



Bau- und Verkehrsdirektion

Reiterstrasse 11
3013 Bern
Telefon +41 31 633 30 11
info.ra.bvd@be.ch
www.bvd.be.ch/ra

BVD 110/2020/207

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 23. Mai 2023

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **C.**_____
Beschwerdeführerin 1

Herrn **D.**_____
Beschwerdeführer 2

beide vertreten durch Herrn Rechtsanwalt E._____

und

Herrn **F.**_____
Einsprecher im Beschwerdeverfahren 1

Frau **G.**_____
Einsprecherin im Beschwerdeverfahren 2

und

Herrn **H.**_____
Beschwerdegegner 1

Frau **I.**_____
Beschwerdegegnerin 2

beide vertreten durch Herrn Rechtsanwalt Dr. A._____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Wohlen, Departement Bau und Planung,
Hauptstrasse 26, 3033 Wohlen

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Wohlen vom 21. Oktober 2020 (Baugesuch Nr. 21/20; Neubau Mehrfamilienhaus mit Einstellhalle, Umbau Bauernhaus)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerschaft reichte am 27. Februar 2020 bei der Gemeinde Wohlen bei Bern ein Baugesuch ein für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Einstellhalle und den Umbau eines bestehenden Bauernhauses auf Parzelle Wohlen bei Bern Grundbuchblatt Nr. L..... Die Beschwerdegegnerschaft liess das Bauvorhaben in einem qualitätssichernden Verfahren ausarbeiten. Die Parzelle liegt in der Dorfzone 2-geschossig und im Ortsbildschongebiet. Auf der Bauparzelle befindet sich auch ein als schützenswert verzeichneter Speicher, bei dem ein kleiner Anbau abgebrochen werden soll. Der südliche Bereich der Bauparzelle liegt in einem Freihaltegebiet gemäss kommunalem Recht. Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderem die Beschwerdeführenden Einsprache mit Rechtsverwahrung.

Mit Gesamtentscheid vom 21. Oktober 2020 erteilte die Gemeinde Wohlen bei Bern die Baubewilligung für das Vorhaben.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 22. November 2020 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragten, der Gesamtentscheid vom 21. Oktober 2020 sei aufzuheben und dem Bauvorhaben sei der Bauabschlag zu erteilen. Eventualiter sei der Gesamtentscheid aufzuheben und die Sache sei zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet,¹ holte bei der Gemeinde die Vorakten ein und gab ihr sowie der Beschwerdegegnerschaft Gelegenheit, sich zur eingereichten Beschwerde zu äussern. In ihrer Beschwerdeantwort ersuchte die Beschwerdegegnerschaft um Bewilligung einer Ausnahme für die Erstellung der Einstellhallenzufahrt im Freihaltegebiet. Das Rechtsamt der BVD beauftragte die Gemeinde, das Ausnahmegesuch zu veröffentlichen. Gleichzeitig bat es die Denkmalpflege des Kantons Bern (KDP) um Einreichung eines ausführlich begründeten Berichts zur Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit dem Denkmal- und Ortsbildschutz. Die Einsprechenden im Beschwerdeverfahren erhoben gegen das publizierte Ausnahmegesuch Einsprache. Sie beantragten sinngemäss die Abweisung des Ausnahmegesuchs. Auch die Beschwerdeführenden reichten gegen das Ausnahmegesuch eine Einsprache mit Rechtsverwahrung und Lastenausgleichsbegehren ein. Zusätzlich äusserten sie sich im Rahmen einer Stellungnahme im Beschwerdeverfahren. Sie beantragten, dass auf das Ausnahmegesuch nicht einzutreten sei. Eventualiter sei dieses abzuweisen.

Das Rechtsamt der BVD beteiligte die Einsprechenden am Beschwerdeverfahren und gab allen Beteiligten Gelegenheit, sich zu den eingegangenen Stellungnahmen und Unterlagen zu äussern. Die Einsprechenden im Beschwerdeverfahren äusserten sich mit Eingabe vom 6. Mai 2021. Sie beanstandeten die Beurteilung durch die KDP als unzutreffend. Die Gemeinde Wohlen beantragte mit Stellungnahme vom 21. Mai 2021 die Abweisung der Einsprachen. Die Beschwerdeführenden hielten mit Stellungnahme vom 8. Juni 2021 an ihren Anträgen fest. Sie äusserten sich kritisch zum Bericht der KDP und bekräftigte ihren Verfahrensantrag auf Beizug der Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK). Die Beschwerdegegnerschaft hielt mit Stellungnahme vom 8. Juni 2021 an ihren bisherigen Rechtsbegehren fest und beantragte sinngemäss die Abweisung der Einsprachen.

4. Mit Verfügung vom 25. Juni 2021 teilte das Rechtsamt den Verfahrensbeteiligten mit, gemäss einer summarischen, vorläufigen Einschätzung seien bei der Einstellhallenausfahrt die zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit erforderlichen Sichtweiten auf das Trottoir möglicherweise nicht eingehalten. Gemäss der VSS-Norm 40 273a «Knoten; Sichtverhältnisse in

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).

Knoten in einer Ebene», Ziff. 12.2 betrage die Beobachtungsdistanz bei Knoten mit Trottoir 3,0 m ($\geq 2,5$ m) ab dem hinteren Teil des Trottoirs. Auf dem Plan «Situation Umgebungsgestaltung» vom 18./24. Februar 2020 (von der Gemeinde Wohlen gestempelt am 21. Oktober 2020) sei jedoch die Sicht auf das Trottoir mit einer Beobachtungsdistanz von 2,5 m ab Fahrbahnrand (statt ab hinterem Trottoirrand) dargestellt. Das Rechtsamt bat die Beschwerdegegnerschaft, eine Darstellung der Sicht von der Einstellhallenausfahrt auf das Trottoir einzureichen, welche den Vorgaben der VSS-Norm 40 273a «Knoten; Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene», Ziff. 12.2 entspreche. Die Beteiligten erhielten ausserdem Gelegenheit, sich zur summarischen Einschätzung des Rechtsamtes zu äussern.

Die Beschwerdeführenden verzichteten mit Eingabe vom 9. Juli 2021 vorläufig auf eine Stellungnahme. Sie beantragten, dass ihnen nach Eingang der von der Beschwerdegegnerschaft geforderten Darstellung der Sicht von der Einstellhallenausfahrt auf das Trottoir das rechtliche Gehör gewährt werde. Die Gemeinde Wohlen stellte sich mit Eingabe vom 19. Juli 2021 auf den Standpunkt, dass auf der fraglichen Strassenseite kein Gehweg (Trottoir), sondern ein Bankett bestehe. Das Bankett werde wohl gelegentlich von zu Fuss gehenden Personen genutzt, sei aber nicht als Gehweg ausgewiesen. Ausserdem endeten keine Fussgängerstreifen auf diesem Bankett. Das Bankett liege nur teilweise auf der Strassenparzelle. Auf einer Breite von 0,50 m liege es auf der Parzelle Nr. L._____ und könne durch deren Eigentümerschaft jederzeit um diese Breite reduziert werden. Die Sichtverhältnisse seien daher vom Strassenrand und nicht vom hinteren Bankettrand zu messen. Die Gemeinde teilte ferner die Höhe der Kosten für die Publikation des Ausnahmegesuchs mit.

Mit Eingabe vom 26. August 2021 teilte die Beschwerdegegnerschaft mit, sie ziehe zwecks Einhaltung der erforderlichen Sichtweiten eine Projektänderung in Betracht. Jedenfalls benötige sie für Abklärungen im Hinblick auf die Gewährleistung der Verkehrssicherheit mehr Zeit. Das Rechtsamt gewährte ihr mehrere Fristerstreckungen. Am 24. Februar 2022 reichte die Beschwerdegegnerschaft ein von ihr eingeholtes «Verkehrsgutachten/Technischer Kurzbericht» der B._____AG vom 11. Februar 2022 ein. Dieses gelangte zum Schluss, dass die Nebenanlage auf dem Nachbargrundstück Nr. J._____ die Sicht nach Westen auf den Gehweg behindere. Am 29. September 2022 reichte die Beschwerdegegnerschaft eine Ergänzung zum «Verkehrsgutachten/Technischer Kurzbericht» mit Planbeilage ein, wonach die erforderlichen Sichtweiten eingehalten würden, wenn die Nebenanlage auf der Nachbarparzelle Nr. J._____ zur Freihaltung der auf der Planbeilage dargestellten Sichtberme auf das Trottoir verschoben oder abgebrochen werde. Am 28. Februar 2023 reichte die Beschwerdegegnerschaft die Kopie eines Dienstbarkeitsvertrages mit dem Eigentümer der Nachbarparzelle Nr. J._____ ein. Nach diesem wird die jeweilige Eigentümerschaft der Parzelle Nr. J._____ verpflichtet, auf der Fläche, die gemäss dem «Verkehrsgutachten/Technischer Kurzbericht» zur Gewährleistung der erforderlichen Sichtweite auf den Gehweg freigehalten werden muss, keine sichtbehindernden oder sichteinschränkenden Elemente wie beispielsweise Mauern, Zäune, Pflanzungen oder Ähnliches zu bauen bzw. wachsen zu lassen. Die bestehenden Elemente seien im Zeitpunkt des Baubeginns auf Kosten der Eigentümerschaft der Parzelle Nr. L._____ zu reduzieren bzw. zurückzubauen. Am 21. März 2023 reichte die Beschwerdegegnerschaft den Nachweis ein, dass die Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen worden war. Die Beteiligten erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme.

Die Einsprechenden im Beschwerdeverfahren teilten mit Schreiben vom 13. April 2023 mit, dass sie ihre Einsprache zurückzögen. Die Beschwerdeführenden vertraten mit Stellungnahme vom 13. April 2023 die Ansicht, dass die Entfernung der sichtbehindernden Elemente mit dem Dienstbarkeitsvertrag nicht genügend gewährleistet sei. Sie hielten an ihren bisherigen Anträgen fest. Die Gemeinde liess sich nicht mehr vernehmen.

5. Auf die Rechtsschriften und den Fachbericht der KDP wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

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 BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden, deren Einsprache abgewiesen wurde, sind durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

b) Die im Beschwerdeverfahren nach der Publikation des Ausnahme gesuchs eingereichte Einsprache ist wieder zurückgezogen worden. Dadurch ist das rechtserhebliche Interesse an der Behandlung der Einsprachebegehren weggefallen und das Verfahren kann als insoweit erledigt vom Geschäftsverzeichnis abgeschrieben werden (Art. 39 Abs. 1 VRPG⁴). Hinsichtlich der Einsprache im Beschwerdeverfahren erübrigt sich damit die Prüfung der Eintretensvoraussetzungen.

2. Anspruch auf rechtliches Gehör

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, die Vorinstanz habe sich mit den Argumenten in ihrer Einsprache und in ihren Schlussbemerkungen nicht gehörig befasst. Der Fachbericht der KDP habe bei der öffentlichen Auflage der Baugesuchsakten noch nicht vorgelegen, sondern sei erst nach Ablauf der Einsprachefrist eingegangen. Die Vorinstanz habe sich in ihrem Entscheid darauf beschränkt, den Fachbericht der KDP wiederzugeben, und schliesse mit der Aussage, mit dem Einbezug der KDP im qualitätssichernden Verfahren sei den denkmalpflegerischen Grundsätzen genügend Rechnung getragen worden. Der Fachbericht der KDP äussere sich jedoch mit keinem Wort zur Eingliederung des Neubaus und den Auswirkungen auf die Baudenkmäler. Der Fachbericht sei daher ungenügend und die Vorinstanz sei ihrer Pflicht zur gehörigen Begründung nicht nachgekommen. Insbesondere sei nicht auf das Argument der Beschwerdeführenden eingegangen worden, wonach das streitige Bauvorhaben dem kommunalen Entwicklungskonzept «Herz von Hinterkappelen» entsprechen müsste, diesem Anspruch aber nicht gerecht werde.

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

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

³ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

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

erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern.

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

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. Eine Heilung kommt in erster Linie bei nicht besonders schwerwiegenden Gehörsverletzungen in Frage. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist aber auch bei schwerwiegenden Gehörsverletzungen eine Heilung nicht ausgeschlossen, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären.⁶ Eine Heilung des rechtlichen Gehörs ist gegebenenfalls bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.⁷

c) Die KDP hat die Ausarbeitung des Bauvorhabens im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahren begleitet. Im vorinstanzlichen Verfahren hat sie sich zudem mit ihrem Fachbericht vom 13. Mai 2020 geäußert und am 2. Juni 2020 zu den Einsprachen Stellung genommen. Die Beschwerdeführenden erhielten Gelegenheit, sich zu den Fachbeurteilungen der KDP zu äussern; sie nahmen diese Gelegenheit mit Schlussbemerkungen vom 31. August 2020 wahr.⁸ Ihr Gehörsanspruch wurde insoweit gewahrt; es ist unter dem Gesichtspunkt des Gehörsanspruchs daher nicht zu bemängeln, dass der Bericht der KDP zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage noch nicht bei den Akten war.

d) Die Vorinstanz weist hinsichtlich des Ortsbild- und Denkmalschutzes auf die Beteiligung der KDP am qualitätssichernden Verfahren den Fachbericht der KDP hin. Auf die Argumente der Beschwerdeführenden in deren Schlussbemerkungen geht sie nicht näher ein.

Eine Behörde kann ihrer Begründungspflicht mit Verweisen nachkommen und sich in ihren Erwägungen auf Ausführungen in Amts- oder Fachberichten beziehen.⁹ Vorliegend geht allerdings aus den Ausführungen im Fachbericht und in der Stellungnahme der KDP nicht genügend hervor, aufgrund welcher Überlegungen die KDP zum Schluss kommt, dass das Bauvorhaben mit den denkmalpflegerischen Grundsätzen vereinbar sei. Die KDP beschränkt sich auf einzelne Aspekte und hält beispielsweise in ihrem Fachbericht vom 13. Mai 2020 fest, beim Bauernhaus blieben trotz Umnutzung des Ökonomieteils die bestehenden Wohn-, Tenn- und Ökonomieteile ablesbar. Im Gesamten bleibt aber unklar, welche Qualitäten den Wert der Baudenkmäler und des Ortsbildes ausmachen und inwiefern das Bauvorhaben darauf Rücksicht nimmt. Mit dem Hinweis auf die Ausführungen der KDP und deren teilweiser Wiedergabe hat daher die Vorinstanz ihren

⁵ BVR 2018 S. 341 E. 3.4.2, 2016 S. 402 E. 6.2; BGE 140 II 262 E. 6.2; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 52 N. 7.

⁶ BGE 142 II 218 E. 2.8.1; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 21 N. 9 bis 11.

⁷ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 21 und 39.

⁸ Vorakten, Dossier «Einsprachen», Ziff. 1.1 S. 5 f.

⁹ Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 21 N. 31.

Entscheid nicht genügend begründet. Damit hat sie das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden verletzt.

Die BVD hat im vorliegenden Verfahren einen ausführlicheren Fachbericht der KDP eingeholt und diesen den Parteien zur Stellungnahme unterbreitet. Die Beschwerdeführenden erachten auch diesen Fachbericht als ungenügend.¹⁰ Dies allerdings, wie in Erwägung 5 zu zeigen sein wird, zu Unrecht. Da die BVD über dieselbe Kognition wie die Vorinstanz verfügt, kann die Verletzung des rechtlichen Gehörs im vorliegenden Verfahren geheilt werden. Sie ist aber bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.

3. Allgemeines zum Ortsbild- und Denkmalschutz

a) Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Art. 9 Abs. 1 BauG). 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.¹¹

Gemäss Art. 14 GBR¹² sind Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass das Objekt als Einzelbau und mit Bezug zur Umgebung eine gute Lösung ergibt (Art. 9 BauG). Die Dachform ist grundsätzlich frei (Art. 17 Abs. 1 GBR). Lukarnen, Schleppgauben, Quergiebel, Dachflächenfenster, Firstoblichter, Dacheinschnitte mit Überdachung sind zulässig, wenn sie den Gesamteindruck des Gebäudes nicht beeinträchtigen (Art. 17 Abs. 2 GBR).

Diese Vorschriften gehen weiter als das von Art. 9 Abs. 1 BauG formulierte Beeinträchtigungsverbot. Ihnen kommt daher selbständige Bedeutung zu.

Der in Art. 14 GBR verwendete Begriff «gute Lösung» entspricht dem in vergleichbaren Regelungen oft verwendeten Begriff «gute Gesamtwirkung». Dieser stellt einen unbestimmten kommunalen Gesetzesbegriff dar, bei dessen Auslegung die kommunalen Behörden einen gewissen Beurteilungsspielraum haben. Jedoch dürfen auch an das Erfordernis der guten Gesamtwirkung bzw. guten Lösung nicht unverhältnismässig hohe Ansprüche gestellt werden. Die gute Gesamtwirkung bzw. gute Lösung 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.¹³

b) Die Bauparzelle liegt in einem Ortsbildschongebiet der Gemeinde Wohlen. Gemäss Art. 22 GBR bezwecken die Ortsbildschongebiete den Erhalt von wertvollen Gebäudegruppen, die für die Identität des Ortes von Bedeutung sind. Gemäss Randkommentar zu Art. 22 GBR dürfen in den Ortsbildschongebieten bestehende Volumen inkl. Dächer gemäss der Nutzungsart der Dorfzone umgenutzt werden.

¹⁰ Stellungnahme der Beschwerdeführenden vom 8. Juni 2021 S. 12

¹¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10 N. 4 und 13; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen

¹² Baureglement der Gemeinde Wohlen vom 24. März 2010, vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt am 11. März 2011

¹³ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 4a; BVR 2009 S. 329 E. 5.3, BVR 2006 S. 491 E. 6.3.1

c) Das Bauernhaus, das mit dem Bauvorhaben umgebaut werden soll, war im Zeitpunkt des angefochtenen Entscheids als erhaltenswertes Gebäude von kantonaler Bedeutung im Bauinventar eingetragen, jedoch im Rahmen der Revision des Bauinventars zur Entlassung aus diesem vorgesehen. Im aktuellen Bauinventar ist das Bauernhaus nicht mehr verzeichnet. Auf dem Baugrundstück befindet sich ein weiterhin als schützenswert verzeichneter Speicher, bei dem ein kleiner Anbau abgebrochen werden soll. In unmittelbarer Umgebung der Bauparzelle befinden sich weitere Baudenkmäler. Die Gebäude im alten Dorfkern von Hinterkappelen, in dem die Bauparzelle liegt, bilden gemäss Bauinventar die Baugruppe K._____.

Baudenkmäler sind herausragende Objekte und Ensembles von kulturellem, historischem oder ästhetischem Wert. Dazu gehören namentlich Ortsbilder, Baugruppen, Bauten und Gärten (Art. 10a Abs. 1 BauG). Baudenkmäler können nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens und Wohnens für bisherige oder passende neue Zwecke genutzt und unter Berücksichtigung ihres Wertes verändert werden. Sie dürfen durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden (Art. 10b Abs. 1 BauG). Schützenswerte Baudenkmäler wie der Speicher dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden (Art. 10b Abs. 2 BauG). Zur Abwehr von Gefährdungen können Projektänderungen verlangt und soweit nötig Baubeschränkungen oder der Bauabschlag verfügt werden (Art. 10b Abs. Abs. 4 BauG). Das gilt auch, wenn eine Beeinträchtigung durch Veränderungen in der Umgebung droht.

Der Schutz vor Veränderungen in der Umgebung ist nicht absolut zu verstehen und bedeutet nicht, dass die Umgebung von Baudenkmalen überhaupt nicht verändert werden darf. Eine Veränderung soll aber auf das Baudenkmal grösstmögliche Rücksicht nehmen und dieses nicht wesentlich beeinträchtigen. Was dies im konkreten Fall bedeutet, hängt vom Schutzbedarf des Baudenkmals und seiner Stellung in der Umgebung ab; dieser ist gegen das Interesse an der Veränderung der Umgebung abzuwägen. Der Umgebungsschutz kann dazu führen, dass die zonengemässe bauliche Nutzung nicht voll ausgeschöpft werden darf. Ein vollständiges Verbot baulicher Nutzung wird jedoch kaum je in Frage kommen, da ein solches grundsätzlich auf dem Weg der Nutzungsplanung festzulegen wäre.¹⁴

d) Die Beschwerdeführenden weisen auf das Entwicklungskonzept «Herz von Hinterkappelen» hin, auf das die Vorinstanz nicht eingegangen sei. Sie erläutern, der Gemeinderat von Wohlen habe dieses Konzept ein halbes Jahr vor der Baueingabe der Beschwerdegegnerschaft verabschiedet; es sei bei der ortsbild- und denkmalschützerischen Beurteilung zu Unrecht ausser Acht gelassen worden. Das Bauvorhaben liege mitten in diesem Dorfkern. Es verletze die Vorgaben des Entwicklungskonzepts mindestens in zwei wesentlichen Punkten, nämlich betreffend Ein- bzw. Unterordnung von Neubauten sowie betreffend die Erschliessung bzw. Anordnung oberirdischer Parkplätze.

Die Gemeinde hat das Entwicklungskonzept «Herz von Hinterkappelen» unter Mitwirkung der Bewohnerinnen und Bewohner von Hinterkappelen sowie externen Fachleuten und Fachstellen ausgearbeitet. Darin sind Leitideen für die Entwicklung des Dorfkerns umschrieben. Ziel ist insbesondere die Belebung und Strukturierung des Dorfes und die Vernetzung mit der umgebenden Landschaft.¹⁵ Das Konzept hält umschreibt entsprechende Ziele und nennt Vorgaben, wie diese zu erreichen sind. U.a. hält es auch fest, wo und wie Zufahrten und Parkierungsmöglichkeiten anzuordnen sind.

¹⁴ Zum Ganzen: Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 10a-10f N. 7

¹⁵ Vgl. Herz von Hinterkappelen, Entwicklungskonzept für den Dorfkern vom 27. August 2019 (<https://www.wohlen-be.ch/wAssets/docs/Entwicklungskonzept-HiKa-genehmigt.pdf>), S. 8 ff.

Das Entwicklungskonzept «Herz von Hinterkappelen» soll als Leit- und Koordinationsinstrument für den Gemeinderat und die Verwaltung dienen.¹⁶ Da es nicht im Richtplanverfahren erlassen wurde,¹⁷ kommt ihm nicht die in Art. 57 Abs. 1 BauG für Richtpläne statuierte Behördenverbindlichkeit zu.¹⁸ Als kommunales Konzept trifft es auch für die Grundeigentümer keine verbindlichen Festlegungen und ist daher im Baubewilligungsverfahren grundsätzlich nicht Prüfungsgegenstand. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden ist demnach das Bauvorhaben nicht daraufhin zu prüfen, ob es die Vorgaben des Entwicklungskonzepts «Herz von Hinterkappelen» einhält. Gemäss Lehre von Praxis ist der Inhalt von Richtplänen im Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen, wo das anwendbare Recht Ermessen einräumt oder Handlungsspielräume belässt oder eine umfassende Interessenabwägung verlangt.¹⁹ Die geringere Verbindlichkeit eines kommunalen Konzepts hindert nicht, dass auch dieses bei der Ausübung von Ermessen, bei einer Festlegung innerhalb eines Handlungsspielraums oder im Rahmen einer Interessenabwägung herangezogen wird. Es ist dabei allerdings nicht wie eine verbindliche Regel anzuwenden, sondern lediglich als eines von verschiedenen für die Abwägung relevanten Elementen zu berücksichtigen.²⁰ In diesem Sinne kann das Entwicklungskonzept «Herz von Hinterkappelen» bei der ortsbild- und denkmalschützerischen Beurteilung (vgl. Erwägung 5) herangezogen werden.

4. Überprüfung der Inventarisierung als Baudenkmal

a) Die Beschwerdegegnerschaft macht geltend, die kantonale Denkmalpflege habe das im Bauinventar der Gemeinde Wohlen als erhaltenswert verzeichnete Bauernhaus (N._____strasse) im Rahmen des kantonalen Quervergleichs überprüft und zur Entlassung aus dem Inventar vorgemerkt. Vor diesem Hintergrund könne das Bauernhaus nicht mehr als erhaltenswert betrachtet werden. Sie beantragt daher, es sei nach Art. 10d Abs. 2 BauG zu überprüfen, ob das Bauernhaus zu Recht im aktuellen Bauinventar aufgeführt sei.

b) Das umzubauende Bauernhaus war im Zeitpunkt des vorinstanzlichen Entscheids im kantonalen Bauinventar als erhaltenswert eingetragen. Es ist zudem im Zonenplan der Gemeinde Wohlen b. Bern als erhaltenswertes Einzelgebäude von kantonalen Bedeutung verzeichnet.

Dem kantonalen Bauinventar kommt nur "negative Wirkung" zu. Das heisst, es legt in verbindlicher Weise nur fest, welche Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone keine Baudenkmäler sind, nämlich jene, die nicht ins Inventar aufgenommen wurden (Art. 13c Abs. 3 BauV²¹). Deshalb kann im Inventarisierungsverfahren auch nur gerügt werden, ein bestimmtes Objekt sei ins Bauinventar aufzunehmen, resp. das Inventar sei unvollständig (Art. 13a Abs. 4 BauV). Hingegen besteht nicht die Möglichkeit, ein Objekt aus dem Bauinventar streichen zu lassen. Dafür können die Eigentümer eines inventarisierten Gebäudes in einem Nutzungsplanverfahren oder, wenn seit der Errichtung des Inventars kein solches durchgeführt worden ist, im Baubewilligungsverfahren den Nachweis verlangen, dass ein Inventar richtig ist (Art. 10d Abs. 2 BauG). Die Behörden haben in diesem Fall den Beweis zu erbringen, dass das betreffende Objekt erhaltens- bzw. schützenswert ist.²²

¹⁶ Herz von Hinterkappelen, Entwicklungskonzept für den Dorfkern vom 27. August 2019, S. 4.

¹⁷ Stellungnahme der Gemeinde vom 22. Dezember 2020 S. 3

¹⁸ Art. 57 Abs. 1 BauG; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band II, Bern 2017, Art. 57 N. 2a

¹⁹ BVR 2006 S. 385 E. 4; Peter Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Aufl., 2016, S. 134 ff.; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Band II, Bern 2017, Art. 57 N. 4a

²⁰ Vgl. BVR 2006 S. 385 E. 4.3

²¹ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

²² Zaugg/Ludwig, a.a.O., Band I, Art. 10a-10f N. 9

c) Gemäss Art. 24 GBR²³ sind die im Zonenplan als schützenswert und erhaltenswert eingestufte Bauten Baudenkmäler im Sinne der Baugesetzgebung. Das umzubauende Bauernhaus auf der Bauparzelle (N._____strasse) ist auf dem Zonenplan «Wohlen Ost» vom 1. Dezember 2009²⁴ als erhaltenswertes Einzelgebäude von kantonaler Bedeutung verzeichnet. Die Inventarisierung des umzubauenden Bauernhauses bildete somit Gegenstand eines Nutzungsplanverfahrens, in welchem die Möglichkeit bestand, die Richtigkeit des Inventars überprüfen zu lassen. Die Qualifizierung des Gebäudes als erhaltenswertes Baudenkmal ist damit grundeigentümergebunden festgelegt worden.²⁵

d) Das Bauinventar wird derzeit in mehreren Etappen nachgeführt. Beim aktuellen Stand ist das Bauernhaus (N._____strasse) nicht mehr als erhaltenswertes Gebäude im Bauinventar verzeichnet. Es gilt damit im Hinblick auf die nachgesuchte Baubewilligung nicht mehr als erhaltenswertes Baudenkmal (Art. 13c Abs. 3 BauV).

e) Das Bauernhaus bildet weiterhin Teil der Baugruppe K._____ und wird im diesbezüglichen Inventarblatt als wichtige Blickpunktbaute bezeichnet. Zu berücksichtigen ist ferner, dass der Speicher weiterhin als schützenswertes Baudenkmal verzeichnet ist.

5. Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Denkmal- und Ortsbildschutz

a) Das Bauernhaus soll neu vollständig der Wohnnutzung zugeführt werden. Sechs Wohnungen sollen darin untergebracht werden. Die bisherige Tenn-Hocheinfahrt auf der Nordseite des Gebäudes soll abgebrochen werden. Die Fassadenöffnungen sowie deren Materialisierung sollen weitgehend beibehalten werden. Nur an der Westfassade sind wesentliche Veränderungen geplant. Zudem sind auf den beiden grossen Dachflächen (Nord und Süd) je vier Schleppgauben vorgesehen. Beim nördlich des Bauernhauses gelegenen Speicher ist der Abbruch eines Anbaus vorgesehen; ansonsten soll er unverändert erhalten bleiben. Der Wagenschopf im nordwestlichen Bereich der Bauparzelle soll abgebrochen werden. In diesem Bereich soll ein Neubau mit ebenfalls sechs Wohnungen erstellt werden. Er soll in der Mitte eine dem Terrain angepasste Höhenstufung von einem halben Geschoss aufweisen. Unter dem Neubau soll eine Einstellhalle errichtet werden, deren Zufahrt ab der südöstlichen Ecke der Bauparzelle erfolgt. Zwischen dem Bauernhaus und dem Speicher soll ein Invalidenparkplatz angelegt werden und nördlich des Speichers, entlang der P._____strasse, vier Besucherparkplätze.

b) Die KDP führte vor der Vorinstanz in ihrem Fachbericht vom 13. Mai 2020²⁶ aus, das Projekt erfülle im Grundsatz die Kriterien der KDP. Mit der Umnutzung des Ökonomieteils bleibe der bestehende Wohn-, Tenn- und Ökonomierteil des Bauernhauses ablesbar. Die Rückführung der Westfassade zur ursprünglichen sichtbaren Mischkonstruktion werde sehr begrüsst. Das Verschieben der Decke über dem Obergeschoss sei zwar schade, jedoch in Anbetracht der geringen Raumhöhe des Gadengeschosses nachvollziehbar. Die Wohnungen würden über den ehemaligen Tennbereich erschlossen. Der Aussenbereich der Wohnung im Obergeschoss hinter der Gimmwand sei machbar. Die Dachlandschaft sollte auch mit der Umnutzung des Ökonomieteils ruhig und mit wenigen typischen und typologisch vertretbaren Eingriffen auskommen. Die geplanten Dachaufbauten wirkten nach wie vor ortsfremd, seien jedoch im

²³ Baureglement der Gemeinde Wohlen b. Bern vom 24. März 2010, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 11. März 2011.

²⁴ Vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt am 11. März 2011

²⁵ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 10a-10f N. 13

²⁶ Vorakten, Dossier «Baugesuch», Ziff. 3.4

Zusammenhang mit dem qualitätssichernden Verfahren als machbar beurteilt worden. Der Neubau des Mehrfamilienhauses und der damit zusammenhängende Rückbau der Hocheinfahrt seien ebenfalls bereits im qualitätssichernden Verfahren gutgeheissen worden. Die Aussenraumgestaltung wirke durchdacht, und die Anordnung der Flächen sei im Grundsatz nachvollziehbar. Das Vorhaben könne mit Auflagen bewilligt werden.

Mit Stellungnahme vom 2. Juni 2020²⁷ äusserte sich die KDP zu den gegen das Bauvorhaben eingegangenen Einsprachen. Sie führte aus, ihre Bemerkungen und Empfehlungen im qualitätssichernden Verfahren seien in das Projekt eingeflossen, weshalb sich die KDP in ihrem Fachbericht auf die Beurteilung der Ortsbildverträglichkeit, der Fassaden und der Umgebungsqualität beschränkt habe. Ferner wies sie auf die damals geplante und unterdessen erfolgte Entlassung des Bauernhauses aus dem Bauinventar hin.

Die Vorinstanz erachtete die Anforderungen des Ortsbild- und Denkmalschutzes gestützt auf die Ausführungen der KDP als erfüllt. Die Beschwerdeführenden bestreiten dies.

c) Den erwähnten Ausführungen der KDP und den Erwägungen im vorinstanzlichen Entscheid lässt sich nicht bzw. nur ungenügend entnehmen, wie sich die verschiedenen Elemente des Vorhabens (u.a. der Neubau) auf die denkmalpflegerischen Qualitäten des Speichers auswirken bzw. wie das Bauvorhaben auf diese Qualitäten Rücksicht nimmt. Auch die Wirkung auf das Ortsbild wird nur unzulänglich abgehandelt. Das Rechtsamt hat daher die KDP mit Verfügung vom 4. Februar 2021 um einen ausführlich begründeten und umfassenden Bericht gebeten. In diesem seien insbesondere die Hauptmerkmale der Baudenkmäler auf der Bauparzelle zu nennen und zu erläutern, inwiefern die mit dem Bauvorhaben geplanten Veränderungen darauf Rücksicht nähmen. Insbesondere seien die Auswirkungen auf den schützenswerten Speicher zu behandeln. Weitere Fragen betrafen die Einordnung des Bauvorhabens in das Ortsbild.

Die KDP erstattete ihren Bericht am vom 4. März 2021. Sie führte aus, die (damals noch) zwei im Inventar verzeichneten Baudenkmäler bildeten zusammen mit dem zum Abbruch vorgesehenen Wagenschopf ein für das Ortsbild wichtiges Gehöft. Dieser Zusammenhang sei wohl der hauptsächliche Grund gewesen für die Aufnahme des Bauernhauses, dessen Eigenwert nicht hoch sei, in das Bauinventar. Der Hauptbau werde im Wesentlichen durch sein mächtiges Krüppelwalmdach geprägt. Die seit 1900 erfolgten tiefgreifenden Veränderungen hätten das Gebäude weitgehend entwertet. Es bleibe aber bedeutsam für das Ortsbild des alten Dorfkerns von Hinterkappelen. Das Ortsbild werde an diesem Ort durch die drei Blickpunktbauten an der N._____strasse akzentuiert. Durch das vorliegende Projekt erleide der Hauptbau keine massgeblichen Qualitätseinbussen. Seine ursprüngliche Funktion als Bauernhaus bleibe weiterhin ablesbar, die eindrucklichen Gewölbekeller blieben erhalten und die Westfassade werde gar aufgewertet. Der vorgesehene Abbruch der Hocheinfahrt, die erst um 1900 zu dem 1789 erstellten Bauernhaus hinzugekommen sei, sei verkraftbar; das für das Ortsbild relevante Gebäudevolumen bleibe erhalten.

Die KDP erläutert weiter, beim Speicher handle es sich um einen trotz Substanzverlusten qualitätsvollen Bau, der wie das Bauernhaus in räumlicher Wechselwirkung zum Nachbargebäude an der N._____strasse stehe. Mit dem geplanten Abbruch des um 1900 erfolgten Anbaus werde der Speicher wieder seine ursprüngliche Volumetrie zurückgewinnen. Weitere Eingriffe in dieses schützenswerte Baudenkmal seien nicht vorgesehen. Der Neubau sei aufgrund der angemessenen Distanz zu den benachbarten Gebäuden und durch die einfache Volumetrie sowie die Materialisierung der Fassaden in Holz Ortsverträglich. Er sei kompakt, und die dem ansteigenden Terrain angepasste Abstufung in zwei Einheiten lasse ihn zurückhaltend und relativ

²⁷ Vorakten, Dossier «Einsprachen», Ziff. 1.7

kleinteilig wirken. Das Bauvorhaben wirke sich nicht nachteilig auf die Umgebung aus. Der heute brachliegende rückwärtige Raum werde damit wieder belebt; dadurch werde der Ortskern aufgewertet. Durch den Abbruch der Hocheinfahrt werde der schützenswerte Speicher wieder freigespielt. Die komplette Umschliessung des Speichers mit einer Pflasterung entspreche zwar einem in diesem Kontext typischen Belag, jedoch werde das Gebäude dadurch seiner ursprünglichen natürlichen Umgebung enthoben. Das Projekt verändere die Lage und Volumetrie der für das Ortsbild relevanten Gebäude nur geringfügig. Der Neubau nehme die ursprüngliche Disposition des abzubrechenden Wagenschopfs in der zweiten Reihe wieder auf und übernehme auch die in diesem Rückraum typische südliche Ausrichtung. Die ursprüngliche Beziehung der drei auf der Bauparzelle befindlichen Gebäude bleibe erhalten. Damit sei das Bauvorhaben gut mit der Identität des Ortsbilds vereinbar. Das Bauvorhaben sei dank des vorangehenden qualitätssichernden Verfahrens von hoher Qualität. Es füge sich gut in das Ortsbild ein und stelle aus denkmalpflegerischer und ortsplanerischer Sicht eine gelungene Lösung dar.

d) Die Beschwerdeführenden erachten die Beurteilung durch die KDP auch mit den durch das Rechtsamt der BVD eingeholten Ergänzungen als ungenügend und widersprechen dieser. Sie sind der Ansicht, dass beim Bauernhaus nach dem Abbruch der Hocheinfahrt die ursprüngliche Funktion kaum mehr ablesbar wäre. Der Neubau habe ein deutlich grösseres Volumen als der abzubrechende Wagenschopf und wirke mitnichten kleinteilig. Bei einem so massigen Neubau könne die Distanz zu den Nachbargebäuden nicht als angemessen bezeichnet werden. Der geplante Neubau wirke dominant auf das für das Ortsbild wichtige Hof-Ensemble. Zudem versperre er die Sicht von der N._____strasse auf die dahinter gelegenen schützenswerten Baudenkmäler an der P._____strasse und am Q._____weg. Dies verstosse gegen die Vorgabe im Entwicklungskonzept «Herz von Hinterkappelen», wonach das Haupthaus klar das grösste Volumen bleiben müsse. Darauf gehe die KDP nicht ein, obwohl sie an der Ausarbeitung des Entwicklungskonzepts mitgewirkt habe; sie sei dazu vom Rechtsamt auch nicht aufgefordert worden. Der rückwärtige Raum mit dem bestehenden Wagenschopf sei heute als baumbestandene Hofstatt gestaltet, wie sie für ein Hof-Ensemble typisch sei. Für die Qualität der Baugruppe spielten auch Grünräume eine Rolle. Der im rückwärtigen Raum geplante Neubau mit dem deutlich grösseren Volumen stelle keineswegs eine Aufwertung dar. Nach dem Entwicklungskonzept «Herz von Hinterkappelen» seien im rückwärtigen Raum kleinere Gebäude passend. Die Baudenkmäler würden auch durch die vorgesehene Einfahrt zur Einstellhalle beeinträchtigt und die oberirdische Parkierung widerspreche dem Entwicklungskonzept «Herz von Hinterkappelen»; auch darauf gehe die KDP gar nicht ein. Bezüglich des Speichers halte die KDP zwar fest, dass mit der Pflasterung dessen ursprüngliche natürliche Umgebung verloren gehe, ziehe daraus aber keine Folgerungen in ihrer Beurteilung. Richtigerweise müsse die denkmal- und ortsbildschützerische Beurteilung ergeben, dass das Bauvorhaben die entsprechenden Anforderungen nicht erfülle und daher der Bauabschlag erteilt werden müsse. Für den Fall, dass die BVD nicht gestützt auf die eingeholten Stellungnahmen und Unterlagen zu diesem Ergebnis komme, werde die Einholung eines Berichts der OLK beantragt. Dies habe im Übrigen auch die Beschwerdegegnerschaft – hinsichtlich ihres Ausnahmegesuchs für die Anlage der Einstellhallenzufahrt im Freihaltegebiet – beantragt. Ein Beizug der OLK dränge sich angesichts des Eindrucks der Befangenheit der KDP, die das Bauvorhaben schon im Rahmen des Studienauftrags vorgängig zum Baubewilligungsverfahren abgesegnet habe, auf.

e) Ausstandsgründe können nicht gegen eine ganze Behörde vorgebracht werden, sondern nur gegen deren einzelne Mitglieder. Die Beschwerdeführenden bringen keine substantiellen Gründe für eine Ausstandspflicht einzelner (oder aller) Mitglieder der KDP vor. Solche sind auch nicht ersichtlich. Die Glaubwürdigkeit der Beurteilung durch die KDP leidet nicht darunter, dass sie bereits bei der Ausarbeitung des streitigen Projekts Anregungen einbringen konnte. Im

Beurteilungsgremium zum Studienauftrag war die Vertretung der KDP nicht stimmberechtigt.²⁸ Die Fachbeurteilung durch die KDP wurde demnach durch ihre Mitwirkung bei der Ausarbeitung des Projekts nicht vorweggenommen.

Im vorliegenden Beschwerdeverfahren hat die KDP eine umfassende und sorgfältige Beurteilung des Bauvorhabens vorgenommen. Ein zusätzlicher Beizug der OLK ist verzichtbar (Art. 10 Abs. 5 Bst. a BauG).

f) Im Einklang mit der Beurteilung durch die KDP ist davon auszugehen, dass der Abbruch des Anbaus am Speicher keine Beeinträchtigung dieses schützenswerten Baudenkmals darstellt, da der Speicher damit wieder seine ursprüngliche Volumetrie zurückgewinnt. Auch die Beschwerdeführenden führen dagegen keine substantziellen Argumente an.

Das Bauernhaus ist aus dem Bauinventar entlassen worden. Zu prüfen bleibt, ob der Speicher durch die mit dem Bauvorhaben einhergehenden Veränderungen in der Umgebung beeinträchtigt wird; ferner, ob das Bauvorhaben die Baugruppe K. _____ bzw. das Ortsbild beeinträchtigt.

Veränderungen in der Umgebung eines schützenswerten Baudenkmals oder in einer Baugruppe wirken nicht per se beeinträchtigend. Entscheidend ist, ob und wie dabei auf die Qualitäten der Baudenkmäler Rücksicht genommen wird. Auch die in Art. 22 GBR vorgeschriebene Schonung des Ortsbildes schliesst nicht jegliche Veränderung aus. Die Bauparzelle liegt in der Dorfzone 2-geschossig. Diese ist für eine Bebauung im Rahmen der baupolizeilichen Nutzungsvorschriften vorgesehen. Die Nutzungsvorschriften für die Dorfzone 2 lassen auf der Bauparzelle nach Abbruch des Wagenschopfs die Schaffung neuen Bauvolumens in grösserem Umfang zu. Unter dem Gesichtswinkel eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden ist eine Verdichtung in der Bauzone im Grundsatz erwünscht. Auch unter denkmal- und ortsbildschützerischen Aspekten ist die Schaffung neuen und grösseren Gebäudevolumens, gegebenenfalls unter Verlust bisherigen Grünraums, für sich genommen nicht negativ zu werten. Aus dem blossen Volumen des Neubaus kann kein gestalterisches Ungenügen abgeleitet werden. Entscheidend ist, ob und wie das Bauvorhaben gestalterisch auf die Schutzinteressen Rücksicht nimmt.

Gemäss dem Entwicklungskonzept «Herz von Hinterkappelen» soll das Haupthaus das grösste Volumen bleiben; im rückwärtigen Raum gelten kleinere Gebäude als passend. Wie erwähnt, stellen die im Entwicklungskonzept «Herz von Hinterkappelen» festgelegten Ziele keine grundeigentümergebundenen Vorschriften dar. Sie können bei der Anwendung der Gestaltungsvorschriften herangezogen werden, soweit diese einen Ermessensspielraum vorsehen. Da hier die Bauparzelle nicht von Grund auf neu bebaut wird, muss das streitige Bauvorhaben auf bestehende Gebäude und Strukturen Rücksicht nehmen. Dadurch ist der Gestaltungsspielraum eingeschränkt. Die Bauherrschaft kann Haupt- und Nebengebäude nicht frei anordnen. Unter solchen Umständen wäre es unverhältnismässig, die Erfordernisse einer guten Lösung und einer Schonung des Ortsbildes so auszulegen, dass im rückwärtigen Raum nur Gebäudevolumen erstellt werden können, die kleiner sind als die schon vorhandenen Gebäude. Auch unter diesem Gesichtswinkel ist das Volumen des geplanten Neubaus nicht zu beanstanden.

Die Platzierung des Neubaus auf der Bauparzelle wurde so gewählt, dass die bisherige Anordnung der Hofsituation erhalten bleibt und die vorhandenen Gebäude, insbesondere der schützenswerte Speicher, nicht bedrängt werden. Dabei wirkt sich positiv aus, dass mit dem Abbruch der Hocheinfahrt um den Speicher wieder mehr Freiraum geschaffen wird. Zudem wird der Speicher durch den Abbruch des Anbaus aufgewertet. Insgesamt wird die durch die drei Gebäude geschaffene Hofsituation klarer strukturiert. Die unmittelbare Umgebung des Speichers soll

²⁸ Vorakten, Dossier «Einsprachen», Ziff. 1.9 S. 3

deutlich umgestaltet werden, womit die ursprüngliche natürliche Umgebung entfällt. Die KDP beurteilt die dort vorgesehene Pflasterung als typisch für diesen Kontext. Dank der Schaffung einer klaren Umgebung ist der Speicher immerhin freigespielt, und die bei der Umgebungsgestaltung gewählte Materialisierung ist stimmig. Damit wird auf die schützenswerten Qualitäten des Speichers Rücksicht genommen; diese werden durch das Bauvorhaben nicht geschmälert.

Anhand der Projektpläne für den Neubau kann ferner die Ansicht der KDP nachvollzogen werden, wonach der Neubau kompakt ist, dabei aber – gemessen an seinem Volumen – verhältnismässig kleinteilig wirkt, weil er eine dem Terrain angepassten Abstufung enthält. Mit der gewählten Gestaltung wird dem vorhandenen Terrain Rechnung getragen und die Grösse des Neubaus optisch etwas reduziert. Die Anordnung der Gebäude auf der Bauparzelle resp. insbesondere des Neubaus lässt viel Frei- und Grünraum zu. Damit wird auf das Ortsbild und die Umgebung des schützenswerten Speichers Rücksicht genommen. Die geplanten Veränderungen in der Westfassade des Bauernhauses wirken passend und beeinträchtigen das Ortsbild ebenfalls nicht. Das Gebäude kann zudem weiterhin seine markante Stellung in der Baugruppe wahrnehmen.

g) Die Beschwerdeführenden beanstanden, dass die KDP die Anordnung der oberirdischen Parkplätze und die Zufahrt zur Einstellhalle nicht thematisiert habe.

Auch hinsichtlich der oberirdischen Parkplätze gilt, dass die Vorgaben des Entwicklungskonzepts «Herz von Hinterkappelen» nicht als strikte Regeln anwendbar sind, sondern bei der Ermessensausübung oder Interessenabwägung herangezogen werden. Das streitige Bauvorhaben ist so gestaltet, dass die bestehende Hofsituation in ihren Hauptmerkmalen erhalten bleibt. Die ursprüngliche Beziehung der drei auf der Parzelle befindlichen Gebäude soll beibehalten werden. Die Anordnung der geplanten vier oberirdischen Parkplätze entlang der P._____strasse nimmt auf diese Beziehung unter den Gebäuden Rücksicht. Dank dem Schotterrasen bilden die Parkplätze einen gelungenen Übergang und Abschluss zur P._____strasse. Eine Anordnung dieser oberirdischen Parkplätze hinter der Fassadenflucht, wie es das Entwicklungskonzept «Herz von Hinterkappelen» als Grundsatz («wo möglich») vorsieht, wäre hier keine ästhetisch ansprechendere Lösung.

Die Lage der Einstellhallenzufahrt liegt in grösstmöglicher Distanz zum schützenswerten Speicher. Dadurch kann eine Beeinträchtigung des Baudenkmals vermieden werden. Der Blick vom öffentlichen Raum her bleibt frei. Die Überdachung der Einstellhallenzufahrt ist deutlich von der Strasse zurückversetzt; sie liegt parallel zur Fassadenflucht des benachbarten Bauernhauses auf der Parzelle Nr. J._____. Mit der vorgesehenen Lage und Gestaltung wirkt die Überdachung der Einstellhallenzufahrt diskret.²⁹ Damit wird das Ortsbild geschont. Eine negative Wirkung auf den schützenswerten Speicher ist nicht ersichtlich.

h) Das Bauvorhaben ist demnach mit den Denkmal- und Ortsbildschutzvorschriften vereinbar. Die diesbezüglichen Rügen erweisen sich als unbegründet.

6. Erschliessung und Verkehrssicherheit

a) Die Beschwerdeführenden bringen vor, mit dem Bauvorhaben entstehe ein erheblicher Mehrverkehr. Bei der Zufahrt zur Einstellhalle sei die Verkehrssicherheit nicht gewährleistet. Bereits heute sei die Ortsdurchfahrt im Bereich der Liegenschaft der Beschwerdeführenden stark

²⁹ Vgl. Projektpläne «Grundriss Erdgeschoss mit Situation» vom 17. Februar 2020 sowie «Fassaden Einfahrt Einstellhalle» vom 24. März 2020, beide mit Bewilligungsstempel der Gemeinde Wohlen vom 21. Oktober 2020

belastet. Es existiere kein Verkehrskonzept für Hinterkappelen. Die Vorinstanz habe die Verkehrssicherheit nicht genügend abgeklärt.

Die Beschwerdegegnerschaft hält dem entgegen, bei der N._____strasse handle es sich um eine gerade Strasse, auf welcher problemlos zwei Fahrzeuge kreuzen könnten. Die Rampe sei zudem leicht zurückversetzt, so dass ausfahrende Fahrzeuge eine gute Übersicht auf die N._____strasse und das Trottoir hätten. Das Bauvorhaben beeinträchtige die Verkehrssicherheit in keiner Form.

b) Neue Strassenanschlüsse bedürfen einer Bewilligung des zuständigen Gemeinwesens (Art. 85 SG³⁰). Die Gemeinde hat beim Departement Gemeindebetriebe der Gemeinde Wohlen einen Amtsbericht zur Strassenaufsicht eingeholt. Die zuständige Gemeindebehörde hat mit Amtsbericht vom 5. Mai 2020³¹ beantragt, dass der neue Anschluss an die N._____strasse zu bewilligen sei. Die Vorinstanz erwähnt im Dispositiv des angefochtenen Entscheids den neuen Strassenanschluss nicht explizit als Gegenstand der Gesamtbaubewilligung, obwohl dies offenkundig ihren Absichten entspricht; die diesbezüglichen Nebenbestimmungen gemäss dem erwähnten Amtsbericht werden in Dispositivziffer 2.15 als verbindlich erklärt. Unter dem Aspekt der Rechtssicherheit drängt sich eine Klarstellung auf.

Im Folgenden sind von den Beschwerdeführenden erhobenen Rügen zu prüfen. Sollte sich zeigen, dass die Einstellhallenzufahrt unter dem Aspekt der genügenden Erschliessung bewilligt werden kann und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist, so ist die Bewilligung des neuen Anschlusses an die N._____strasse ausdrücklich als Bestandteil der Gesamtbewilligung zu nennen (Art. 9 Abs. 2 Bst. a KoG).

c) Bauvorhaben dürfen nur bewilligt werden, wenn das Baugrundstück genügend erschlossen ist (Art. 7 Abs. 1 BauG). Dabei gilt die strassenmässige Erschliessung dann als genügend, wenn die Zufahrtsstrasse hinreichend nahe an die geplanten Bauten und Anlagen heranführt und diese für Feuerwehr und Sanität gut erreichbar sind (Art. 7 Abs. 2 Bst. a BauG). Die Erschliessungsstrassen müssen den Beanspruchungen gewachsen sein, die sich aus der Nutzung des Baugrundstücks und der weiteren Grundstücke ergeben können, denen sie nach der Planung zu dienen bestimmt sind (Art. 7 Abs. 3 BauG). Der Regierungsrat umschreibt die Anforderungen an eine genügende Erschliessung näher (Art. 8 Abs. 1 BauG). Gemäss Art. 7 Abs. 2 BauV sollte die Fahrbahnbreite bei Strassen mit Gegenverkehr 4,2 m nicht unterschreiten. Bei Quartiersammelstrassen darf die Fahrbahnbreite höchstens 6 m, bei den übrigen Strassen höchstens 5 m erreichen (Art. 7 Abs. 4 BauV). Bestehende Erschliessungen genügen für das Bauvorhaben in einem weitgehend überbauten Gebiet, wenn die insgesamt zu erwartende Mehrbelastung verhältnismässig gering ist und Verkehrssicherheit und Brandbekämpfung gewährleistet sind (Art. 5 Bst. a BauV).

d) Die Bauparzelle befindet sich in einem weitgehend überbauten Gebiet und wird durch die bestehende N._____strasse erschlossen. Die N._____strasse ist im Bereich des Bauvorhabens über 4,2 m breit. Sie verläuft im entsprechenden Abschnitt gerade, ist übersichtlich und weist kaum ein Gefälle auf. Bei der N._____strasse handelt es sich um eine Quartiersammelstrasse, die Dutzende bestehender Wohn- und Geschäftsliegenschaften erschliesst. Der Mehrverkehr, der durch die vierzehn Motorfahrzeug-Abstellplätze in der Einstellhalle des Bauvorhabens generiert wird, ist im Verhältnis dazu gering. Unabhängig vom Bestehen eines Verkehrskonzepts gilt das Baugrundstück somit als hinreichend erschlossen.

³⁰ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)

³¹ Vorakten, Dossier «Baugesuch» Ziff. 3.7

e) Öffentliche Strassen dürfen durch neue Bauten und Anlagen nicht beeinträchtigt werden (Art. 73 Abs. 1 SG). Strassenanschlüsse müssen zudem die allgemeinen baurechtlichen Sicherheitsanforderungen erfüllen (Art. 21 Abs. 1 BauG sowie Art. 57 Abs. 1 und 2 der BauV). Zur Beurteilung der Frage, ob ein Strassenanschluss verkehrssicher ist, können die einschlägigen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) herangezogen werden. Es handelt sich nicht um Rechtsnormen, sondern um Richtlinien, die bei der Beurteilung der Verkehrssicherheit als Entscheidungshilfe dienen können. Ihre Anwendung muss im Einzelfall vor den allgemeinen Rechtsgrundsätzen, insbesondere vor dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit, standhalten.³²

Für die Beurteilung der Sicherheit von Grundstückzufahrten sind die VSS-Normen 40 050 «Grundstückzufahrten» und 40 273a «Knoten; Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene» einschlägig. Grundstückzufahrten sind so zu gestalten, dass durch die ein- und ausfahrenden Fahrzeuge eine Beeinträchtigung der Sicherheit und eine Behinderung des Verkehrs auf öffentlichen Strassen vermieden werden.

Die Einstellhallenzufahrt erfüllt die Voraussetzungen an eine Grundstückzufahrt des Typs B gemäss der VSS-Norm 40 050 Ziff. 7 und Tab. 2. Die Ausfahrt in die N. _____ strasse erfolgt vorwärts, und ein Kreuzen ist im Bereich der Einmündung ohne weiteres möglich. Insoweit sind die Anforderungen an die Einmündung gemäss der VSS-Norm 40 050 Tab. 1 erfüllt. Erforderlich ist allerdings, dass bei der Einmündung die gemäss der VSS-Norm 40 273a erforderlichen Sichtweiten eingehalten sind.

f) Die erforderlichen Sichtweiten auf die Fahrbahn richten sich nach der Zufahrtsgeschwindigkeit der vortrittsberechtigten Motorfahrzeuge. Im Bereich der Einmündung der Einstellhallenzufahrt in die N. _____ strasse beträgt sie 40 km/h. Nach der VSS-Norm 40 273a, Tab. 1 ist demnach eine Sichtweite auf die Fahrbahn von 35 - 50 m einzuhalten. Zu messen ist ab einer Beobachtungsdistanz von 3,0 m ($\geq 2,5$ m) vom Fahrbahnrand (VSS-Norm 40 273a Ziff. 11 sowie Ziff. 12.2 am Ende). Die Beschwerdegegnerschaft hat mit dem von der Vorinstanz bewilligten Plan «Situation Umgebungsgestaltung» aufgezeigt, dass die erforderliche Sichtweite auf die Fahrbahn in beide Richtungen eingehalten ist. Bei Einmündungen in eine Strasse mit Trottoir (Gehweg) muss auch die Sicht auf das Trottoir gewährleistet sein. Die Mindestsichtweite beträgt hier 15 m. Zu messen ist ab einer Beobachtungsdistanz von 3 m ($\geq 2,5$ m) vom hinteren Rand des Gehwegs (VSS-Norm 40 273a Ziff. 12.2). Auf dem von der Vorinstanz bewilligten Plan «Situation Umgebungsgestaltung» ist die Sicht auf das Trottoir nicht gemäss diesen Vorgaben dargestellt. Dem Plan lässt sich entnehmen, dass die auf dem Nachbargrundstück Nr. J. _____ befindliche Nebenanlage (wohl ein umzäunter Laufhof) bei einer korrekten Darstellung wahrscheinlich in die Sichtberme nach Westen auf das Trottoir ragen würde.

Mit Verfügung vom 25. Juni 2021 teilte das Rechtsamt den Verfahrensbeteiligten mit, gemäss einer summarischen, vorläufigen Einschätzung sei bei der Einstellhallenausfahrt die zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit erforderliche Sichtweite auf das Trottoir möglicherweise nicht eingehalten. Gemäss der VSS-Norm 40 273a Ziff. 12.2 betrage die Beobachtungsdistanz bei Knoten mit Trottoir 3,0 m ($\geq 2,5$ m) ab dem hinteren Trottoirrand. Dies sei auf dem von der Vorinstanz als bewilligt gestempelten Plan «Situation Umgebungsgestaltung» vom 18./24. Februar 2020 jedoch nicht so dargestellt. Das Rechtsamt bat die Beschwerdegegnerschaft um Einreichung einer Darstellung der Sicht von der Einstellhallenausfahrt auf das Trottoir gemäss den Vorgaben der VSS-Norm 40 273a Ziff. 12.2. Die Beteiligten erhielten ausserdem Gelegenheit, sich zur summarischen Einschätzung des Rechtsamtes zu äussern.

³² VGE 2016/166 vom 3. Juli 2017, E. 3.3 m.w.H.

Die Beschwerdeführenden verzichteten in Erwartung der bei der Beschwerdegegnerschaft eingeforderten Darstellung der Sichtverhältnisse auf das Trottoir vorläufig auf eine Stellungnahme. Die Gemeinde vertrat mit Stellungnahme vom 19. Juli 2021 die Ansicht, dass die N._____strasse im fraglichen Abschnitt nordseitig keinen Gehweg (Trottoir) aufweise, sondern ein Bankett. Dessen Breite von 0,80-1,30 m entspreche nicht der für Gehwege vorgeschriebenen Breite gemäss der VSS-Norm 640 070 «Fussgängerverkehr; Grundnorm». Bei der vorgesehenen neuen Ausfahrt sei das Bankett 1,30 m breit, wobei es auf einer Breite von 0,80 m auf der Strassenparzelle liege und in der übrigen Breite von 0,50 m auf der Bauparzelle Nr. L._____. Die Sicht sei daher nicht vom hinteren Gehwegrand, der sich auf Privateigentum (ohne Widmung an die Öffentlichkeit) befinde, zu messen. Die Eigentümerschaft der Parzelle Nr. L._____ könne die Breite des Banketts jederzeit um 0,50 m reduzieren. Das nordseitige Bankett werde wohl ab und zu von zu Fuss gehenden Personen genutzt; es werde aber nicht als Gehweg ausgewiesen. Ausserdem endeten keine Fussgängerstreifen auf diesem Bankett. Der Gehweg auf der Südseite der N._____strasse entspreche sämtlichen Normen.

Die Beschwerdegegnerschaft erklärte mit Eingabe vom 26. August 2021, dass sie zur Abklärung der Verkehrssicherheitsfragen einen Fachspezialisten beiziehen wolle. Am 24. Februar 2022 reichte sie ein von der B._____AG erstelltes «Verkehrsgutachten/Technischer Kurzbericht» ein und teilte mit, gemäss diesem werde die nach der VSS-Norm 40 273a erforderliche Sichtlinie auf den Gehweg durch eine Nebenanlage auf dem westlichen Nachbargrundstück unterbrochen. Die Beschwerdegegnerschaft arbeite an einer Lösung. Am 29. September 2022 reichte die Beschwerdegegnerschaft einen Ergänzungsbericht der B._____AG ein. Dieser umfasste einen Plan, auf welchem die erforderlichen Sichtweiten auf die Fahrbahn und auf das Trottoir gemäss den Vorgaben der VSS-Norm 40 273a eingetragen sind. Die Sicht nach Westen auf das Trottoir wird durch die Nebenanlage auf der Parzelle Nr. J._____ unterbrochen. Die B._____AG hält fest, mit einer entsprechenden Verschiebung oder einem Abbruch der Nebenanlage würde den Anforderungen an die Verkehrssicherheit Genüge getan. Die Beschwerdegegnerschaft teilte mit, sie beabsichtige, mit dem Eigentümer des Nachbargrundstücks einen diesbezüglichen Dienstbarkeitsvertrag abzuschliessen. Am 28. Februar 2023 reichte die Beschwerdegegnerschaft den unterzeichneten und verkündeten Dienstbarkeitsvertrag vom 6. Februar 2023 ein. Darin verpflichtet sich der Eigentümer der Nachbarparzelle Nr. J._____ gegenüber dem Beschwerdegegner 1 und der Beschwerdegegnerin 2, auf der Fläche, die der Sichtberme nach Westen auf das Trottoir gemäss der VSS-Norm 40 273a entspricht, keine sichtbehindernden oder sichteinschränkenden Elemente zu bauen oder wachsen zu lassen. Als sichtbehindernde oder sichteinschränkende Elemente gälten beispielsweise Mauern, Zäune, Pflanzungen oder Ähnliches. Die bestehenden Elemente seien im Zeitpunkt des Baubeginns zu reduzieren bzw. zurückzubauen. Die Dienstbarkeit belastet die jeweilige Eigentümerschaft der Parzelle Nr. J._____; berechtigt ist die jeweilige Eigentümerschaft der Parzelle Nr. L._____. Mit Eingabe vom 21. März 2023 wies die Beschwerdegegnerschaft nach, dass die Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen worden ist.

g) Unter Sicherheitsaspekten ist relevant, ob Personen oder Sachen gefährdet werden (Art. 21 Abs. 1 BauG). Dabei spielt massgeblich eine Rolle, mit welcher Wahrscheinlichkeit eine Risikosituation auftreten kann. Unter dem Verhältnismässigkeitsaspekt müssen Massnahmen zur Gefahrenabwehr in einem vernünftigen Verhältnis zum Risiko stehen.³³ Ob das Bankett auf der Nordseite der N._____strasse die für Trottoirs (Gehwege) geforderten Breitenmasse einhält und ob es auf öffentlichem oder privatem Grund liegt, ist demnach nicht ausschlaggebend. Die unter dem Sicherheitsaspekt zu stellenden Anforderungen richten sich vielmehr nach der Wahrscheinlichkeit einer Gefährdungssituation und der Schwere des damit verbundenen Risikos. Gestützt auf die Ausführungen der Gemeinde ist anzunehmen, dass zu Fuss Gehende den

³³ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 21/21a N. 6a

besseren Komfort auf dem südseitigen Trottoir in der Regel vorziehen, dass aber zuweilen auch das nordseitige Bankett zu Fuss begangen wird. Auch wenn das Bankett schmaler ausgestaltet ist als ein den heutigen Normen entsprechendes Trottoir, kann nicht erwartet werden, dass (bspw. auch jugendliche oder nicht ortskundige) Fussgängerinnen und Fussgänger zuverlässig erkennen, dass es nicht für die Zwecke des Fussgängerverkehrs gedacht ist. Damit besteht eine erhebliche Wahrscheinlichkeit, dass bei fehlender Sicht von der Einstellhallenausfahrt auf das Bankett eine Gefahrensituation für zu Fuss Gehende auftreten kann. Für zu Fuss gehende können Konfliktsituationen mit dem Motorverkehr schwere Folgen haben. Aus diesen Gründen rechtfertigt es sich zu verlangen, dass bei der Einstellhallenausfahrt die Sichtweite nach Westen auf das Bankett eingehalten wird, welche die VSS-Norm 40 273a für Einmündungen in eine Strasse mit Trottoir vorsieht.

Die Beschwerdegegnerschaft hat die Errichtung einer Dienstbarkeit auf dem Nachbargrundstück erwirkt, welche den Rückbau oder die entsprechende Reduktion der sichtbehindernden Nebenanlage bei Baubeginn und die dauerhafte Freihaltung der Sichtberme vorsieht. Die freizuhaltende Sichtberme ist im Dienstbarkeitsplan dargestellt. Die dienstbarkeitsbelastete Partei darf dort keine sichtbehindernden oder sichteinschränkenden Elemente bauen oder wachsen lassen. Damit ist der Umfang des Beseitigungs- und Freihalteanspruchs entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden gemäss deren Stellungnahme vom 13. April 2023 genügend definiert. Die vom Rechtsamt der BVD geäusserten Bedenken hinsichtlich der genügenden Sicht auf das Trottoir werden damit ausgeräumt. Vorausgesetzt ist, dass der vereinbarte Rückbau oder die Reduktion der sichtbehindernden Nebenanlage bei Baubeginn auch wirklich erfolgt und die Einstellhalle erst in Betrieb genommen wird, wenn die Sichtberme frei ist. Einer diesbezüglichen Nebenbestimmung steht entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden nichts entgegen. Die Dienstbarkeit vermittelt der Beschwerdegegnerschaft einen zivilrechtlich durchsetzbaren Anspruch auf Beseitigung des bestehenden Sichthindernisses. Sie kann mit der sogenannten *actio confessoria* gegenüber jedermann, insbesondere gegenüber der Eigentümerschaft des dienstbarkeitsbelasteten Grundstücks, die Beseitigung von Behinderungen bei der Ausübung einer Dienstbarkeit verlangen und durchsetzen.³⁴ Der Dienstbarkeitsvertrag sieht zudem explizit einen Anspruch auf Beseitigung oder Reduktion der bestehenden sichtbehindernden Elemente vor. Die Beschwerdegegnerschaft kann somit den Beseitigungs- und Freihalteanspruch auf zivilrechtlichem Weg durchsetzen. Damit steht einer diesbezüglichen Nebenbestimmung nichts im Weg. Die Beschwerdegegnerschaft hat mit Eingabe vom 1. Mai 2023 erklärt, dass sie mit einer solchen einverstanden wäre. Die Gesamtbaubewilligung ist daher mit der Nebenbestimmung zu verknüpfen, wonach die bestehenden sichtbehindernden Elemente bei Baubeginn beseitigt oder entsprechend reduziert werden müssen und die Einstellhalle erst benützt werden darf, wenn dies erfolgt und die Sichtberme nach Westen auf das Trottoir frei ist.

Damit ist gewährleistet, dass bei der Ausfahrt aus der Einstellhalle die Sichtweiten gemäss der VSS-Norm 40 273a eingehalten sind. Weitere Sicherheitsrisiken oder andere Gründe, die einer Strassenanschlussbewilligung entgegenstehen, werden nicht geltend gemacht und sind nicht ersichtlich. Die Voraussetzungen für die Strassenanschlussbewilligung sind erfüllt; diese ist im Sinne der Rechtssicherheit ausdrücklich als Bestandteil der Gesamtbaubewilligung aufzuführen.

7. Zufahrt zur Einstellhalle im Freihaltegebiet

a) Das geltende Baureglement der Gemeinde Wohlen kennt sogenannte Freihaltegebiete. In diesen dürfen keine neuen Bauten und Anlagen erstellt werden. Bestehende Elemente wie Mauern, Gartenzäune, Vorplätze und Bepflanzungen sind zu erhalten (Art. 23 GBR).

³⁴ Vgl. BGE 95 II 14 E. 3; BSK ZGB II-Petitpierre, Art. 737 N. 11 ff.

Der südliche Teil der Bauparzelle befindet sich in einem Freihaltegebiet. Hier befindet sich einerseits das umzubauende Bauernhaus. Die im südwestlichen Bereich der Bauparzelle geplante Zufahrt zur Einstellhalle befindet sich ebenfalls in diesem Bereich. Die Beschwerdeführenden sind der Ansicht, die Erstellung der Einstellhallenzufahrt sei unzulässig, da im Freihaltegebiet keine neuen Bauten und Anlagen erstellt werden dürften.

Die Gemeinde führt im angefochtenen Entscheid aus, im Rahmen des Entwicklungs- und des Verkehrskonzepts für Hinterkappelen seien verschiedene Erschliessungsvarianten geprüft und einer Erschliessung ab der N. _____ strasse der Vorzug gegeben worden. Bei der anstehenden Revision des Baureglements sollten die Freihaltebereiche gestrichen werden. In ihrer Stellungnahme vom 22. Dezember 2020 ergänzt die Gemeinde, das Freihaltegebiet sei nicht als vollständiges Bauverbot zu verstehen, da es ansonsten einen grossen Teil der davon betroffenen Parzellen der Bauzone entziehen und eine planerisch durchaus erwünschte Ergänzung der Bebauung verunmöglichen würde. Eine Erschliessung der betroffenen Grundstücke entlang der N. _____ strasse oft nur sinnvoll möglich, indem dafür Flächen im Freihaltegebiet beansprucht würden. Der Wortlaut von Art. 23 GBR sei daher zu weit gefasst und gebe den von der Gemeinde gewollten Sinn nicht richtig wieder. Nach der Praxis der Gemeinde würden im Freihaltegebiet kleine Nebenbauten und –anlagen, insbesondere Autoabstellplätze, zugelassen.

b) Das fragliche Freihaltegebiet entlang der N. _____ strasse betrifft vier Bauparzellen im Ortsbildschongebiet mit Gebäuden, die im Bauinventar verzeichnet waren bzw. teils immer noch sind und Teile einer Baugruppe bilden. Abgesehen von der Bauparzelle verfügen sie bereits über befestigte Zufahrten von der N. _____ strasse her. Nach Art. 23 GBR dürfen im Freihaltegebiet keine neuen Bauten und Anlagen erstellt werden. Dem Wortlaut lässt sich nicht entnehmen, dass damit nur Hauptbauten gemeint wären. Die Erwähnung auch von Anlagen deutet eher darauf hin, dass das fragliche Gebiet auch von neuen Nebenanlagen wie Zufahrten freigehalten werden soll. Dem entspricht auch der zweite Satz von Art. 23 GBR, wonach bestehende Elemente wie Mauern, Gartenzäune, Vorplätze und Bepflanzungen zu erhalten sind. Mit der Untersagung neuer Bauten und Anlagen und der Verpflichtung zum Erhalten der bestehenden Elemente führt die bestehende Regelung in Art. 23 GBR dazu, dass in den Freihaltegebieten kaum Veränderungen gegenüber dem Bestehenden möglich sind. Dies betrifft auch die Grünfläche westlich des bestehenden Bauernhaus. Der klare Wortlaut der Bestimmung lässt keinen Raum für die von der Gemeinde vertretene grosszügigere Deutung. Die mit den Freihaltegebieten einhergehenden Beschränkungen lassen sich offenbar mit neueren konzeptuellen Überlegungen der Gemeinde nicht mehr vereinbaren. In der revidierten baurechtlichen Grundordnung soll daher auf die Freihaltegebiete verzichtet werden. Das Verfahren zur Änderung der baurechtlichen Grundordnung ist jedoch noch im Gange. Auch unter Berücksichtigung der Grundsätze über die Gemeindeautonomie geht es entgegen den Ausführungen der Gemeinde in ihrer Stellungnahme vom 21. Mai 2021 nicht an, die Bestimmung zum Freihaltegebiet gestützt auf das Entwicklungskonzept «Herz von Hinterkappelen» vom 27. August 2019 neu zu interpretieren und daraus zu folgern, dass Erschliessungsanlagen ab der N. _____ strasse nunmehr zulässig sind. Sollen rechtsgültige Bauvorschriften abgeschafft werden, so ist dafür das für Gesetzesänderungen vorgesehene Verfahren einzuhalten. Bis zum Inkrafttreten des neuen Rechts bleiben die bisherigen Bestimmungen verbindlich. Die Beschwerdegegnerschaft beruft sich auf die Praxis der Gemeinde, die andernorts Abstellplätze, Zufahrten und andere Erschliessungsanlagen sowie Nebenbauten im Freihaltegebiet bewilligt habe. Sie hat diesbezügliche Bilddokumentationen eingereicht. Inwiefern die darauf abgebildeten Anlagen mit der streitigen Einstellhallenzufahrt vergleichbar sind, ob sie unter Geltung von Art. 23 GBR als Neuanlagen bewilligt wurden und ob die sonstigen Voraussetzungen eines Gleichbehandlungsanspruchs gegeben sind, kann im Lichte der nachfolgenden Erwägung offen bleiben.

c) Die Beschwerdegegnerschaft beantragt in ihrer Beschwerdeantwort vom 24. Dezember 2020 die Bewilligung einer Ausnahme vom Freihaltegebot gemäss Art. 23 GBR. Zur Begründung führt sie an, aufgrund der Lage der Bauparzelle im historischen Ortsteil von Hinterkappelen seien die Gestaltungsmöglichkeiten für das Bauprojekt sehr eingeschränkt. Das Entwicklungskonzept der Gemeinde sehe vor, dass die Liegenschaften direkt ab der N._____strasse erschlossen werden sollten. Eine ästhetisch bessere Lösung könne eine Ausnahme rechtfertigen. Dies gelte insbesondere, wenn ohne die Ausnahme keine architektonisch befriedigende Lösung zu erreichen sei. Hier habe sich im qualitätssichernden Verfahren gezeigt, dass die Erschliessungsvariante ab der N._____strasse die beste sei.

Auf Veranlassung der BVD hat die Gemeinde das Ausnahmegesuch der Beschwerdegegnerschaft publiziert. Dagegen ging eine Einsprache von Dritten ein; zudem reichten die Beschwerdeführenden eine Einspracheschrift ein. Das Rechtsamt beteiligte die neuen Einsprechenden am Verfahren. Diese haben ihre Einsprache am 13. April 2023 wieder zurückgezogen.

Die Beschwerdeführenden beantragen, dass auf das Ausnahmegesuch nicht einzutreten sei. Dieses sei verspätet erfolgt, und die Voraussetzungen für ein nachträgliches Ausnahmegesuch seien nicht gegeben. Falls die BVD auf das Ausnahmegesuch eintrete, sei zu berücksichtigen, dass ästhetisch begründete Ausnahmen bei Neubauten nicht gerechtfertigt seien, weil bei diesen in der Regel grössere Gestaltungsmöglichkeiten bestünden. Zudem sei bei Ausnahmen von Bestimmungen, welche dem Denkmal-, Ortsbild- und Landschaftsschutz dienten, besondere Zurückhaltung geboten. Es gehe nicht an, dass die Beschwerdegegnerschaft sich zur Begründung ihres Ausnahmegesuchs auf das Entwicklungskonzept «Herz von Hinterkappelen» beziehe, wenn sie dessen Vorgaben anderer Hinsicht (Ein- bzw. Unterordnung von Neubauten, Anordnung oberirdischer Parkplätze) nicht einhalte. Die Behauptung, dass mehrere Erschliessungsvarianten geprüft worden seien und diejenige ab der N._____strasse sich als die beste erwiesen habe, werde von der Beschwerdegegnerschaft nicht belegt. Eine Ausnahmegewilligung müsse verweigert werden, wenn gangbare Alternativen zur geplanten Erschliessungsanlage im Freihaltegebiet bestünden. Der Ausnahmegewilligung stünden zudem öffentliche Interessen entgegen, da die fragliche Erschliessungsanlage die Verkehrssicherheit beeinträchtige. Die Beschwerdeführer melden im Zusammenhang mit dem Ausnahmegesuch Rechtsverwahrung und Lastenausgleichsbegehren an.

Die Gemeinde ist der Ansicht, dass die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung erfüllt sind. Im Vergleich zu anderen Neubauten seien die Gestaltungsmöglichkeiten hier deutlich eingeschränkt, weil das Vorhaben in die bestehende Struktur mit dem Bauernhaus und dem schützenswerten Speicher eingegliedert werden müsse. Die Einstellhallenzufahrt von der N._____strasse her trage dazu bei, dass die neuen Bauteile gegenüber den bestehenden Gebäuden zurückhaltend wirkten. Eine Zufahrt von der P._____strasse her käme demgegenüber viel näher am schützenswerten Speicher zu liegen. Die gewählte Gestaltung, die im Rahmen eines Studienauftrags mit Einbezug der Denkmalpflege erarbeitet worden sei, trage dem Ortsbildschutz am besten Rechnung. Es bestehe daher ein grosses Interesse an der Ausnahmegewilligung.

d) Laut Art. 26 BauG können Ausnahmen von einzelnen Bauvorschriften bewilligt werden, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen und wenn keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden. Ausnahmen dürfen überdies keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzen, es sei denn, die Beeinträchtigung könne durch Entschädigung vollwertig ausgeglichen werden. Diese Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein.

Ein Ausnahmegesuch ist grundsätzlich mit dem Baugesuch einzureichen.³⁵ Kann ein Bauvorhaben nur mit Ausnahmen bewilligt werden, so hat die (erstinstanzliche) Baubewilligungsbehörde der Bauherrschaft Gelegenheit zur Einreichung eines solchen zu geben (Art. 18 Abs. 2 BewD).³⁶ Wird das Erfordernis einer Ausnahmegewilligung von der Bauherrschaft und der Behörde erst nachträglich erkannt, ist ein nachträgliches Ausnahmegesuch einzureichen. Dies ist insbesondere auch im Beschwerdeverfahren vor der BVD noch möglich. Das Ausnahmegesuch ist diesfalls im Beschwerdeentscheid zu beurteilen (Art. 44 Abs. 2 BewD).³⁷ Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden ist daher auf das Ausnahmegesuch der Beschwerdegegnerschaft einzutreten und dieses ist im vorliegenden Entscheid materiell zu beurteilen. Die erforderliche Publikation (Art. 44 Abs. 1 BewD) ist erfolgt; die dagegen gerichtete Einsprache muss infolge Einspracherückzugs nicht beurteilt werden. Zu prüfen sind die von den Beschwerdeführenden gegen die Ausnahme vorgebrachten Argumente.

e) Eine Ausnahmegewilligung soll die gesetzliche Regelung, die im Interesse der Rechtssicherheit sowie der Rechtsgleichheit die tatsächlichen Verhältnisse generalisierend erfasst, einzelfallgerecht verfeinern. Ausnahmegründe beziehen sich deshalb auf den Zweck, den Umfang oder die Gestaltung eines Bauvorhabens, wenn diese in den geltenden Vorschriften nicht genügend berücksichtigt sind. Sie müssen mit den Besonderheiten des Baugrundstücks oder des Bauvorhabens zusammenhängen. Unter Umständen können aber auch Besonderheiten, die sich aus den subjektiven Verhältnissen der bauwilligen Personen ergeben, eine Ausnahme begründen. Rein finanzielle Interessen, der Wunsch nach einer Ideallösung oder intensives Ausnützungsstreben rechtfertigen aber keine Ausnahmegewilligung. Es geht vielmehr darum, ausgesprochene Unbilligkeiten und Unzweckmässigkeiten zu vermeiden, die die strikte Anwendung der Vorschrift für die Bauwilligen zur Folge hätte.

Schliesslich ist zu berücksichtigen, dass der Ausnahmegrund keine absolute Grösse ist. Ob ein Sachverhalt als Ausnahmegrund genügen kann, hängt von drei Komponenten ab: vom Interesse an der Ausnahme, von der Bedeutung der Vorschrift, von der abgewichen werden soll, und von Art und Mass der verlangten Abweichung.³⁸

f) Das Bauvorhaben umfasst zwar unter anderem einen Neubau. Auf der Bauparzelle befinden sich aber zwei weitere Gebäude, die erhalten werden sollen bzw. müssen; die Denkmalqualität des schützenswerten Speichers und der Baugruppe schränken diesbezüglich den Entscheidungsfreiraum der Bauherrschaft ein. Ferner ergeben sich gestalterische Einschränkungen aus der Notwendigkeit der Rücksichtnahme auf das Ortsbild. Damit unterscheidet sich das streitige Vorhaben von Neubauprojekten, bei denen die Bebauung einer Parzelle von Grund auf neu geplant werden kann und sich daher ästhetisch motivierte Ausnahmen grundsätzlich nicht rechtfertigen. Hier kommt eine Ausnahme in Frage, weil mit dem Erfordernis der Rücksichtnahme auf Baudenkmäler und das Ortsbild besondere Verhältnisse vorliegen. Vorausgesetzt ist, dass die Interessenabwägung zugunsten der Ausnahme ausfällt. Soweit dabei ästhetische Aspekte zu berücksichtigen sind, kann die BVD diese anhand der Parteieingaben, der sonstigen Akten und den allgemein verfügbaren Informationen selber gewichten. Da die Einstellhallenzufahrt für die ästhetische Wirkung des Bauvorhabens eine eher untergeordnete Rolle spielt, ist es verzichtbar, für diesen Teilaspekt des Vorhabens die OLK beizuziehen.

Eine Erschliessung der Einstellhalle ausserhalb des Freihaltebereichs müsste über die nördliche Parzellenhälfte und folglich von der P. _____ strasse her erfolgen. Eine solche Variante wurde

³⁵ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Vorbemerkungen zu den Art. 26-31 N. 6 sowie Art. 34/34a N. 12

³⁶ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Vorbemerkungen zu den Art. 26-31 N. 6

³⁷ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 34/34a N. 13

³⁸ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 26-27 N. 4

im Rahmen des Studienauftrags geprüft. Dagegen sprach jedoch, dass bei der Einmündung der P._____strasse in die N._____strasse ungenügende Sichtverhältnisse herrschten.³⁹ Hinzu kommt, dass der schützenswerte Speicher durch die geplante Lage der Einstellhallenzufahrt optimal vor Beeinträchtigungen durch diese geschützt ist. Insoweit sprechen nebst den privaten Interessen der Bauherrschaft auch öffentliche Interessen für die geplante Erschliessung ab der N._____strasse.

Wie die Beschwerdeführenden in ihrer Stellungnahme vom 19. März 2021 (S. 6) ausführen, werden die anderen Grundstücke im fraglichen Freihaltegebiet von der N._____strasse her erschlossen. Daher ist davon auszugehen, dass die Ziele des Freihaltegebiets durch Zufahrten von der N._____strasse her generell nicht vereitelt werden. Es sprechen also keine grundsätzlichen ästhetischen Überlegungen gegen Erschliessungsanlagen im Freihaltegebiet. Das schopffartige Gebäude, das hier die Rampe in die Einstellhalle verdecken soll, kommt vor der Ostfassade des Nachbarhauses zu liegen und wirkt damit relativ diskret.⁴⁰ Ansonsten ist die Zufahrt bodeneben und lässt den Blick auf das dahinter Liegende frei. Es sprechen somit keine gewichtigen öffentlichen Interessen gegen die Gewährung der beantragten Ausnahme. Wesentliche nachbarliche Interessen, die mit der Ausnahme verletzt würden, sind nicht ersichtlich. Mit der erwähnten Dienstbarkeit und der diesbezüglichen Nebenbestimmung ist dafür gesorgt, dass bei der Einstellhallenausfahrt in die N._____strasse die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Damit ist unter Sicherheitsaspekten die geplante Erschliessung von der N._____strasse her einer Zufahrt über die P._____strasse vorzuziehen. Auf das Verkehrsaufkommen auf der N._____strasse hat die Lage der Zufahrt keinen Einfluss, da auch die P._____strasse über die N._____strasse erschlossen wird. Insgesamt überwiegen damit die für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung sprechenden Interessen. Die Ausnahme von den Vorschriften über das Freihaltegebiet gemäss Art. 23 GBR kann für die Einstellhallenzufahrt bewilligt werden.

8. Unterschreitung des Strassenabstands

a) Die Vorinstanz hat für die Besucherparkplätze entlang der P._____strasse eine Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Strassenabstands gewährt. Als gesetzliche Grundlage nannte sie Art. 26 BauG und Art. 81 Abs. 1 SG. Zur Begründung der Ausnahmegewilligung führte sie an, dass es sich bei den Parkplätzen um eine leicht entfernbare Anlage handle und keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt würden. Die Beschwerdeführenden sind der Ansicht, dass keine Ausnahme hätte bewilligt werden dürfen. Es fehle an besonderen Verhältnissen im Sinne von Art. 26 BauG. Die Vorinstanz sei diesbezüglich ihrer Begründungspflicht nicht nachgekommen. Im Umstand, dass es sich bei den Parkplätzen um eine leicht entfernbare Anlage handle, seien keine besonderen Verhältnisse zu erblicken. Das Entwicklungskonzept «Herz von Hinterkappelen» sehe vor, dass oberirdische Parkplätze wo möglich hinter der Fassadenflucht angelegt werden sollten. Zudem lägen diese oberirdischen Parkplätze im Freihaltegebiet und würden auch eine diesbezügliche Ausnahmegewilligung erfordern.

b) Das Gebiet nördlich des Speichers, in dem die Besucherparkplätze erstellt werden sollen, befindet sich nicht im Freihaltegebiet. Eine diesbezügliche Ausnahmegewilligung ist nicht nötig.

³⁹ Vgl. Schlussfassung des Studienauftrags vom 31. Mai 2018, Beilage 2 zur Beschwerdeantwort vom 24. Dezember 2020

⁴⁰ Vgl. Projektplan Fassaden Einfahrt Einstellhalle» vom 24. März 2020, mit Bewilligungsstempel der Gemeinde Wohlen vom 21. Oktober 2020

Von Gemeindestrassen ist ein Abstand von mindestens 3,60 m einzuhalten.⁴¹ Die Besucherparkplätze sollen mit einem Abstand von 1 m – 1,40 m zum Fahrbahnrand der P._____strasse angelegt werden. Damit wird der vorgeschriebene Strassenabstand unterschritten. Die Beschwerdegegnerschaft hat ein entsprechendes Ausnahmegesuch gestellt.

Nach Art. 81 Abs. 1 SG kann das zuständige Gemeinwesen Ausnahmen von den gesetzlichen Strassenabständen bewilligen, wenn besondere Verhältnisse, insbesondere des Ortsbildes, es rechtfertigen und wenn dadurch weder öffentliche Interessen noch wesentliche nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden. Art. 81 Abs. 2 SG bestimmt, dass für Kleinbauten Art. 28 BauG sinngemäss gilt. Demnach kann die Erstellung kleiner und leicht entfernbarer Bauten und Anlagen in Abweichung von den Strassenabstandsvorschriften auf Zusehen hin bewilligt werden, wenn die Bauherrschaft ein genügendes Interesse nachweist und weder öffentliche noch nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden. Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt. Parkplätze gelten als Kleinbauten im Sinne der genannten Bestimmungen. Die fraglichen Besucherparkplätze sind technisch leicht entfernbar. Nach Art. 51 Abs. 2 BauV beträgt die Bandbreite des Parkplatzbedarfs ab vier Wohnungen 0,5 bis 2 Parkplätze pro Wohnung. Die geplante Einstellhalle verfügt über vierzehn Abstellplätze für Fahrzeuge und damit über genügend Parkierungsmöglichkeiten für die geplanten zwölf Wohnungen. Die Bandbreite der zu erstellenden Parkplätze wäre demnach auch ohne die oberirdischen Besucherparkplätze eingehalten, so dass diese auch unter funktionellen Gesichtspunkten leicht entfernbar sind. Ein genügendes Interesse der Bauherrschaft an den Besucherparkplätzen ist nachgewiesen. Besucherparkplätze sind sinnvollerweise einfach und oberirdisch zugänglich. Zudem wird die gewählte Anordnung der Parkplätze entlang der P._____strasse den denkmalpflegerischen Schutzbedürfnissen gut gerecht. Private und öffentliche Interessen werden durch die Besucherparkplätze nicht beeinträchtigt. Die Gemeinde durfte daher die Besucherparkplätze auf Zusehen hin bewilligen.

Der vorinstanzliche Entscheid ist somit im Ergebnis richtig und auch die angewendeten Kriterien waren zutreffend. Die Nennung von Art. 81 Abs. 1 SG und Art. 26 BauG als gesetzliche Grundlage war allerdings verwirrend, da die Ausnahmegewilligung nach den Anforderungen gemäss Art. 81 Abs. 2 SG und Art. 28 BauG erteilt werden konnte. Dies erschwerte den Beschwerdeführenden die sachgerechte Anfechtung des vorinstanzlichen Entscheids. Der Begründungsmangel wird mit dem vorliegenden Beschwerdeentscheid geheilt. Aus der Heilung darf den Beschwerdeführenden kein Nachteil entstehen. Sie ist daher bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.

9. Hinzunehmende Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, mit dem durch das Bauvorhaben verursachten Mehrverkehr komme es zu erheblichen zusätzlichen Lärmbelastungen. Obwohl sie dies bereits mit ihrer Einsprache vorgebracht hätten, habe die Vorinstanz kein Lärmgutachten eingeholt. Die Einhaltung der Lärmvorschriften gehöre jedoch zu den räumlichen Auswirkungen eines Bauvorhabens, die von der Entscheidbehörde geprüft werden müssten. Die Vorinstanz habe den Sachverhalt unrichtig und unvollständig festgestellt und die Begründungspflicht verletzt.

b) Bauten und Anlagen dürfen nicht zu Einwirkungen führen, die der Zonenordnung widersprechen. Mit der zonengemässen Nutzung verbundene Einwirkungen müssen jedoch geduldet werden (Art. 89 Abs. 1 und 2 BauV). Dies gilt auch für Einwirkungen aus für das Wohnen notwendigen Nebenanlagen wie Parkplätze und den davon ausgehenden Verkehr.⁴²

⁴¹ Art. 46 GBR

⁴² BVR 1988 S. 460 E. 4

c) Der Verkehr, der sich aus der Nutzung von Wohnbauten ergibt, gehört zu den Einwirkungen, die mit einer Wohnnutzung einhergehen und daher in der Wohnzone geduldet werden müssen. Das Bauvorhaben umfasst 14 Parkplätze in der Einstellhalle und 5 oberirdische Parkplätze (inkl. 1 behindertengerechter Parkplatz). Die Bandbreite gemäss Art. 51 Abs. 2 BauV wird eingehalten. Damit gelten die aus der Nutzung der Parkplätze resultierenden Immissionen als mit der Wohnnutzung verbunden und somit als zonenkonform. Daran ändert nichts, dass die Einstellhallenzufahrt nahe am Wohnhaus der Beschwerdeführenden zu liegen kommen soll. Es liegt in der Natur der zonenkonformen Nutzung und der Duldungsvorschrift in Art. 89 Abs. 2 BauV, dass gewisse Einwirkungen durch Nachbarn hingenommen werden müssen. Es deutet nichts darauf hin, dass die zu erwartenden Immissionen über das Mass hinausgehen, das von normgemässen Nebenanlagen zur Wohnnutzung zu erwarten ist. Damit sind weitere Abklärungen zu den Lärmimmissionen entbehrlich. Der entsprechende Beweisantrag wird abgewiesen. Der angefochtene Entscheid ist in dieser Hinsicht nicht zu beanstanden. Aus der Begründung des angefochtenen Entscheids geht genügend hervor, dass die fraglichen Immissionen zonenkonform und folglich zu dulden sind.

10. Ergebnis und Kosten

a) Die im Beschwerdeverfahren eingereichte Einsprache ist zurückgezogen worden. Insofern ist das Verfahren abzuschreiben.

Einsprechende werden nicht kostenpflichtig, sofern ihre Einsprache nicht offensichtlich unbegründet, insbesondere mutwillig oder schikanös war.⁴³ Hier ist dies nicht der Fall. Die Einsprechenden haben demnach keine Kosten zu tragen.

b) Bezüglich der Beschwerde ergibt sich zusammenfassend, dass die angefochtene Gesamtaubewilligung um eine Ausnahmegewilligung für die Erstellung der Zufahrt zur Einstellhalle im Freihaltegebiet zu ergänzen und zudem mit der Auflage zu verknüpfen ist, dass die bestehenden sichtbehindernden Elemente bei Baubeginn beseitigt oder entsprechend reduziert werden müssen und die Einstellhalle erst benützt werden darf, wenn dies erfolgt und die Sichtberme nach Westen auf das Trottoir frei ist. Von Amtes wegen wird zudem der Gesamtentscheid um die Strassenanschlussbewilligung ergänzt. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen und der angefochtene Entscheid zu bestätigen.

Die Beschwerdeführenden haben in ihrer Einspracheschrift vom 19. März 2021 gegen das Ausnahmegesuch für die Erstellung der Einstellhallenzufahrt im Freihaltegebiet Rechtsverwahrung und ein Lastenausgleichsbegehren angemeldet. Auf die Rechtsverwahrung ist im Entscheiddispositiv hinzuweisen (Art. 36 Abs. 3 Bst. f BewD). Im Hinblick auf das Lastenausgleichsbegehren hat die zuständige Gemeindebehörde den Beschwerdeführenden den Baubeginn gemäss Art. 31 Abs. 2 BauG anzuzeigen.

c) Die Verfahrenskosten des Beschwerdeverfahrens werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 2400.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV⁴⁴). Sie sind der unterliegenden Partei aufzuerlegen, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebietet eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigen, keine Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 VRPG).

⁴³ Art. 52 Abs. 3 BewD; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 35-35c N. 15

⁴⁴ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

Die Beschwerdegegnerschaft hat im Beschwerdeverfahren ein Ausnahmegesuch für die Erstellung der Zufahrt zur Einstellhalle im Freihaltegebiet gestellt, das bewilligt werden konnte. Sie hat zudem im Beschwerdeverfahren mit der Erwirkung einer Dienstbarkeit auf dem Nachbargrundstück dafür gesorgt, dass die Verkehrssicherheit bei der Einstellhallenausfahrt mit einer Auflage gewährleistet werden kann. Insoweit ist von einem Unterziehen auszugehen, d.h. der Beschwerdeführer 1 und die Beschwerdeführerin 2 gelten insoweit als unterliegend. In den übrigen Teilen unterliegen die Beschwerdeführenden. Es rechtfertigt sich daher, der Beschwerdegegnerschaft ein Drittel der Verfahrenskosten (CHF 800.–) aufzuerlegen und den Beschwerdeführenden zwei Drittel (CHF 1600.–).

Als besonderer Umstand ist zu berücksichtigen, dass die in Teilaspekten (Denkmalschutz, Ausnahmegesuch für die Unterschreitung des Strassenabstands) ungenügende Begründung des angefochtenen Entscheids im Beschwerdeverfahren geheilt werden musste. Die von der Gehörsverletzung betroffene Partei darf nicht mit dem daraus resultierenden Mehraufwand belastet werden.⁴⁵ Die den Beschwerdeführenden auferlegten Verfahrenskosten sind daher um CHF 400.– zu reduzieren; diesen Betrag trägt der Kanton (Art. 108 Abs. 2 i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bst. b VRPG). Der Verfahrenskostenanteil der Beschwerdeführenden beträgt somit letztlich CHF 1200.–.

d) Der Gemeinde sind durch die Publikation des Ausnahmegesuchs Kosten von CHF 2108.75 entstanden.⁴⁶ Diese sind gesondert zu verlegen. Die Beschwerdegegnerschaft hat als Bauherrschaft die Publikationskosten 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 Beschwerdeführenden machen Parteikosten im Umfang von CHF 8615.65 geltend, die Beschwerdegegnerschaft solche von CHF 7537.40. Innerhalb des Rahmentarifs für die Berechnung des Honorars in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren (CHF 400.– bis CHF 11'800.– pro Instanz gemäss Art. 11 Abs. 1 PKV⁴⁷) 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 KAG⁴⁸). Die Parteien beurteilen den gebotenen Zeitaufwand als durchschnittlich (Beschwerdegegnerschaft) bzw. leicht überdurchschnittlich (Beschwerdeführende), die Bedeutung der Sache als überdurchschnittlich (Beschwerdegegnerschaft) bzw. leicht überdurchschnittlich (Beschwerdeführende) und die Schwierigkeit übereinstimmend als durchschnittlich. Dies gibt in Anbetracht der im Beschwerdeverfahren getroffenen Instruktionsmassnahmen zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass.

Aufgrund der Begründungsmängel hat die Gemeinde den Beschwerdeführenden ein Viertel ihrer Parteikosten, also CHF 2153.90 zu ersetzen.

Entsprechend dem Verfahrensergebnis haben die Beschwerdeführenden der Beschwerdegegnerschaft zwei Dritteln ihrer Parteikosten (CHF 5024.95) zu ersetzen. Die

⁴⁵ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 20 f.; VGE 2014/198 E. 4.3

⁴⁶ Beilage zur Stellungnahme der Gemeinde vom 19. Juli 2021

⁴⁷ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811).

⁴⁸ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11).

Beschwerdegegnerschaft hat den Beschwerdeführenden ein Drittel ihrer Parteikosten, also CHF 2871.90 zu erstatten.

III. Entscheid

1. Hinsichtlich der Einsprache vom 15. März 2021 wird das Verfahren als erledigt vom Geschäftsverzeichnis abgeschrieben.
2. Der Gesamtentscheid der Gemeinde Wohlen bei Bern vom 21. Oktober 2020 wird wie folgt ergänzt:
 - a) Die Gesamtbaubewilligung umfasst die Strassenanschlussbewilligung für die Einstellhallenzufahrt.
 - b) Für die Erstellung der Einstellhallenzufahrt im Freihaltegebiet wird eine Ausnahmegewilligung erteilt.
 - c) Es wird auf die Rechtsverwahrung der Beschwerdeführenden bezüglich der Ausnahmegewilligung für die Erstellung der Einstellhallenzufahrt im Freihaltegebiet hingewiesen.
 - d) Der Beschwerdegegner 1 und die Beschwerdegegnerin 2 haben dafür zu sorgen, dass die bestehenden sichtbehindernden Elemente gemäss den Vereinbarungen des Dienstbarkeitsvertrags vom 6. Februar 2023 bei Baubeginn beseitigt oder reduziert werden. Die Einstellhalle darf erst benützt werden, wenn dies erfolgt und die Sichtbarriere nach Westen auf das Trottoir frei ist.

Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen und der Gesamtentscheid der Gemeinde Wohlen bei Bern vom 21. Oktober 2020 bestätigt.

3.
 - a) Den Beschwerdeführenden werden Verfahrenskosten im Betrag von CHF 1200.– zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag.
 - b) Dem Beschwerdegegner 1 und der Beschwerdegegnerin 2 werden Verfahrenskosten im Betrag von CHF 800.– zur Bezahlung auferlegt. Der Beschwerdegegner 1 und die Beschwerdegegnerin 2 haften solidarisch für den gesamten Betrag.
 - c) Zahlungseinladungen für die in Ziffern 3a und 3b verlegten Kosten folgen separat, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
 - d) Der Beschwerdegegner 1 und die Beschwerdegegnerin 2 haben der Gemeinde Wohlen bei Bern die Kosten der amtlichen Publikation des Ausnahmegesuchs im Betrag von CHF 2108.75 zu ersetzen. Das Inkasso erfolgt durch die Gemeinde Wohlen bei Bern.
4.
 - a) Die Gemeinde Wohlen bei Bern hat den Beschwerdeführenden Parteikosten im Betrag von CHF 2153.90 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.
 - b) Die Beschwerdeführenden haben dem Beschwerdegegner 1 und der Beschwerdegegnerin 2 Parteikosten im Betrag von CHF 5024.95 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag.
 - c) Der Beschwerdegegner 1 und die Beschwerdegegnerin 2 haben den Beschwerdeführenden Parteikosten im Betrag von CHF 2871.90 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Der

Beschwerdegegner 1 und die Beschwerdegegnerin 2 haften solidarisch für den gesamten Betrag.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt E. _____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt Dr. A. _____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Wohlen, Departement Bau und Planung, eingeschrieben
- Kantonale Denkmalpflege (KDP), Schwarztorstrasse 31, Postfach, 3001 Bern, zur Kenntnis

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 4 Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.