



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2022/113

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 17. November 2022

Das Verwaltungsgericht hat eine gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde abgewiesen (VGE 100/2022/371 vom 10. Juni 2024). Das Bundesgericht hat die Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts abgewiesen (BGE 1C_468/2024 vom 27.05.2025).

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer 1

Frau **D.**_____
Beschwerdeführerin 2

und

Bauherrengemeinschaft E._____**strasse L.**_____, **Spiez**, bestehend aus:

Frau **F.**_____
Beschwerdegegnerin 1

Herr **G.**_____
Beschwerdegegner 2

Herr **H.**_____
Beschwerdegegner 3

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt A._____ und Rechtsanwalt B._____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Spiez, Abteilung Bau,
Sonnenfelsstrasse 4, 3700 Spiez

Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Abteilung Naturförderung (ANF),
Schwand 17, 3110 Münsingen

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Spiez vom 10. Juni 2022
(Baugesuchs-Nr. 768/2021-0052 eBau-Nr.: I._____; Abbruch Wohnhaus, 3-Familienhaus mit Einstellhalle)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerschaft reichte am 25. März 2021 bei der Gemeinde Spiez ein Baugesuch ein für den Abbruch des bestehenden Wohnhauses und den Neubau eines 3-Familienhauses mit Einstellhalle auf der Parzelle Spiez Grundbuchblatt Nr. J._____. Die Parzelle liegt in der Wohnzone 2 Strukturhaltung (W2S) und im Ortsbilderhaltungsgebiet. Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderem die Beschwerdeführenden Einsprache. Im Verlauf des Baubewilligungsverfahrens wurde das Bauvorhaben mehrmals durch die Fachberatung Gestaltung der Gemeinde Spiez beurteilt. Nach durchgeführter Einigungsverhandlung vom 8. März 2022 reichte die Beschwerdegegnerschaft am 12. April 2022 eine Projektänderung ein. Mit Gesamtbauentscheid vom 10. Juni 2022 erteilte die Gemeinde Spiez die Baubewilligung.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 5. Juli 2022 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Gesamtbauentscheids vom 10. Juni 2022 und machen insbesondere geltend, das Bauvorhaben störe die Ortsbildstruktur und gefährde die Mauerseglerkolonie. Zudem würde der Schattenwurf erhöht und die freie Sicht gegen Süd-Südwest eingeschränkt, was zu einer Wertverminderung ihrer Liegenschaft führe.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Die Abteilung Naturförderung (ANF) des Amts für Landwirtschaft und Natur (LANAT) reichte am 21. Juli 2022 eine Stellungnahme ein, ohne einen Antrag zu stellen. Mit Stellungnahme vom 11. August 2022 beantragt die Gemeinde die Beschwerdeabweisung, soweit darauf einzutreten sei. Auch die Beschwerdegegnerschaft beantragt in ihrer Beschwerdeantwort vom 11. August 2022, die Beschwerde sei abzuweisen und der Gesamtbauentscheid vom 10. Juni 2022 sei zu bestätigen. Die Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerschaft reichten am 29. September 2022 die Kostennote ein.

4. Auf die Rechtsschriften und die Vorakten 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.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40

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).

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

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

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.

2. Ortsbildschutz und Fachberatung

a) Die Beschwerdeführenden rügen eine Verletzung des Ortsbilds. Sie führen aus, der Charakter des Neubaus werde dem schützenswerten Ort nicht gerecht. Der von der Gemeinde berufenen Begleitgruppe sei es mit ihren Beurteilungen und Empfehlungen in den drei Beratungsrunden nicht gelungen, dass die Beschwerdegegnerschaft das Volumen des zu erstellenden Gebäudes merklich verringert habe. Es gehe der Beschwerdegegnerschaft um die Erzielung einer maximalen Nutzung der Liegenschaft. Die Begleitgruppe sei nicht mehr bereit gewesen, das Bauprojekt noch einmal abschliessend zu beurteilen. Es würden auch keine Hinweise vorliegen, dass das Bauprojekt in den von der Begleitgruppe erwähnten Punkten überarbeitet worden sei. Es sei nicht nachvollziehbar, dass die Baukommission den Antrag, das Bauprojekt noch einmal fachlich beurteilen zu lassen, nicht anderweitig vergeben habe.

Die Beschwerdegegnerschaft verweist in ihrer Stellungnahme auf die diversen Beurteilungen durch die Fachberatung Gestaltung wie auch auf den Amtsbericht Umwelt und die Empfehlungen von Herrn K. _____ (InfoNatura) im Baubewilligungsverfahren und führt aus, die geltend gemachten Beanstandungen seien in das Bauvorhaben eingearbeitet worden. Das Bauvorhaben erfülle die im GBR⁴ enthaltenen Anforderungen. Weiter führt sie aus, mit der durch die Projektverfasser durchgeführten Gebäudeanalyse von den umliegenden Nachbargebäuden sei nachgewiesen worden, dass der Neubau in der Grundfläche sowie in der Gebäudehöhenentwicklung in das Quartier passe. In der Nachbarschaft des Bauvorhabens habe ein Wandel stattgefunden und es seien zeitgemässe Lösungen für Neubauten gefunden worden, die in Einklang mit dem Ortsbildehaltungsgebiet stehen würden. Im vom Bauvorhaben betroffenen Quartier seien nicht nur Holzhäuser vorherrschend, sondern auch Rieghäuser und Massivbauten. Auch würden sich in unmittelbarer Nachbarschaft Mehrfamilienhäuser befinden.

Die Gemeinde verweist in ihrer Stellungnahme auf ihre Ausführungen im Gesamtbauentscheid und hält fest, die von der Fachberatung Gestaltung gerügten Punkte seien angepasst worden und schlussendlich habe eine stimmige Gesamtwirkung des Bauvorhabens mit der Umgebung erzielt werden können. Die Fachberatung Gestaltung beurteile die Körnigkeit und die Bebauungsstruktur als genügend.

b) Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Art. 9 Abs. 1 BauG). Diese Vorschrift stellt die «ästhetische Generalklausel» im Sinne eines allgemeinen Beeinträchtigungsverbots dar. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn ein Bauvorhaben einen Gegensatz zur bestehenden Überbauung schafft, der erheblich stört. Die Gemeinden dürfen eigene Ästhetikvorschriften erlassen, die über die kantonalen Vorschriften hinausgehen können (Art. 9 Abs. 3 BauG). 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.⁵

⁴ Baureglement der Gemeinde Spiez vom 24. November 2013 (GBR), genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 25./29. April 2014.

⁵ 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.

Das Baureglement der Gemeinde Spiez enthält insbesondere folgende Bestimmungen zur Gestaltung von Bauten und Anlagen:

411 Gestaltungsgrundsatz

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

416 Aussenraumgestaltung

- ¹ Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze und Hauszugängen – hat sich im weitgehend unüberbauten Gebiet nach den ortsüblichen, im weitgehend bebauten Gebiet an den vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild prägen.
- ² Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.
- ³ [...]

511 Ortsbilderhaltungsgebiete

- ¹ Die Ortsbilderhaltungsgebiete sind Schutzgebiete nach Art. 86 BauG und umfassen die für das Ortsbild prägenden Siedlungsteile.
- ² Neu-, An- und Umbauten haben sich optimal ins Ortsbild einzufügen; die Grenz- und Gebäudeabstände können im Interesse der gewachsenen Ortsbildstruktur unterschritten werden.
- ³ [...]
- ⁴ Der Charakter der Aussenräume mitsamt den prägenden Elementen wie Wegnetz, Vorgärten, -plätze, Einfriedungen, Bäume und Obstgärten ist zu erhalten und ortsbildgerecht zu erneuern.

Diese Bestimmungen gehen weiter als Art. 9 Abs. 1 BauG; ihnen kommt daher selbständige Bedeutung zu. Aufgrund der Gemeindeautonomie steht der Vorinstanz deshalb bei der Auslegung und Anwendung der Normen ein gewisser Beurteilungsspielraum zu. Soweit sie die Normen rechtlich vertretbar auslegt, darf eine Rechtsmittelinstanz sie nicht anders auslegen.⁶

Der Begriff „gute Gesamtwirkung“ 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 nicht unverhältnismässig hohe Ansprüche gestellt werden. Die gute Gesamtwirkung ist weder an geringen noch an besonders hohen architektonischen Qualitäten zu messen. Das bedeutet bei durchschnittlichen örtlichen Gegebenheiten, dass das Mittelmass der Umgebung nicht gestört werden darf und sich eine neue Baute oder Anlage an den qualitativ hochwertigeren Bauten und Anlagen der Umgebung zu orientieren hat.⁷

⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 5 mit Hinweisen.

⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 4a; BVR 2009 S. 329 E. 5.3, BVR 2006 S. 491 E. 6.3.1.

Gestützt auf Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes dürfen in der Regel Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung nicht eingeschränkt werden.⁸

c) Die Gemeinde Spiez hat im vorhergehenden Baubewilligungsverfahren die Fachberatung Gestaltung beigezogen. Aus den Vorakten geht hervor, dass die Fachberatung Gestaltung das vorliegend umstrittene Bauvorhaben dreimal beurteilt hat.⁹ Dabei wurden ihr jeweils von der Beschwerdegegnerschaft (revidierte) Planunterlagen¹⁰ sowie aufbereitete Analysepapiere¹¹ vorgelegt und das Bauprojekt vorgestellt.

In ihrer ersten Beurteilung äusserte sich die Fachberatung zur Analyse, der Körnigkeit und Bauweise sowie zur Umgebung und kam zu folgendem Fazit:¹²

«Die Fachberatung Gestaltung empfiehlt eine Überarbeitung des Projekts:

1. Die Analyse sei zu ergänzen,
2. das Volumen soll auf das ortsübliche Mass reduziert werden,
3. die Baute soll im Sinn des Bestands vereinfacht werden,
4. die Dachneigung sei im Sinn der ortsüblichen Neigung zu reduzieren,
5. die Einstellhalleneinfahrt und der Freiraum sollen optimiert werden.»

Bezüglich des weiteren Vorgehens hielt sie fest, das Bauprojekt sei in den erwähnten Punkten zu überarbeiten und vor einer erneuten Beurteilung des Fachgremiums mit der Abteilung Hochbau/Planung/Umwelt zu besprechen.

Nachdem die Beschwerdegegnerschaft die Analyse der Bebauungsstruktur des Quartiers aufgearbeitet und das Bauprojekt in verschiedenen Punkten überarbeitet hat, beurteilte die Fachberatung Gestaltung das Bauvorhaben erneut. Ihre zweite Beurteilung lautete wie folgt:¹³

«Fazit:

Die Gebäudeabmessungen und die Neigung des Daches sind nicht bestritten.

Die Anordnung der Balkone und privaten Aussenräume in der Hauptfassade sind zu überarbeiten und ruhiger zu gestalten. Im Dachgeschoss ist auf Gebäudeeinschnitte, welche eine Tiefe von mehr als zwei Sparrenabstände aufweisen zu verzichten. Das Gebäude ist volumetrisch in seiner Hauptfassade ruhiger zu gestalten. Die Anordnung der drei Aussenbereiche übereinander ist zu prüfen.

Der Eingangs- und Zufahrtbereich ist nochmals grundsätzlich zu überdenken.»

Zum weiteren Vorgehen führte sie wieder aus, dass das Bauprojekt vor einer erneuten Beurteilung des Fachgremiums in den erwähnten Punkten zu überarbeiten sei.

Nach erfolgter Überarbeitung des Bauprojekts äusserte sich die Fachberatung in ihrer dritten Beurteilung folgendermassen:¹⁴

«Beurteilung und Fazit

Das Fachgremium würdigt die Anpassungen und Präzisierungen, welche durch die erneute Überarbeitung erfolgt sind.

⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 15 mit Hinweisen.

⁹ Sitzungen vom 20. Mai 2021, 12. August 2021 und 11. November 2021.

¹⁰ Vorakten, Nrn. 26 – 29 (1. Beurteilung), Nrn. 47 – 50 (2. Beurteilung), Nrn. 55 – 58 (3. Beurteilung).

¹¹ Vorakten, Nr. 32 (Analyse), Nr. 51 (1. rev. Analyse), Nr. 54 (2. rev. Analyse), Nr. 59 (Farbanalyse).

¹² Vorakten, Nr. 33 (Fachbericht vom 1. Juni 2021).

¹³ Vorakten, Nr. 53 (Fachbericht vom 26. August 2021).

¹⁴ Vorakten, Nr. 60 (Fachbericht vom 3. Dezember 2021).

Körnigkeit:

Das Gebäude wurde in seiner Morphologie und seinem Ausdruck ruhiger. Das reduzierte Volumen bleibt in seiner Erscheinung nach wie vor recht mächtig und fügt sich nur knapp in die bestehende Bebauungsstruktur und somit ins Quartier ein.

Die Hauptfassade wurde gesamthaft beruhigt. Der Einschnitt im Dachgeschoss wird durch die Lammellenwand aus Holz überspielt. Das danebenliegende, abgeschrägte Fenster wirkt in Form und Grösse sehr dominant. Dieses Nebeneinander wirkt unharmonisch.

Die farbliche Differenzierung des Erdgeschosses wirkt schlüssig. Das Volumen erscheint dadurch gesamthaft weniger hoch. Das darüberliegende helle Volumen lässt das Gebäude trotzdem noch unerwünscht gross erscheinen, was seine Integration in den örtlichen Kontext, welcher mit Holz- oder abgetönten Fassaden dominiert wird, schmälert.

Umgebung:

Die Einstellhalleneinfahrt wurde aus der Flucht der Zufahrtstrasse gerückt und verliert an ungewünschter Dominanz. Dadurch konnte der Zugangsweg von der Einstellhallenrampe losgelöst werden und bildet nun die gewünschte Adresse und einen klaren Hauszugang.

Das Begrünen der Einstellhallendecke ist für die Umgebung von grosser Bedeutung. Der in den Plänen dargestellte Aufbau ist für Rasen oder Wiese jedoch zu gering und muss deutlich erhöht werden.

Fazit

Das Projekt konnte in den kritisierten Punkten deutlich verbessert werden. Die oben erwähnte Beurteilung soll helfen, dem Projekt einen letzten Feinschliff zu geben.

Weiteres Vorgehen

Das Bauprojekt ist in den erwähnten Punkten zu überarbeiten. Vor Ausführung der Fassadengestaltung ist das Projekt nochmals durch die Fachberatung Gestaltung zu beurteilen.»

Die Planungs-, Umwelt- und Baukommission stimmte diesem dritten Beurteilungsbericht an ihrer Sitzung vom 30. November 2021 zu.

d) An der Einigungsverhandlung vom 8. März 2022 verwies der Beschwerdeführer 1 mehrfach auf die Beurteilung der Fachberatung Gestaltung.¹⁵ Da das Fazit des Berichts der Fachberatung Gestaltung vom 3. Dezember 2021 von den Einsprechenden nicht klar erfasst werden konnte, wurde das Bauvorhaben nochmals an einer Sitzung der Fachberatung Gestaltung traktandiert. Aus dem Protokollauszug dieser Sitzung vom 10. März 2022 geht Folgendes hervor:¹⁶

«An der heutigen Sitzung soll klarer festgehalten werden, wie das weitere Vorgehen in diesem Projekt vorgesehen ist bzw. welche Punkte genau überarbeitet werden müssen.

Besprechung Fachberatung Gestaltung:

Die Fachberatung Gestaltung hält an ihrem Beurteilungsbericht vom 3. Dezember 2021 fest und wird keinen neuen Bericht verfassen. Der Bericht ist verständlich und die Punkte, welche überarbeitet werden müssen, sind aus Sicht des Fachgremiums klar.

¹⁵ Vorakten, Nr. 62 (S. 4 und 5 des Protokolls der Einigungsverhandlung vom 8. März 2022).

¹⁶ Vorakten, Nr. 53 (Protokollauszug vom 10. März 2022).

Fazit:

Die Körnigkeit und Bebauungsstruktur sind aus Sicht der Fachberatung Gestaltung genügend. Der Einschnitt im Dachgeschoss muss jedoch harmonischer wirken und die Farbwahl der Fassade ist zu überarbeiten und vor Ausführung vor Ort grossflächig zu bemustern.»

e) Im Anschluss an die Einigungsverhandlung überarbeitete die Beschwerdegegnerschaft das Bauvorhaben und reichte am 12. April 2022 eine Projektänderung ein. Nebst den aktualisierten Planunterlagen legte sie auch ein Projektänderungsschreiben vor, welches die verschiedenen Anpassungen und Änderungen gegenüber dem ursprünglich eingereichten Bauprojekt aufgezeigt.¹⁷ Diese Unterlagen wurden den Beschwerdeführenden eröffnet.¹⁸ Soweit die Beschwerdeführenden in ihrer Beschwerde vorbringen, sie hätten aus den ihnen zur Verfügung stehenden Unterlagen keine Hinweise auf eine Überarbeitung der von der Fachberatung Gestaltung geltend gemachten Punkte gefunden, kann ihnen nicht gefolgt werden. Bereits im Projektänderungsschreiben weist die Beschwerdegegnerschaft darauf hin, dass sie nach der Einigungsverhandlung gemäss Konsultation des Fachgremiums den letzten Feinschliff eingearbeitet sowie die Fensterflächen an der Südfassade reduziert habe. Letzteres zeigt denn auch ein Vergleich der verschiedenen Planunterlagen, welche den Beschwerdeführenden ebenfalls bekannt waren. Das ursprüngliche Bauvorhaben lag öffentlich auf. Nach diversen Anpassungen des Bauvorhabens wurden den Beschwerdeführenden zudem mit Schreiben vom 28. Januar 2022 die aktuellsten Pläne zugestellt, welche Grundlage der dritten Beurteilung durch die Fachberatung Gestaltung bildeten.¹⁹ Auch die neu eingereichten und letztlich bewilligten Projektänderungspläne wurden ihnen zugestellt. Aus dem Fassadenplan der zwei letztgenannten Planunterlagen lässt sich die Änderung beim Einschnitt im Dachgeschoss ohne weiteres ablesen. Dass den Beschwerdeführenden diese Unterlagen nicht vorlagen, wird zu Recht nicht geltend gemacht.

f) Die Vorinstanz hält im angefochtenen Entscheid unter Ziffer 3.7.a fest, sie begrüsse die während des laufenden Verfahrens vorgenommenen Anpassungen, welche schlussendlich zur Projektänderung geführt haben. Sie führt weiter aus, den gerügten Punkten des Berichts der Fachberatung Gestaltung vom 3. Dezember 2021 sei vollumfänglich Rechnung getragen und in der zu beurteilenden Projektänderung umgesetzt worden.

g) Wie die vorstehenden Ausführungen zeigen, hat die Fachberatung Gestaltung das Projekt mehrmals beurteilt. Ihre Kritik bezog sich insbesondere auf das Volumen und die Dachneigung sowie die Fassadengestaltung wie auch auf die Aussenraumgestaltung samt Einstellhalleneinfahrt (vgl. E. 2c). Die Beschwerdegegnerschaft hat eine vertiefte Analyse zu den umliegenden Bauten und der Wirkung des Neubaus auf das Umfeld vorgenommen. Dabei hat sie unter anderem die Aussichtslage, die Besonnung, die Gebäudehöhen und Gebäudeformen, die Dachneigungen und Dachformen, die Volumen und Abmessungen wie auch die Farbgestaltung der umliegenden Bauten sowie die Eingliederung des Neubaus in die Umgebung analysiert.²⁰ Diese Analysen führten zu mehreren Anpassungen des Bauvorhabens. Insbesondere hat die Beschwerdegegnerschaft auch das Volumen reduziert, was die Fachberatung in ihrer dritten Beurteilung zutreffend festhält. Die vorgenommene Reduktion des Volumens lässt sich auch aus den genehmigten Planunterlagen ablesen, da die Beschwerdegegnerin das Volumen der ersten Baueingabe auf den Plänen zusätzlich farblich hinterlegt hat. Inwiefern das Volumen des Bauvorhabens das Ortsbild stört, legen die Beschwerdeführenden nicht dar und ist auch nicht ersichtlich. Das projektierte Bauvorhaben hält unbestrittenermassen die baupolizeilichen Masse gemäss den reglementarischen Vorgaben für die Wohnzone 2 Strukturhaltung (W2S) ein. Auch wenn die Fachberatung Gestaltung in ihrer

¹⁷ Vorakten, Nr. 64.

¹⁸ Vorakten, Nr. 79.

¹⁹ Vorakten, Nr. 61.

²⁰ Vorakten, Nrn. 51 und 58.

dritten Beratung das Volumen in seiner Erscheinung nach wie vor als recht mächtig qualifiziert, welches sich nur knapp in die bestehende Bebauungsstruktur einfügt, hat sie diesbezüglich keine weiteren Anpassungen gefordert. Daran hat sie auch anlässlich ihrer Sitzung vom 10. März 2022 festgehalten. Die Gemeinde, der bei der Beurteilung der ästhetischen Einordnung ein gewisser Beurteilungsspielraum zusteht, hat das Projekt behandelt und positiv bewertet. Sie kommt im angefochtenen Entscheid zum Schluss, das reduzierte Volumen des Projekts füge sich nun in die bestehende Bebauungsstruktur ein, welche sowohl durch ältere Einfamilienhäuser als auch durch neuere Mehrfamilienhäuser wie das vorliegend geplante geprägt sei. Diese Einschätzung ist aufgrund des amtlichen Luftbilds²¹ und den aktenkundigen Fotos zur Umgebung sowie den unbestrittenen Analysen der Beschwerdegegnerschaft plausibel und nachvollziehbar.

Weiter zeigen die aktenkundigen Unterlagen, dass es im Quartier heute neben Holzhäuser auch Rieghäuser und Massivbauten gibt. Das Bauvorhaben orientiert sich an den örtlichen Gegebenheiten und nimmt diverse Elemente aus der Umgebung auf. So ist das Satteldach des geplanten Neubaus gleich ausgerichtet wie die überwiegende Mehrheit der umliegenden Gebäude und hält die zulässige Dachneigung gemäss Art. 414 Abs. 2 GBR ein. Weiter wird der Neubau – ebenfalls wie diverse Bauten in der Umgebung – über einen farblich differenzierten Sockel verfügen. Zur Bestimmung der Fassadenfarbe hat die Beschwerdegegnerschaft im Baubewilligungsverfahren eine Farbanalyse vorgenommen. Die Angaben zu den Fassadenfarben finden sich auf dem bewilligten Fassadenplan. Mit der im Gesamtbauentscheid aufgenommenen Auflage, dass vor Beginn der entsprechenden Arbeiten grossflächige Muster anzusetzen und von der Fachberatung Gestaltung zu genehmigen sind, ist zusätzlich sichergestellt, dass sich der Neubau gut im örtlichen Kontext integriert. Ein sorgfältiger Umgang mit dem Ortsbild ist somit sichergestellt. Indem die Beschwerdegegnerschaft mit der Projektänderung an der Südfassade im Dachgeschoss die Fenster samt der Lamellenwand verkleinert hat, setzte sie auch die von der Fachberatung geforderte Harmonisierung der Einschnitte um. Die Fassadengestaltung richtet sich somit nach den Merkmalen der Umgebung. Auch die Gestaltung des Aussenraums wirkt schlüssig. Die Beschwerdegegnerschaft hat die verlangten Massnahmen gemäss dem Amtsbericht Umwelt und die Empfehlungen des beigezogenen Beraters K. _____ umgesetzt.²² Sämtliche Anpassungen sind in den Umgebungsgestaltungsplan eingeflossen, was der positive ausgefallene Amtsbericht Umwelt auch bestätigt.²³ Zudem ist die Beschwerdegegnerschaft mit dem Verschieben der Einstellhalleneinfahrt einer weiteren Forderung der Fachberatung Gestaltung nachgekommen. Dies wird von der Gemeinde im Bauentscheid auch im Speziellen gewürdigt, welche darin eine deutliche Verbesserung des Umgebungs- und Landschaftsbildes sieht. Diesen zutreffenden Ausführungen kann gefolgt werden.

h) Die Beschwerdeführenden bringen weiter vor, es sei für sie nicht nachvollziehbar, dass die Baukommission das Bauprojekt nicht noch einmal anderweitig fachlich hat beurteilen lassen, zumal die Fachberatung Gestaltung in ihrem Bericht vom 3. Dezember 2021 zum weiteren Vorgehen ausgeführt habe, dass das Bauprojekt in den erwähnten Punkten zu überarbeiten sei. Ob ein Bauvorhaben den Vorschriften über den Ortsbild-, Landschafts- und Baudenkmalschutz entspricht, hat die Baubewilligungsbehörde zu entscheiden. Gemäss Art. 22a Abs. 1 Bst. c BewD²⁴ konsultiert sie die OLK²⁵ bei prägenden Bauvorhaben, gegen die ästhetische Bedenken oder Einwände bestehen, die nicht offensichtlich unbegründet sind und die das Ortsbild oder die Landschaft beeinträchtigen können, insbesondere in einem Ortsbild- und Landschaftsschutzgebiet im Sinn von Art. 86 BauG. Die OLK wird nicht beigezogen, wenn ein Bauvorhaben bereits von einer

²¹ Vgl. <https://www.swisstopo.admin.ch/de/karten-daten-online/karten-geodaten-online/lubis.html> > Zugang zum LUBIS Viewer.

²² Vorakten, Nrn. 101 und 108.

²³ Vorakten, Nr. 108.

²⁴ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

²⁵ Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder.

leistungsfähigen örtlichen Fachstelle begutachtet wurde (vgl. Art. 22a Abs. 2 BewD). Gemäss Art. 421 Abs. 1 GBR zieht die Gemeinde unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute bei, welche die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle bau- und aussenraumgestalterische Fragen aufwerfen. Die Fachberatung formuliert zu Händen der Baubewilligungsbehörde Empfehlungen und stellt dieser bei Bauten in Ortsbilderhaltungsgebieten Antrag (vgl. Art. 421 Abs. 1 GBR). Bei der Fachberatung Gestaltung der Gemeinde Spiez handelt es sich unbestritten um eine unabhängige örtliche Fachkommission mit ausgewiesene Fachleuten in Sachen Bauästhetik im Sinne von Art. 22a Abs. 2 BewD. Die Fachberatung verfügt damit über das notwendige Fachwissen, um das Bauvorhaben auf seine Verträglichkeit mit dem Ortsbild zu beurteilen, weshalb es vorliegend keinen Beizug der OLK bedurfte.

Es trifft zwar zu, dass die Fachberatung Gestaltung bei ihrer dritten Beratung betreffend weiteres Vorgehen auf noch zu überarbeitende Punkte hingewiesen hat.²⁶ Im Gegensatz zu den zwei ersten Beratungen sah sie jedoch von einer erneuten Beurteilung des überarbeiteten Bauprojekts ab. Diese Auffassung hat sie anlässlich ihrer Sitzung vom 10. März 2022 bestätigt.²⁷ Für die Fachberatung bestand somit aus fachlicher Perspektive keine Notwendigkeit mehr, das Bauprojekt noch einmal eingehend zu beurteilen. Die Ausführung der Beschwerdeführenden, die Fachberatung sei nicht mehr bereit gewesen, das Bauprojekt noch einmal abschliessend zu beurteilen, ist somit unzutreffend. Wie vorstehend ausgeführt, hat die Beschwerdegegnerschaft mit ihrer Projektänderung vom 12. April 2022 die von der Fachberatung Gestaltung aufgezeigten Punkte überarbeitet. Dass die Baubewilligungsbehörde nach Vorliegen dieser Projektänderung auf eine (erneute) Konsultation der Fachberatung Gestaltung verzichtet hat, ist somit nicht zu beanstanden.

i) Nach dem Gesagten liegt keine Verletzung des Ortsbildes vor. Der Neubau passt sich sowohl im Volumen als auch vom Charakter in die bestehende Umgebung und das Ortsbild ein und erfüllt damit die Anforderungen an das Ortsbilderhaltungsgebiets. Auch die Aussenraumgestaltung richtet sich an den vorherrschenden Merkmalen, welche das Ortsbild prägen. Das Projekt wurde eingehend durch die Fachberatung Gestaltung geprüft und die Würdigung des Vorhabens durch die Gemeinde ist plausibel sowie nachvollziehbar. Die vorgebrachten Rügen in Bezug auf die Beeinträchtigung des Ortsbildschutzes und die Fachberatung sind unbegründet. Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

3. Mauerseglerkolonie

a) Die Beschwerdeführenden verweisen in ihrer Beschwerde auf die seit vielen Jahrzehnten im bestehenden Gebäude auf der Bauparzelle Spiez Grundbuchblatt Nr. J. _____ beheimatete Mauerseglerkolonie und äussern die Befürchtung, die Mauersegler könnten wegen des Bauprojekts das Quartier verlassen. Weiter äussern sie ihr Unverständnis, dass am geplanten Neubau nur sehr wenige Nistplätze vorgesehen seien.

Die Beschwerdegegnerschaft bringt in ihrer Beschwerdeantwort vor, das Bauvorhaben umfasse mehr als nur angemessenen Ersatz für die infolge der Realisierung des Bauvorhabens nicht mehr weiterbestehenden Brutmöglichkeiten für die Mauersegler im aktuellen Wohnhaus. Der Spyrenturm sichere den langfristigen Erhalt der Mauerseglerkolonie und die Kolonie werde durch die Positionierung der Brutkästen neben dem Spyrenturm an der Fassade nicht auseinandergerissen. Weiter führt sie aus, sie würde die Befürchtung der Beschwerdeführenden als unbegründet erachten. Zur Begründung verweist sie auf die Amtsberichte der ANF vom 13. Januar 2022 und 12. Mai

²⁶ Vorakten, Nr. 60.

²⁷ Vorakten, Nr. 65.

2022, die diversen Amtsberichte Umwelt der Gemeinde Spiez sowie auf die Kurzberichte von K._____ vom 14. Oktober 2021 und 11. Januar 2022 und bringt vor, die in diesen Berichten formulierten Auflagen hätten Eingang in den Gesamtbauentscheid gefunden. Auch die Vogelwarte Sempach habe keine Bedenken betreffend Realisierung des Bauvorhabens, sofern gewisse Punkte berücksichtigt würden, die in den angefochtenen Entscheid Eingang gefunden hätten.

Auch die Gemeinde verweist auf die diversen Berichte sowie die Stellungnahme des Jagdinspektors und hält fest, alle Fachstellen hätten in ihren Ausführungen auf den Kurzbericht Ökologie verwiesen, welcher ebenfalls Bestandteil des Gesamtbauentscheids und als Auflage in diesen integriert worden sei. Zudem sei dieser Kurzbericht auch der Vogelwarte Sempach zugestellt worden, welche die Aussagen betreffend Schutz der Mauerseglerkolonie als fachlich korrekt und die formulierten Massnahmen als zielführend erachtet hätte. Auch sei ein Bauzeitplan erstellt worden, welcher die An- bzw. Abwesenheit der Mauersegler während den Abbruch- und Neubauarbeiten berücksichtige.

b) Gesetzliche Grundlage für den Schutz der einheimischen Tierwelt auf Bundesebene ist das NHG²⁸. Das Gesetz bezweckt unter anderem, «die einheimische Tier- und Pflanzenwelt sowie ihre biologische Vielfalt und ihren natürlichen Lebensraum zu schützen» (Art. 1 Bst. d NHG). Der Artenschutz kommt grundsätzlich nur dann zum Tragen, wenn eine Beeinträchtigung droht (vgl. Art. 18 ff. NHG sowie Art. 20 NHV²⁹). Der Mauersegler ist weder auf Bundesebene (Art. 20 Abs. 2 NHV i.V.m. Anhang 3 NHV) noch auf kantonaler Ebene (Art. 25 Abs. 1 NSchV³⁰ i.V.m. Anhang 2 NSchV) auf der Liste der geschützten Tiere bzw. Tierarten aufgeführt. Einheimische Tiere sind aber jedenfalls gemäss Art. 18 Abs. 1 und 1^{bis} NHG geschützt: «Dem Aussterben einheimischer Tier- und Pflanzenarten ist durch die Erhaltung genügend grosser Lebensräume (Biotope) und andere geeignete Massnahmen entgegenzuwirken. [...] Besonders zu schützen sind Uferbereiche, Riedgebiete und Moore, seltene Waldgesellschaften, Hecken, Feldgehölze, Trockenrasen und weitere Standorte, die eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt erfüllen oder besonders günstige Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften aufweisen.» Für Eingriffe in solche schutzwürdige Lebensräume bestimmt Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG folgendes: «Lässt sich eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Lebensräume durch technische Eingriffe unter Abwägung aller Interessen nicht vermeiden, so hat der Verursacher für besondere Massnahmen zu deren bestmöglichem Schutz, für Wiederherstellung oder ansonst für angemessenen Ersatz zu sorgen.»

c) Vorliegend ist unbestritten, dass sich heute in der Dachkonstruktion des bestehenden und abzubrechenden Wohnhauses eine Mauerseglerkolonie befindet. Dieser Standort weist eine besonders günstige Voraussetzung für diese Lebensgemeinschaft nach Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG auf. Im Baubewilligungsverfahren hat die Beschwerdegegnerschaft einen Kurzbericht «Naturwerte auf der Parzelle J._____, E._____strasse L._____, Spiez; Resultate und Kurzbericht» bei Herrn K._____ (nachfolgend: Kurzbericht Ökologie) eingeholt, welcher sich unter anderem mit dem Thema Mauersegler auseinandersetzt.³¹ Darin wird ausgeführt, es gebe im und am Gebäude 75 Mauerseglernester. Durch den Abriss des bestehenden Gebäudes würden diese Brutgelegenheiten verschwinden. Da es in der Umgebung nicht genug andere Nistgelegenheiten habe, werde dies ohne entsprechende Massnahmen sehr grosse negative Auswirkungen auf die Brutkolonie haben. Zum Schutz und Erhalt der bestehenden Mauerseglerkolonien wurden im Kurzbericht Ökologie folgende Massnahmen empfohlen:

²⁸ Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451).

²⁹ Verordnung des Bundesrats vom 16. Januar 1991 über den Natur- und Heimatschutz (NHV; SR 451.1).

³⁰ Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 (NSchV; BSG 426.111).

³¹ Vorakten, Nr. 101.

- «a. Keine relevanten Arbeiten am bestehenden Gebäude zur Brutzeit der Mauersegler
- b. Vor Baubeginn gute, alternative Brutmöglichkeiten schaffen
 - i. Möglichkeit von Nistkästen im oder am neuen Gebäude abklären
 - ii. Möglichkeit von Nistkästen in der Nachbarschaft abklären
 - iii. Wirkungsvollen und geprüften Mauerseglerturn aufstellen
- c. Nach Bedarf an neuen Standorten Lockrufe einsetzen
- d. Vogelschutzmassnahmen bezüglich Gebäudeverglasung abklären und umsetzen
- e. Wirkungskontrolle durchführen»

Dem Kurzbericht Ökologie liegen zudem Dokumente bezüglich eines Spyrenturms bei.³² Nebst Massangaben und einer Skizze finden sich auch Fotos eines bestehenden Spyrenturms sowie eines Modells.

Weiter hat die Beschwerdegegnerschaft die Vogelwarte Sempach beigezogen, welche sich in ihrem Schreiben vom 10. Dezember 2021 unter anderem wie folgt äussert:³³

«Der Kurzbericht Ökologie [...] ist in seinen Aussagen betreffend des Schutzes der Mauerseglerkolonie fachlich korrekt und wir erachten die formulierten Massnahmen als zielführend. [...] Die geplanten Massnahmen mit Errichtung eines Seglerturmes im Garten und mit der Montage von zusätzlichen Kästen an der Westfront des neuen Gebäudes werden die Voraussetzungen geschaffen, damit die Kolonie im bisherigen Rahmen erhalten werden kann. Umsetzung und Standorte sind geeignet.»

Gleichzeitig hat die Vogelwarte Sempach ausgeführt, für den Fortbestand der Mauerseglerkolonie sei ein verbindlicher Zeitplan für Rück- und Neubau der Bauten entscheidend und hat Massnahmen in folgender Reihenfolge empfohlen:

- «1. Aufstellen des Seglerturms im Garten baldmöglichst (Baubewilligung vorausgesetzt) - wenn sich dies mit den künftigen Bau- und Umgebungsarbeiten vereinbaren lässt. Anlocken mittels arteigener Stimmen, damit möglichst schon in der nächsten Brutsaison erste Seglerpaare die neuen Nisthilfen beziehen.
- 2. Abriss des bestehenden Gebäudes ausserhalb des Zeitraumes 15.4.-15.8. Ist dies nicht möglich, so sind vor dem 15.4. die bisherigen Nistkästen zu entfernen und die verbleibenden Brutplätze im Dachbereich zu verschliessen.
- 3. Garantie für ungehinderten Zuflug zum Seglerturm auch während der Bauphase. (Baulärm und Bauarbeiten stören die brütenden Vögel meist kaum. Keine Massnahmen erforderlich).
- 4. Montage von Nistkästen an der Westfront unmittelbar nach Fertigstellung des Neubaus und Anlocken mittels arteigener Stimmen während der folgenden Brutperiode.
- 5. Fachliche Begleitung der Massnahmen zu Gunsten der Segler vor und während der Bauphase.»

Eine weitere Empfehlung der Vogelwarte Sempach lautet:

«Segler benötigen zu ihren Nistplätzen freie Anflüge. Deshalb ist bei der Planung der Umgebungsgestaltung und später bei der Pflege darauf zu achten. Wir raten, keine zu hoch wachsende Bäume in unmittelbarer Umgebung der Nisthilfen zu pflanzen oder diese so zu schneiden, dass die untersten Nisthilfen immer mind. 2 m über den Wipfelbereich hinausragen.»

³² Vorakten, Nr. 102.

³³ Vorakten, Nr. 103.

Nach Vorliegen des überarbeiteten Umgebungsgestaltungsplans und des Baustelleninstallationsplans samt Grobterminplan wurde in einem Nachtrag vom 11. Januar 2022 zum Kurzbericht Ökologie ausgeführt:³⁴

«Die Abbrucharbeiten, wie auch die Vorbereitungsarbeiten sollten die Mauersegler nicht direkt betreffen, da diese Arbeiten gemäss Grobterminplan erst beginnen werden, wenn die Mauersegler wieder weggezogen sind. Mit diesen Massnahmen und dem vorgesehenen Spyrenturm sollten ausreichend Brutgelegenheiten für eine mittel- und langfristige Erhaltung der Mauerseglerkolonie geschaffen werden. Wie schnell und in welchem Umfang die neuen Brutplätze angenommen werden und wie sich die Kolonie nach dem Neubau entwickeln wird, kann nicht mit Sicherheit gesagt werden. Je vielfältiger und grösser das Angebot ist, desto grösser sind die Chancen auf eine schnelle und positive Entwicklung.»

d) Weiter liegen folgende Amts- und Fachberichte vor, welche sich spezifisch zum Mauersegler äussern:

Mit Mail vom 29. November 2021 hat das Jagdinspektorat dem Bauprojekt grundsätzlich zugestimmt und gleichzeitig festgehalten, der Vorschlag gemäss ökologischem Gutachten müsse vollständig als Auflage in die Baubewilligung integriert und die Massnahmen zu Gunsten der Mauersegler müssen umgesetzt werden.³⁵

Auch die ANF stimmte mit Amtsbericht Naturschutz vom 12. Mai 2022 dem Bauvorhaben unter folgenden Auflagen zu:³⁶

- «3.1. Allfällige Holzer- und Rodungsarbeiten dürfen nicht während der Fortpflanzungszeit der wildlebenden Säugetiere und Vögel (1. April – 15. Juli) ausgeführt werden.
- 3.2. Es dürfen keine relevanten Arbeiten am bestehenden Gebäude während der Brutzeit der Mauersegler vorgenommen werden.
- 3.3. Vor dem Baubeginn müssen geeignete, alternative Brutmöglichkeiten gemäss Umweltbericht (K._____, Sept 2021, p. 4) geschaffen werden.»

Die Gemeinde Spiez führt in ihrem Amtsbericht Umwelt vom 13. Mai 2022 aus,³⁷ mit den zusätzlichen Massnahmen aus dem Kurzbericht Ökologie könne für die Mauerseglerpopulation eine akzeptable Lösung herbeigeführt werden. Weiter hält sie fest, mit dem vorliegenden Zeitplan für die Baustelleninstallation, einer ökologischen Baubegleitung und der Umsetzung der Massnahmen aus dem Kurzbericht Ökologie sowie der Stellungnahme der Vogelwarte Sempach scheine es möglich, den Fortbestand der Mauerseglerkolonie zu gewährleisten. Es werde sich zeigen, ob die geplanten Ersatzbrutplätze von den Mauerseglern angenommen würden. Unter Aufnahme folgender Auflagen beantragte sie die Bewilligung des Bauvorhabens:

- «- Der Schutz und die Erhaltung der bestehenden Mauerseglerkolonie (geschützte Art) muss sichergestellt sein, dies beinhaltet die Umsetzung der Massnahmen für den Fortbestand der Mauerseglerkolonie wie Anbringen von Nistkästen sowie einem Mauerseglerturm, neu an geänderter Lage in der südwestlichen Ecke der Parzelle.
- Die Massnahmen aus dem Kurzbericht zu den Naturwerten von Herrn K._____ vom 11. Januar 2022 sind vollumfänglich umzusetzen.
- Die Einhaltung der Grobterminplanung der Bauinstallation vom 11. Januar 2022 ist zwingende Voraussetzung für die Erhaltung der Naturwerte und ist entsprechend umzusetzen.

³⁴ Vorakten, Nr. 101, S. 5 f.

³⁵ Vorakten, Nr. 93.

³⁶ Vorakten, Nr. 100.

³⁷ Vorakten, Nr. 108.

- Das Projekt ist durch eine erfahrene, ökologisch ausgebildete Fachperson zwingend zu begleiten.»

e) Im angefochtenen Entscheid wird unter Ziffer 4.1 der Amtsbericht Naturschutz der ANF vom 12. Mai 2022 und der Amtsbericht Umwelt der Gemeinde Spiez vom 13. Mai 2022 sowie der Kurzbericht Ökologie jeweils samt den darin enthaltenen Auflagen zu integralem Bestandteil des Gesamtbauentscheids erklärt. Bezüglich des Kurzberichts Ökologie werden zudem die zwingend einzuhaltenden Massnahmen zum Schutz und der Erhaltung der bestehenden Mauerseglerkolonie explizit wiedergegeben (vgl. vorstehend unter E. 3c Auflistung a.-e.).

f) Wie die vorstehenden Ausführungen zeigen, wurde dem Thema «Mauersegler» im Baubewilligungsverfahren eine besondere Bedeutung beigemessen. Grundlage bildet der von der Beschwerdegegnerschaft in Auftrag gegebene Kurzbericht Ökologie, der von allen involvierten Stellen in ihren Berichten zitiert wird. Zudem liegt – ebenfalls proaktiv von der Beschwerdegegnerschaft eingeholt – ein Schreiben der Vogelwarte Sempach vor, welches die im Kurzbericht Ökologie formulierten Massnahmen als zielführend beurteilt. Die Ausführungen im Kurzbericht Ökologie samt den darin formulierten Massnahmen sowie die weiteren Beurteilungen und Empfehlungen der verschiedenen Fachbehörden sind nachvollziehbar und überzeugend. Für die BVD besteht kein Anlass, davon abzuweichen. Die formulierten Auflagen haben Eingang in den Gesamtbauentscheid gefunden.

Die Beschwerdegegnerschaft hat bereits bei der Planung die verschiedenen Massnahmen und Empfehlungen der Fachstellen in ihr Neubauprojekt einfließen lassen. Gemäss den bewilligten Planunterlagen wird auf der südlichen Parzellenecke der geforderte Spyrenturm erstellt. Aus dem Umgebungsgestaltungsplan geht zudem hervor, dass um den Spyrenturm ein Radius von 4 m als An- und Abflugschneise für die Vögel geplant ist. Südwestlich des Spyrenturms wurde explizit ein Bereich für Kleinstrukturen geplant, womit eine weitere Empfehlung der Vogelwarte Sempach umgesetzt wurde. Heute gibt es im und am Gebäude 75 Mauerseglernester. Zukünftig werden der Mauerseglerkolonie 75 bis 77 Nester zur Verfügung stehen: 62 Nester im Spyrenturm und weitere 13 bis 15 Nester an der Westfassade des neuen Gebäudes. Die Ausführungen der Beschwerdeführenden, am geplanten Neubau seien nur sehr wenige Nistplätze vorgesehen, sind zwar korrekt. Da die beiden Standorte jedoch auf der Westseite der Parzelle geplant sind und zwischen ihnen keine Hindernisse liegen, sind die Voraussetzungen geschaffen, dass die Kolonie räumlich zusammenbleibt. Die Vogelwarte Sempach erachtet denn auch die Umsetzung und den Standort als geeignet. Die weiteren involvierten Stellen haben sich nicht negativ zur Anzahl geplanter Nistkästen geäussert. Für die BVD besteht auch diesbezüglich kein Anlass, von den fachlichen Einschätzungen abzuweichen. Die Aufteilung der Mauerseglernester auf zwei örtlich in engem Zusammenhang stehende Standorte ist somit nicht zu beanstanden.

Weiter haben die Beschwerdeführenden im Vorverfahren einen Grobterminplan eingereicht, in welchem sowohl die Ankunft als auch die Brutzeit und die Abreise der Mauersegler aufgenommen ist. Der Grobterminplan ist so ausgelegt, dass der Abbruch des bestehenden Gebäudes nach dem Abflug der Mauersegler im Herbst erfolgt und damit sichergestellt ist, dass – wie im Kurzbericht Ökologie als Massnahme empfohlen – keine relevanten Arbeiten am bestehenden Gebäude zur Brutzeit der Mauersegler erfolgt. Weiter sieht der Grobterminplan auch das Aufstellen von provisorischen Nistkästen während der Realisation des Neubaus vor. Mit all diesen Massnahmen wird sichergestellt, dass der Mauerseglerkolonie auch während den Bauarbeiten Nistmöglichkeiten geboten werden, damit sie – entgegen den Befürchtungen der Beschwerdeführenden – das Quartier nicht verlassen.

Zusammengefasst ist festzuhalten, dass die Beschwerdegegnerschaft mit den geplanten (Ersatz-)Massnahmen im Sinne von Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG für den bestmöglichen Schutz des Lebensraums der Mauerseglerkolonie sorgt. Zudem wird mit der Aufnahme dieser (Ersatz-)Mass-

nahmen als Auflage im Gesamtbauentscheid deren Durchsetzung rechtlich sichergestellt. Die vorgebrachten Rügen zur Mauerseglerkolonie sind unbegründet, weshalb die Beschwerde auch diesbezüglich abzuweisen ist.

4. Schattenwurf und Aussicht

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, das geplante überdimensionierte Gebäude werde aufgrund der Höhe und Breite seines Baukörpers einen erhöhten Schattenwurf auf ihre Liegenschaft mit sich bringen. Auch werde die freie Sicht von ihrer Liegenschaft gegen Süd-Südwest deutlich eingeschränkt. Deshalb würden sie eine nicht unerhebliche Wertverminderung ihrer Liegenschaft befürchten.

Die Beschwerdegegnerschaft bringt in ihrer Beschwerdeantwort zusammengefasst vor, das Bauvorhaben halte sämtliche anwendbaren bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen ein. Es gebe keine Bestimmung, welche eine Verweigerung des Bauvorhabens oder deren Reduktion im Umfang wegen Schattenwurf oder Lichtentzug erlaube. Zudem bestünden auch keine Bestimmungen zum Schutz der Aussicht.

Die Gemeinde hält fest, bei der geltend gemachten Wertverminderung der Liegenschaft handle es sich um eine privatrechtliche Frage, welche nicht Gegenstand eines Baubewilligungsverfahrens sein könne.

b) Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach andern Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entsprechen, die öffentliche Ordnung nicht gefährden und ihnen keine Hindernisse der Planung im Sinn der Art. 36 und Art. 62 BauG entgegenstehen (Art. 2 BauG). Sind die genannten Voraussetzungen erfüllt, hat die Bauherrschaft einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Baubewilligung. Die Beschwerdeführenden dagegen haben keinen Anspruch darauf, dass die Beschwerdegegnerschaft bei ihrem Bauvorhaben eine möglichst günstige Lösung für sie realisiert. Die Beschwerdegegnerschaft darf das Gebäude genauso planen und umsetzen, wie sie möchte, sofern sie sich an die bau- und planungsrechtlichen Vorschriften hält.

Es kann zwar womöglich zutreffen, dass das geplante Gebäude den Beschwerdeführenden teilweise die Nah- und Fernsicht raubt sowie Schatten wirft. Nach dem Gesagten macht dies allein das Bauvorhaben nicht unzulässig.

c) Im öffentlichen Baurecht ist es Sache des Gesetzgebers, das nachbarliche Interesse am Schutz vor Immissionen, wozu auch eine Beschattung bzw. der Entzug des Sonnenlichts gehören, gegen das raumplanerische Interesse an einer haushälterischen Bodennutzung abzuwägen. Dem Interesse an einer genügenden Belichtung bzw. Besonnung wird mit den baupolizeilichen Massen, insbesondere den Grenzabständen und den Gebäudehöhen Rechnung getragen. Diese planerische Interessenabwägung des Gesetzgebers kann im Baubewilligungsverfahren nicht mehr in Frage gestellt werden.³⁸ Einwirkungen, die sich aus der zonenmässigen Nutzung ergeben, müssen daher geduldet werden (vgl. Art. 24 BauG i.V.m. Art. 89 Abs. 2 BauV³⁹). Beim Entzug von Sonne oder der Aussicht handelt es sich um negative Immissionen, welche durch die blosse Existenz von Bauten entstehen.⁴⁰ Solange die baupolizeilichen und umweltrechtlichen Vorschriften eingehalten sind, müssen deshalb Immissionen wie z.B. Lichtentzug, Schattenwurf oder Beein-

³⁸ Vgl. BGer 1C_114/2015 vom 10. Juli 2015 E. 7.2.1.

³⁹ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1).

⁴⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 24 N. 2.

trächtigung der Aussicht von den Anwohnern grundsätzlich hingenommen werden.⁴¹ Nur bei Hochhäusern im Sinn von Art. 20 BauG, das heisst Gebäuden mit einer Gesamthöhe von mehr als 30 m, kommen bestimmte Beschattungstoleranzen zur Anwendung (vgl. Art. 22 Abs. 3 BauV).

In der Wohnzone 2 Strukturerhaltung (W2S) beträgt die zulässige Gebäudehöhe 7.0 m, der grosse Grenzabstand 8.0 m und der kleine Grenzabstand 4.0 m (Art. 212 Abs. 1 GBR). Das geplante Bauvorhaben ist zonenkonform und hält unbestrittenermassen sowohl die Gebäudehöhe als auch die Abstände gemäss Art. 212 Abs. 1 GBR ein. Es handelt sich auch nicht um ein Hochhaus, weshalb die Beschattungstoleranzen von Art. 22 Abs. 3 BauV nicht zur Anwendung kommen. Die Rüge der Beschwerdeführenden ist diesbezüglich unbegründet.

d) Vom öffentlichen Baurecht zu unterscheiden ist das private Nachbarrecht und dessen Immissionsschutz (vgl. Art. 684 ff. ZGB⁴²). Die BVD kann nur Rügen betreffend baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Bestimmungen prüfen. Soweit die Beschwerdeführenden darüber hinaus eine Wertverminderung ihrer Liegenschaft befürchten, handelt es sich um eine zivilrechtliche Frage, weshalb sie auf den Zivilweg gemäss Art. 679 i.V.m. Art. 684 ZGB zu verweisen sind. Zivilrechtliche Einwände sind im Bauentscheid lediglich als Rechtsverwahrung vorzumerken⁴³, was vorliegend auch erfolgt ist.

5. Zusammenfassung und Kosten

a) Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich sowohl der Neubau als auch die Aussenraumgestaltung gut ins Ortsbild einfügt. Zudem wird mit den geplanten Massnahmen zum Schutz der Mauerseglerkolonie deren Fortbestand genügend sichergestellt. Da das Bauvorhaben bewilligungsfähig ist, wird die Beschwerde abgewiesen und die von der Gemeinde Spiez mit Gesamtentscheid vom 10. Juni 2022 erteilte Baubewilligung bestätigt.

b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführenden. Sie haben die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG⁴⁴). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 2200.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV⁴⁵). Sie haften solidarisch für den gesamten Betrag.

c) Die Beschwerdeführenden haben zudem der Beschwerdegegnerschaft die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Kostennote der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerschaft gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdeführenden haben somit der Beschwerdegegnerschaft unter solidarischer Haftung die Parteikosten von CHF 5613.05 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

⁴¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 24 N. 31.

⁴² Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210).

⁴³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O. Art. 2 N. 4a.

⁴⁴ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

⁴⁵ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der Gesamtentscheid der Gemeinde Spiez vom 10. Juni 2022 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 2200.– werden den Beschwerdeführenden zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Beschwerdeführenden haben der Beschwerdegegnerschaft die Parteikosten im Betrag von CHF 5613.05 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag.

IV. Eröffnung

- Frau D._____ und Herrn C._____, eingeschrieben
- Herr Rechtsanwalt A._____ und Herr Rechtsanwalt B._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Spiez, Abteilung Bau, eingeschrieben
- Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Abteilung Naturförderung (ANF), 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 fünf 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.