen sie während je rund zwei Wochen (Parzelle Saanen Grundbuchblatt Nr. J._____) bzw. einmal im Herbst während rund zwei Wochen (Parzelle Saanen Grundbuchblatt Nr. K._____) als Viehweide. Im Winter werden die Parzellen nicht bewirtschaftet. Für diese Bewirtschaftungsform zwischen Frühling und Herbst sind keine grossen, landwirtschaftlichen Maschinen erforderlich. Im Einsatz stehen gemäss den Angaben der Pächter ein Transporter, ein Zweiachsmäher und Jeep mit Anhänger (Pächter W._____) bzw. ein Transporter, ein Traktor mit einer Rundballenpresse oder einem Güllefass mit Schleppschlauchsystem, ein Ein- und ein Zweiachsmäher. Bezugspunkt für die Beurteilung der Notwendigkeit bildet stets die in Frage stehende landwirtschaftliche Bewirtschaftung (vgl. E. 5c). Die Ausgestaltung der Zugangswege dieser landwirtschaftlichen Parzellen und damit die Beurteilung der Notwendigkeit des ersuchten Bewirtschaftungsweges sind daher anhand dieser extensiven Bewirtschaftungsform und den dazu benötigten Fahrzeugen zu beurteilen. An den Standard eines Zuganges können damit nicht die gleichen Anforderungen gestellt werden wie etwa bei der Erschliessung einer intensiv bewirtschafteten Fläche, welche grössere Fahrzeuge benötigt (etwa Ackerbau), oder gar eines landwirtschaftlichen Betriebes, welcher das ganze Jahr und regelmässiger erreichbar sein muss.

Die BVE konnte sich am Augenschein vom 13. November 2018 einen eigenen Eindruck der bestehenden Situation vor Ort und den topographischen Verhältnissen verschaffen und die beiden Pächter direkt zur Bewirtschaftung der betreffenden Pachtparzellen und zu deren Erreichbarkeit befragen. Aufgrund dieser Erkenntnisse lässt sich festhalten, dass – der Ansicht des Vertreters des LANAT folgend – die von den Pächtern umschriebenen

²⁴ Protokoll des Augenscheins vom 13. November 2018, S. 18 unten und S. 19 oben.

Haupterschliessungsrouten über die grüne Wiese (vgl. oben, E. 5e) alleine zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der beiden Pachtparzellen nicht als genügend bezeichnet werden können. Diese Zufahrtsrouten führen über kupiertes, teilweise sehr steiles Gelände.²⁵ Den glaubhaften Aussagen der Pächter folgend sind diese Routen bei nassen Verhältnissen nur sehr schwerlich oder – bei zusätzlicher voller Beladung der Fahrzeuge – gar nicht befahrbar. Bei trockenen Verhältnissen dagegen sind diese Routen mit den erwähnten Fahrzeugen befahrbar und werden gemäss den Aussagen der Pächter auch weiterhin benutzt.

g) Das LANAT beschränkte sich in seinem Fachbericht vom 7. Januar 2016 bei der Beurteilung der bestehenden Situation auf diese Erschliessungsrouten über die grüne Wiese. Den schon vorhandenen Zugang entlang des projektierten Bewirtschaftungsweges liess die Fachbehörde dagegen ausser Acht. Dieser ist jedoch in die Beurteilung der Notwendigkeit des ersuchten Ausbaus miteinzubeziehen. Der Augenschein machte deutlich, dass dieser Zugang zu den Pachtparzellen ab der L._____strasse über ebenes Gelände führt und zu grossen Teilen bereits als bekiester Weg ausgestaltet ist.²⁶ Die Pächter gaben anlässlich des Augenscheins zu Protokoll, dass sie diesen Zugang entlang des projektierten Bewirtschaftungsweges in der bestehenden Form mit den für die Bewirtschaftung benötigten Fahrzeugen schon heute benutzen, und zwar insbesondere bei nassen und damit schwierigen Bodenverhältnissen, bei hohem Fahrzeuggewicht aufgrund voller Ladung oder für Viehtransporte. Beide Pächter gaben gemäss den von Seite der Beschwerdegegnerschaft unbestritten gebliebenen Aussagen zu bekennen, dass die Pachtparzellen für die konkrete Bewirtschaftung auch bei nassen Verhältnissen oder mit voller Beladung über diesen bestehenden Zugang mit den benötigten Fahrzeugen zu erreichen sind, ohne dass dies grössere Probleme bereiten würde.²⁷

Aus diesen Aussagen muss geschlossen werden, dass der bestehende Zugang entlang des projektierten Bewirtschaftungsweges als Erschliessung für die umschriebene, extensive Bewirtschaftungsform als ausreichend zu bezeichnen ist. Dies gilt erst Recht in der derzeitigen Situation, in welcher dieser Weg von den Pächtern nur bei nassen Bodenverhältnissen in Anspruch genommen werden muss und bei trockenen Verhältnissen

²⁵ Vgl. Fotodokumentation des Augenscheins vom 13. November 2018, insb. Fotos Nrn. 14 bis 17 und 35 bis 37.

²⁶ Vgl. Fotodokumentation des Augenscheins vom 13. November 2018, Fotos Nrn. 5 bis 13, 16 und 26 bis 29.

²⁷ Protokoll des Augenscheins vom 13. November 2018, Voten Herr W. _____ S. 11 oben, und Voten Herr AB. _____ S. 18 Mitte und S. 20 Mitte.

die Zufahrtsrouten über die grüne Wiese möglich sind. Selbst jedoch wenn diese Zufahrtsrouten über die grüne Wiese dereinst nicht mehr möglich sein sollten, stellt der bestehende Weg angesichts der extensiven Bewirtschaftungsform zwar nicht eine komfortable, aber eine genügende Erschliessung dieser Pachtparzellen dar. Auch die Beschwerdegegnerschaft hat im Rahmen des Beschwerdeverfahrens nicht näher begründet, wieso der bestehende Zugang entlang des projektierten Bewirtschaftungsweges für die Bewirtschaftung dieser Parzellen nicht ausreichen sollte. Ihre pauschale Aussage in den Schlussbemerkungen vom 13. Dezember 2018, wonach der Ausbau mit einer zweiten bekiesten Spurrinne nötig sei, damit die Parzellen mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen erreicht werden können, steht im Widerspruch zu den Ausführungen der Pächter anlässlich des Augenscheins. Auf diese Ausführungen der Pächter ist abzustellen, zumal diese aufgrund der Eindrücke am Augenschein plausibel sind und von der Beschwerdegegnerschaft im Rahmen der Schlussbemerkungen nicht bestritten wurden. Der ausgebaute Bewirtschaftungsweg in der von der Vorinstanz bewilligten Form ist damit für die zweckmässige Bewirtschaftung der beiden Parzellen nicht notwendig. Dies zeigt sich auch darin, dass die betreffenden Pachtparzellen mit den eingesetzten Fahrzeugen über den vorhandenen Weg in der Vergangenheit erreichbar waren und die Bewirtschaftung dieser Parzellen damit bis anhin und ohne den beantragten Ausbau dieses Weges ohne weiteres möglich war. Die Erreichbarkeit dieser Flächen ist damit gewährleistet; mehr kann nicht verlangt werden. Der beantragte und von der Vorinstanz unter Auflagen bewilligte Bewirtschaftungsweg wäre aus landwirtschaftlicher Sicht höchstens praktisch oder wünschenswert. Solche subjektiven Gesichtspunkte sind jedoch bei der Beurteilung der betrieblichen Notwendigkeit nicht relevant (vgl. E. 5c). Nach objektiven Gesichtspunkten ist dieser Ausbau für die in Frage stehende Bewirtschaftung nicht nötig. Einen ähnlichen Schluss zog das LANAT in seinem Fachbericht vom 7. Januar 2016, indem dieses zwei befestigte Fahrspuren "als der Landwirtschaft dienlich" bezeichnete. Die blossе Dienlichkeit aber reicht nicht aus, um von einer objektiven Notwendigkeit im Sinne von Art. 16a Abs. 1 RPG und Art. 34 Abs. 4 Bst. a RPV ausgehen zu können.

h) Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der von der Vorinstanz bewilligte Bewirtschaftungsweg für die in Frage stehende landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Parzellen Saanen Grundbuchblatt Nrn. J. _____ und K. _____ nicht notwendig ist. Die Voraussetzungen von Art. 16 Abs. 1 RPG und Art. 34 Abs. 4 Bst. a RPV sind nicht erfüllt, weshalb das Bauvorhaben nicht zonenkonform ist. Unter diesen Umständen erübrigt

es sich, auf die weiteren Vorbringen der Beschwerdeführenden im Zusammenhang mit der Zonenkonformität einzugehen.

6. Zusammenfassung und Kosten

a) Zusammenfassend ist das Bauvorhaben nicht zonenkonform und verstösst damit gegen Art. 16a RPG. Die Beschwerden sind gutzuheissen. Der vorinstanzliche Entscheid ist – soweit den landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsweg (Abschnitte a und c) mit sickerfähigem Material betreffend (Ziffer 1 des vorinstanzlichen Entscheides) – aufzuheben. Dem Bauvorhaben ist der Bauabschlag zu erteilen.

b) Bei diesem Ausgang erübrigt es sich, auf die weiteren Rügen der Beschwerdeführenden einzugehen. Auf die weiteren, von den Beschwerdeführenden beantragten Beweismittel konnte verzichtet werden, da die massgeblichen Sachverhaltselemente anhand der zur Verfügung stehenden Akten und Pläne sowie des durchgeführten Augenscheins genügend überprüft bzw. festgestellt werden konnten. Die von den Beschwerdeführenden 6, 8 und 10 verlangte Kenntnisnahme und -gabe von Rechtsverwaltungs- und Lastenausgleichsansprüchen hat sich bei diesem Ausgang des Verfahrens ebenfalls erledigt.

c) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird eine Pauschalgebühr von Fr. 200.00 bis Fr. 4'000.00 je Beschwerde erhoben (Art. 19 Abs. 1 i.V.m. Art. 4 Abs. 2 GebV²⁸). Vorliegend wurden vier Beschwerden eingereicht, wobei zu beachten ist, dass die Beschwerde der Beschwerdeführerin 1 und die Beschwerde der Beschwerdeführenden 2 und 3 vom selben Anwalt stammen und weitgehend identisch sind. Sie sind daher hinsichtlich der Verfahrenskosten als eine Beschwerde zu behandeln. In Anwendung der erwähnten Bestimmungen werden die Pauschalen für die drei Beschwerden auf je Fr. 1'800.00 festgelegt. Werden in einem einzigen Entscheid mehrere Beschwerden beurteilt, so kann die Pauschalgebühr für die einzelnen Beschwerdeführerinnen und Beschwerdeführer angemessen reduziert werden (Art. 21

²⁸ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

Abs. 3 GebV). Dementsprechend werden die Pauschalen auf je zwei Drittel, d.h. Fr. 1'200.00 reduziert. Für den Augenschein vom 13. November 2018 wird in Anwendung von Art. 20 Abs. 1 GebV eine zusätzliche Gebühr von Fr. 600.00 erhoben. Insgesamt betragen die oberinstanzlichen Verfahrenskosten somit Fr. 4'200.00.

Die Beschwerden werden gutgeheissen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdegegnerschaft, weshalb ihr die Verfahrenskosten von Fr. 4'200.00 aufzuerlegen sind (Art. 108 Abs. 1 VRPG).

d) Die amtlichen Kosten für das erstinstanzliche Baubewilligungsverfahren von Fr. 4'389.00 hat in jedem Fall die Beschwerdegegnerschaft als Baugesuchstellerin zu tragen (Art. 52 Abs. 1 BewD).

e) 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 weitgehend identischen Beschwerden der Beschwerdeführerin 1 und der Beschwerdeführenden 2 und 3 durch denselben Rechtsvertreter werden auch hinsichtlich der Parteikosten wie eine Beschwerde behandelt. Der Anwalt hat im Beschwerdeverfahren auch nur eine Kostennote eingereicht. Mit dieser macht er Parteikosten von insgesamt Fr. 22'200.00 (Honorar Fr. 21'000.00, Auslagen Fr. 1'200.00) geltend. Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV²⁹ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren Fr. 400.00 bis Fr. 11'800.00 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 KAG³⁰). Im vorliegenden Fall ist der gebotene Zeitaufwand als durchschnittlich im oberen Bereich zu werten, da neben dem Schriftenwechsel ein Augenschein durchgeführt wurde und die Parteien dazu Stellung zu nehmen hatten. Angesichts der Baukosten gemäss Baugesuch von rund Fr. 135'000.00 und den umstrittenen Rechtsfragen sind die

²⁹ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung; PKV; BSG 168.811)

³⁰ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11)

Bedeutung der Streitsache und die Schwierigkeit des Prozesses insgesamt als durchschnittlich im unteren/mittleren Bereich einzustufen. Daher erscheint ein Honorar von Fr. 6'000.00 als angemessen. Die geltend gemachten Spesen von pauschal Fr. 1'200.00 erachtet die BVE als zu hoch; diese werden festgesetzt auf einen Betrag von pauschal Fr. 400.00. Die Kostennote des Anwalts der Beschwerdeführenden 1 bis 3 wird damit auf Fr. 6'400.00 (Honorar Fr. 6'000.00, Auslagen Fr. 400.00) gekürzt und ist in diesem Umfang von der Beschwerdegegnerschaft zu tragen.

Der Anwalt der Beschwerdeführenden 4 bis 12 reichte eine Kostennote über Fr. 9'710.25 (Honorar Fr. 8'850.00, Auslagen Fr. 166.00, Mehrwertsteuer Fr. 694.25) ein. Entsprechend dem Ausgeführten (vgl. oben) erscheint auch hier ein Honorar von Fr. 6'000.00 als angemessen. Damit betragen die relevanten Parteikosten der Beschwerdeführenden 4 bis 12 Fr. 6'640.80 (Honorar Fr. 6'000.00, Auslagen Fr. 166.00, Mehrwertsteuer Fr. 474.80). Diese sind ebenfalls durch die Beschwerdegegnerschaft zu tragen.

Schliesslich reichten die Anwälte des Beschwerdeführers 13 eine Kostennote über Fr. 8'714.00 (Honorar Fr. 7'700.00, Auslagen Fr. 391.00, Mehrwertsteuer Fr. 623.00) ein. Auch bei dieser Kostennote ist das Honorar auf einen Betrag von Fr. 6'000.00 zu kürzen (vgl. oben). Damit kürzt sich die Kostennote der Anwälte des Beschwerdeführers 13 auf einen Betrag von Fr. 6'883.10 (Honorar Fr. 6'000.00, Auslagen Fr. 391.00, Mehrwertsteuer Fr. 492.10). Diese Parteikosten sind ebenfalls durch die Beschwerdegegnerschaft zu tragen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerden werden gutgeheissen. Der Gesamtentscheid der Gemeinde Saanen vom 15. Juni 2018 und die Verfügung des AGR vom 13. November 2017 werden aufgehoben, soweit sie das Erstellen eines landwirtschaftlichen Bewirtschaftungswegs (Abschnitte a und c) mit sickerfähigem Material betreffen. Dem Baugesuch vom 19. November 2015 mit Änderungen vom 9. September 2016 wird der Bauabschlag erteilt.

2. a) Die Verfahrenskosten von Fr. 4'200.00 werden der Beschwerdegegnerschaft zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdegegnerschaft haftet solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
- b) Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von Fr. 4'389.00 werden der Beschwerdegegnerschaft zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist die Gemeinde zuständig.
3. Die Beschwerdegegnerschaft hat den Beschwerdeführenden 1 bis 3 Parteikosten im Betrag von Fr. 6'400.00, den Beschwerdeführenden 4 bis 12 Parteikosten im Betrag von Fr. 6'640.80 (inkl. Mehrwertsteuer) und dem Beschwerdeführer 13 Parteikosten im Betrag von Fr. 6'883.10 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Die Beschwerdegegnerschaft haftet solidarisch für diese Beträge.

IV. Eröffnung

- B._____, eingeschrieben
- D._____, eingeschrieben
- F._____, eingeschrieben
- I._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Saanen, Bauverwaltung, eingeschrieben
- Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), per Kurier
- Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Fachstelle Hochbau, Herrn AK._____, A-Post

Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus

Regierungspräsident