



Bau- und Verkehrsdirektion

Reiterstrasse 11
3011 Bern
Telefon +41 31 633 30 11
info.ra.bvd@be.ch
www.bvd.be.ch/ra

BVD 110/2019/111

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 3. Februar 2020

Das Verwaltungsgericht hat eine gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde
abgewiesen (VGE 2020/82 vom 15.12.2021).

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____

Beschwerdeführer 1 und 11 weitere Beschwerdeführende

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt D. _____

Herrn **P.**_____

Beschwerdeführer 13

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt E. _____ und Frau Rechtsanwältin F. _____

und

Baugesellschaft A. _____ bestehend aus:

B. _____

Beschwerdegegnerin 1

R. _____

Beschwerdegegnerin 2

S. _____

Beschwerdegegnerin 3

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt T. _____ und Frau Rechtsanwältin U. _____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Lyss, Bau + Planung, Bahnhofstrasse 10,
Postfach 368, 3250 Lyss

Amt für Wald und Naturgefahren des Kantons Bern (AWN), Waldabteilung Mittelland,
Molkereistrasse 25, 3052 Zollikofen

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Lyss vom 12. Juni 2019 (Baubewilligung Nr. 086/18; Abbruch der bestehenden Nebenbauten 14a und 14c; Erstellen eines Mehrfamilienhauses und eines Zweifamilienhauses mit Einstellhalle)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerinnen reichten am 11. September 2018 bei der Gemeinde Lyss ein Baugesuch ein für den Abbruch von bestehenden Nebenbauten und den Neubau eines Mehrfamilienhauses und eines Zweifamilienhauses mit Einstellhalle auf den Parzellen Lyss Grundbuchblatt Nrn. V._____ und W._____. Die Parzellen liegen in der Wohnzone W2 und im Gewässerschutzbereich B. Das Bauvorhaben liegt unmittelbar neben den Gebäuden an der X._____ 14 und an der X._____ 20, welche beide gemäss kantonalem Bauinventar als erhaltenswert eingestuft sind.

Nachdem sich die Strassenaufsichtsbehörde der Gemeinde mit Amtsbericht vom 19. November 2018 negativ zur erschliessungsrechtlichen Situation äusserte, reichten die Beschwerdegegnerinnen hierzu am 30. Januar 2019 eine Projektänderung ein. Mit zweitem Amtsbericht vom 1. Februar 2019 beurteilte die Strassenaufsichtsbehörde der Gemeinde das Vorhaben positiv.

Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen die Beschwerdeführenden Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 12. Juni 2019 erteilte die Gemeinde Lyss die Baubewilligung.

2. Gegen diesen Gesamtentscheid gingen bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE), seit 1. Januar 2020 Bau- und Verkehrsdirektion (BVD), zwei Beschwerden ein.

Die Beschwerdeführenden 1 bis 12 reichten am 11. Juli 2019 Beschwerde ein und stellen folgende Anträge:

"1. Die Beschwerde sei gutzuheissen.

2. Die Baubewilligung Nr. 086/18 der Baubewilligungsbehörde vom 12. Juni 2019 (Gesamtentscheid) sei aufzuheben, die von der Beschwerdegegnerin [hier: Beschwerdegegnerinnen] ersuchten Bewilligungen für das Bauvorhaben gemäss Gesamtentscheid seien nicht zu erteilen und der Bauabschlag zu verfügen.

3. Eventualiter: Die Baubewilligung Nr. 086/18 der Baubewilligungsbehörde vom 12. Juni 2019 (Gesamtentscheid) sei aufzuheben und die Sache in folgenden Punkten an die Bewilligungsbehörde zur Neubeurteilung zurückzuweisen:

- Erschliessung/Zufahrt:

a) Prüfung der Zufahrtsstrasse anhand der gesetzlichen Anforderungen an eine Detailerschliessungsstrasse.

b) Prüfung der Zulässigkeit der projektierten Breite der Zufahrtsstrasse von 3.1-3.2 Metern sowie der Verkehrssicherheit unter Berücksichtigung von Art. 7 BauV.

c) Prüfung der Knotensicherheiten und der Verkehrssicherheit unter Berücksichtigung der VSS-Norm SN 640 273a.

- Ortsbild: Prüfung der Einhaltung des Ortsbildschutzes unter Berücksichtigung der gemeinderechtlichen Bestimmung betreffend Ortsbildschutz anhand des Kriteriums des optimalen Einfügens des Bauvorhabens in das Ortsbild.

- Umgebungsschutz: Prüfung des Umgebungsschutzes.

- Spielflächen: Prüfung der Zweckmässigkeit des projektierten Kinderspielplatzes gemäss Art. 44. Abs. 4 BauV i.V.m. den Empfehlungen des Kantons Bern für die Projektierung und Gestaltung von benutzerfreundlichen Aussenräumen von Wohnüberbauungen.
- Waldabstand: Prüfung der Voraussetzungen betreffend Waldabstand unter Berücksichtigung der ungenügenden Zufahrt für normale Löschfahrzeuge.
- Entwässerung: Prüfung des Eingriffs des Bauvorhabens in das Grundwasser und deren Verlauf.
- Verletzung der Vorschriften betreffend faires Verfahren, rechtliches Gehör sowie Ausstandsvorschriften.

4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen."

Der Beschwerdeführer 13 stellt mit Beschwerde vom 11. Juli 2019 folgende Anträge:

"Der Gesamtbauentscheid der Gemeinde Lyss vom 12. Juni 2019 im Baubewilligungsverfahren 086/18 sei aufzuheben und dem Baugesuch vom 11. September 2018 sowie der Projektänderung vom 30. Januar 2019 sei vollumfänglich der Bauabschlag zu erteilen, soweit überhaupt darauf eingetreten werden kann.

Eventualiter:

Der Gesamtbauentscheid der Gemeinde Lyss vom 12. Juni 2019 im Baubewilligungsverfahren 086/18 sei aufzuheben und die Sache sei zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Subeventualiter:

1. Es seien betreffend die Liegenschaft Lyss Gbbl.-Nr. G._____ (inkl. Gebäude und Nebenbauten) des Beschwerdeführers [hier: Beschwerdeführer 13] die Erstellung einer Bestandsaufnahme (u.a. Rissprotokoll) durch einen behördlich zu bestimmenden, unabhängigen Experten auf Kosten der Beschwerdegegnerin [hier: Beschwerdegegnerinnen] anzuordnen. Dabei sei der Zustand von Grundstück und Gebäude (inkl. Nebenbauten) vor Baubeginn, während und nach der Vollendung der Bauarbeiten sowie nach zwei Jahren nach Bauabschluss festzuhalten.
2. Es sei die Beschwerdegegnerin [hier: Beschwerdegegnerinnen] zu verpflichten, auf ihre Kosten die zum Schutz der Liegenschaft Lyss Gbbl.-Nr. G._____ nötigen Massnahmen zur Vermeidung von Immissionen jeglicher Art (insbesondere Lärm, Staub, Erschütterungen, Geruch, Hangwasser, etc) zu ergreifen sowie für angemessenen Sichtschutz zu sorgen.

alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge."

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Mit Eingabe vom 31. Juli 2019 erachtet die Waldabteilung Mittelland des Amtes für Wald des Kantons Bern (KAWA), seit 1. Januar 2020 Amt für Wald und Naturgefahren des Kantons Bern (AWN), sämtliche, den Waldabstand betreffenden Rügen der Beschwerdeführenden als öffentlich-rechtlich unbegründet und empfiehlt, die Beschwerden gegen die Unterschreitung des Waldabstandes abzulehnen. Die Gemeinde beantragt mit Stellungnahme vom 9. August 2019 die Abweisung der Beschwerden, soweit auf diese einzutreten ist. Mit Beschwerdeantwort vom 13. August 2019 stellen schliesslich die Beschwerdegegnerinnen den Antrag, die Beschwerden seien vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei.

4. Das Rechtsamt holte bei der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) sowie beim Strasseninspektorat Seeland je einen Fachbericht ein. Auf Aufforderung des Rechtsamts beantworteten die Beschwerdegegnerinnen zudem mit Eingabe vom 16. Oktober 2019 verschiedene Fragen zum strittigen Bauvorhaben. Mit Verfügung vom 18. November 2019 erhielten die Verfahrensbeteiligten Gelegenheit, zum Ergebnis des Beweisverfahrens Stellung zu nehmen. Diese Gelegenheit nahmen die Beschwerdeführenden 1 bis 12 mit Eingabe vom 7. Dezember 2019, der Beschwerdeführer 13 mit Eingabe vom 9.

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

Dezember 2019, die Gemeinde mit Eingabe vom 10. Dezember 2019 und die Beschwerdegegnerinnen mit Eingabe vom 19. Dezember 2019 wahr.

5. Auf die Rechtsschriften und die Fachberichte der OLK und des Strasseninspektorats Seeland wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG². 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 BauG³ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE/BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der 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). Zur Einsprache befugt sind Personen, welche durch das Bauvorhaben unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind (Art. 35 Abs. 2 Bst. a BauG). Private Organisationen sind zur Einsprache befugt, wenn sie eine juristische Person sind und rein ideelle Zwecke verfolgen; sie können nur Rügen in Rechtsbereichen erheben, die seit mindestens zehn Jahren Gegenstand ihres statutarischen Zwecks bilden (Art. 35a Abs. 1 und Art. 35c Abs. 3 BauG).

c) Sämtliche Beschwerdeführenden haben sich als Einsprechende am vorinstanzlichen Verfahren beteiligt und sind mit ihren Einsprachen nicht durchgedrungen.

Die Grundstücke der Beschwerdeführenden 1 bis 10 und des Beschwerdeführers 13 grenzen unmittelbar an die Bauparzellen an. Das Grundstück des Beschwerdeführers 11 liegt ebenfalls in unmittelbarer Nähe der Bauparzelle Lyss Grundbuchblatt Nr. W._____ und wird davon lediglich durch die Parzelle Lyss Grundbuchblatt Nr. H._____ (im Eigentum der Beschwerdeführenden 3 und 4) getrennt. Damit sind die Beschwerdeführenden 1 bis 11 und der Beschwerdeführer 13 als Nachbarn unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen und daher zur Beschwerde befugt.

Der Beschwerdeführer 12 ist ein Verein im Sinne von Art. 60 ff. ZGB⁴. Gemäss Art. 3 Abs. 1 der Statuten vom 25. November 1997 ist der Leist gemeinnützig und setzt sich für die Anliegen des Quartiers Sonnhalde-Unterfeld ein. Dabei ist er in seinem Einzugsgebiet – wozu die Bauparzellen gehören – namentlich bestrebt, zur Erhaltung des Quartiers Sonnhalde-Unterfeld als wohnliches Quartier beizutragen, die Interessen des Quartiers im Rahmen der aktuellen kommunalen und der kantonalen Baugesetzgebung zu wahren und die Verkehrssicherheit und -verhältnisse im Quartier zu bewahren und zu verbessern (Art. 3 Abs. 2 der Statuten). Dabei handelt es sich um ideelle Ziele. Der Beschwerdeführer 12 erfüllt die Voraussetzungen von Art. 35a Abs. 1 i.V.m. Art. 35c

² Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).

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

⁴ Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210).

Abs. 3 BauG und ist daher – entgegen der Ansicht der Beschwerdegegnerinnen – ebenfalls zur Beschwerdeführung legitimiert.

d) Die Beschwerden sind innert der Rechtsmittelfrist eingereicht worden (Art. 40 Abs. 1 BauG) und enthalten einen Antrag und eine Begründung (Art. 32 Abs. 2 VRPG⁵). Auf die form- und fristgerecht eingereichten Beschwerden ist damit einzutreten.

2. Rechtliches Gehör: Begründung des Entscheids und Zustellung aller Aktenstücke

a) Nach Ansicht des Beschwerdeführers 13 liegt eine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor, indem er nie über eine angebliche Stellungnahme der Fachgruppe "Ortsbild" der Gemeinde vom 18. September 2018 informiert worden sei, diese ihm nie zugestellt worden sei und er nie Gelegenheit gehabt habe, sich hierzu zu äussern. Er rügt sodann, die Vorinstanz habe sich in keiner Weise zu seinen Eventualanträgen geäußert. Er habe für den Fall der Erteilung der Baubewilligung nebst der Anmeldung von Rechtsverwahrung und Lastenausgleich auch die Aufnahme einer Bestandesaufnahme / eines Rissprotokolls durch einen unabhängigen Experten und zudem Schutzmassnahmen betreffend dem Problem des Hangwassers und betreffend Immissionen (Sichtschutz) beantragt. Dies stelle eine Verletzung des rechtlichen Gehörs dar. Da ihm eine Instanz verloren gehe, sei dieser Mangel nicht heilbar.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG 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.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör umfasst auch das Recht der Parteien, von jedem eingereichten Aktenstück bzw. jeder Stellungnahme von Parteien und Behörden Kenntnis zu nehmen und sich dazu äussern zu können. Das gilt unabhängig davon, ob diese neue Tatsachen oder Argumente enthalten und ob sie die Entscheidbehörde tatsächlich zu beeinflussen vermögen. Die Beteiligten sind deshalb über jede Eingabe zu informieren, damit sie Gelegenheit haben, sich dazu zu äussern, wenn sie dies als notwendig erachten. Daher sind den Parteien im Baubewilligungsverfahren sämtliche Amts- und Fachberichte sowie die Stellungnahmen der Gegenpartei zuzustellen.⁶

Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt, dass die Behörde die Vorbringen der in ihrer Rechtsstellung Betroffenen sorgfältig prüft und beim Entscheid berücksichtigt. Daraus ergibt sich die Pflicht der Behörde, ihre Verfügung zu begründen (Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG). Die Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen die Verfügung sachgerecht anfechten können. Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt. Die Behörde muss jedoch nicht auf jedes Argument der Parteien eingehen; es genügt, wenn sie sich mit den wesentlichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt hat.⁷

c) Die Vorinstanz hat sich im angefochtenen Entscheid zu Rissprotokollen geäußert und erläutert, wieso eine Anordnung zu deren Erstellung durch sie nicht zulässig sei (Kapitel III, Ziffer 6.1.d des angefochtenen Entscheids). Auch wenn diese Ausführungen im Zusammenhang mit

⁵ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

⁶ BGE 133 I 100 E. 4.3 ff., 138 I 484 E. 2.1; BVR 2009 S. 328 ff. E. 2.4; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 4. Aufl., Bern 2013, Art. N 38–39 N 9b; Urs Eymann, Das rechtliche Gehör im erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahren in, KPG-Bulletin 2006 S. 47 ff.

⁷ BVR 2013 S. 443 E. 3.1.1; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 52 N. 5.

einer anderen Einsprache gemacht wurden, so hat sich die Vorinstanz trotzdem dazu geäußert und den Entscheid damit genügend begründet. Der Beschwerdeführer 13 hätte annehmen können, dass diese Ausführungen auch auf seine Einsprache zur Anwendung gelangen. Zu den vom Beschwerdeführer 13 beantragten Schutzmassnahmen gegen Immissionen verschiedenster Art hat sich die Vorinstanz zwar nicht explizit und im Zusammenhang mit seiner Einsprache geäußert. Im Zusammenhang mit Erschütterungen hielt die Vorinstanz jedoch etwa fest, dass mit der zonenkonformen Nutzung verbundene Einwirkungen zu dulden sind und unter Umständen zivilrechtliche Abwehrrechte oder Schadenersatzansprüche gelten (Kapitel III, Ziffer 6.7.a des angefochtenen Entscheids). Die Vorinstanz hat sich damit zu diesen Schutzansprüchen ebenfalls geäußert. Auch hier ist nicht zu beanstanden, dass sie dies im Zusammenhang mit einer anderen Einsprache vorgebracht hat. Die Rüge der mangelhaften Begründung des Beschwerdeführers 13 geht fehl.

Indem jedoch die Gemeinde den Beschwerdeführenden die Beurteilung der kommunalen Fachgruppe "Ortsbild" (Stellungnahme vom 18. September 2018) nicht zustellte, hat sie den Anspruch auf rechtliches Gehör der Beschwerdeführenden verletzt.

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 schwerwiegenden Gehörsverletzungen schliesst die Rechtsprechung jedoch eine Heilung grundsätzlich aus.⁸

Gemäss Art. 40 Abs. 3 BauG kommt der BVD als Beschwerdeinstanz die volle Überprüfungsbefugnis zu. Es ist nicht ersichtlich, dass den Beschwerdeführenden durch die Heilung der Gehörsverletzung ein Nachteil erwachsen würde. Im angefochtenen Entscheid wird ausgeführt, wieso das Vorhaben aus Sicht der Gemeinde mit den ästhetischen Vorgaben vereinbar ist und dass die Fachgruppe "Ortsbild" mit Stellungnahme vom 18. September 2018 zum selben Ergebnis gekommen sei (Kapitel III, Ziffer 6.2.e des angefochtenen Entscheids). Die Stellungnahme der Fachgruppe wurde den Beschwerdeführenden sodann mit Verfügung vom 3. September 2019 zugestellt, wobei sie Gelegenheit erhielten, sich hierzu zu äussern. Die Gehörsverletzung konnte so geheilt werden. Damit haben die Beschwerdeführenden ihre Rechte im Beschwerdeverfahren vollumfänglich wahrnehmen können; ihnen ist durch diesen Verfahrensmangel kein Nachteil entstanden. Wie die nachfolgenden Erwägungen zeigen, ist die angefochtene Baubewilligung aus materiellen Gründen aufzuheben. Die Gehörsverletzung muss daher bei der Kostenverlegung nicht berücksichtigt werden.

3. Rechtliches Gehör: Begehung durch Fachbehörde

a) Die Beschwerdeführenden 1 bis 12 beanstanden die Durchführung einer Ortsbegehung durch die Strassenaufsichtsbehörde ohne ihren Einbezug. Sie hätten vor dieser Begehung informiert werden müssen und die Gelegenheit erhalten müssen, daran teilzunehmen. Ein Protokoll dieser geheimen Begehung sei nicht erstellt worden. Damit seien die Verfahrensregeln betreffend faires Verfahren sowie ihr Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt worden. Die Strassenaufsichtsbehörde der Gemeinde sei damit befangen.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör vermittelt unter anderem das Recht, sich an der Beweiserhebung beteiligen oder zumindest zum Beweisergebnis äussern zu können. Dieser

⁸ BVR 2012 S. 28 E. 2.3.5; Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 21 N. 16.

Anspruch entfaltet seine Wirkung, wenn die Entscheidungsinstanz Beweismassnahmen im Sinn von Art. 19 Abs. 1 VRPG trifft.⁹ Gemäss Art. 22 VRPG sind die Parteien berechtigt, an Instruktionsverhandlungen und amtlichen Augenscheinen teilzunehmen, Personenbefragungen beizuwohnen und um Beantwortung von Ergänzungsfragen zu ersuchen.

c) Vorliegend hat die Vorinstanz keinen Augenschein durchgeführt (Art. 19 Abs. 1 Bst. f VRPG), sondern bei der Strassenaufsichtsbehörde einen Amtsbericht eingeholt (Art. 19 Abs. 1 Bst. b VRPG). Die Strassenaufsichtsbehörde hat dabei ihren ersten negativen Bericht vom 19. November 2018 nach einer Begehung vor Ort mit der Bauherrschaft und einer danach von dieser eingereichten Projektänderung revidiert und einen zweiten positiven Amtsbericht vom 1. Februar 2019 abgegeben.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts handelt es sich bei solchen Ortsbesichtigungen aber nicht um Augenscheine im Sinn von Art. 22 VRPG, die der Feststellung des Sachverhalts zuhanden der entscheidenden Behörde dienen und deshalb dieser selbst zuzurechnen sind. Beschafft sich eine Fachstelle nur die für die Abgabe ihrer Fachmeinung dienlichen Kenntnisse der Örtlichkeiten, so muss sie die Parteien nicht beiziehen und verletzt auch den Grundsatz der Waffengleichheit nicht, wenn sie (nur) mit der Grundeigentümerschaft Kontakt hat, ohne deren Anwesenheit eine Besichtigung des Grundstücks grundsätzlich nicht erfolgen kann.¹⁰ Dies gilt selbst dann, wenn die Ortsbegehung – wie vorliegend – auf Wunsch der Beschwerdegegnerinnen erfolgte, der Besprechung des ersten negativen Amtsberichts diene und daraus eine Projektänderung resultierte. Auch diese Begehung kann nicht der Vorinstanz als Entscheidbehörde zugerechnet werden und gilt nicht als Beweismassnahme im Sinn von Art. 22 VRPG. Eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör ist demnach zu verneinen, zumal die Beschwerdeführenden Gelegenheit hatten, sich zum revidierten Amtsbericht der Strassenaufsichtsbehörde zu äussern.

4. Publikation

a) Der Beschwerdeführer 13 bringt vor, das Bauvorhaben sei mangelhaft publiziert worden. Die Veröffentlichung habe u.a. die Namen der Gesuchstellenden und die für das Bauvorhaben beanspruchten Ausnahmen zu enthalten. Es sei nicht publik gemacht worden, aus wie vielen und welchen Mitgliedern die Baugesellschaft X._____ bestehe. Das Ausnahmegesuch zur Unterschreitung des Waldabstands sei sodann ebenfalls nicht publiziert worden.

b) Art. 26 Abs. 3 BewD¹¹ bestimmt, dass die Veröffentlichung des Baugesuchs u.a. die Namen der Gesuchstellenden (Bst. a) sowie die für das Bauvorhaben beanspruchten Ausnahmen (Bst. e) enthalten muss.

Als Gesuchsteller wurde in der Publikation die "Baugesellschaft X._____ Lyss, I._____, J._____ strasse 40b, 3250 Lyss" aufgeführt. Die Namen der einzelnen Mitglieder der einfachen Gesellschaft wurden dabei nicht publiziert. Ebenfalls fehlte in der Publikation der Hinweis auf die beantragte Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Waldabstands. Damit war die Publikation mangelhaft. Die fehlerhafte Publikation hat jedoch nicht die Nichtigkeit des Bauentscheids zur Folge, sondern nur dessen Anfechtbarkeit. Nach ständiger Praxis können Verfahrensbeteiligte aus einer mangelhaften Publikation allerdings keine Rechte für sich ableiten,

⁹ VGE 2017/351 vom 14. November 2018, E. 7.5.2.

¹⁰ VGE 2017/351 vom 14. November 2018, E. 7.5.2.

¹¹ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

wenn sie ihre Verfahrensrechte vollständig ausüben konnten.¹² Vorliegend konnten die Beschwerdeführenden trotz des Publikationsfehlers ihre Verfahrensrechte im Einsprache- und Beschwerdeverfahren vollumfänglich wahrnehmen. Es ist ihnen durch den Publikationsfehler kein Nachteil entstanden, was der Beschwerdeführer 13 zu Recht auch nicht geltend macht. Auch können sich die Beschwerdeführenden im Beschwerdeverfahren nicht auf allfällige Interessen Dritter berufen.¹³ Der Beschwerdeführer 13 vermag mit seiner Rüge somit nichts zu seinen Gunsten abzuleiten. Die Rüge ist unbegründet.

Schliesslich wurde die fehlende Publikation des Ausnahmegesuchs durch die Vorinstanz nachgeholt, indem der Gesamtentscheid mit Hinweis auf die Ausnahmegewilligung für das Unterschreiten des Waldabstands gemäss Amtsbericht der Fachbehörde im Amtsanzeiger zweimal publiziert wurde. Damit wurde dieser Mangel geheilt.¹⁴

5. Ortsbild- und Denkmalschutz, kommunale Fachgruppe

a) Die Fachgruppe "Ortsbild" der Gemeinde hat das Bauvorhaben anlässlich einer Sitzung vom 18. September 2018 beurteilt und diesem zugestimmt (vgl. Stellungnahme in den Vorakten¹⁵). Die Beschwerdeführenden beanstanden, dass Herr I. _____ als Projektverfasser und Investor des Bauvorhabens zugleich Mitglied dieser Fachgruppe "Ortsbild" der Gemeinde ist. Es könne nicht ausgeschlossen werden, dass Herr I. _____ selber an der Entscheidungsfindung mitgewirkt oder aber die Kommission beeinflusst war. Damit machen die Beschwerdeführenden sinngemäss eine Befangenheit der Fachgruppe bzw. der einzelnen Mitglieder geltend.

b) Soweit sich die Rüge der Befangenheit gegen die Fachgruppe "Ortsbild" als Gesamtgremium richtet, kann darauf nicht eingetreten werden. So kann diese Rüge nur gegen einzelne Mitglieder einer Behörde vorgebracht werden, nicht aber gegen eine Behörde als solche. Denn Ausstands- und Ablehnungsvorschriften gelten für Personen als Träger einer staatlichen Funktion und nicht für die staatliche Funktion an sich.¹⁶

c) Was eine allfällige Befangenheit einzelner Mitglieder dieser Kommission betrifft, so gelten die folgenden Grundsätze: Art. 9 VRPG regelt, wann eine Person, die eine Verfügung oder einen Entscheid zu treffen oder vorzubereiten oder als Mitglied einer Behörde zu amten hat, in den Ausstand tritt. Vorbehalten bleiben die Vorschriften über den Ausstand nach dem Gemeindegesetz (Art. 9 Abs. 3 VRPG). Im gemeindeinternen Verwaltungsverfahren gelten grundsätzlich die gemeinderechtlichen Ausstandsregeln.¹⁷ Diese sind in Art. 47 GG¹⁸ geregelt. Danach hat in den Ausstand zu treten, wer an einem Geschäft unmittelbar ein persönliches Interesse hat (Abs. 1). Ausstandspflichtig ist ebenfalls, wer mit einer Person, deren persönliche Interessen von einem Geschäft unmittelbar berührt werden, in gerader Linie oder in der Seitenlinie bis dem dritten Grade verwandt oder verschwägert oder durch Ehe, eingetragene Partnerschaft oder faktische Lebensgemeinschaft verbunden ist (Abs. 2 Bst. a) oder diese Person gesetzlich, statutarisch oder vertraglich vertritt (Abs. 2 Bst. b). Bei der Auslegung der Ausstands- und Ablehnungsgründe ist schliesslich die bundesgerichtliche Rechtsprechung zu den verfassungsrechtlichen Minimalanforderungen von Art. 29 und Art. 30 BV¹⁹ betreffend

¹² Vgl. BVR 1994 S. 398 E. 2; Zaugg/Ludwig, Band I, a.a.O., Art. 35-35c N. 11.

¹³ Zaugg/Ludwig, Band I, a.a.O., Art. 35-35c N. 11 mit weiteren Hinweisen.

¹⁴ Zaugg/Ludwig, Band I, a.a.O., Art. 35-35c N. 11.

¹⁵ Vorakten pag. 80.

¹⁶ BVR 2002 S. 426 E. 1b/bb mit Hinweisen; Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 9 N. 7.

¹⁷ Daniel Arn, in Kommentar zum bernischen Gemeindegesetz, Bern 1999, Vorbem. zu Art. 47 und Art. 48 N. 7.

¹⁸ Gemeindegesetz vom 16. März 1998 (GG; BSG 170.11).

¹⁹ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101).

unabhängige und unparteiische Richter und Gleichbehandlung zu berücksichtigen. Für die Unabhängigkeit und Unparteilichkeit nichtrichterlicher Behördenmitglieder gelten aber nicht die gleichen Grundsätze wie für Mitglieder von Gerichtsbehörden. Bei nichtrichterlichen Behördenmitgliedern ist dem spezifischen Umfeld und Aufgabenbereich von Verwaltungs- und Exekutivbehörden Rechnung zu tragen und die Anforderungen an die Unparteilichkeit sind unter Berücksichtigung ihrer gesetzlich vorgegebenen Funktion und Organisation zu ermitteln. Nichtrichterliche Behördenmitglieder haben nur in den Ausstand zu treten, wenn sie am betreffenden Geschäft ein persönliches Interesse haben, zu einem früheren Zeitpunkt gegenüber der Partei ihre persönliche Geringschätzung oder Abneigung zum Ausdruck gebracht haben oder wenn ihnen Verfahrens- oder Ermessensfehler unterlaufen sind, die nach ihrer Natur oder wegen ihrer aussergewöhnlichen Häufung besonders schwer wiegen und auf eine gravierende Verletzung ihrer Amtspflichten hinauslaufen.²⁰ Ein Ausstandsgrund kann unter gewissen Voraussetzungen auch dann vorliegen, wenn sich eine Amtsperson schon vorher über die konkrete Sache geäußert hat oder mit der Sache vorbefasst war.²¹

d) Die Fachgruppe "Ortsbild" der Gemeinde besteht aus fünf Mitgliedern. Vorliegend steht fest, dass Herr I. _____ als Projektverfasser des umstrittenen Vorhabens ein persönliches Interesse am betreffenden Geschäft hat, und deshalb gestützt auf Art. 47 Abs. 1 GG in seiner Funktion als Mitglied der Fachgruppe bei der Behandlung dieses Vorhabens durch die Fachbehörde ausstandspflichtig war. Aus der Stellungnahme der Fachgruppe vom 18. September 2018 ergibt sich, dass Herr I. _____ nach einer Vorstellung des Projekts in den Ausstand trat. Insofern liegt keine Verletzung der gesetzlichen Vorgaben vor. Hinsichtlich der übrigen Mitglieder der Fachgruppe liegt kein Ausstandsgrund im Sinne von Art. 47 GG vor. So ist insbesondere nicht erkennbar und wird von den Beschwerdeführenden auch nicht geltend gemacht, dass diese ein persönliches Interesse am zu beurteilenden Geschäft haben. Es ergeben sich aus den Akten sodann keinerlei Hinweise, dass sie sich durch Herrn I. _____ hätten beeinflussen lassen. Selbst wenn dies nicht ausgeschlossen werden kann, so stellt dies kein Ausstandsgrund nach Art. 47 GG dar. Im Unterschied zum strengeren Art. 9 VRPG gibt es im GG keinen Auffangtatbestand, wonach eine Person in den Ausstand zu treten hat, wenn sie aus anderen als den aufgeführten Gründen in der Sache befangen sein könnte.

6. Ortsbild- und Denkmalschutz, Beizug der OLK

a) Das Rechtsamt hat im Beschwerdeverfahren die OLK beigezogen. Dies wird von der Gemeinde in der Stellungnahme vom 10. Dezember 2019 kritisiert. Die Auslegung der allgemeinen kommunalen Gestaltungsgrundsätze sei primär Sache der Gemeinde. Es sei vorliegend unverständlich und rechtlich unzulässig, dass ein OLK-Gutachten eingeholt worden sei. Weder liege ein Ortsbildschutzgebiet noch ein K-Objekt vor. Zudem verfüge die Gemeinde mit der Fachgruppe "Ortsbild" über eine leistungsfähige Fachstelle i.S.v. Art. 22 Abs. 2 BewD. Gemäss Art. 22a Abs. 2 BewD werde die OLK nicht beigezogen, wenn ein Bauvorhaben bereits von einer leistungsfähigen örtlichen Fachstelle begutachtet worden sei. Es sei nicht im Sinne des Gesetzgebers und unverhältnismässig, dass die BVD beim kleinsten Zweifel eines Einsprechers betreffend Ortsbildschutz auf die OLK zurückgreife. Das OLK-Gutachten hätte daher nicht eingeholt werden dürfen.

b) Es ist zwar richtig, dass die OLK nach Art. 22a Abs. 2 BewD nicht beigezogen wird, wenn ein Baugesuch bereits von einer leistungsfähigen örtlichen Fachstelle beurteilt worden ist. Damit soll eine "Doppelbegutachtung" im Baubewilligungsverfahren vermieden werden. Diese Regel gilt

²⁰ BGE 140 I 326 E. 5.2; BVR 2011 S. 128 E. 2.2.

²¹ BGer 2C_1007/2013 vom 23.5.2014, E. 2.2 mit Hinweisen.

jedoch nicht, wenn Bauvorhaben im Rechtsmittelverfahren vor Justizbehörden umstritten sind. Als verwaltungsinterne Justizbehörde ist die BVD gehalten, den Sachverhalt im Rahmen des Verfahrensgegenstands von Amtes wegen festzustellen. Dabei bestimmt sie Art und Umfang der Ermittlungen der rechtserheblichen Sachumstände, ohne dass sie an die Beweisanträge der Parteien gebunden ist (Art. 18 Abs. 1 und 2 VRPG). Ihr steht bei der Erhebung und Abnahme von Beweisen ein weiter Ermessensspielraum zu.²² Die BVD ist damit bereits gestützt auf die Verfahrensgrundsätze des VRPG befugt, das Bauvorhaben der OLK zur Begutachtung zu unterbreiten, selbst wenn dieses im Baubewilligungsverfahren bereits durch eine örtliche Fachstelle beurteilt wurde. Überdies sieht die OLKV²³ in Art. 4 vor, dass die OLK alle Bau- oder Planungsgeschäfte behandelt, die ihr von Justizbehörden zur Begutachtung unterbreitet werden. Dabei hat sich die OLK bei ihrer Beurteilung mit allfälligen, durch die Vorinstanz eingeholten Gutachten einer leistungsfähigen örtlichen Fachstelle auseinanderzusetzen (Art. 4 Abs. 1a OLKV). Der OLK standen bei ihrer Beurteilung sämtliche Unterlagen – und damit auch der Bericht der kommunalen Fachgruppe "Ortsbild" vom 18. September 2018²⁴ – zur Verfügung. Die Beschwerdegegnerinnen werfen der OLK in der Eingabe vom 19. Dezember 2019 vor, sie habe sich bei ihrer Beurteilung nicht mit dem Bericht der örtlichen Fachgruppe auseinandergesetzt. Woraus sie dies ableiten, ist weder näher begründet noch nachvollziehbar. Zudem ist zu beachten, dass sich dem Bericht der kommunalen Fachgruppe "Ortsbild" vom 18. September 2018 praktisch keine Begründung zu ihrer zustimmenden Haltung entnehmen lässt; insofern war eine eigentliche Auseinandersetzung mit diesem Bericht auch nicht möglich. Die Auseinandersetzung hat insoweit stattgefunden, als die OLK ihre ablehnende, von der Beurteilung der Fachgruppe abweichende Haltung ausführlich begründet hat.

c) Auch wenn es sich vorliegend nicht um ein Ortsbildschutzgebiet handelt, stand es dem Rechtsamt damit offen, die OLK im Beschwerdeverfahren beizuziehen. Der Beizug der kantonalen Fachstelle war hier zudem angezeigt, da es sich erstens um ein grösseres Bauvorhaben mit ortsunüblicher Gebäudeform handelt und der Bericht der kommunalen Fachgruppe "Ortsbild" vom 18. September 2018 äusserst knapp ausfiel und kaum eine Begründung für die Zustimmung enthält. Die von der Gemeinde vorgebrachten Einwände gegen den Beizug der OLK erweisen sich als unbegründet.

7. Ortsbild- und Denkmalschutz, Beurteilung

a) Nach Ansicht der Beschwerdeführenden 1 bis 12 und des Beschwerdeführers 13 beeinträchtigt das Bauvorhaben das Ortsbild erheblich. Der Beschwerdeführer 13 rügt, die beiden grossen Gebäude mit ortsfremder, unüblicher Gestaltung und Ausrichtung und in dreieckiger Gebäudeform seien atypisch und hätten Ähnlichkeiten mit grossen futuristischen Kreuzfahrtschiffen. Mit den vielen Fensterfronten würden sie seiner Liegenschaft gegenüber wie eine Arena wirken. Eine gestalterische Gemeinsamkeit mit den umliegenden Gebäuden fehle. Die Gebäude würden Fremdkörper im Quartier darstellen und die bisherige Ensemblewirkung des erhaltenswerten Gebäudes X. _____ 14 mit den Nachbarbauten entfalle. Die Beschwerdeführenden 1 bis 12 bringen vor, gemäss Baureglement müsse sich das Vorhaben optimal in das Ortsbild einfügen. Dies sei bei den beiden Häusern, die auch gemäss Vorinstanz architektonisch auffallen und städtebaulich eine Besonderheit darstellen würden, nicht der Fall. Die projektierten Neubauten lägen zudem in unmittelbarer Nähe des erhaltenswerten

²² Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 18 N. 8 mit Hinweisen.

²³ Verordnung vom 27. Oktober 2010 über die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLKV, BSG 426.221).

²⁴ Vorakten pag. 80.

Baudenkmals X. _____ 14 und würden die Umgebung und den geschützten, in einem Gartenkataster aufgenommenen Garten beeinträchtigen.

Die Beschwerdegegnerinnen entgegnen, da es sich nicht um ein Ortsbildschutzgebiet handle, sei entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden 1 bis 12 keine optimale Einfügung verlangt. Die Bauten seien so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entstehe. Das Vorhaben sei durch die kommunale Fachgruppe als unabhängiges Fachberatungsorgan beurteilt und als bewilligungsfähig erachtet worden. Im Lichte ihrer Kompetenz, ihrer Ortskenntnisse und der Gemeindeautonomie komme der Beurteilung durch die Fachgruppe eine erhebliche Bedeutung zu. Die Nachbarschaft charakterisiere sich durch das Nebeneinander von unterschiedlichen Baustilen aus verschiedenen Zeitepochen, es bestehe kein homogenes Bild. Allein ein modernes, atypisches Bauprojekt führe nicht zwingendermassen zu einer Beeinträchtigung der Umgebung. Die Bauten würden sich vielmehr einordnen und damit die ästhetischen Vorgaben erfüllen. Das erhaltenswerte Nachbarhaus werde schliesslich durch das Bauprojekt nicht beeinträchtigt.

Auch die Gemeinde führt aus, im betreffenden Gebiet gebe es keine vorherrschende Gebäudestruktur, womit aus ortsplanerischen Gründen auch die Möglichkeit bestehe, architektonisch moderne Bauten und Anlagen zu erstellen. Die Fachgruppe habe dem Vorhaben zugestimmt. In der Auslegung der kommunalen Gestaltungsvorschriften sei sie im Rahmen der ihr von Gesetzes wegen zustehenden Gemeindeautonomie frei.

b) Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Art. 9 Abs. 1 BauG). Diese Vorschrift stellt die „ästhetische Generalklausel“ im Sinne eines allgemeinen Beeinträchtigungsverbots dar. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn ein Bauvorhaben einen Gegensatz zur bestehenden Überbauung schafft, der erheblich stört. Die Gemeinden dürfen eigene Ästhetikvorschriften erlassen, die über die kantonalen Vorschriften hinausgehen können. Derartige Vorschriften müssen, um selbständige Bedeutung zu erlangen, konkreter gefasst sein als die Anordnungen des kantonalen Rechts, sie dürfen Letztere nicht bloss allgemein anders formulieren.²⁵

Das Bauvorhaben befindet sich in einer Wohnzone W2 und liegt nicht in einem Ortsbildschutzgebiet. Das Baureglement der Gemeinde Lyss (GBR²⁶) enthält hierfür insbesondere folgende Bestimmungen zur Gestaltung von Bauten und Anlagen:

411 Gestaltungsgrundsatz

- 1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- 2 Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:
 - die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
 - die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
 - Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
 - die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
 - die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
 - die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge
- 3 [...]

412 Bauweise, Stellung der Bauten

²⁵ Zaugg/Ludwig, Band I, a.a.O., Art. 9/10 N. 4 und 13; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen.

²⁶ Baureglement der Gemeinde Lyss vom 16. September 2013, genehmigt durch das AGR am 20. Juni 2014.

- 1 [...]
- 2 [...]
- 3 Die Stellung der Bauten hat sich im weitgehend unüberbauten Gebiet nach den ortsüblichen, im weitgehend überbauten Gebiet an den vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild prägen.

413 Dachgestaltung

- 1 Es sind alle Dachformen und Bedachungsmaterialien erlaubt, die das Orts- und Strassenbild nicht stören.

2-7 [...]

414 Terrainveränderungen

- 1 Bauten und Anlagen sind in ihrer Grundrisskonzeption und Stellung den topografischen Verhältnissen anzupassen, um Terrainveränderungen, künstlich gestützt Böschungen und Stützmauern zu vermeiden.

2-4 [...]

415 Aussenraumgestaltung

- 1 Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen – hat sich im weitgehend unüberbauten Gebiet nach den ortsüblichen, im weitgehend bebauten Gebiet an den vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild prägen.

2-6 [...]

Diese Bestimmungen der Gemeinde Lyss gehen weiter als Art. 9 Abs. 1 BauG; ihnen kommt daher selbständige Bedeutung zu. Der in Art. 411 GBR verwendete Begriff "gute Gesamtwirkung" ist ein unbestimmter kommunaler Gesetzesbegriff, bei dessen Auslegung die kommunalen Behörden einen gewissen Beurteilungsspielraum haben. Jedoch dürfen auch an das Erfordernis der guten Gesamtwirkung nicht unverhältnismässig hohe Ansprüche gestellt werden. Die gute Gesamtwirkung ist weder an geringen noch an besonders hohen architektonischen Qualitäten zu messen. Das bedeutet bei durchschnittlichen örtlichen Gegebenheiten, dass das Mittelmass der Umgebung nicht gestört werden darf und sich eine neue Baute oder Anlage an den qualitativ hochwertigeren Bauten und Anlagen der Umgebung zu orientieren hat.²⁷

Der Gemeinde kommt bei der Anwendung dieser Rechtsnormen ein gewisser Beurteilungsspielraum zu. Wird die Anwendung einer von der Gemeinde erlassenen Bestimmung Gegenstand eines Beschwerdeverfahrens, haben die Rechtsmittelinstanzen zu prüfen, ob die von der Gemeinde geltend gemachte Auslegung rechtlich haltbar ist. Sie auferlegen sich bei der Auslegung von unbestimmten Rechtsbegriffen in eigenständigen kommunalen Vorschriften eine gewisse Zurückhaltung gegenüber der Auffassung der Gemeinde.²⁸

c) Besondere Bestimmungen gelten zudem, wenn Bauvorhaben Baudenkmäler im Sinne von Art. 10a BauG betreffen. Baudenkmäler sind herausragende Objekte und Ensembles von kulturellem, historischem oder ästhetischem Wert. Dazu gehören namentlich Ortsbilder, Baugruppen und Bauten (Art. 10a Abs. 1 BauG). Der Schutz eines Baudenkmals beschränkt sich nicht nur auf das Objekt selber, sondern erstreckt sich auch auf dessen Umgebung: Schützenswerte und erhaltenswerte Baudenkmäler dürfen durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden (Art. 10b Abs. 1 Satz 2 BauG). Eine Veränderung soll auf das Baudenkmal grösstmögliche Rücksicht nehmen. Bauprojekte in der Nachbarschaft von Baudenkmälern müssen also weitergehende Einschränkungen in Kauf nehmen. Was das im konkreten Fall heisst, hängt vom Schutzbedarf des Baudenkmals und seiner Stellung in der

²⁷ Zaugg/Ludwig, Band I, a.a.O., Art. 9/10 N. 4a; BVR 2009 S. 329 E. 5.3, BVR 2006 S. 491 E. 6.3.1.

²⁸ VGE 22887 vom 21.08.2007, E. 4.3, mit Hinweisen.

Umgebung einerseits und dem Interesse der Veränderung dieser Umgebung andererseits ab.²⁹ Bei diesen Vorschriften zum besonderen Landschaftsschutz handelt es sich um kantonale Regeln. In diesem Zusammenhang spielt die Gemeindeautonomie – anders als bei den kommunalen Zonen- und Ästhetikbestimmungen – keine Rolle.

Die unmittelbar benachbarte Liegenschaft X. _____ 14 ist im Bauinventar als erhaltenswert eingestuft und wird darin wie folgt charakterisiert:

"Ehem. Wohnhaus mit Büro (K. _____ AG, Landprodukte Engros) von 1938/39, heute Wohnhaus Massivbau mit Walmdach. Er wirkt recht hoch, da er S-seitig auf einem 2-geschossigem Sockel (urspr. mit Büroräumen) steht. Der Sockel bildet eine Terrasse, die sich mit horizontal betonem Geländer um die W-Ecke zieht. Später (1950er-Jahre) wurde ein Pultdach auf Holzpfeilen darauf gestellt. Ein Geschoss tiefer fügt sich an der S-Ecke eine weitere Terrasse über der Garage an. Beide Terrassen sind mit Klinkerplatten belegt. Das Wohnhaus fällt durch die Eckfenster mit schmalen Eckpfeilen auf. Türgewände mit Klinkersteinen betont. Hangseitig verbindet ein Weg aus Granitplatten 2 seittl. angeordnete Pergolas. Das Haus im einstigen Rebberg hat eine schöne Aussicht und erhielt durch die Umgebungsgestaltung gute Aussenräume. Die Architektur zeigt Elemente des Neuen Bauens (vgl. auch X. _____ 6 vom gleichen Architekten)."

Der Garten der Liegenschaft X. _____ 14 ist zudem in der Liste historischer Gärten und Anlagen (ICOMOS) aufgenommen (Aufnahmedatum 30. September 2005) und dort wie folgt verzeichnet: "Gestalt: Landschaftlicher Garten; Bestandteile: Parkähnlicher, grosser Garten am Hang; attraktive, berankte Pergola, schöne Aussicht."

Auch das angrenzende Gebäude des Beschwerdeführers 13 an der X. _____ 20 ist im Bauinventar als erhaltenswert eingestuft. Es wird darin wie folgt umschrieben:

"Villa von 1926. Massivbau mit geknicktem Walmdach, das mit Firstknäufen akzentuiert ist. S-seitig Lukarne mit skulptural gestaltetem Giebeldreieck über dem schmalen, polygonal hervorspringenden Mittelrisalit. Dieser ist ebenfalls mit Reliefs geschmückt: Reh- und Hirschkopf sowie Spruch im OG, Vögel und Baujahr im EG. Der Bau weist gefugte Ecklisenen auf. Fenstergewände in Kunststein mit Verputz überzogen. An der SO-Seite Terrasse über Garage, davor Pergola, an der NW-Seite Vorhäuschen mit Balkon (mit gemauerter Brüstung) darüber. In der N-Ecke der Geländes steht ein Gartenhaus (vgl. Nr. 20 A). Im Park Skulpturen. Das Haus ist sehr sorgfältig und ausgewogen in Anlehnung eines Landsitzes gestaltet. Der originelle Bauschmuck bereichert an ausgewählten Stellen das Haus. Schöne Hanglage mit Wald im Rücken."

Das Bauvorhaben grenzt direkt an die beiden geschützten Häuser an und betrifft damit deren Umgebung. Da es nicht um Massnahmen am Baudenkmal selbst, sondern um eine Veränderung in dessen Umgebung geht und auch das Ortsbild generell betroffen sein könnte, wurde – in Ablehnung des Beweisantrags der Beschwerdeführenden 1 bis 12 – auf einen Beizug der Kantonalen Denkmalpflege verzichtet und neben der bereits vorhandenen Beurteilung der kommunalen Fachbehörde einzig eine ästhetische Beurteilung der OLK eingeholt.

d) Geplant ist der Neubau von zwei Gebäuden an Südhanglage nördlich des Bahnhofs Lyss. Das Mehrfamilienhaus mit fünf Wohnungen (Haus 1) befindet sich südlich und damit unterhalb des erhaltenswerten Hauses X. _____ 14 auf Parzelle Lyss Grundbuchblatt Nr. W. _____, das Zweifamilienhaus (Haus 2) liegt westlich unmittelbar neben dem Haus X. _____ 14 und befindet sich mehrheitlich auf Parzelle Lyss Grundbuchblatt Nr. V. _____. Beide Gebäude weisen eine dreieckige Grundform auf und verfügen neben einem Untergeschoss über jeweils drei Wohngeschosse, welche sich nach oben bezüglich Grundfläche verjüngen und geschossweise jeweils leicht ausgedreht werden. Die Grundform der Dreiecksbauten weist beim Haus 1 Längen von rund 34 m (Westfassade), 29 m (Südostfassade) und 32 m (Nordostfassade) auf, beim Haus

²⁹ Zaugg/Ludwig, Band I, a.a.O., Art. 10a-f N. 7.

2 Längen von rund 23 m (Südwestfassade), 22m (Nordwestfassade) und 20 m (Ostfassade). Umlaufende Brüstungsbänder begrenzen die Terrassen, die Wohnungen werden über raumhohe Fenster belichtet. Die Fassaden bestehen gemäss Baugesuch aus den Materialien Glas, Holz und Beton. Beide Gebäude weisen ein Flachdach auf, wobei das Haus 1 mit dem Dachrand ungefähr auf die Höhe des bestehenden, tieferen Gebäudesockels des erhaltenswerten Gebäudes X._____ 14 und das Haus 2 fast auf die Traufhöhe dieses Baudenkmals zu liegen kommt. Die neue Linienführung der Erschliessungsstrasse im Bereich der Gebäude führt um das Haus 1 herum und liegt im Vergleich zur alten Strasse näher bei der Parzellengrenze zu den Parzellen Lyss Grundbuchblatt Nrn. L._____ und G._____.

e) Die Fachgruppe "Ortsbild" stimmte dem Vorhaben mit Stellungnahme vom 18. September 2018 zu und führte dabei aus, das Hauptanliegen, das Gebäude X._____ 14 zu erhalten, werde erfüllt. Die spezielle Gestaltung der dreieckförmigen Wohn-Neubauten werde durch den Projektverfasser mit der Hanglage, Besonnung und Ausrichtung begründet. Das Projekt sei aus ihrer Sicht nachvollziehbar.

f) Die OLK nahm mit Bericht vom 10. Oktober 2019 zum Bauvorhaben Stellung. Dabei umschreibt die Fachbehörde das Ortsbild in der Umgebung und die angrenzenden erhaltenswerten Baudenkmäler wie folgt:

"Das Quartier X._____ liegt unterhalb einer bewaldeten Anhöhe in bevorzugter Südhanglage nördlich des Bahnhofs Lyss. Die Bebauungsstruktur wird geprägt durch freistehende Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser, die den Hang zwischen Waldkante und Ebene prägen und relativ dicht stehen. An die Wohnzone W2 westlich angrenzend ist der Bestand durch eine kompakte Einfamilienhaussiedlung und grosse Mehrfamilienhäuser oben an der Hangkante geprägt. Der Gebäudebestand ist bezüglich Erbauungszeit und architektonischer Gestaltung insgesamt als heterogen zu beschreiben. Sowohl in der jeweiligen Gebäudevolumetrie als auch in der Fassadengestaltung, der Dachform und der Materialisierung lässt sich keine übergeordnete Gestaltungsabsicht erkennen. Alle Gebäude in diesem Gebiet weisen jedoch eine rechteckige Grundform auf, die fast durchgehend orthogonal zum natürlichen Gefälle ausgerichtet wird, wobei mehrheitlich die Längsseite parallel zum Hang steht. Abweichungen von dieser typologischen Grundordnung sind besonders sorgfältig zu begründen. Im Übrigen ist das Quartier stark durchgrünt mit einem teilweise alten Baumbestand, der wesentlich zur Wohnqualität beiträgt.

Das Wohnhaus X._____ 14 gliedert sich in die beschriebene Bebauungsstruktur ein und dominiert mit der prominenten Lage vor der Waldkante eine ursprünglich sorgfältig gestaltete Gartenanlage. Aufgrund unterlassener Pflege ist diese mittlerweile relativ verwachsen und die ursprüngliche Gestaltungsabsicht mit einer serpentinenförmigen Zuwegung ist in ihrer Qualität etwas beeinträchtigt, aber immer noch nachvollziehbar. Auch die historische Villa aus den Jahren 1938/39 ist durch den starken Bewuchs in seiner ursprünglichen Wirkung beschränkt. Insbesondere bezüglich Fernwirkung kann die 2-geschossige Villa auf ebenfalls 2-geschossigem Sockel und der Bezug zur Topographie nur mit Vorbehalt beurteilt werden. Das Gebäude stellt einen einfachen, aber typischen Vertreter der Villenarchitektur der 1930-er Jahre dar und weist Elemente des neuen Bauens auf. Über dem massiven Sockel, der ursprünglich Büroräume aufwies, erhebt sich das Hauptgebäude als kompaktes, rechteckiges Volumen mit Walmdach und weisser Putzfassade. Besonders charakteristisch sind die Eckfenster mit schmalen Eckpfosten. Die Terrassierung des Sockels verzahnt das Gebäude mit der Gartenanlage in überzeugender Weise. Gebäude und Aussenanlage werden im Inventar der Denkmalpflege als erhaltenswert eingestuft und bilden zusammen mit dem ebenfalls erhaltenswerten Gebäude X._____ 20 eine typische Konfiguration freistehender Villen aus der Vorkriegszeit."

Zur Einordnung des Bauvorhabens in diese Umgebung führte die OLK folgendes aus:

"Die prominente Lage des Bestands und seine historische Relevanz verlangen aus Sicht der OLK nach einer besonders sorgfältigen Gestaltung der neuen Bebauung bezüglich die Fernwirkung der Gebäudevolumetrie,

die Fassadengestaltung und den Umgang mit Aussenanlagen sowie der Topographie. Aus Sicht der OLK ist eine Bebauung denkbar, wenn folgende Punkte beachtet werden:

- Haus 2 konkurrenziert sowohl durch seine Höhenentwicklung als auch mit dem geringen Gebäudeabstand die bestehende Villa und beschneidet sie dadurch in ihrem Situationswert. Es ist eine deutlichere Hierarchisierung der Gesamtanlage anzustreben, um die Villa in ihrer räumlichen Wirkung nicht zu beeinträchtigen. Die Gebäudehöhe und der Gebäudeabstand von Haus 2 zur Villa sind kritisch zu hinterfragen. Eine Reduktion der Höhe und einen grösseren Abstand zur Villa würde die Hierarchisierung steigern.
- Dies kann erreicht werden durch eine Reduktion der Gebäudehöhe von Haus 2 und durch einen grösseren Grenzabstand.
- Die dreieckige Grundform der neuen Gebäude ist ortsfremd und verlangt deshalb nach einer besonders sorgfältigen Planung. Das geschossweise Zurückversetzen der Dreiecksform führt zu einem verhältnismässig grossen Landflächenverbrauch. Es ist zu überprüfen, ob eine kompaktere Gestaltung der Gebäudevolumen einerseits die Hierarchisierung innerhalb der Parzelle zugunsten des Bestands klärt und ob andererseits eine überzeugendere Gestaltung der Aussenanlage ermöglicht wird.
- Die OLK stellt insbesondere die Linienführung der Erschliessungsstrasse und der damit einhergehende Umgang mit der Topographie in Frage. Das Verhältnis der Strasse zum natürlichen Gefälle verlangt diesbezüglich nach einer Überprüfung, damit eine bessere Einbettung der Strasse – analog zur bestehenden Erschliessung – in das Gelände erreicht werden kann und auf Terrainanpassungen und Stützmauern weitestgehend verzichtet werden kann.
- Die Gestaltung der Fassaden wirkt relativ rudimentär und verlangt nach einer Überarbeitung, wobei insbesondere die Zufahrt zu den Autoabstellplätzen im Sockelgeschoss überdimensioniert ist und eine adäquate Bearbeitung des Projektentwurfs erforderlich ist.
- Es ist nachzuweisen, dass die bestehende Durchgrünung des gesamten Hanges – der ursprünglich mit Weinreben bepflanzt war – mit dem geplanten Projekt nicht beeinträchtigt wird (präziser Umgebungsplan notwendig)
- Mit dem Projekt wird die ehemalige Grünanlage der Villa und damit der gesamte Situationswert beeinträchtigt. Die neue Umgebungsgestaltung muss deshalb besonders sorgfältig, qualitativ und in Anlehnung an die ursprüngliche Situation geplant werden.

Die OLK empfiehlt, das Projekt bezüglich der genannten Punkte zu überarbeiten."

g) Ein Hauptkritikpunkt der OLK betrifft die Beeinträchtigung des erhaltenswerten Baudenkmals an der X. _____ 14 durch das Haus 2 des geplanten Bauvorhabens. Dieses historische Wohnhaus tritt gemäss OLK aufgrund seiner erhöhten Lage gleich vor der Waldkante prominent und dominant in Erscheinung. Die von den Beschwerdegegnerinnen eingereichte Fotomontage, in welche das umstrittene Bauvorhaben im projektierten Endzustand eingefügt wurde, veranschaulicht die von der OLK kritisierte, konkrete Beeinträchtigung des geschützten Gebäudes durch das Haus 2 des Bauprojekts. Letzteres stellt aufgrund seiner Nähe und Höhe eine deutliche Konkurrenz zum Baudenkmal dar. Der Neubau, dessen Flachdach etwa auf Traufhöhe des Hauses X. _____ 14 zu liegen kommt, wirkt aus der Ferne fast gleich hoch, zumal das dunkel gehaltene Walmdach des erhaltenswerten Gebäudes aufgrund des dahinterliegenden Waldes aus der Distanz weniger gut sichtbar ist. Der Schutz vor Beeinträchtigungen gilt bei erhaltenswerten Baudenkmalen zwar nicht absolut, wie dies die Beschwerdegegnerinnen richtig ausführen. Das Haus 2 steht jedoch so nahe beim erhaltenswerten Wohnhaus, dass dessen räumliche Wirkung durch den Neubau stark beschnitten wird. Von einer grösstmöglichen Rücksichtnahme auf das Baudenkmal kann jedenfalls nicht gesprochen werden. Vielmehr ist der Einschätzung der OLK folgend von einer wesentlichen Beeinträchtigung des Baudenkmals auszugehen. Daran ändern – entgegen der Ansicht der Beschwerdegegnerinnen – auch der architektonische Gegensatz des Neubaus und dessen zurückversetzte Geschosse nichts. Der Einwand der Gemeinde, wonach das geschützte Wohnhaus ohnehin praktisch nicht einsehbar sei und ein derartiger abstrakter Denkmalschutz nicht verhältnismässig wäre, geht ebenfalls fehl. Einerseits wird fehlende Einsehbarkeit durch das erwähnte Foto der Beschwerdegegnerinnen widerlegt. Andererseits verkennt die Gemeinde mit

diesem Einwand, dass es beim Denkmalschutz zwar auch, aber nicht in erster Linie um die Auswirkungen eines Neubaus auf ein Baudenkmal aus der Ferne geht, sondern vielmehr um die konkreten Auswirkungen eines Neubaus auf ein Baudenkmal vor Ort. Eine unzulässige Beeinträchtigung eines Baudenkmals im Sinne von Art. 10b Abs. 3 BauG durch einen unmittelbar benachbarten Neubau kann mit anderen Worten auch vorliegen, wenn die Einsehbarkeit eingeschränkt ist bzw. sich diese auf einzelne Standorte beschränkt. Dies ist vorliegend der Fall. Falsch ist weiter der Einwand der Gemeinde, gestützt auf Art. 10b Abs. 3 BauG könnten keine Einschränkungen bei der baulichen Nutzung verlangt werden. Einzig gestützt auf Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes dürfen in der Regel Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung nicht eingeschränkt werden.³⁰ Dies gilt jedoch nicht für die Vorschriften des Denkmalschutzes; eine unzulässige Beeinträchtigung eines erhaltenswerten Baudenkmals kann vielmehr bedeuten, dass die zonengemässe bauliche Nutzung nicht voll ausgeschöpft werden kann.³¹

Für die BVD besteht insgesamt kein Grund, von der nachvollziehbaren Einschätzung der OLK, wonach der Situationswert des Baudenkmals X. _____ 14 durch das Haus 2 des umstrittenen Vorhabens in übermässiger und unrechtmässiger Weise beeinträchtigt wird, abzuweichen. Bereits aus diesem Grund erweist sich das umstrittene Bauvorhaben als unrechtmässig.

h) In nachvollziehbarer Weise kritisiert die OLK weiter die dreieckige Grundform als ortsfremd. Es ist zwar unbestritten, dass der Gebäudebestand in der Umgebung hinsichtlich Gebäudevolumetrie, Fassadengestaltung, Dachform und Materialisierung uneinheitlich ist und daher ein heterogenes Ortsbild besteht. Ebenso wenig handelt es sich um eine geschützte Umgebung. Dies bedeutet jedoch nicht, dass keine gestalterischen Anforderungen gelten würden. Die ästhetischen Vorgaben der Gemeinde gelangen auch in diesem Quartier zur Anwendung, weshalb die umstrittenen Neubauten trotz heterogener Quartierstruktur so zu gestalten sind, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Dabei hat sich die Bauweise und Stellung der Bauten an den vorherrschenden Merkmalen der bestehenden Bebauungsstruktur zu richten, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild prägen (vgl. E. 7b). Trotz der fehlenden übergeordneten Gestaltungsabsicht in der Umgebung des Bauvorhabens lässt sich auf dem Luftbild von Google Maps doch bezüglich der Grundform und Stellung der Bauten ein mehr oder wenig einheitliches Bild feststellen. Wie die OLK richtig festhält, weisen alle Gebäude eine rechteckige Grundform auf, die fast durchgehend orthogonal zum natürlichen Gefälle ausgerichtet ist. Mehrheitlich steht dabei die Längsseite parallel zum Hang. Die geplanten Dreiecksbauten mit gegen oben zurückversetzten und abgedrehten Geschossen wären damit im Umgebungsbild einzigartig. Es mag zwar den Ausführungen der Beschwerdegegnerinnen folgend zutreffen, dass aus dieser Einzigartigkeit noch nicht automatisch geschlossen werden kann, dass keine gute Gesamtwirkung mit den umliegenden Bauten entsteht. Die spezielle Grundform wirkt jedoch deshalb störend, weil dadurch auch nicht die in der Umgebung vorherrschende, an einer Hanglage übliche Ausrichtung orthogonal zum natürlichen Gefälle und längsseitig parallel zum Hang übernommen werden kann. Besonders störend wirkt dies beim grösseren Haus 1, da dieses so ausgerichtet ist, dass eine hangabwärts ausgerichtete Längsseite fehlt. Die Lage der dreieckigen Grundform ist sodann bei beiden Häusern unterschiedlich ausgerichtet, was bezüglich der Stellung zu einer zusätzlichen Unruhe im Umgebungsbild führt. Dies akzentuiert sich zusätzlich durch die gegen oben abgedrehten Wohngeschosse. Es kann zwar sein, dass mit dieser Ausrichtung der Gebäude bzw. der Geschosse eine optimale Besonnung und Aussicht aller Wohneinheiten erreicht wird, wie dies die Beschwerdegegnerinnen in ihrer Eingabe vom 19. Dezember 2019 betonen, dies geht jedoch zulasten einer genügenden Einordnung in die Umgebung.

³⁰ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 15 mit Hinweisen.

³¹ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 10a-10f, N. 7 mit Hinweisen.

Die Beschwerdegegnerinnen gelangen aufgrund der von ihnen mit Stellungnahme vom 19. Dezember 2019 eingereichten Fotomontage zur Ansicht, dass die beiden umstrittenen Bauten sorgfältig und harmonisch in die Umgebung eingeordnet seien. Die dreieckige Grundform sei zudem aus der Distanz bei horizontaler Betrachtung gar nicht wahrnehmbar. Diese Einwände vermögen nicht zu überzeugen: Der Fotomontage lässt sich nach Ansicht der BVD einzig ableiten, dass die beiden Neubauten von diesem Standort aus der Ferne prominent und deutlich wahrnehmbar sind und dass bei den Bauten in der Umgebung des Neubaus – wie ausgeführt – hinsichtlich Stellung und Grundform ein mehr oder weniger einheitliches Bild besteht. Für die Frage der Einordnung in das Umgebungsbild ist diese Fotomontage jedoch nur von beschränkter Aussagekraft. Vorab die von der OLK kritisierte Dreiecksform mit abgedrehten Wohngeschossen wird in Realität auch von diesem Standort anders bzw. deutlicher wahrnehmbar sein als auf diesem Foto, auf welchem die Tiefenwahrnehmung fehlt. Ansatzweise ist die Dreiecksform der Bauten selbst auf diesem Bild erkennbar. Der Ansicht der Beschwerdegegnerinnen, wonach die Dreiecksform bei horizontaler Betrachtung aus der Ferne nicht wahrnehmbar ist, kann daher nicht gefolgt werden.

Insgesamt ist der Gegensatz zwischen der vorherrschenden Bebauungsstruktur und den beiden Neubauten hinsichtlich Form und Stellung so gross, dass dies selbst in diesem ansonsten heterogenen Umgebungsbild übermässig stört. Die Bauweise und Stellung der Bauten richtet sich – entgegen den Vorgaben von Art. 412 Abs. 3 GBR überhaupt nicht an den hierzu vorherrschenden Merkmalen der Umgebung. Von einer guten Gesamtwirkung im Sinne von Art. 411 Abs. 1 GBR kann aus diesem Grund nicht gesprochen werden. Daran vermag die abweichende Einschätzung der kommunalen Fachgruppe "Ortsbild" nichts zu ändern, zumal diese in der Stellungnahme vom 18. September 2018³² nicht ansatzweise begründet, wieso sich die ortsfremden Dreiecksbauten gut in das Quartier integrieren. Die Fachgruppe führt darin einzig aus, dass sie dem Bauvorhaben zustimmt, dass das Hauptanliegen des Erhalts des Gebäudes X._____ 14 erfüllt wird, dass die spezielle Gestaltung der dreieckigförmigen Wohn-Neubauten durch den Projektverfasser mit der Hanglage, Besonnung und Ausrichtung begründet wird und dass das Projekt aus ihrer Sicht nachvollziehbar ist.

i) Nach Art. 415 Abs. 1 GBR hat sich auch die Gestaltung der privaten Aussenräume im weitgehend überbauten Gebiet an den vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild prägen. Das Luftbild von Google Maps bestätigt die Ausführungen der OLK, wonach das Quartier stark durchgrünt und mit zahlreichen Bäumen versetzt ist. Dieses charakteristische Element ist beim vorliegenden Projekt nicht bzw. zu wenig erkennbar und wird daher von der OLK ebenfalls zu Recht kritisiert. So sind auf dem von der Vorinstanz bewilligten Umgebungsplan³³ nur ein paar wenige Bäume sowie ein Busch entlang der Parzellengrenzen vorgesehen. Diese Umgebungsgestaltung genügt damit einerseits den kommunalen Ästhetikanforderungen gemäss GBR nicht, andererseits wird dadurch – wie dies die OLK ebenfalls feststellt – der Situationswert des Baudenkmals X._____ 14 zusätzlich geschmälert. So ist der Aussenraum des erhaltenswerten Gebäudes nicht nur im Bauinventar explizit positiv erwähnt; zusätzlich ist die Gartenanlage dieses Wohnhauses im Inventar der historischen Gärten und Anlagen der Schweiz aufgeführt (vgl. E. 7c).

j) Zusammenfassend verstösst das Bauvorhaben gegen Vorgaben des Denkmalschutzes, da es das erhaltenswerte Baudenkmal X._____ 4 sowie dessen ebenfalls geschützten Garten unzulässig beeinträchtigt. Zudem vermögen die umstrittenen Neubauten den Anforderungen an

³² Vorakten pag. 80.

³³ Plan Nr. 830-1.009B "Dachaufsicht und Umgebung" vom 11. September 2018 mit Stempel der Gemeinde vom 12. Juni 2019.

eine gute Gesamtwirkung nach Art. 411 ff. GBR nicht gerecht zu werden. Die beiden Neubauten schaffen mit ihrer dreieckigen Grundform mit abgedrehten Wohngeschossen und ihrer Positionierung einen störenden Widerspruch zu der in der Umgebung vorherrschenden Bebauungsstruktur. Die vorgesehene Begrünung der Aussenanlage – insbesondere was die Anzahl der geplanten Bäume betrifft – orientiert sich auch nicht an den diesbezüglich vorherrschenden Merkmalen der Umgebung. Die BVD sieht keinen Grund, von der nachvollziehbaren und schlüssigen Einschätzung der OLK zu diesen Punkten abzuweichen. Die Ansicht der Gemeinde, wonach das Bauvorhaben die ästhetischen Anforderungen gemäss Baureglement erfüllt und damit zusammen mit seiner Umgebung eine gute Gesamtwirkung resultiert, ist rechtlich nicht haltbar. Die Gemeinde stützt sich zudem in erster Linie auf die Stellungnahme ihrer Fachgruppe "Ortsbild" ab, deren Stellenwert mangels Begründung eher gering ist. Insgesamt verstösst das Bauvorhaben damit auch gegen die anwendbaren Ästhetikbestimmungen der Gemeinde. Bereits aus diesen Gründen ist dem Bauvorhaben der Bauabschlag zu erteilen.

8. Strassenanschluss

a) Mit erstem Amtsbericht vom 19. November 2018 stellte die Strassenaufsichtsbehörde der Gemeinde noch den Antrag, die Baubewilligung sei – bedingt durch die nicht ausreichenden Sichtverhältnisse bei der Grundstückszufahrt – nicht zu erteilen. Nach einer Begehung vor Ort und einer Anpassung des Projekts durch die Beschwerdegegnerinnen erging ein zweiter Amtsbericht der Strassenaufsichtsbehörde vom 1. Februar 2019, worin diese die Erteilung der Bewilligung unter Einhaltung der aufgeführten Bedingungen und Auflagen beantragte. Die Strassenaufsichtsbehörde führte darin – soweit hier interessierend – aus, dass vorliegend für die Beurteilung der Sichtverhältnisse aufgrund der installierten Verkehrsberuhigungsmassnahmen ein theoretischer Strassenrand angenommen werden könne, welcher weiter vorne liegt als der bauliche Strassenrand. Der Ermessungsspielraum bei der Anwendung der Norm werde weiter so genutzt, dass die Beobachtungsdistanz von drei Metern ab Strassenrand auf zwei Meter reduziert werde und der theoretische und nicht der bauliche Strassenrand als Beurteilungsgrundlage für die Sichtverhältnisse gelte. Unter den gegebenen Umständen werde die Verkehrssicherheit mit den projektierten Massnahmen als gewährleistet beurteilt. Gestützt auf diesen zweiten Bericht erteilte die Vorinstanz mit dem angefochtenen Entscheid die Strassenanschlussbewilligung.

b) Die Beschwerdeführenden bringen vor, der Strassenanschluss erweise sich als ungenügend. Im Mündungsbereich der Grundstückszufahrt seien die Sichtverhältnisse mangelhaft und damit die Verkehrssicherheit nicht gewährleistet. Die erforderlichen Sichtfelder bzw. Knotensichtweiten würden nicht eingehalten. Die Beobachtungsdistanz von 3 m werde unterschritten. Die Messweise sei falsch und nicht entsprechend den massgeblichen Normen vorgenommen worden. Der Containerstandort bei der Einmündung sei schliesslich gefährlich und zu klein.

Die Beschwerdegegnerinnen weisen in der Beschwerdeantwort vom 13. August 2019 darauf hin, dass die Normen der VSS nicht bindend seien. Nach den Normen könne die Beobachtungsdistanz zudem bis auf minimal 1.5 m herabgesetzt werden. Vorliegend sei auch ein Vorverlegen der Haltelinie an den tatsächlichen Fahrbahnrand aufgrund der Verkehrsberuhigungsmassnahmen auf der X. _____ zulässig. Die Situation entspreche folglich den technischen Vorgaben. Der Container komme aufgrund der zulässigerweise vorverlegten Haltelinie gar nicht im freizuhaltenden Sichtfeld zu stehen.

c) Voraussetzung für einen Strassenanschlussbewilligung ist, dass die Zu- und Wegfahrten die öffentliche Strasse nicht beeinträchtigen (vgl. dazu Art. 73 Abs. 1 SG³⁴ und Art. 21 Abs. 1 BauG in Verbindung mit Art. 57 BauV³⁵). Die Verkehrssicherheit muss damit gewährleistet sein. Zur Beurteilung der Frage, ob ein Strassenanschluss verkehrssicher ist, können die einschlägigen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Entscheidungshilfe herangezogen werden.³⁶ Voraussetzung für einen sicheren Strassenanschluss sind nach der Norm VSS 40 050 (Grundstückzufahrten) vorab die Ein- und Ausfahrt in Vorwärtsrichtung sowie ausreichend grosse Sichtfelder.³⁷ Grundstückzufahrten sind überall dort zu vermeiden, wo die minimalen Knotensichtweiten nicht gewährleistet werden können.³⁸ Die Norm VSS 40 273a "Knoten" legt die Abmessungen der Sichtfelder fest, die vorhanden sein müssen, damit ein vortrittsbelastetes Fahrzeug den vortrittsberechtigten Verkehr kreuzen oder in diesen einbiegen kann.³⁹ Das Sichtfeld ist von allen Hindernissen freizuhalten, die ein Motorfahrzeug oder ein leichtes Zweirad verdecken könnten. In der Regel genügt es, wenn das Sichtfeld in einem Höhenbereich zwischen 0.60 m und 3.00 m über der Fahrbahn hindernisfrei ist. Für die Beurteilung des Sichtfelds ist die ungünstigste Sichtlinie zu berücksichtigen.⁴⁰ Da es sich bei der X._____ um einen untergeordneten Strassentyp mit einer zulässigen Maximalgeschwindigkeit von 30 km/h handelt, muss die Knotensichtweite nach links und nach rechts grundsätzlich jeweils mindestens 20 m betragen.⁴¹ Als Knotensichtweite wird der Abstand zwischen der Fahrstreifenachse des vortrittsbelasteten Fahrzeugs und den vortrittsberechtigten Fahrzeugen bezeichnet.⁴² Als Beobachtungsdistanz wird der Abstand zwischen dem Beobachtungspunkt und dem nächstliegenden Rand des vortrittsberechtigten Fahrstreifens bzw. dem vorderen Rand der Halte- oder Wartelinie bezeichnet.⁴³ Innerorts wird bei neuen Projekten eine Beobachtungsdistanz von 3 m empfohlen, bei bestehenden Anschlüssen soll eine Distanz von 2.5 m nicht unterschritten werden.⁴⁴ Falls die geforderte Knotensichtweite bei einer Beobachtungsdistanz von 2.5 m nicht vorhanden ist, aber mindestens 1.5 m beträgt, so ist das Problem im Sinne einer Ausnahme mit einer geeigneten Signalisation zu lösen, falls keine baulichen Massnahmen angewendet werden können.⁴⁵

d) Massgebend für die Beurteilung des Strassenanschlusses auf die Quartierserschliessungsstrasse X._____ ist der von der Vorinstanz bewilligte Plan "Gestaltung der Ausfahrt auf die X._____"⁴⁶. Das auf diesem Plan eingetragene Fahrzeug ragt mit der Motorhaube vom tatsächlichen Fahrbahnrand aus gemessen rund 1.4 m in die X._____ hinein. Die Beobachtungsdistanz des nicht rechtwinklig in die X._____ einmündenden Fahrzeugs beträgt – ausgehend von diesem theoretischen Strassenrand – gemäss den Angaben im Plan 2 m.

e) Das Strasseninspektorat Emmental hat sich in seinem Fachbericht vom 5. November 2019 zu diesem Strassenanschluss geäußert und stellt einen Verstoss gegen die massgebende Norm VSS 40 273a "Knoten" fest. Die Norm werde bezüglich der Sichtweiten nicht eingehalten. Es sei

³⁴ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11).

³⁵ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1).

³⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 21 N. 7.

³⁷ VSS 40 050, Tabelle 2.

³⁸ VSS 40 050 Ziff. 5.

³⁹ VSS 40 273a Ziff. 2.

⁴⁰ VSS 40 273a Ziff. 10.

⁴¹ VSS 40 273a Ziff. 12.1, Tabelle 1, S. 8.

⁴² VSS 40 273a Ziff. 4 und Abbildung 1 S. 4.

⁴³ VSS 40 273a Ziff. 5 und Abbildung 1 S. 4.

⁴⁴ VSS 40 273a Ziff. 11.

⁴⁵ VSS 40 273a Ziff. 13.1.

⁴⁶ Plan 830-1.010 "Gestaltung der Ausfahrt auf die X._____" vom 30. Januar 2019 mit Bewilligungstempel der Gemeinde vom 12. Juni 2019.

nicht zulässig, auf theoretische Annahmen abzustellen. Der im Plan eingezeichnete, theoretische Strassenrand sei auch nicht nachvollziehbar. Rechts und links der Einmündung bestünden heute Verkehrsinseln. Östlich der Einmündung befinde sich diese auf derselben Strassenseite wie die Einmündung. Dadurch werde ein Fahrzeug gegen die Strassenmitte gelenkt. Da sich jedoch unmittelbar nach der Einmündung eine weitere Insel auf der gegenüberliegenden Strassenseite befinde, werde das Fahrzeug wieder an den Rand der Einmündung gelenkt. Für die Definition des Beobachtungspunktes müsse vom Rand der Einmündung 2.5 m in die Einmündung gemessen werden. Ein Selbstversuch habe ergeben, dass ein in die X._____ einmündendes Fahrzeug ca. 2.2 m auf diese Strasse raus fahren müsse, bis die Sicht Richtung Osten auf ein entgegenkommendes Fahrzeug möglich sei. Nicht zu vergessen seien die Fahrräder. Ein solches könne näher an den Pfosten des Verkehrshindernisses heranfahren oder sogar zwischen den Pfosten und der Mauer durchfahren, wenn ihm ein Fahrzeug entgegenkomme. Werde schliesslich zusätzlich am Tag der Leerung ein Container am eingetragenen Standort hingestellt oder stehe dieser ständig in der Einmündung, so schränke dies die Sicht der Verkehrsteilnehmenden zusätzlich ein. Insgesamt erachtet die Fachstelle damit die Verkehrssicherheit im Bereich der Einmündung nicht als gewährleistet.

f) Der überzeugenden Einschätzung des Strasseninspektorats kann gefolgt werden. Auch wenn die VSS-Normen rechtlich nicht bindend sind, so sieht die BVD im vorliegenden Fall keinen Grund, bei der Beurteilung der Verkehrssicherheit beim Strassenanschluss auf die X._____ von den Vorgaben dieser Fachnormen abzuweichen. Der vorliegend vorgesehene Strassenanschluss verstösst gegen die Norm VSS 40 273a "Knoten": So gehen die Beschwerdegegnerinnen von einem theoretischen, nicht erkennbaren Strassenrand aus, welcher so in den Normen nicht vorgesehen ist. Das Vorverlegen der Haltelinie bei ungenügenden Sichtweiten ist gemäss dieser Norm ausnahmsweise und nur mit entsprechenden Zusatzmassnahmen (z.B. Sperrfläche, Versetzung der Randlinie) zulässig.⁴⁷ Solche baulichen Zusatzmassnahmen sind hier nicht vorgesehen und können – entgegen der Ansicht der Gemeinde in der Stellungnahme vom 10. Dezember 2019 – auch nicht als Auflage in den Entscheid aufgenommen werden. So kann bei einem Bauvorhaben, welches den gesetzlichen Anforderungen nicht entspricht (hier: Verkehrssicherheit nicht gewährleistet), der Mangel in der Regel nicht mit einer Auflage geheilt werden, zumal es sich hier nicht um eine eindeutig bestimmbare, ohne weitere Abklärungen umsetzbare Änderung oder Ergänzung handeln würde. Wie das Strasseninspektorat richtig ausführt, ist daher hier vielmehr auf den Strassenrand abzustellen, welcher in der bestehenden Situation als solcher für die Verkehrsteilnehmenden erkennbar ist. Die Ansicht der Beschwerdegegnerinnen und der Gemeinde, wonach aufgrund der Verkehrshindernisse auf der X._____ auf einen theoretischen Strassenrand abgestellt werden kann, überzeugt auch in der Sache nicht und ist damit nicht haltbar. Wie das Strasseninspektorat nachvollziehbar ausführt, verbleiben Fahrzeuglenkende auf der X._____ im Bereich des Strassenanschlusses nicht in der Mitte der Fahrbahn, sondern werden aufgrund der Verkehrsinsel auf der gegenüberliegenden Strassenseite nordwestlich des Strassenanschlusses an den Rand der Einmündung gelenkt. Der Beobachtungspunkt des in die X._____ einmündenden Fahrzeugs befindet sich daher deutlich weiter hinten als im Plan eingetragen und die für die Berechnung dieses Punktes massgebende Beobachtungsdistanz muss vom tatsächlichen Strassenrand an zurück in die Einmündung gemessen werden. Weiter soll die Beobachtungsdistanz gemäss der VSS-Norm bei bestehenden Anschlüssen 2.5 m nicht unterschreiten, womit die im Plan eingetragenen 2 m nach dieser Norm nicht zulässig sind. Da weder eine geeignete Signalisation vorgesehen ist noch andere Massnahmen getroffen wurden, welche eine Reduktion der Beobachtungsdistanz im Sinne von Ziffer 13.1 und 13.2 der massgeblichen Norm VSS 40 273a rechtfertigen könnten, kann auf die Ausnahme gemäss diesen Bestimmungen nicht zurückgegriffen werden. Bei korrekt eingetragenen Beobachtungspunkt

⁴⁷ VSS 40 273a Ziff. 13.2.

werden die erforderlichen Sichtweiten aufgrund der bis an die Strasse reichenden Hindernisse (Mauern, Containerstandort) weder in östlicher noch in westlicher Richtung eingehalten. Wie der Fahrversuch des Strasseninspektorats und das hierzu eingereichte Foto deutlich zeigen, muss ein in die X._____ einmündendes Fahrzeug gut 2 m auf die X._____ raus fahren, damit sich die/der Fahrzeuglenkende die nötige Übersicht verschaffen kann. Die Gefahr einer Kollision mit auf der X._____ durchfahrenden Fahrzeugen oder Fahrrädern ist daher nicht unerheblich. Damit ist die Verkehrssicherheit beim geplanten Strassenanschluss nicht gewährleistet. Die Anforderungen an die Erteilung einer Strassenanschlussbewilligung werden nicht erfüllt.

9. Zusammenfassung und Kosten

a) Zusammenfassend erweisen sich die umstrittenen Neubauten als nicht bewilligungsfähig. Das Bauvorhaben beeinträchtigt das unmittelbar angrenzende, als erhaltenswert eingestufte Wohnhaus an der X._____ 14 in unzulässiger Weise und verstösst gegen die Ästhetikvorgaben der Gemeinde. Zudem ist beim Strassenanschluss auf die X._____ die Verkehrssicherheit nicht gewährleistet. Damit ist der angefochtene Entscheid der Gemeinde Lyss vom 12. Juni 2019 aufzuheben und dem Vorhaben ist in Gutheissung der Beschwerden der Bauabschlag zu erteilen.

b) Bei diesem Ausgang erübrigt sich, auf die weiteren Rügen der Beschwerdeführenden einzugehen. Die massgeblichen Sachverhaltselemente konnten schliesslich anhand der zur Verfügung stehenden Akten und Pläne sowie der vorhandenen Fotos genügend überprüft bzw. festgestellt werden. Auf den von den Beschwerdeführenden und der Gemeinde beantragten Augenschein sowie auf die weiteren, von den Beschwerdeführenden beantragten Beweismittel (Parteibefragung, Einholen verschiedener Fachberichte oder Gutachten) konnte daher verzichtet werden, da von diesen Beweismitteln keine neuen relevanten Erkenntnisse zu erwarten waren. Diese sogenannte antizipierte Beweiswürdigung verletzt den Anspruch auf rechtliches Gehör nicht.⁴⁸

c) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. Für besondere Untersuchungen, Gutachten und dergleichen können zusätzliche Gebühren erhoben werden (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 GebV⁴⁹). Vorliegend wurden zwei Beschwerden eingereicht. In Anwendung der erwähnten Bestimmungen werden die Pauschalen für die beiden 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 Abs. 3 GebV). Dementsprechend werden die Pauschalen auf je zwei Drittel, d.h. Fr. 1'200.00, reduziert. Die Kosten der OLK (Fr. 900.00 gemäss Rechnung vom 16. November 2019) werden gestützt auf Art. 11 GebV zusätzlich erhoben. Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren betragen somit Fr. 3'300.00.

Die Beschwerdegegnerinnen gelten als unterliegend, weshalb ihnen die Verfahrenskosten von Fr. 3'300.00 aufzuerlegen sind (Art. 108 Abs. 1 VRPG).

⁴⁸ BVR 2012 S. 252 E. 3.3.3, mit Hinweisen.

⁴⁹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

d) Die amtlichen Kosten für das erstinstanzliche Baubewilligungsverfahren von Fr. 14'570.00 haben in jedem Fall die Beschwerdegegnerinnen als Baugesuchstellerinnen 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). Als unterliegende Partei haben die Beschwerdegegnerinnen die Parteikosten der Beschwerdeführenden 1 bis 12 und des Beschwerdeführers 13 zu ersetzen. Die Kostennoten des Rechtsvertreters der Beschwerdeführenden 1 bis 12 und der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers 13 geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdegegnerinnen haben somit den Beschwerdeführenden 1 bis 12 die Parteikosten von Fr. 8'204.45 und dem Beschwerdeführer 13 die Parteikosten von Fr. 8'878.05 zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerden werden gutgeheissen. Der Gesamtentscheid der Gemeinde Lyss vom 12. Juni 2019 wird aufgehoben. Dem Baugesuch vom 11. September 2018 mit Projektänderungsgesuch vom 30. Januar 2019 wird der Bauabschlag erteilt.
2. a) Die Verfahrenskosten von Fr. 3'300.00 werden den Beschwerdegegnerinnen zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdegegnerinnen haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

b) Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von Fr. 14'570.00 werden den Beschwerdegegnerinnen zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist die Gemeinde Lyss zuständig.
3. Die Beschwerdegegnerinnen haben den Beschwerdeführenden 1 bis 12 die Parteikosten im Betrag von Fr. 8'204.45 (inkl. Mehrwertsteuer) und dem Beschwerdeführer 13 die Parteikosten im Betrag von Fr. 8'878.05 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Die Beschwerdegegnerinnen haften solidarisch für diese Beträge.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt D. _____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt E. _____ und Frau Rechtsanwältin F. _____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt T. _____ und Frau Rechtsanwältin U. _____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Lyss, Bau + Planung, eingeschrieben
- Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) des Kantons Bern, Waldabteilung Mittelland, A-Post
- Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), z.H. Sekretariat der Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK), Hauptstrasse 2, 2560 Nidau, A-Post
- Tiefbauamt des Kantons Bern, Obergeringenieurkreis III, Strasseninspektorat Seeland, Grenzstrasse 1, 3250 Lyss, A-Post

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

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