



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2021/175

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 2. Februar 2022

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt A.____ und/oder Frau Rechtsanwältin B._____

und

Frau **E.**_____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt D.____ und Frau Rechtsanwältin F._____

sowie

Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, Poststrasse 25, 3071 Ostermundigen

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Fraubrunnen, Gemeindeverwaltung,
Dorfstrasse 10, 3308 Grafenried

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Bern-Mittelland vom 8. September 2021
(eBau Nummer 2020-2318 / 61105; Um- und Ausbau Bauernhaus)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 14. Januar 2021 bei der Gemeinde Fraubrunnen ein Baugesuch ein für den Um- und Ausbau (neu 7 Wohneinheiten) eines bestehenden Bauernhauses auf Parzelle Fraubrunnen Grundbuchblatt Nr. I.____. Der fragliche Parzellenteil liegt in der Dorfzone 2-geschossig (D2). Das Bauernhaus ist im Bauinventar als schützenswertes K-Objekt verzeichnet und bildet Teil der Baugruppe G.____. Die Beschwerdegegnerin beantragte, vertreten durch die Projektverfasserin, die Gewährung von Ausnahmegewilligungen bezüglich der Farbe des Bedachungsmaterials und der Unterschreitung des Strassenabstands. Ferner stellte sie Erleichterungsgesuche nach Art. 62 Abs. 2 BauV¹ für die Unterschreitung der lichten Raumhöhe von Wohn- und Arbeitsräumen sowie nach Art. 59 Abs. 4 BauV für den Verzicht auf

¹ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

einen Lift (hindernisfreies Bauen). Gegen das Bauvorhaben erhob unter anderen der Beschwerdeführer Einsprache mit Rechtsverwahrung und Anmeldung eines Lastenausgleichsbegehrens.

Mit Gesamtbauentscheid vom 8. September 2021 erteilte das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland die Baubewilligung sowie die beantragten Ausnahmegewilligungen.

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 5. Oktober 2021 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Er beantragt die Aufhebung des Gesamtbauentscheids vom 8. September 2021 und die Erteilung des Bauabschlags. In verfahrensrechtlicher Hinsicht beantragte er die Sistierung des Verfahrens, bis über das bei der Gemeinde hängige Baugesuch Nr. 2021-67, welches ebenfalls die Parzelle Nr. I. _____ betreffe, entschieden worden sei.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet², holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Das Regierungsstatthalteramt beantragt mit Eingabe vom 3. November 2021 das Nichteintreten auf den Sistierungsantrag und die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Die Gemeinde erachtet gemäss Stellungnahme vom 26. Oktober 2021 eine Sistierung als nicht notwendig. Auch in der Hauptsache beantragt sie sinngemäss die Abweisung der Beschwerde. Die Beschwerdegegnerin beantragt mit Beschwerdeantwort vom 5. November 2021 die Abweisung des Sistierungsantrags sowie der Beschwerde, Letzteres soweit darauf einzutreten sei.

4. Mit Verfügung vom 16. Dezember 2021 wies das Rechtsamt das Sistierungsgesuch des Beschwerdeführers ab.

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG³. Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist. Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG⁴ 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). Der Beschwerdeführer, dessen Einsprache abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid formell und als Nachbar auch materiell beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

² 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)

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

⁴ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

2. Formelle Rügen

a) Der Beschwerdeführer beanstandet, die Vorinstanz habe den angefochtenen Entscheid nicht genügend begründet. Sie habe sich mit den Argumenten in der Einsprache und den Schlussbemerkungen grossmehrheitlich gar nicht auseinandergesetzt.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt, dass die Behörde die Vorbringen der Betroffenen sorgfältig prüft und beim Entscheid berücksichtigt. Daraus ergibt sich die Pflicht der Behörde, ihre Verfügung zu begründen (Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG⁵). 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.⁶

c) Nach Ansicht des Beschwerdeführers hat sich die Vorinstanz nicht genügend zur Zonenkonformität geäussert. Diese werde unter Erwägung 5 in drei Sätzen bejaht, bevor dann in Erwägung 13 C doch noch mehr dazu gesagt werde. Auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung, welche der Beschwerdeführer in der Einsprache und in den Schlussbemerkungen zitiert habe, gehe die Vorinstanz nicht ein.

Die Vorinstanz hält in Erwägung 5 des angefochtenen Entscheids fest, dass die geplante (Wohn-) Nutzung in der Dorfzone D2 zonenkonform sei. In Erwägung 13 C setzt sie sich mit den dagegen gerichteten Einwendungen des Beschwerdeführers auseinander. An dieser Darstellungsweise ist nicht zu beanstanden. Im Hinblick auf die Begründungspflicht bzw. das rechtliche Gehör war erforderlich, dass die Behörde ihre Gründe für die Bejahung der Zonenkonformität darlegt, und sich dabei auch mit den wesentlichen Argumenten der Einsprechenden auseinandersetzt. Solange wie hier die Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit des Entscheids gewährleistet bleiben und insbesondere keine inhaltlichen Widersprüche resultieren, kann die Behörde die Argumente der Einsprechenden auch in einer separaten Erwägung behandeln.

Die Vorinstanz verweist in Erwägung 13 C auf den Amtsbericht der Gemeinde vom 3. Mai 2021 und gibt die dort geäusserte Ansicht wieder, wonach die Vorschrift über den Abstand von grösseren landwirtschaftlichen Neubauprojekten zu Bau- und Weilerzonen (Art. 26 Abs. 3 GBR⁷) keinen Einfluss auf die Zonenkonformität des Bauvorhabens in der Dorfzone habe. Der Beschwerdeführer hatte in seiner Einsprache und in seinen Schlussbemerkungen vom 16. Juni 2021 vorgebracht, dass der für grössere landwirtschaftliche Neubauprojekte vorgeschriebene Zonenabstand auch mit dem Bauvorhaben im Verhältnis zur Landwirtschaftszone eingehalten werden müsse. Er berief sich dabei auf BGE 145 I 156, zu dem er in seinen Schlussbemerkungen noch zusätzliche Erläuterungen machte.

Aus der Begründung des angefochtenen Entscheids geht hervor, dass die Vorinstanz Art. 26 Abs. 3 GBR nach seinem Wortlaut interpretiert. Damit ist klargestellt, weshalb die Vorinstanz die Anwendung auf das streitige Bauvorhaben ablehnt. Implizit bringt die Vorinstanz damit auch zum Ausdruck, dass ihres Erachtens die vom Beschwerdeführer angerufene bundesgerichtliche Rechtsprechung an dieser Ansicht nichts ändert. Damit sind die Entscheidgründe genügend

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

⁶ 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

⁷ Baureglement der Gemeinde J. _____ vom 30. August 2012, vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt am 7. März 2013

dargelegt; dem Beschwerdeführer war eine sachgerechte Anfechtung möglich. Ob die Sichtweise der Vorinstanz zutrifft, d.h. ob sie insbesondere vor der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zur Zonenkonformität standhält, ist als materiellrechtliche Frage zu prüfen (vgl. Erwägung 3).

d) Der Beschwerdeführer rügt ferner, es sei nicht nachvollziehbar, wie die Vorinstanz zur Auffassung gelange, dass keine ersichtlichen Gründe gegen die im Fachbericht geäußerte Beurteilung der Denkmalpflege sprächen. Der Beschwerdeführer habe in seinen Schlussbemerkungen den Fachbericht der Denkmalpflege in verschiedener Hinsicht kritisiert. Der Fachbericht äussere sich nur zu den Anpassungen im Wohnteil, nicht jedoch zum Ausbau des Ökonomieteils und des ehemaligen Söllers. Gemäss dem Fachbericht entspreche das Vorhaben den Anforderungen weitestgehend, also nicht vollumfänglich. Es fehle eine Beurteilung in Bezug auf die ruhige Gesamtwirkung des Dachs. Die Projektpläne seien in Bezug auf Gestaltung und Materialisierung für eine denkmalschützerische Beurteilung nicht genügend detailliert.

Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG verlangt zwar grundsätzlich eine Begründung in der Verfügung selbst. Diese kann freilich auch aus einem Verweis auf ein anderes Dokument bestehen,⁸ hier also insbesondere aus einem Verweis auf den Fachbericht der Denkmalpflege,⁹ welcher dem Beschwerdeführer zur Kenntnis gebracht worden war.¹⁰ Die Leitbehörde muss einen Fachbericht, auf den sie ihren Entscheid stützt, würdigen.¹¹ Die Vorinstanz musste daher auf die dagegen gerichteten Rügen des Beschwerdeführers in ihrer Entscheidungsbegründung eingehen. Dabei durfte sie sich aber gemäss dem Gesagten auf die wesentlichen Gesichtspunkte beschränken.

Zu beurteilen waren die Vorschriften über Schutz und Erhaltung von Baudenkmälern gemäss Art. 10b BauG, wofür gemäss Art. 22 Abs. 3 BewD¹² die kantonale Fachstelle einzubeziehen war. Für die Beurteilung ist es auch unter dem Gesichtspunkt der Begründungspflicht nicht erforderlich, dass jede geplante Baumassnahme einzeln abgehandelt wird; eine Beschränkung auf die wesentlichen Aspekte bzw. auf mögliche Probleme ist zulässig. Die Vorinstanz stützt sich im angefochtenen Entscheid im Wesentlichen auf den Fachbericht der Denkmalpflege vom 24. März 2021.¹³ Dieser macht unter «b. Materielles» im 3. Abschnitt auch Ausführungen zum Ökonomie- und im 4. Abschnitt zum Dach, wobei in letzterer Hinsicht entsprechend den Vorbesprechungen zwischen Bauherrschaft und Denkmalpflege¹⁴ vor allem die Farbe Anlass für Ausführungen gab. Die Rüge, wonach die Begründung mittels Verweisung auf den Fachbericht ungenügend sei, weil wesentliche Aspekte ausser Acht gelassen würden, ist unbegründet. Die Vorinstanz weist in ihrem Entscheid auch darauf hin, dass die Denkmalpflege in ihrem Fachbericht für die noch nicht vollständig ausgeräumten Bedenken Auflagen beantragt habe, welche Gestaltungsdetails und die Materialisierung betreffen. Die Vorinstanz hat diese Auflagen in Dispositivziffer 1.9 des angefochtenen Entscheids als verbindlich erklärt. Damit wurde den vom Beschwerdeführer geäußerten Kritikpunkten genügend Rechnung getragen, so dass ihm eine sachgerechte Anfechtung möglich war.

e) Der Beschwerdeführer beanstandet schliesslich, dass die Vorinstanz in Dispositivziffer 1.9 des angefochtenen Entscheids pauschal auf die aufgelisteten Amts- und Fachberichte und deren Nebenbestimmungen verweise. Nach Ansicht des Beschwerdeführers wird damit der Vorschrift in

⁸ Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 52 N. 6

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

¹⁰ Vorakten pag. 171 ff.

¹¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 2a N. 6; Heidi Walther Zbinden, Amtsberichte im Baubewilligungsverfahren, KPG-Bulletin 6/2002 S. 163 ff., Ziff. 4.2

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

¹³ Vorakten pag. 221 ff.

¹⁴ Vorakten pag. 73 ff., pag. 57

Art. 36 Abs. 3 Bst. c BewD nicht nachgelebt, wonach das Entscheiddispositiv die Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung enthalten müsse.

Anordnungen im Entscheiddispositiv müssen klar, vollständig und widerspruchsfrei sein, so dass sie unmittelbar durchgesetzt und vollzogen werden können.¹⁵ Nebenbestimmungen wie Auflagen bilden einen integrierenden Bestandteil des Entscheids. Auch sie müssen daher im Dispositiv klar, eindeutig und hinreichend bestimmt festgehalten werden.¹⁶ Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt, auch wenn die fraglichen Nebenbestimmungen im Entscheiddispositiv nicht im Wortlaut wiederholt werden. Die fraglichen Berichte werden in Dispositivziffer 1.9 genau bezeichnet. Sie wurden den Beteiligten eröffnet¹⁷; ihr Inhalt inkl. Nebenbestimmungen ist also bekannt. Damit wird die erforderliche Klarheit über den Inhalt der Nebenbestimmungen geschaffen und auch das Erfordernis der Vollständigkeit des Entscheiddispositivs erfüllt.

3. Zonenkonformität

a) In der Dorfzone D2 ist eine Wohnnutzung zonenkonform (Art. 28 Abs. 1 GBR). Nach Ansicht des Beschwerdeführers verstösst das Bauvorhaben jedoch gegen Art. 28 Abs. 1 Satz 2 (recte: Satz 3) GBR, wonach Bauten, die gestalterisch oder nutzungsmässig den Charakter der Dorfzone D2 beeinträchtigen, in dieser untersagt sind. Der Beschwerdeführer führt dazu aus, in der Dorfzone gebe es kein Mehrfamilienhaus. Den Charakter der Dorfzone bildeten Bauernhäuser mit 1-2 Wohneinheiten. Daher sei das Bauvorhaben zonenwidrig.

Die Dorfzone D2 umfasst gemäss den weiteren Bestimmungen in Art. 28 Abs. 1 GBR Gebiete, in denen vielfältigste Nutzungen erlaubt sind. Zugelassen sind Laden-, Büro-, Gewerbe- und Wohnbauten sowie öffentliche Nutzungen. Die maximale Gebäudelänge beträgt 40 m (Art. 33 Abs. 2 GBR). Art. 25 Abs. 2 GBR bestimmt zudem, dass die Bauvolumen altrechtlicher Bauten in den Bauzonen auch über dieses Mass hinaus voll ausgebaut werden dürfen, sofern die Vorschriften über Gesundheit, Ortsbildschutz, Abstellplätze, Spielplätze etc. eingehalten werden können.

Diese Bestimmungen lassen die Nutzung eines vormaligen Bauernhauses als Wohngebäude für mehr als 1-2 Wohneinheiten ohne weiteres zu. Ohnehin ist nicht ersichtlich, inwiefern das Bewohnen eines Gebäudes durch mehr als 1-2 Parteien den Charakter der Dorfzone D2 stören könnte. Die Dimensionen des bestehenden Gebäudes werden hier mit dem Bauvorhaben nicht vergrössert. Einer Wohnnutzung sind auch keine besonderen ästhetischen Störwirkungen inhärent. Der Ansicht der Vorinstanz und der Gemeinde,¹⁸ wonach das Bauvorhaben in der Dorfzone D2 zonenkonform ist, ist beizupflichten.

b) Nach Ansicht des Beschwerdeführers hat das Bauvorhaben unzulässige Auswirkungen auf die angrenzende Landwirtschaftszone. Die Zonenkonformität sei aus diesem Grund zu verneinen.

Das Bundesgericht hat in BGE 145 I 156 E. 6.2 f. festgehalten, eine Baute, die sich über mehrere Zonen erstreckt, müsse den Bestimmungen aller betroffenen Zonen entsprechen. Dabei sei nicht bloss der Standort der Baute massgebend, sondern es seien auch die Auswirkungen auf die Nachbarzonen zu berücksichtigen. Art. 25 Abs. 1 USG¹⁹ halte dies für die Lärmimmissionen ausdrücklich fest, indem insofern die Planungswerte "in der Umgebung" nicht überschritten werden dürften. Gleiches gelte aber auch in raumplanerischer Hinsicht. Bei der Beurteilung der Zonenkonformität eines Bauvorhabens sei nicht nur auf die Dimensionen der rein baulichen Vorkehrungen abzustellen, sondern auch von einer wirkungsbezogenen Betrachtungsweise

¹⁵ Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 52 N. 11

¹⁶ Markus Müller, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 49 N. 82

¹⁷ Vorakten pag. 171 ff., pag. 137 ff.

¹⁸ Gemäss Amtsbericht vom 3. Mai 2021, Vorakten pag. 237, S. 2

¹⁹ Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01)

auszugehen, die den Bestand sowie Betrieb der fertiggestellten Baute oder Anlage und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Umgebung einbeziehe. Es seien nicht allein die baulichen Massnahmen, sondern ebenfalls die Wirkungen auf die Umgebung zu berücksichtigen, die das Vorhaben nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge mit sich bringe. Bei Bauten, die direkt oder ganz nahe an die Grenze zu einer anderen Zone gestellt werden sollen als jener, in der sie liegen, erfordere die Prüfung der Zonenkonformität demnach stets auch den Einbezug ihrer Auswirkungen auf die Umgebung. Seien nach der allgemeinen Lebenserfahrung keine oder nur unbedeutende Auswirkungen auf die benachbarte Zone zu erwarten, so genüge es, wenn das Vorhaben dem Zweck der Zone entspreche, in die es zu liegen komme. Seien dagegen von einer Baute auf oder ganz nahe an der Zonengrenze Auswirkungen auf eine Nachbarzone wahrscheinlich, habe die Baubehörde die Konformität auch mit der benachbarten Zone zu prüfen. Denn in diesem Fall beschränke sich das Bauvorhaben nach der gebotenen auswirkungsbezogenen Betrachtung nicht auf die Zone, in der das Gebäude selber stehe, sondern es liege ein grenzüberschreitendes Vorhaben vor, das sich ebenfalls auf die Nachbarzone erstrecke. Eine Wohnbaute, die wegen ihrer Platzierung an der Zonengrenze Auswirkungen auf eine benachbarte Landwirtschaftszone habe, müsse demnach sowohl die Vorschriften der Bauzone, in der das Gebäude errichtet wird, als auch jene der Landwirtschaftszone einhalten. Da nichtlandwirtschaftliche Wohnbauten in der Letzteren nicht zonenkonform seien und deshalb – soweit nicht die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG²⁰ in Betracht komme – nicht bewilligt werden könnten, müssten solche Wohnbauten so weit von der Grenze zurückversetzt werden, dass ihre Erstellung auf die Landwirtschaftszone keine nennenswerten Auswirkungen mehr habe. Die Einschränkung der Überbaubarkeit des in der Bauzone gelegenen Landes ergebe sich in diesem Fall aus der gleichzeitigen Mitbeanspruchung eines angrenzenden Teils der Landwirtschaftszone und finde ihre gesetzliche Grundlage in Art. 16a RPG, der die Anforderungen an die Nutzung dieser Zone normiere. Es lasse sich nur aufgrund der Umstände des Einzelfalls beurteilen, ob und in welchem Umfang eine Überbauung von in der Bauzone gelegenem Land zugleich angrenzendes Landwirtschaftsland mitbeanspruche. Ohne weiteres zu bejahen sei dies bei Bauteilen, die wie Vordächer oder Balkone über die Zonengrenze hinausragten. Dasselbe gelte jedoch auch für Zirkulations- und Erholungsflächen oder für zur Wohnbaute gehörende Vorgärten. Mitzubeherrschenden sei sodann, in welchem Ausmass die Auswirkungen einer Überbauung in der Bauzone die Nutzung des landwirtschaftlichen Kulturlands beeinträchtigten. Dabei seien insbesondere die Art der landwirtschaftlichen Nutzung, aber auch die topografischen Verhältnisse in Betracht zu ziehen.

Im vom Bundesgericht zu beurteilenden Fall ging es um drei Einfamilienhäuser, die direkt auf die Zonengrenze zu stehen kommen sollten. Das Bundesgericht hielt dazu in E. 6.5 fest, die Errichtung grösserer Bauten wie von Wohnhäusern direkt oder ganz nahe an der Grenze zur Landwirtschaftszone dürfte meistens zu einer Inanspruchnahme des angrenzenden landwirtschaftlichen Kulturlands führen und sei daher zonenwidrig. Zum Zweck der einzelfallweisen Beurteilung der Zonenkonformität müsse aber noch geklärt werden, wie das nachbarschaftliche Kulturland landwirtschaftlich genutzt werde bzw. welche Nutzung die topografischen und übrigen örtlichen sowie natürlichen Verhältnisse zuliessen. Unklar sei sodann, wie sich eine unerwünschte Vorgartennutzung erfolversprechend verhindern liesse, welche Auswirkungen ein Zonengrenzabstand auf die verbleibenden Nutzungsmöglichkeiten der Bauparzellen hätte und ob sich das Bauprojekt allenfalls anpassen liesse, um den Anforderungen des Schutzes des benachbarten Agrarlandes angemessen Rechnung zu tragen.

c) Im hier streitigen Fall wird nicht geltend gemacht, dass das an die Bauparzelle angrenzende Land in der Landwirtschaftszone als Vorgarten beansprucht oder die landwirtschaftliche Nutzung des Kulturlandes durch das Bauvorhaben beeinträchtigt werden könnte. Gemäss dem

²⁰ Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700)

Umgebungsplan²¹ sind Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie Zirkulationsflächen nur auf dem in der Bauzone liegenden Grundstücksteil vorgesehen; die Obstwiese (Hoschtet) auf dem in der Landwirtschaftszone gelegenen Parzellenteil soll bestehen bleiben. Auch zu den nördlich der Bauparzelle gelegenen Landwirtschaftsflächen hin sind keinerlei Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Erhaltung oder Nutzung des landwirtschaftlichen Kulturlandes oder sonstige Ziele der Landwirtschaftszone ersichtlich.

Der Beschwerdeführer will Art. 26 Abs. 3 GBR auf das Bauvorhaben anwenden. Nach dieser Vorschrift sind für grössere Neuanlagen oder grössere bauliche Erweiterungen von landwirtschaftlichen Betrieben, welche eine wesentliche Störung der Nachbarschaft verursachen, die Abstände zu Bau- und Weilerzonen aufgrund von Emissionsplänen festzulegen, haben aber jedenfalls einen Minimalabstand von 200 m einzuhalten. Wo die Richtlinien der Eidgenössischen Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik (FAT) einen grösseren Abstand verlangen, ist dieser grössere Abstand einzuhalten.

Nach ihrem Wortlaut ist diese Bestimmung auf das streitige Bauvorhaben offensichtlich nicht anwendbar, da es in der Bauzone liegt und dem Wohnen dienen soll. Der Beschwerdeführer betrachtet die Tatsache, dass die Abstandsvorschrift auf seine allfälligen eigenen landwirtschaftlichen Vorhaben zur Anwendung gelangen könnte, als Auswirkung des Bauvorhabens im Sinne der oben ausgeführten bundesgerichtlichen Rechtsprechung. Er übersieht, dass der in Art. 26 Abs. 3 GBR vorgeschriebene Abstand im Verhältnis zu Bau- und Weilerzonen einzuhalten ist und nicht im Verhältnis zu darin erstellten bzw. umgebauten oder umgenutzten Bauten. Das Bauvorhaben, welches Änderungen an einer bestehenden Baute in der Bauzone (Dorfzone 2) betrifft, wirkt sich auf den nach Art. 26 Abs. 3 GBR einzuhaltenden Abstand nicht aus.

Ein Projekt in der Bauzone (insbesondere mit Nutzungsänderung zum Wohnen) könnte die Wahrscheinlichkeit erhöhen, dass ein späteres landwirtschaftliches Projekt wesentliche Störungen der Nachbarschaft befürchten lässt. Insofern könnte ein solches Bauvorhaben bewirken, dass die Zonenabstandsvorschrift in Art. 26 Abs. 3 GBR infolge des Bauvorhabens für den Eigentümer des Landwirtschaftslands eher spürbar wird. Damit würde aber – anders als in den vom Bundesgericht in BGE 145 I 156 angesprochenen Fällen – die Nutzungsordnung nicht unterlaufen. Vielmehr würde damit die bestehende Nutzungsordnung, welche für die Dorfzone u.a. eine Wohnnutzung und für grössere Bauprojekte in der Landwirtschaftszone die Einhaltung eines grossen Zonenabstands vorsieht, entsprechend ihrer Zielsetzung umgesetzt. Eine solche Auswirkung des Bauvorhabens würde daher dessen Zonenkonformität nicht in Frage stellen.

4. Denkmalschutz, Ästhetik

a) Der Beschwerdeführer weist darauf hin, dass das bestehende Bauernhaus als schützenswerte Baute verzeichnet sei und Teil einer Baugruppe bilde. Er ist der Ansicht, dass nicht genügend abgeklärt worden sei, ob es durch das Bauvorhaben beeinträchtigt werde. Die Denkmalpflege halte in ihrem Fachbericht fest, dass die Anforderungen weitestgehend erfüllt seien; daraus ist nach Ansicht des Beschwerdeführers zu schliessen, dass die Anforderungen nicht vollumfänglich erfüllt sind und folglich Mängel bestünden. Der Bericht lasse ferner offen, ob der Ausbau des Ökonomieteils und des Söllers in sieben Wohnungen den Charakter des Baudenkmals, der Baugruppe, der Dorfzone und des Ortsbildes bewahre. Nach Ansicht des Beschwerdeführers ist dies zu verneinen. In der bestehenden Baugruppe verfüge kein

²¹ Im Massstab 1:200 vom 12. Mai 2021, vom Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland gestempelt am 8. September 2021

Bauernhaus über eine Lukarne und Lichtbänder. Der Fachbericht äussere sich nicht bezüglich der ruhigen Gesamtwirkung des Dachs. Mangels einer detaillierten Plandarstellung mit Angaben zu Gestaltungsdetails und Materialisierung könne das Bauvorhaben gar nicht definitiv beurteilt werden. Für eine abschliessende Beurteilung sei ein Augenschein nötig.

b) Die mit einem Baugesuch einzureichenden Pläne werden Art. 10 ff. BewD umschrieben. Die von der Beschwerdegegnerin eingereichten und mit dem angefochtenen Entscheid bewilligten Pläne entsprechen diesen Anforderungen. Damit liegt eine genügende Beurteilungsgrundlage vor. Soweit die beabsichtigte Gestaltung des Bauvorhabens im Streit steht, wäre ein Augenschein nicht zielführend, da das Bauvorhaben noch nicht umgesetzt ist. Sinnvollerweise ist vielmehr die Gestaltung gestützt auf die Pläne zu beurteilen. Auch auf einen Augenschein der Umgebung des Bauvorhabens kann gemäss den nachfolgenden Erwägungen verzichtet werden.

c) Als schützenswert werden Baudenkmäler bezeichnet, wenn sie wegen ihrer bedeutenden architektonischen Qualitäten oder ihrer ausgeprägten Eigenschaften ungeschmälert bewahrt werden sollen (Art. 10a Abs. 2 BauG). Sie dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Auch innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen sind ihrer Bedeutung entsprechend zu erhalten (Art. 10b Abs. 2 BauG). Baudenkmäler dürfen aber nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens und Wohnens für bisherige und passende neue Zwecke genutzt und unter Berücksichtigung ihres Wertes verändert werden (Art. 10b Abs. 1 BauG). Im Baubewilligungsverfahren sind die zur Abwehr von Gefährdungen erforderlichen Bedingungen und Auflagen festzusetzen; es können Projektänderungen verlangt, soweit nötig Baubeschränkungen verfügt oder der Bauabschlag erteilt werden (Art. 10b Abs. 4 BauG).

d) Das Schutzobjekt wird im Bauinventar wie folgt umschrieben: «Bauernhaus von 1734, umgeb. 19. und 20. Jh., Keller z.T. 17. Jh. Ansprechender Ständerbau. OG-Wände z.T. mit stehend eingnuteten Bohlen. Ehem. Hochstuddach mehrfach verändert, heute geknicktes Dreiviertelwalmdach mit Freibünden aus der Mitte des 19. Jh. Geometrische und florale Malereien an der OG-Brüstung und am O-seitigen Tennstor. Beschriftete Büge sowie kräftig dimensionierte, durch Würfelfriesen verzierte Fensterbänke z.T. erhalten. Werk eines regional bedeutenden Zimmermeisters. Leicht abgewinkelt zur Strasse stehend, schwach Hof bildend. Hauptgebäude des Gehöfts mit Speicher Nr. H. _____. Im äusseren Ortsbild aufgrund der Hangkanten-Lage stark in Erscheinung tretender Baukörper. Wesentlicher Bestandteil der Baugruppe.»

Die Baugruppe G. _____ wird im Bauinventar wie folgt umschrieben: «Die Baugruppe umfasst die an einem Dreiweg gelegene, weitgehend bäuerlich geprägte Dorfanlage von J. _____. Der älteste Dorfteil, der Oberdorfer Strassenast, der entlang einer Hangkante verläuft, formiert ein ausgezeichnetes inneres u. äusseres Ortsbild. Die stattlichen Bauernhäuser aus dem 18. u. 19. Jh. mit durchwegs älterer Kernsubstanz verfügen über beeindruckende Dachflächen u. sind regelmässig leicht abgewinkelt zur Strasse angeordnet. Dieses historische Bebauungsmuster mit den Häusern in gestaffelter Stellung bildet einen geschlossen wirkenden u. räumlich hochqualitativen Gassenzug. (...) Das intakte dörfliche Ortsbild erscheint als Einheit mit einem hohen Anteil an bauhistorisch bedeutenden Gebäuden – neben regionaltypischen Bauernhäusern vor allem auch Kornspeicher aus dem 17. u. 18. Jh. Insgesamt gehört die Baugruppe vor allem im Bereich des Oberdorfs zu den besterhaltenen bäuerlichen Ensembles des Bernischen Mittellandes.» Verschiedene Gebäude werden in der Beschreibung mit ihren besonderen Qualitäten und ihrer Bedeutung für die Baugruppe einzeln genannt. Das hier streitige Bauernhaus wird nicht erwähnt.

e) Die Kantonale Denkmalpflege (KDP) führt in ihrem Fachbericht vom 24. März 2021 unter «b. Materielles» zunächst auf, welche Baumassnahmen mit dem zu beurteilenden Projekt geplant sind. Vorgesehen sei zunächst eine Sanierung und bautechnische Aufwertung des bestehenden

Wohnteils und gezielte lokale Anpassungen der dortigen Bestandesstruktur. Des Weiteren sei der Ausbau des bestehenden Ökonomieteils und des ehemaligen Söllers mit neuen Wohnungen geplant; auf den Dachflächen seien die hierzu benötigten Belichtungselemente vorgesehen. Zusätzlich solle über gezielte Aussparungen in bestehenden Gyhm- und Bretterwänden des 1. Obergeschosses sowie in der Giebelfassade des Dachgeschosses weiteres Tageslicht in die neuen Wohnräume gelangen. Schliesslich sei auf der Gebäuderückseite über der Achse der ehemaligen Dreschtenne eine neue Lukarne in der Typologie eines traditionellen Deichselhauses geplant, worin eine gedeckte Terrasse zu einer der Wohnungen vorgesehen sei.

In den nachfolgenden Absätzen des Fachberichts folgt die denkmalpflegerische Beurteilung dieser Baumassnahmen, nachdem vorweg unter «a. Formelles» festgehalten wurde, dass das Vorhaben mit der KDP vorbesprochen worden sei und den besprochenen Anforderungen weitestgehend entspreche. Entgegen den Behauptungen des Beschwerdeführers macht die Denkmalpflege in ihrem Fachbericht auch Ausführungen zum Umbau des Ökonomieteils. So müsse der Öffnungsgrad der partiell gelichteten Gyhm- und Bretterwände präzisiert werden; dieser solle im Grundsatz den Flächenanteil von 1/3 nicht übersteigen. Die Denkmalpflege beantragt eine entsprechende Auflage, wobei die Details vor der Ausführung auf der Grundlage von Detailplänen mit der KDP abzusprechen seien. Die Auflage soll also gewährleisten, dass das Bauvorhaben, das gemäss den verfügbaren Plangrundlagen die denkmalschützerischen Anforderungen weitestgehend erfüllt, im Detail so ausgeführt werden wird, dass diese Anliegen vollständig erfüllt werden. Daraus lässt sich ableiten, dass das Bauvorhaben nach Ansicht der KDP die denkmalschützerischen Anforderungen erfüllt, wenn die Auflagen übernommen werden.

Die KDP macht in ihrem Fachbericht auch Ausführungen und Auflagen zur Gestaltung der Lukarne und des Dachflächenfensters. Sie äussert sich ferner zur Farbe des Dachs. Auch daraus ist abzuleiten, dass die Lukarne und das Dach die denkmalschützerischen Anforderungen erfüllen, wenn diese Auflagen in den Bauentscheid übernommen und umgesetzt werden. Die Vorinstanz stützte ihren Entscheid auf die Beurteilung durch die KDP und verpflichtete die Beschwerdegegnerin zur Einhaltung der Auflagen gemäss dem Fachbericht der KDP. Die Rüge des Beschwerdeführers, wonach die denkmalpflegerische Beurteilung des Bauvorhabens unvollständig geblieben sei, geht demnach fehl.

f) Die Ansicht des Beschwerdeführers, dass die Lukarne und das Dachflächenfenster das Erscheinungsbild des Bauernhauses und seine Stellung in der Baugruppe wesentlich beeinträchtigten, findet keine Stütze. Der Beschwerdeführer führt zur Begründung an, in der bestehenden Baugruppe verfüge kein Bauernhaus über eine Lukarne oder Lichtbänder. Daraus kann aber nicht pauschal abgeleitet werden, dass diese Elemente gegen Denkmalschutz- oder Gestaltungsvorschriften verstossen. Der Beschwerdeführer beruft sich sinngemäss auf Art. 24 Abs. 1 GBR, wonach Dachaufbauten wie u.a. Lukarnen und Dachflächenfenster eine ruhige Gesamtwirkung der Dachfläche gewährleisten müssen. Das Erfordernis der ruhigen Gesamtwirkung der Dachflächen kann gemäss der Formulierung dieser Bestimmung auch mit Dachaufbauten erfüllt sein, sofern diese passend gestaltet werden. Die KDP hat aus denkmalschützerischer Sicht gegen die Lukarne und das Dachflächenfenster keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben. Sie beantragte Auflagen für deren Gestaltung. Die Seitenfassaden und das Giebfeld der neuen Lukarne seien mithilfe einer vertikalen Holzverkleidung so auszuführen, dass sie nach Aussen hin eine geschlossene Wirkung erzeugen. Dachflächenfenster im 2. Dachgeschoss seien auf die Grösse 55 x 70 cm zu reduzieren. Die Vorinstanz hat diese Auflagen im angefochtenen Entscheid für verbindlich erklärt. Damit hat sie den von der KDP geäusserten gestalterischen Anliegen Rechnung getragen.

g) Nach Ansicht des Beschwerdeführers wurden die geplanten Lichtbänder zu Unrecht mit Glasziegeleinsätzen gleichgestellt. Nach Art. 24 Abs. 2 GBR ist pro Dachseite ist nur eine

Dachaufbauart zugelassen. Dachflächenfenster, Glasziegeleinsätze sowie Firstreiter, Quergiebel und Kreuzfirst sind allerdings von dieser Regelung ausgenommen. Die Vorinstanz folgt in Erwägung 13H des angefochtenen Entscheids der Ansicht der Gemeinde, wonach die Ausnahme auch für die hier vorgesehenen Lichtbänder gelte. Diese würden bei Faserzementschieferdächern in gleicher Art eingesetzt, wie bei einem Ziegeldach Glasziegeleinsätze verwendet würden. Eine Gleichsetzung mit Glasziegeleinsätzen rechtfertige sich daher, sofern die ruhige Gesamtwirkung des Dachs gewährleistet bleibe. Dies sei gestützt auf den Fachbericht der KDP anzunehmen.

Diese Beurteilung ist nicht zu beanstanden. Art. 24 Abs. 2 GBR soll verhindern, dass die ästhetische Wirkung eines Dachs leidet, weil verschiedenartige Dachaufbauten verwendet werden. Dachflächenfenster, Glasziegeleinsätze und Firstreiter treten nicht über die Dachfläche hinaus und bringen damit weniger optische Unruhe mit sich als Lukarnen und Schleppgauben. Sie bleiben daher vom Verbot, pro Dachseite mehr als eine Dachaufbauart zu verwenden, ausgenommen. Auch die vorgesehenen Lichtbänder werden flächig auf dem Dach angebracht. Zumal die KDP diese in ihrem Bericht nicht beanstandet, erscheint die Auffassung von Gemeinde und Vorinstanz als vertretbar, wonach Art. 24 Abs. 2 GBR auch auf die Lichtbänder anzuwenden ist und diese demnach auch auf der selben Dachseite wie die Lukarne zulässig sind.

h) Der Beschwerdeführer bestreitet die Annahme der Vorinstanz, dass alle Dachaufbauten und deren Anteile in der West- und der Ostfassade korrekt vermasst dargestellt seien. Es sei willkürlich, davon auszugehen, dass die Abstände zu First, Ort und Traufe eingehalten seien; diese Abstände seien in den Plänen nicht eingetragen. Zudem überschritten die geplanten Dachfenster die gemäss Art. 24 Abs. 5 GBR geltende Maximalgrösse von 1,25 m².

Diese Rügen gehen fehl. Die Projektpläne sind korrekt vermasst. Der Abstand zwischen den Dachaufbauten (d.h. hier Lukarne, Lichtbänder und Dachflächenfenster) und First, Ort bzw. Traufe, der nach Art. 24 Abs. 3 GBR mindestens 70 cm betragen muss, kann auf dem Plan « Fassaden »²² gemessen werden; er ist deutlich eingehalten.

Die Dachflächenfenster (welche gemäss Auflage auf eine Grösse von 55 x 70 cm zu reduzieren sind) und die Lichtbänder mit 1,20 x 0,90 m überschreiten die zulässige Grösse von 1,25 m² nicht. Das Maximalmass gilt gemäss dem expliziten Wortlaut von Art. 24 Abs. 5 GBR « pro Fläche », die jeweiligen Flächen sind also nicht zusammenzuzählen. Entgegen den Behauptungen des Beschwerdeführers kommt die KDP in ihrem Fachbericht nicht zum Schluss, dass die zulässige Maximalgrösse gemäss Art. 24 Abs. 5 GBR überschritten sei. Sie beantragt aus denkmalschützerischen Gründen eine Auflage, wonach die Dachflächenfenster im 2. Dachgeschoss auf die kleinste erhältliche Grösse von 55 x 70 cm zu beschränken seien. Dabei macht sie entgegen der Behauptung des Beschwerdeführers keinen Vorbehalt zur Vollständigkeit der Pläne. Die Auflage wurde in den angefochtenen Entscheid übernommen. Auch unter dem Aspekt des Denkmalschutzes besteht demnach kein Anlass für Kritik.

i) Der Beschwerdeführer beanstandet, dass die geplante Dacheindeckung in dunkelgrauer Farbe gegen Art. 23 Abs. 5 GBR verstosse.

Art. 23 Abs. 5 GBR sieht vor, dass bei Hauptbauten zur Dacheindeckung rotbraune bis dunkelbraune sowie graue Tonziegel oder flacher brauner bis dunkelbrauner oder grauer bis grauschwarzer Faserzementschiefer zu verwenden sind. Innerhalb der Baugruppen des Bauinventars sind graue Dachmaterialien untersagt. Die Vorinstanz hat gestützt auf den Fachbericht der KDP eine Ausnahme von letzterer Vorschrift genehmigt und die Dacheindeckung

²² Im Massstab 1:100 vom 13. Januar 2021, vom Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland gestempelt am 8. September 2021

in grau-brauner Farbe (Eternit-Farbtone Vulcanit N6510) bewilligt. Die Projektverfasserin führte im Ausnahmegesuch²³ an, das Gebäude habe ursprünglich und bis ca. 1945 eine Holzschindeldeckung gehabt. Die anschliessend erfolgte Ziegeldeckung sei für die bestehende Dachkonstruktion zu schwer und der Dachstuhl hänge infolgedessen stark durch. Um dem historischen Vorbild und der Statik gerecht zu werden, sei im Bauvorhaben eine Schindeldeckung mit Faserzementschiefer vorgesehen. Diese solle analog zu einer verwitterten Holzschindeldeckung in grau-braunem Farbton ausgeführt werden, wie es von der KDP in der Vorabklärung empfohlen worden sei. Die KDP bestätigt in ihrem Fachbericht, dass die vorgeschlagene Farbe dem Charakter des Baudenkmals, das ursprünglich mit vergrauenden Holzschindeln eingedeckt worden sei, entspreche. Der leichte Braunstich ermögliche eine genügende Einordnung in die eher von Braun- und Rottönen geprägte Baugruppe. Eine explizit braune Ausführung der Dacheindeckung würde hingegen dem historischen Ursprung des Baudenkmals nicht angemessen Rechnung tragen.²⁴

Der Beschwerdeführer vertritt demgegenüber die Ansicht, der gewählte Farbton würde störend wirken. In der Umgebung habe kein Haus ein dunkelgraues Dach, vielmehr seien die anderen Dächer braun/rot. Die KDP hat bei ihrer Beurteilung aber nicht übersehen, dass die anderen Dächer in der Baugruppe eher von Braun- und Rottönen geprägt sind. Sie hat sorgfältig begründet, weshalb der gewählte grau-braune Farbton den denkmalschützerischen Anliegen hier dennoch besser Rechnung trägt als eine Ausführung in braun. Die Bestreitungen des Beschwerdeführers setzen sich mit diesen Überlegungen nicht auseinander und veranlassen keine Zweifel an der Richtigkeit der Beurteilung durch die KDP. Im Umstand, dass der gewählte Farbton dem historischen Wert des Baudenkmals besser Rechnung trägt als das vorgeschriebene Braun, sind besondere Verhältnisse zu erblicken. Diese rechtfertigen gemäss Art. 26 Abs. 1 und 2 BauG eine Ausnahme, sofern keine öffentlichen oder wesentlichen nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden. Solche entgegenstehenden Interessen sind hier nicht erkennbar. Die von der Vorinstanz erteilte Ausnahmegewilligung für die Farbe der Dacheindeckung ist nicht zu beanstanden.

j) Auch die weiteren Bedenken des Beschwerdeführers betreffend die Gesamtwirkung des Dachs (Art. 24 Abs. 1 GBR) bzw. hinsichtlich der guten Gesamtwirkung des Gebäudes mit der Umgebung und der Bewahrung der Schönheit oder erhaltenswerten Eigenart des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes (Art. 8 Abs. 2 GBR) werden von der KDP nicht geteilt. Die KDP äussert in ihrem Fachbericht keine ästhetischen Bedenken, die mit den beantragten Auflagen nicht ausgeräumt werden können. Die pauschalen Bestreitungen des Beschwerdeführers lassen keine Zweifel an der Richtigkeit und Vollständigkeit der Einschätzung durch die Fachbehörde aufkommen, auf die die Vorinstanz ihren Entscheid stützt. Die Dichte der Entscheidungsbegründung ist diesbezüglich nicht zu beanstanden. Die Vorinstanz hält in Erwägung 13 C fest, dass sie die Anforderungen an den Schutz des Ortsbildes gestützt auf die Beurteilung durch die KDP mit den von dieser beantragten Auflagen als erfüllt betrachtet. Sie äussert sich eingehend zur Dachgestaltung und -farbe. Die wesentlichen Gesichtspunkte der Ästhetik werden somit in der Entscheidungsbegründung abgehandelt.

5. Geruchs- und Lärmimmissionen

a) Der Beschwerdeführer beruft sich auf Art. 25 Abs. 5 GBR. Nach dieser Bestimmung ist auf die bestehende landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung innerhalb und ausserhalb der Bauzonen angemessen Rücksicht zu nehmen. Bewohnerinnen und Bewohner der Bauzonen haben unvermeidliche Immissionen und Störungen, die sich aus der bestehenden

²³ Vorakten pag. 35

²⁴ Vorakten pag. 219, vgl. auch pag. 73 ff.

landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzung in diesen Zonen ergeben, zu dulden, soweit diese unterhalb der Grenzwerte liegen.

Der Beschwerdeführer ist der Ansicht, die Aufnahme von Art. 25 Abs. 5 GBR in die Baubewilligung wäre zwingend erforderlich gewesen.

b) Auflagen zu einer Baubewilligung (Art. 29 Abs. 2 und Art. 38 Abs. 3 BauG) kommen bei Bauvorhaben in Betracht, die je nach ihrer Gestaltung oder Einrichtung oder je nach der Art der Nutzung oder Betriebsführung gesetzeskonform oder gesetzwidrig sein können. In solchen Fällen sind sie das Mittel dazu, die gesetzwidrigen Auswirkungen zu verhindern. Insoweit sind sie gegenüber der Alternative des Bauabschlags das mildere Mittel.²⁵ Wenn aber ein Gesuch für ein Bauvorhaben den gesetzlichen Anforderungen entspricht, ist es grundsätzlich unbefristet, bedingungslos und unbelastet zu bewilligen. Die Ausübung der Bewilligung unterliegt dann lediglich – aber doch immerhin – den Beschränkungen, die von Gesetzes wegen allgemein für solche Bewilligungen gelten.

Bei der Pflicht zur Duldung und Rücksichtnahme in Art. 25 Abs. 5 GBR handelt es sich um eine Beschränkung, die von Gesetzes wegen allgemein für die Nutzung der Bauzone gilt und somit auch beim hier streitigen Vorhaben zu beachten ist. Für die Verbindlichkeit dieser Vorschrift ist eine Auflage in der Baubewilligung nicht nötig; sie würde auch nichts Zusätzliches bewirken. Auf eine entsprechende Auflage ist daher zu verzichten.

c) Vor der Vorinstanz beantragte der Beschwerdeführer, dass die Eintragung einer Pflicht zur Duldung und Rücksichtnahme als Dienstbarkeit im Grundbuch anzuordnen sei. Eine Dienstbarkeit regelt ein privatrechtliches Rechtsverhältnis und kann in einem öffentlich-rechtlichen Verfahren aus Zuständigkeitsgründen nicht angeordnet werden. Die Vorinstanz hat das Anliegen des Beschwerdeführers, soweit geeignet, als Rechtsverwahrung im Bauentscheid angemerkt. Dies war korrekt. Die Rüge ist unbegründet.

6. Motorfahrzeug-Abstellplätze

a) Der Beschwerdeführer macht geltend, die geplanten vier Abstellplätze seien für die geplanten sieben Wohnungen ungenügend. Angesichts der ländlichen Lage und der schlechten Anbindung an den öffentlichen Verkehr sei davon auszugehen, dass jede Bewohnerin und jeder Bewohner ein Motorfahrzeug besitze. Es sei mit Wildparkieren insbesondere auf dem Vorplatz zu rechnen. Auch die Gemeinde habe in ihrem Fachbericht entsprechende Befürchtungen geäußert. Das Bauvorhaben gefährde somit die öffentliche Ordnung.

b) Wird durch die Erstellung, die Erweiterung, den Umbau oder die Zweckänderung von Bauten und Anlagen ein Parkplatzbedarf verursacht, so ist dafür auf dem Grundstück oder in seiner Nähe eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorfahrräder zu errichten (Art. 16 Abs. 1 BauG). Für die Regelung der Bemessung ist der Regierungsrat zuständig (Art. 17 Abs. 1 BauG), welcher dazu in Art. 49 ff. BauV legiferiert hat. Für vier oder mehr Wohnungen sind gemäss Art. 51 Abs. 2 BauV 0,5 bis 2 Motorfahrzeug-Abstellplätze pro Wohnung zu erstellen. Mit den vorgesehenen vier Abstellplätzen für sieben Wohnungen wird diese Anforderung erfüllt. Die Erstellung weiterer Parkplätze wäre im Rahmen der vorgegebenen Bandbreite zulässig, jedoch besteht keine gesetzliche Grundlage, um die Bauherrschaft dazu zu verpflichten.

²⁵ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 38-39 N. 15a

c) Sollte es zu Störungen der öffentlichen Ordnung infolge Wildparkierens kommen, wäre es Sache der Gemeinde, dagegen baupolizeilich vorzugehen (Art. 45 Abs. 2 Bst. c BauG). Die Gemeinde hat in ihrem Fachbericht vom 3. März 2021 ihre Absicht bekundet, gegen allfälliges unzulässiges Parkieren einzuschreiten.²⁶ Präventive Anordnungen im Bauentscheid sind verzichtbar, da keine konkreten Anzeichen für künftige Verstösse vorliegen. Nach dem Konzept des Bauvorhabens erfolgt die Parkierung hinter dem Haus. Der der Strasse zugewandte Vorplatz mit dem bestehenden Brunnen wird teils durch Pflanztröge eingerahmt und damit unbefahrbar gestaltet. Der übrige, offene Vorplatzbereich dient als Zugang zum Haupteingang mit dem Abstellplatz für Velos und Kinderwagen.²⁷

7. Entwässerung, Erschliessung

a) Der Beschwerdeführer bestreitet die genügende Erschliessung des Bauvorhabens. Dem Plan «Werkleitungen und Entwässerung» sei zu entnehmen, dass das Platzwasser vom Dach der stillgelegten Jauchegrube in diese abgeleitet werden solle. Wie die Grube entwässert werde, sei aber unklar.

Die Vorinstanz verweist auf den Fachbericht Grundstücksentwässerung²⁸, mit dem sich der Beschwerdeführer nicht auseinandersetze. Eine Begründung mittels Verweisung auf einen den Parteien bekannten Fachbericht genügt den Anforderungen an die Begründungspflicht, soweit die Parteien dagegen keine Argumente vorgebracht haben.²⁹

Im Fachbericht Grundstücksentwässerung wird zwar in Ziffer 2.5.1 die Auflage beantragt, wonach der Gemeindebehörde vor Baubeginn der definitive Ausführungsplan zur Kontrolle einzureichen ist. Daraus ist entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers nicht zu schliessen, dass die für die Fachbeurteilung vorliegenden und von der Vorinstanz bewilligten Pläne unvollständig gewesen seien. Die Auflage dient vielmehr der Kontrolle der Einhaltung der im Fachbericht gemachten und in den Entscheid übernommenen Auflagen.

Im Fachbericht Grundstücksentwässerung wird dem Konzept der Regenabwasserentsorgung, wonach insbesondere das Platzwasser bei den Parkplätzen auf der Jauchegrube in diese entwässert wird, mit Auflagen zugestimmt. Gemäss den Angaben der Beschwerdegegnerin soll dieses Regenabwasser, das als nicht verschmutzt gelte, in der Grube gespeichert, bei Bedarf über das Entnahmesystem entnommen und dann auf den eigenen Feldern ausgebracht werden. Dies entspricht der ehemaligen bestimmungsgemässen Benutzung der Jauchegrube, aber neu statt mit Jauche mit dem in die Grube abgeleiteten Platzwasser. Das übrige Platzwasser versickert gemäss den Ausführungen der Beschwerdegegnerin wie bisher über die Schulter. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern dies im Hinblick auf die Gewässerschutzvorschriften zu beanstanden wäre. Das Erfordernis, dass das Bauvorhaben über vorschriftsgemässe Einrichtungen zur Beseitigung des Abwassers verfügen muss (Art. 7 Abs. 2 Bst. b BauG), ist demnach insoweit erfüllt.

Für die offenbar gemäss einem weiteren Baugesuch geplante Umnutzung der Jauchegrube muss die Entwässerung neu geprüft werden. Dies übersteigt jedoch den Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens, welches nur den angefochtenen Gesamtbauentscheid vom 8. September 2021 betreffend das Baugesuch Nr. 2020-69 vom 14. Januar 2021 betrifft.

²⁶ Vorakten pag. 231 ff. S. 2

²⁷ Vgl. Grundriss Erdgeschoss auf dem Projektplan «Grundriss UG, EG» im Massstab 1:100 vom 13. Januar 2021 sowie Projektplan «Umgebung» im Massstab 1:200 vom 12. Mai 2021, beide gestempelt vom Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland am 8. September 2021

²⁸ Vorakten pag. 213 ff.

²⁹ Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 21 N. 31; vgl. auch oben Erwägung 2d

c) Der Beschwerdeführer beanstandet ferner, dass gemäss dem Plan «Werkleitungen und Entwässerung» das Dachwasser in das alte Bachbett abgeleitet werden solle. Dies sei ungünstig, denn der Grundwasserspiegel sei sehr hoch und beim Bach bestehe ein Gefahrengbiet. Das Weideland zum Bach hin werde sich bei noch mehr Wasser verschlechtern.

Die Anlagen zur Fassung des Dachwassers und dessen Ableitung in das alte Bachbett sind auf dem Plan «Werkleitungen und Entwässerung» als bestehend gekennzeichnet. Mit dem Bauvorhaben soll das Dach nicht vergrössert werden und es ist nicht zu erwarten, dass wesentlich mehr Dachwasser anfällt als bisher. Im Bachbett soll das eingeleitete Wasser mit Retention oberflächlich versickert werden. Im Fachbericht Grundstücksentwässerung wird der Regenabwasserentsorgung für die Dachflächen mit Auflagen zugestimmt. Es ist nicht ersichtlich, dass damit Gewässerschutzvorschriften verletzt würden, zumal entgegen den Befürchtungen des Beschwerdeführers nicht mit der Zuführung von mehr Dachwasser in das alte Bachbett zu rechnen ist.

d) Der Beschwerdeführer führt aus, es sei unklar, ob und wie das Wasser der Brunnengenossenschaft, welches gemäss dem Plan «Werkleitungen und Entwässerung» in ein Reservoir von drei Kubikmetern fliesse, genutzt werde. Ungeklärt sei ferner, was mit allfälligem Wasser, das weder genutzt werde noch im Reservoir Platz finde, passiere und ob dieses insbesondere ebenfalls zum alten Bachbett abgeleitet werde.

Gemäss Plan und Legende wird über die fragliche Leitung Wasser privat von einer Brunnengenossenschaft bezogen. Es ist nicht nachvollziehbar, inwiefern beim Bezug von Wasser über eine Wasserleitung Überschüsse zu befürchten wären. Das Wasserreservoir befindet sich im Untergeschoss des Bauernhauses und es besteht keine Verbindung zur Dachabwasserleitung. Es bestehen keine Hinweise auf eine Verletzung von Gewässerschutzvorschriften. Die Rüge der ungenügenden Erschliessung ist unbegründet.

8. Geschosszahl

a) Der Beschwerdeführer rügt, im Querschnitt A–A der bewilligten Pläne werde die Kniestockhöhe nicht richtig gemessen. Zu messen sei ab der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau. Diese werde im Schnittplan nicht ausgewiesen und es könne daher nicht abschliessend beurteilt werden, ob die Kniestockhöhe und somit die zulässige Geschosszahl eingehalten sei. Der Beschwerdeführer bezweifelt, dass dies der Fall ist.

b) Aus dem Querschnitt A–A³⁰ geht hervor, dass die Kniestockhöhe ab einer Höhe von rund 0,10 m unterhalb fertigem Dachgeschossboden gemessen wird. Im vorinstanzlichen Verfahren reichte die Beschwerdegegnerin ein Schnittdetail ein und erläuterte, dass die bestehende Decke über dem Obergeschoss aufgrund der Statik und der Leitungsführung mit einer Holzbalkenlage o.ä. aufgedoppelt werden müsse. Diese gelte als Rohbau und sei für die Messung der Kniestockhöhe massgebend.³¹ Dies leuchtet ein; die auf dem Querschnitt A–A dargestellte Messweise ist damit verständlich und plausibel. Die Messung der Kniestockhöhe ist also möglich, ebenso die Beurteilung, ob die zulässige Geschosszahl eingehalten ist. Letztere Frage ist zu bejahen. Die diesbezüglichen Erwägungen im angefochtenen Entscheid überzeugen.

³⁰ Projektplan «Schnitte» im Massstab 1:100 vom 13. Januar 2021, vom Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland gestempelt am 8. September 2021

³¹ Vorakten pag. 167 ff. S. 4

9. Strassenabstand, lichte Breite

a) Der Beschwerdeführer weist darauf hin, dass auf der stillgelegten Jauchegrube ein neues Geländer von 1 m Höhe erstellt werden solle. Dabei würden der Strassenabstand und die lichte Breite von 0,50 m nicht eingehalten. Die Besitzstandsgarantie könne dafür nicht beansprucht werden.

b) An der Nordwestecke der Bauparzelle zweigt die Gemeindestrasse nach Osten hin ab. Die abzweigende schmale Strasse führt mit einer Krümmung der nördlichen Parzellengrenze entlang. Die stillgelegte Jauchegrube, auf der neue Parkplätze angelegt und ein Geländer angebracht werden sollen, befindet sich nahe der nördlichen Parzellengrenze. Gemäss den Projektplänen «Umgebung»³² sowie «Grundriss UG, EG»³³ beträgt der Abstand von Jauchegrube und Geländer zur Parzellengrenze (d.h. zur Gemeindestrasse) 0,40-0,45 m. Damit wird der in Art. 11 Abs. 1 Bst. b GBR vorgeschriebene Strassenabstand von 3,60 m ebenso unterschritten wie die lichte Breite gemäss Art. 83 Abs. 3 SG³⁴. Entgegen der Ansicht der Vorinstanz kann Art. 56 Abs. 1 SV³⁵, wonach für Einfriedungen und Zäune bis zu einer Höhe von 1,2 m ein Strassenabstand von 0,50 m ab Fahrbahnrand gilt, auf das Geländer nicht angewendet werden. Zum einen wird der Abstand von 0,50 m (knapp) unterschritten. Zum andern zeigt die Ansicht der Nordfassade auf dem Projektplan «Fassaden»³⁶, dass die Jauchegrube bis zu 1,80 m über das Terrain hinausragt. Mit dem Anbringen eines zusätzlich 1 m hohen Geländers wird die in Art. 56 Abs. 1 SV vorgesehene Höhe von 1,20 m deutlich überschritten.

c) Dass die Jauchegrube, auf welcher das Geländer angebracht werden soll, rechtmässig erstellt wurde, wird nicht bestritten. Für rechtmässig erstellte Bauten, welche die Vorschriften über den Strassenabstand und die lichte Breite nicht einhalten, gelten gemäss Art. 84 Abs. 1 SG die Bestimmungen über die Besitzstandsgarantie nach Artikel 3 BauG grundsätzlich sinngemäss. Sie werden demnach in ihrem Bestand durch neue Vorschriften und Pläne nicht berührt (Art. 3 Abs. 1 BauG). Sie dürfen auch unterhalten, zeitgemäss erneuert und, soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird, auch umgebaut oder erweitert werden (Art. 3 Abs. 2 BauG). Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers sind die letzteren Voraussetzungen hier erfüllt. Das Geländer soll der Absturzsicherung auf dem Dach der Jauchegrube, die infolge der Erstellung von Parkplätzen begangen werden wird, dienen. Ein Geländer auf der Jauchegrube bringt hinsichtlich der Verkehrssicherheit oder eines allfälligen Strassenausbaus keine zusätzlichen Nachteile mit sich (vgl. Art. 80 Abs. 2 SG, Art. 84 Abs. 2 SG).³⁷ Es verstärkt also die Rechtswidrigkeit nicht. Das Anbringen eines Geländers auf der Jauchegrube wird daher von der Besitzstandsgarantie gemäss auf Art. 84 Abs. 1 SG i.V.m. Art. 3 Abs. 2 BauG erfasst; es ist ohne Ausnahmegewilligung zulässig.

d) Auch das Hauptgebäude unterschreitet an der Nordostecke den Strassenabstand sowie die lichte Breite. Das Hauptgebäude kommt in den Genuss des Besitzstands nach Art. 84 Abs. 1 SG i.V.m. Art. 3 BauG. Es sind keine Baumassnahmen vorgesehen, welche den Abstand zur Fahrbahn verändern. Die Verkehrssicherheit oder die Möglichkeit einer Verbreiterung der Fahrbahn werden demnach durch das Bauvorhaben nicht berührt. Strassenabstandsvorschriften haben neben ihrer verkehrsplanerischen und verkehrspolizeilichen Bedeutung auch zum Zweck,

³² Im Massstab 1:200 vom 12. Mai 2021, vom Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland gestempelt am 8. September 2021

³³ Im Massstab 1:100 vom 13. Januar 2021, vom Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland gestempelt am 8. September 2021

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

³⁵ Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (SV; BSG 732.111.1)

³⁶ Im Massstab 1:100 vom 13. Januar 2021, vom Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland gestempelt am 8. September 2021

³⁷ Vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 3 N. 4

die Anstösser vor lästigen Auswirkungen des Strassenverkehrs wie Lärm, Staub, Abgase, Erschütterungen oder Lichteinwirkungen zu schützen.³⁸ Da im ehemaligen Ökonomieteil eine Nutzungsänderung hin zum Wohnen geplant ist, sind durch die Unterschreitung des vorgeschriebenen Abstands zur Fahrbahn solche wohngygienischen Interessen neu betroffen. Die Beschwerdegegnerin hat ein Ausnahmegesuch eingereicht.³⁹ Ob dies notwendig war,⁴⁰ kann offen bleiben, da die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung jedenfalls erfüllt sind. Die Bewilligung von Ausnahmen von einzelnen Bauvorschriften setzt laut Art. 26 BauG besondere Verhältnisse voraus. Ausnahmegründe können sich auf den Zweck, den Umfang oder die Gestaltung eines Bauvorhabens beziehen, wenn diese in den geltenden Vorschriften nicht genügend berücksichtigt sind. Sie müssen mit den Besonderheiten des Baugrundstücks oder des Bauvorhabens zusammenhängen. Vorliegend ist ein besonderer Grund in der Denkmalqualität des Gebäudes zu erblicken, welche einem Abbruch oder beeinträchtigenden äusserlichen Veränderungen entgegensteht. Bauliche Veränderungen zur Einhaltung des vorgeschriebenen Strassenabstandes zwecks Gewährleistung der Wohnhygiene wären hier daher kaum möglich. Öffentliche oder nachbarliche Interessen, welche einer Ausnahmegewilligung entgegenstünden, sind nicht ersichtlich.

10. Ergebnis und Kosten

a) Nach dem Gesagten erweisen sich die Rügen des Beschwerdeführers als unbegründet. Die Beschwerde ist abzuweisen und der angefochtene Entscheid ist zu bestätigen.

b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdeführer. Er hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 2200.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV⁴¹). Hinzu kommen die Verfahrenskosten der Zwischenverfügung vom 16. Dezember 2021 betreffend das Sistierungsgesuch. Dafür wird eine Pauschalgebühr von CHF 400.– festgesetzt, welche gemäss dem Unterliegerprinzip ebenfalls vom Beschwerdeführer zu tragen ist. Dem Beschwerdeführer sind somit Verfahrenskosten von gesamthaft CHF 2600.– zur Bezahlung zu auferlegen.

c) Der Beschwerdeführer hat zudem der Beschwerdegegnerin die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin machen Parteikosten im Umfang von gesamthaft CHF 5361.60 geltend. Diese setzen sich zusammen aus einem Honorar von CHF 4861.65, Auslagen von CHF 116.60 und der Mehrwertsteuer von CHF 383.35. Angesichts der zahlreichen vom Beschwerdeführer erhobenen Rügen erscheint die Höhe des Honorars hier als angemessen (vgl. Art. 11 Abs. 1 PKV⁴² sowie Art. 41 Abs. 3 KAG⁴³). Die Höhe der Auslagen und der Mehrwertsteuer gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Der Beschwerdeführer hat somit der Beschwerdegegnerin die Parteikosten von CHF 5361.60 zu ersetzen.

³⁸ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 12 N. 15

³⁹ Vorakten pag. 37

⁴⁰ Vgl. Beschwerdeantwort der Beschwerdegegnerin vom 5. November 2021 S. 14 mit Hinweis auf VGE 2020/55 vom 11. Dezember 2020 E. 3.3 f.

⁴¹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

⁴² Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811)

⁴³ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11)

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Gesamtbauentscheid des Regierungsstatthalteramtes Bern-Mittelland vom 8. September 2021 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 2600.– werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Der Beschwerdeführer hat der Beschwerdegegnerin die Parteikosten im Betrag von CHF 5361.60 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt A. _____ und/oder Frau Rechtsanwältin B. _____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt D. _____ und Frau Rechtsanwältin F. _____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, per E-Mail
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Fraubrunnen, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben

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.