



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2022/158

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 21. Juni 2023

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer 1

Herrn **D.**_____
Beschwerdeführer 2

Herrn **E.**_____
Beschwerdeführer 3

Frau **F.**_____
Beschwerdeführerin 4

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt G._____

und

Herrn **H.**_____
Beschwerdegegner

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

sowie

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

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

**Tiefbauamt des Kantons Bern (TBA), Obergeringenieurkreis I (OIK I), Strasseninspektorat
Oberland West**, Stationsstrasse 4, 3711 Mülmenen

betreffend die Verfügung der Gemeinde Saanen vom 16. August 2022 (Baugesuch Nr. 2021-006; Abbruch der bestehenden Gebäude, Neubau Scheune mit Jauchegrube) und die Verfügung des Amts für Gemeinden und Raumordnung (AGR), Abteilung Bauen vom 27. Juli 2022 (G.-Nr. 2020.DIJ.3457)

I. Sachverhalt

1. Nach einer grundsätzlich positiven Voranfrage reichte der Beschwerdegegner am 18. Januar 2021 bei der Gemeinde Saanen ein am 8. Januar 2021 unterzeichnetes Baugesuch ein. Die Gemeinde verlangte vor der Publikation Anpassungen des Projekts und die Nachreichung von Unterlagen und Plänen.¹ Das Projekt sieht den Abbruch der Gebäude 41a und 41b sowie den Neubau einer Scheune mit Stall und Jauchegrube auf Parzelle Saanen Grundbuchblatt Nr. M._____ vor. In der geplanten Scheune möchte der Beschwerdegegner statt wie bisher (am Hauptbetriebsstandort) 17 Milchkühe neu 20 bis 30 Kühe, 12 Rinder und 8 Kälber halten. Die Parzelle liegt in der Landwirtschaftszone. Der Beschwerdegegner, dessen Hof rund 200 m entfernt auf der Parzelle Saanen Grundbuchblatt Nr. N._____.02 (neu: N._____) liegt, führt ein landwirtschaftliches Gewerbe mit rund zwei Standardarbeitskräften (SAK). Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen die Beschwerdeführenden Einsprache.

2. Aufgrund der Einsprachen kündigte der Beschwerdegegner mit Schreiben vom 9. Juni 2021 eine Projektänderung insbesondere mit einer Verschiebung des Gebäudes nach Westen an und reichte erste Pläne ein. Die Gemeinde verlangte vor der Publikation Verbesserungen der Unterlagen. Der Beschwerdegegner reichte am 27. August 2021 neue Pläne und am 16. September 2021 weitere fehlende Unterlagen der Projektänderung ein. Gegen die Projektänderung erhoben unter anderen die Beschwerdeführenden Einsprache.

3. Mit Gesamtentscheid vom 16. August 2022 erteilte die Gemeinde Saanen die Baubewilligung und eröffnete gleichzeitig die Verfügung des AGR vom 27. Juli 2022, welches die Zonenkonformität gestützt auf den im Voranfrageverfahren eingeholten Fachbericht des Amts für Landwirtschaft und Natur (LANAT) vom 22. Juni 2020 unter Auflagen bejahte.

4. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 15. September 2022 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Entscheids vom 16. August 2022 und die Erteilung des Bauabschlags, eventualiter die Rückweisung zum neuen Entscheid an die Vorinstanz.

5. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet², führte den Schriftenwechsel durch, holte die Vorakten und eine Stellungnahme beim Amt für Umwelt und Energie (AUE), Abteilung Immissionsschutz, ein. Das AUE, Abteilung Immissionsschutz, bestätigt in seiner Stellungnahme vom 21. Oktober 2022 seinen Fachbericht vom 14. Oktober 2021. Die Gemeinde stellt mit Stellungnahme vom 21. Oktober 2022 den Antrag, die Beschwerde sei abzuweisen. Denselben Antrag stellt das AGR mit Eingabe vom 24. Oktober 2022. Der Beschwerdegegner beantragt in der Beschwerdeantwort vom 24. Oktober 2022, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei.

6. Mit Verfügung vom 15. Dezember 2022 beteiligte das Rechtsamt das TBA, OIK I, Strasseninspektorat Oberland West (im Folgenden: OIK I), neu als Partei am Verfahren. Zudem holte es beim LANAT einen Bericht mit einer vollständigen Beurteilung des Vorhabens ein. Weiter bat es das AGR um eine Standortevaluation. Das Rechtsamt forderte ausserdem den Beschwerdegegner auf, einen Plan mit dem notwendigen Sichtfeld auf beiden Seiten des neuen Strassenanschlusses sowie einen Dienstbarkeitsvertrag bezüglich der über das Nachbargrundstück führenden Zufahrt einzureichen. Das Rechtsamt bat das AUE zudem, ihm die Berechnung nach FAT 476 zuzustellen. Danach holte das Rechtsamt beim OIK I eine

¹ Vgl. Vorakten Beilagen 13, 16, 22 und 24

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)

Stellungnahme ein, bevor sämtliche Parteien Gelegenheit erhielten, Schlussbemerkungen einzureichen. Die Gemeinde, die Beschwerdeführenden und der Beschwerdegegner halten darin an ihren Anträgen fest. Auf die Rechtsschriften und Eingaben der Fachbehörde wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Prozessvoraussetzungen

Der Entscheid der Gemeinde Saanen ist ein Gesamtentscheid im Sinne von Art. 9 Abs. 1 KoG³, die Verfügung des AGR eine weitere Verfügung im Sinne von Art. 9 Abs. 2 Bst. b KoG. Beide sind gestützt auf Art. 11 Abs. 1 KoG in Verbindung mit Art. 5 Abs. 1 KoG mit Beschwerde nach Art. 40 Abs. 1 BauG⁴ bei der BVD anfechtbar. Diese ist somit zur Beurteilung der Beschwerde zuständig.

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

2. Zonenkonformität, Grundsätze und bodenabhängige Bewirtschaftungsform

a) In der Landwirtschaftszone zonenkonform sind Bauten und Anlagen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind (Art. 16a Abs. 1 Satz 1 RPG⁵). Ebenfalls zonenkonform sind Bauten und Anlagen, die der inneren Aufstockung eines landwirtschaftlichen oder eines dem produzierenden Gartenbau zugehörigen Betriebs dienen (Art. 16a Abs. 2 Satz 1 RPG). Die Anforderungen an die Zonenkonformität von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone werden in der RPV⁶ präzisiert. Danach sind unter anderem Bauten und Anlagen zonenkonform, die der bodenabhängigen Bewirtschaftung oder der inneren Aufstockung dienen, namentlich wenn sie für die Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus Pflanzenbau und Nutztierhaltung oder der Bewirtschaftung naturnaher Flächen verwendet werden (Art. 34 Abs. 1 RPV). Als bodenabhängig gilt die Bewirtschaftung, wenn ein enger Bezug zum natürlichen Boden besteht, wie etwa beim Acker- und Gemüsebau. Die Tierhaltung erfolgt dann bodenabhängig, wenn die Tiere im Wesentlichen auf der Grundlage der auf dem Betrieb produzierten Futtermittel ernährt werden.⁷ Zonenkonform sind weiter Bauten und Anlagen, die der Aufbereitung, Lagerung und dem Verkauf landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Produkte im von Art. 34 Abs. 2 RPV näher bestimmten Umfang dienen. Zonenkonform sind schliesslich Bauten für den Wohnbedarf, der für den Betrieb des entsprechenden landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich ist, einschliesslich des Wohnbedarfs der abtretenden Generation (Art. 34 Abs. 3 RPV). Die Bewilligung darf nur erteilt werden, wenn die Baute oder Anlage für die in Frage stehende Bewirtschaftung nötig ist (Art. 34 Abs. 4 Bst. a RPV), ihr am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 34 Abs. 4 Bst. b RPV) und der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann (Art. 34 Abs. 4 Bst. c RPV). Die Baute oder Anlage

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

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

⁵ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700)

⁶ Raumplanungsverordnung des Bundesrats vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1)

⁷ BGE 133 II 370 E. 4.2; Ruch/Muggli, in Praxiskommentar RPG, Bauen ausserhalb der Bauzone, 2017, Art. 16a N. 30 f.

muss an die objektiven Bedürfnisse des Betriebs angepasst sein, namentlich mit Bezug auf ihre Grösse und ihren Standort, und darf insbesondere nicht überdimensioniert sein.⁸

b) Das LANAT als zuständige Fachbehörde⁹ hielt bereits in seinem Bericht vom 22. Juni 2020 im Voranfrageverfahren fest, das Vorhaben diene der bodenabhängigen Milchviehhaltung und sei grundsätzlich zonenkonform, wenn die Finanzier- und Tragbarkeit des Vorhabens belegt werde. Im Bericht vom 16. Januar 2023 führte es in Bezug auf den längerfristigen Bestand des Betriebs aus, die vorliegende Futtergrundlage reiche theoretisch für mehr als die angestrebten 37 Grossvieheinheiten (GVE) aus (TS¹⁰ – Deckungsgrad über 100 %, ohne Berücksichtigung Sömmerung). Mit den vorliegend bewirtschafteten Flächen und deren Futterbasis könnte der Tierbestand noch weiter aufgestockt werden. Bei der Eignung des Standorts führt das LANAT im Bericht vom 16. Januar 2023 zudem aus, aufgrund der Alpung der Tiere auf der eigenen Alp sei zudem weniger Weidefläche für den Betrieb notwendig (Tiere vorwiegend im Winter im Stall). Die Beschwerdeführenden bezweifelten in den Schlussbemerkungen die Futtergrundlage für 37 GVE an. Sie seien der Auffassung, die vorhandene Futtergrundlage reiche nur für knapp 33 GVE aus, da von der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzfläche von 33.32 ha eine Fläche von 7 ha als Weidefläche für das Jungvieh abgezogen werden müsse. Im Rahmen von Art. 16a Abs. 1 RPG wird die Zonenkonformität bejaht, wenn die Produktion im Wesentlichen oder überwiegend bodenabhängig ist. Dies wird nicht aufgrund des betriebseigenen Trockensubstanzanteils, sondern einer gesamthaften Betrachtung anhand des Betriebskonzepts beurteilt, da keine vollständige Bodenabhängigkeit der Bewirtschaftung verlangt wird.¹¹ Dazu ist aufgrund der auf dem Betrieb herrschenden konkreten Verhältnisse zu ermitteln, welcher Landanteil als Futterbasis für die Tierhaltung dient und wie viele Tiere damit ernährt werden können. Dies setzt in der Regel voraus, dass der Landwirtschaftsbetrieb über ein Betriebskonzept verfügt, aus welchem der Umfang der verschiedenen Betriebszweige und die dafür jeweils zur Verfügung stehenden Landflächen hervorgehen.¹² Gemäss dem Betriebskonzept stehen dem Beschwerdegegner für die Viehzucht rund 33 ha Dauerweide und Naturwiese zur Verfügung (vgl. insb. die Produktionsplanung der agridea). Gestützt darauf und gestützt auf die Berichte des LANAT erscheint es damit plausibel, dass der Beschwerdegegner das für die vorgesehene Tierhaltung benötigte Futter auf seinen landwirtschaftlichen Nutzflächen zu überwiegenden Teilen selber produziert und diese Tierhaltung als bodenabhängige Bewirtschaftungsform in den Anwendungsbereich von Art. 16a Abs. 1 RPG fällt. Selbst wenn die Futtergrundlage nur für 33 GVE genügen würde, würde das benötigte Futter immer noch zu überwiegenden Teilen selber produziert.

c) Näher zu prüfen sind nachfolgend die Betriebsnotwendigkeit, die Notwendigkeit des Neubaus, der längerfristige Bestand des Betriebs und die Interessenabwägung inklusive Standort-evaluation.

3. Betriebsnotwendigkeit und Notwendigkeit des Neubaus

a) Die Beschwerdeführenden bringen in der Beschwerde vor, der Beschwerdegegner lege nicht dar, inwieweit die geplante Aufstockung des Tierbestandes nötig sei für seinen Betrieb. Zudem stelle sich die Frage, was mit dem bisherigen Betriebszentrum geschehe, insbesondere

⁸ BGE 129 II 413 E. 3.2 S. 416, E. 3a S. 281, E. 3 S. 133 f.

⁹ Art. 8 Abs. 1 Bst. i der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion (Organisationsverordnung WEU, OrV WEU; BSG 152.221.111)

¹⁰ Trockensubstanz

¹¹ Ruch/Muggli, in Praxiskommentar RPG, Bauen ausserhalb der Bauzone, 2017, Art. 16a N. 30 ff.

¹² BGE 133 II 370 E. 4.4

ob dieses in Wohn- und/oder Gewerberaum umgenutzt werde. Dem Beschwerdegegner wäre es zudem ohne Weiteres möglich und zumutbar, das bestehende Betriebszentrum auszubauen.

Der Beschwerdegegner führt in der Beschwerdeantwort vom 24. Oktober 2022 aus, er plane, den Viehbestand auf rund 20 bis 30 Kühe, 12 Rinder und 8 Kälber zu erhöhen. Der bestehende Stall biete dafür nicht genügend Platz, er reiche knapp für die 17 Milchkühe. Die geplante Aufstockung sei grundsätzlich zonenkonform und würde einen Laufstall beinhalten, der nicht nur für die Betriebsführung ideal sei, sondern auch dem Tierwohl diene. Damit wäre er künftig auch weniger vom Weidegang und der Alpsommerung abhängig. Die geplante Scheune sehe zudem den jetzt fehlenden Platz für die Lagerung von Trockenfutter mitsamt Heukran vor, so dass er weniger Silofutter bereithalten müsse. Er habe den Betrieb vor fünf Jahren übernommen. Die geplante, moderate Erhöhung des Tierbestandes führe längerfristig zur Erhaltung und Nachhaltigkeit des Betriebs. Der Neubau auf Parzelle M. _____ sei, zusammen mit der Parzelle N. _____, 02, notwendig für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung mit dem geplanten Viehbestand. Zu dem vom Rechtsamt eingeholten Bericht des LANAT vom 16. Januar 2023 führt der Beschwerdegegner aus, das LANAT bejahe die Betriebsnotwendigkeit. Damit er die GVE von 25 auf 37 aufstocken könne, benötige er mehr Stallplatz, da der Anbindestall bereits jetzt voll sei. Der vorgesehene Laufstall sei gemäss LANAT tiergerecht und könne Arbeitsprozesse erleichtern. Die Aufstockung sichere dem Beschwerdegegner längerfristig seinen Betriebszweig Milchwirtschaft. Das LANAT bejahe die Notwendigkeit des Neubaus in den vorgesehenen Dimensionen und halte den Standort für geeignet, da es diesem zustimme.

b) An der betrieblichen Notwendigkeit eines Neubaus fehlt es, wenn die vorgesehene Nutzung (allenfalls nach einem Umbau) in einer bereits vorhandenen Baute möglich wäre.¹³ Bei Neubauten ist zudem zu prüfen, ob sie an der Stelle von bisherigen, in Zukunft nicht mehr benötigten Bauten errichtet werden können, um eine weitere Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden.¹⁴ Die Betriebsbauten müssen für ihren individuellen Zweck nötig und damit nicht überdimensioniert sein.¹⁵ Die betriebliche Notwendigkeit gemäss Art. 34 Abs. 4 Bst. a RPV setzt nicht voraus, dass der Betrieb ohne den Neubau nicht mehr existieren könnte. Nötig im Sinne dieser Bestimmung sind Betriebsbauten, wenn sie den objektiv erforderlichen Arbeitsvorgängen dienen.¹⁶

c) Im vom Rechtsamt eingeholten Bericht vom 16. Januar 2023 führt das LANAT in Bezug auf die Betriebsnotwendigkeit aus, der Betrieb des Beschwerdegegners weise gemäss Agrardatenerhebung GELAN 2022 2.158 SAK auf und erfülle damit die Voraussetzungen eines landwirtschaftlichen Gewerbes. Der Beschwerdegegner halte derzeit sein Milchvieh am Hauptbetriebsstandort P. _____ strasse 52 in einem Anbindestall. Er wolle seinen Tierbestand auf 30 Milchkühe aufstocken und das Stallsystem auf einen Laufstall wechseln, was mehr Platz benötige, jedoch insbesondere wegen der Bewegungsfreiheit der Tiere zu einer tiergerechteren Haltung und zu Arbeitserleichterungen (Mist- und Güllemaangement, Melkerei und Fütterung) führe. Der Beschwerdegegner möchte zudem den Tierbestand von heute 25 auf 37 GVE aufstocken. Damit werde es dem Betrieb längerfristig ermöglicht, auf den Betriebszweig Milchwirtschaft zu setzen. Die gewählte Betriebsform mit dem Hauptbetriebszweig Milchwirtschaft sei für den Produktionsort nachvollziehbar und entspreche der landwirtschaftlichen Praxis. Zur Notwendigkeit des Neubaus führt das LANAT im Bericht vom 16. Januar 2023 aus, die bestehende Scheune weise eine Grundfläche von rund 272 m² aus, der Neubau sei mit einer Grundfläche von 718 m² (nur Gebäudefläche ohne Laufhöfe, Mistplatz etc.) geplant. Darin sollten alle Tiere des Betriebs unter einem Dach und in einem Laufstall gehalten werden und der Einbau

¹³ BGE 129 II 413 E. 3.2 S. 416, mit Hinweisen

¹⁴ BGer 1C_567/2015 vom 29.8.2016, E. 4.1, mit Hinweisen

¹⁵ Ruch/Muggli, Praxiskommentar RPG 2017, Art. 16a N. 47

¹⁶ Ruch/Muggli, Praxiskommentar RPG 2017, Art. 16a N. 48

eines Heukrans sei vorgesehen. Eine Erweiterung / Ersatz der bestehenden Scheune (Gebäude Nr. 52a) reiche realistischweise nicht aus. Der objektive Bedarf für den Neubau sei ersichtlich und die vorgesehene Grösse aufgrund der gesetzlichen Vorschriften für die Tierhaltung nachvollziehbar und erforderlich. Die bestehenden Gebäude sollten als Einstell- und Lagerräume weitergenutzt werden, teilweise als Kompensation für die abzubrechenden Gebäude auf der Parzelle Nr. M._____.

d) Den Ausführungen des LANAT kann gefolgt werden: Es ist nachvollziehbar, dass der Platzbedarf bei einer Aufstockung des Tierbestands und einem Wechsel des Stallsystems zu einem Laufstall steigt und diese Änderungen ökonomisch und in Bezug auf das Tierwohl und die Arbeitsorganisation sinnvoll sind. Dass der geplante Neubau nicht anstelle oder als Erweiterung der bestehenden Scheune erfolgen kann, erscheint aufgrund der Platzverhältnisse auf Parzelle N._____.02 (neu: N._____) ebenfalls nachvollziehbar. Dies wird auch vom AGR in seiner Stellungnahme vom 20. Januar 2023 bestätigt. Plausibel erscheint auch, dass die bestehenden Gebäude auf der Hofparzelle als Einstell- und Lagerräume weitergenutzt werden sollen, zumal auf der Parzelle Nr. M._____ zwei Nebengebäude abgebrochen werden. Soweit die Beschwerdeführenden sinngemäss vorbringen, neue landwirtschaftliche Bauten seien unter dem Titel der Zonenkonformität nur zulässig, wenn der Betrieb zur Existenzhaltung auf diese zwingend angewiesen sei, so kann ihnen nicht gefolgt werden. Die betriebliche Notwendigkeit gemäss Art. 34 Abs. 4 Bst. a RPV setzt nicht voraus, dass der Betrieb ohne den Neubau nicht mehr existieren könnte. Nötig im Sinne dieser Bestimmung sind Betriebsbauten, wenn sie den objektiv erforderlichen Arbeitsvorgängen dienen.¹⁷ Diese Voraussetzungen sind gemäss den plausiblen Ausführungen des LANAT erfüllt.

4. Längerfristiger Bestand des Betriebs

a) Die Beschwerdeführenden bringen in der Beschwerde vor, es fehle ein ausführliches Betriebskonzept zur Prüfung, ob der Betrieb längerfristig weiter bestehen könne, und nachvollziehbare Berechnungen zur wirtschaftlichen Tragbarkeit des Vorhabens, obwohl die Beschwerdeführenden dies bereits in der Einsprache verlangt hätten. Die Ausführungen in der Bewilligung seien bloss summarisch und stützten sich offenbar weitgehend auf einen kurzen Mail-Verkehr zwischen der Baubewilligungsbehörde und dem AGR bzw. dem LANAT.

Der Beschwerdegegner führt in der Beschwerdeantwort aus, in Bezug auf die Tragbarkeit werde kein ausführliches Betriebskonzept verlangt, sondern es sei wichtig, dass die Bauten und Anlagen nicht nach kurzer Zeit wieder leer stehen würden. Der eingereichte betriebswirtschaftliche Bericht der J._____ treuhand ag vom 5. Februar 2021 stütze sich auf das Betriebskonzept des Beschwerdegegners vom 18. November 2020, welches eine langfristige Perspektive enthalte, sowie eine Tragbarkeitsbeurteilung BetVor der Agridea. Die zuständigen Behörden (LANAT und AGR) hätten das Betriebskonzept eingehend geprüft und die Finanzier- und Tragbarkeit bejaht. Zu dem vom Rechtsamt eingeholten Bericht des LANAT vom 16. Januar 2023 führt der Beschwerdegegner aus, das LANAT beurteile den Finanzierungsplan von agridea und die darin verwendeten Werte und Annahmen als realistisch. Die längerfristige Bewirtschaftung sei gemäss LANAT gesichert und aufgrund der Futtergrundlage wäre sogar eine Aufstockung über 37 GVE möglich und tragfähig.

b) Mit der Voraussetzung, dass der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann, soll sichergestellt werden, dass die Landwirtschaftszone weitgehend von Bauten freigehalten wird und darin keine unnötigen neuen Bauten und Anlagen bewilligt werden, die bereits nach kurzer Zeit

¹⁷ Ruch/Muggli, Praxiskommentar RPG 2017, Art. 16a N. 48

wieder leer stehen.¹⁸ Aus dem Ausrichten von Direktzahlungen allein kann noch nicht auf das Vorliegen eines voraussichtlich längerfristig existenzfähigen landwirtschaftlichen Betriebs geschlossen werden. In Zweifelsfällen lässt ein längerfristig ausgelegtes Betriebskonzept eine objektive Beurteilung zu.¹⁹

c) Zum längerfristigen Bestand des Betriebs führt das LANAT in seinem vom Rechtsamt eingeholten Bericht vom 16. Januar 2023 aus, die Finanzier- und Tragbarkeit des Vorhabens sei von ihrer Fachstelle geprüft und bestätigt worden. Der eingereichte Finanzplan werde als realistisch beurteilt. Im Finanzierungsbereich werde ersichtlich, dass der Betrieb in den nächsten Jahren das nettomonetäre Umlaufvermögen steigern könne. Die verwendeten Werte und die getroffenen Annahmen (Hypothekarzins 5 % etc.) seien aufgrund der vorliegenden Informationen zum Betrieb nachvollziehbar und könnten als realistisch beurteilt werden. Der Beschwerdegegner und Bewirtschafter des landwirtschaftlichen Gewerbes habe den Betrieb vor rund 5 Jahren übernommen. Er sei 33 Jahre alt. 63 % der bewirtschafteten Fläche von insgesamt 3321.95 Aren LN (Stand 2022) seien in seinem Eigentum. Mindestens 8 % (rund 270 Aren) der verbleibenden bewirtschafteten Flächen würden sich im Eigentum von Burgergemeinden oder der I. _____ befinden. Solche Eigentümerschaften würden in der Regel längerfristige Pachtverhältnisse anstreben. Die längerfristige Bewirtschaftung der Flächen werde insgesamt als gesichert beurteilt. Zudem reiche die vorliegende Futtergrundlage theoretisch für mehr als die angestrebten 37 GVE aus (TS - Deckungsgrad über 100 %, ohne Berücksichtigung Sömmerung), der Tierbestand könnte somit noch weiter aufgestockt werden. Es seien keine Gründe erkennbar, die gegen einen längerfristigen Bestand des Betriebs sprechen würden.

d) Auch die BVD erachtet die im Finanzplan des Beschwerdegegners angenommenen Entwicklungsszenarien als plausibel und die prognostizierten Zahlen als realistisch. Dabei ist zu berücksichtigen, dass solche Zukunftsszenarien stets gewisse Unsicherheiten mit sich bringen und daher ein abschliessender Beweis des längerfristigen Bestands nicht erbracht werden kann. Dies ist jedoch auch nicht Voraussetzung einer Bewilligung als zonenkonformes Vorhaben; Art. 34 Abs. 4 Bst. c RPV verlangt einzig, dass der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann. Eine absolute Sicherheit, dass der Betrieb längerfristig bestehen kann, muss und kann nicht erbracht werden. Gestützt auf das Betriebskonzept des Beschwerdegegners und den realistischen Finanzplan bestehen keine Anzeichen, dass der Betrieb des Beschwerdegegners mit dem künftigen Konzept nicht längerfristig bestehen könnte. Dabei ist auch zu beachten, dass der Beschwerdegegner erst 33 Jahre alt ist und damit länger nicht mit einer Betriebsabgabe bzw. -übergabe zu rechnen ist. Dazu kommt, dass sich gemäss den Ausführungen des LANAT von der bewirtschafteten Fläche rund 63 % im Eigentum des Beschwerdegegners und mindestens 8 % im Eigentum von Burgergemeinden oder der I. _____ befinden, womit auch die längerfristige Bewirtschaftung der Flächen als gesichert gilt. Schliesslich wurde die Finanzier- und Tragbarkeit des Vorhabens sowohl vom LANAT als auch von der J. _____ treuhand ag geprüft und bestätigt. Die Beschwerdeführenden erhielten nach Kenntnisnahme des Fachberichts des LANAT vom 16. Januar 2023 Gelegenheit, zum Ergebnis des Beweisverfahrens Stellung zu nehmen. Dabei zweifelte sie einzig die Futtergrundlage für 37 GVE an (vgl. dazu Ziffer 2). Damit vermögen die Beschwerdeführenden den längerfristigen Bestand des Betriebes nicht in Frage zu stellen.

¹⁸ Ruch/Mugggli, Handkommentar RPG, 2017, Art. 16a N. 45

¹⁹ Ruch/Mugggli, Praxiskommentar RPG 2017, Art. 16a N. 45

5. Interessenabwägung inklusive Standortevaluation

a) Die Beschwerdeführenden bringen in der Beschwerde vor, das AGR nehme keine Interessenabwägung vor und weise im Bericht ausdrücklich darauf hin, dass es entgegenstehende Interessen nicht geprüft habe. Daher würden die Vorschriften von Art. 24 ff. RPG zur Anwendung kommen und eine Bewilligung nach Art. 24 RPG könne nur dann erteilt werden, wenn das Vorhaben standortgebunden sei und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstünden. Auf Parzelle 7119.01 (recte N._____.01, neu: K._____) gebe es einen Alternativstandort. Während sich der geplante Standort zu zwei Dritteln im Gefahrenggebiet «geringe Gefährdung» befinde, liege der Alternativstandort nur zu einem Drittel in diesem Gefahrenggebiet und sei ausreichend über eine Strasse mit bestehendem Belag erschlossen. Die Bahnlinie könne mittels gesichertem Bahnübergang passiert werden, wobei diese mit sehr geringer Kadenz befahren werde. Ausserdem wäre allenfalls ein Landabtausch mit dem Beschwerdeführer 1 möglich. Der vorgesehene Standort mache keinen Sinn, da er 250 m vom Betriebszentrum entfernt sei und die Kantonsstrasse und die Eisenbahnlinie überquert werden müssten. Die Interessenabwägung falle daher zu Ungunsten des Beschwerdegegners aus. An anderer Stelle führen die Beschwerdeführenden zudem aus, das Bauprojekt führe – ohne dass dafür eine Notwendigkeit bestehen würde, da Alternativstandorte vorhanden wären – zu einem nicht zu rechtfertigendem «Landfrass» in der Landwirtschaftszone.²⁰ In den Schlussbemerkungen betonen die Beschwerdeführenden die Eignung des alternativen Bauplatzes auf Parzelle Nr. 7119 (recte N._____.01, neu: K._____) und führen aus, der Beschwerdegegner ordne diesen fälschlicherweise der «braunen Gefahrenzone» zu, obwohl gemäss Geoportal für einen Teil der Parzelle lediglich die «gelbe Gefahrenzone» ausgeschieden sei. Weiter verunmögliche die Hanglage das Bauvorhaben nicht, vielmehr bestehe westseitig eine geeignete, muldenähnliche Topographie, welche ideal für den geplanten Neubau wäre.

Der Beschwerdegegner bringt in der Beschwerdeantwort vor, die Beschwerdeführenden führten nicht aus, welche überwiegenden Interessen dem Projekt entgegenstehen. Das AGR habe die für die Beurteilung der Zonenkonformität massgebenden Einsprachegründe geprüft und gestützt darauf eine Interessenabwägung vorgenommen. Entscheidend sei diesbezüglich, dass keine besonders sensible Landschaft betroffen sei. Das AGR habe keine entgegenstehenden überwiegenden Interessen erkennen können. Zu dem vom Rechtsamt eingeholten Bericht des LANAT vom 16. Januar 2023 führt der Beschwerdegegner aus, das LANAT halte den Standort für geeignet, da es diesem zustimme. In Bezug auf den von den Beschwerdeführenden vorgebrachten Alternativstandort Nr. K._____ (ehemals N._____.01) weise das AGR darauf hin, dass auch die Montreux-Oberland-Bahn (MOB) Schutzvorkehrungen gegen das Steinschlagrisiko geplant hätten und somit ein latentes Steinschlagrisiko bestehe. Gemäss Beschwerdegegner ist das Steinschlagrisiko offenkundig, da Steinschläge regelmässig vorkommen, so dass er jeweils im Frühling die heruntergerollten Steine wegräumen müsse. Auch das AGR erachte diesen Standort als nicht geeignet, da das Terrain zum Nachteil des Landschafts- und Ortsbilds aufgrund der Hangneigung erheblich verändert werden müsste. In Bezug auf den Alternativstandort Nr. L._____ halte das AGR zusätzlich fest, dass auch dieses Grundstück eine Hangneigung aufweise, aber im Bereich der MOB relativ flach sei. Ein Neubau wäre also in diesem Bereich anzusiedeln, um einen Laufstall möglichst optimal in die Landschaft einzupassen. An dieser Stelle befinde sich jedoch bereits die Baute 50a. Zudem seien die Vorstellungen des Eigentümers zum Kaufpreis überhöht. Deshalb sei auch diese Parzelle als Standort ausgeschlossen.

b) Für die Erteilung der Baubewilligung ist erforderlich, dass der Baute oder Anlage am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 34 Abs. 4 Bst. b

²⁰ Beschwerde N. 25

RPV). Die erforderliche Interessenabwägung hat sich an den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung zu orientieren (Art. 1 und 3 RPG). Dabei ist auf die rationelle Bewirtschaftung des Bodens, insbesondere die Einfügung in die bestehende Betriebsstruktur, die vorhandene Erschliessung, den raumplanerisch gebotenen Schutz des Orts- und Landschaftsbilds, die Erhaltung genügender Fruchtfolgeflächen, die Belange des Natur- und Heimatschutzes sowie allenfalls den Immissionsschutz Rücksicht zu nehmen.²¹ Die Landwirtschaftszone soll von Überbauungen aller Art möglichst frei gehalten werden (Art. 16 Abs. 1 RPG). Zudem gilt der Konzentrationsgrundsatz: Landwirtschaftliche Bauten sind soweit möglich zu gruppieren, unter Berücksichtigung des Standorts des Wohnhauses.²²

Bei der Standortwahl für Bauten in der Landwirtschaftszone ist der Bauherr nicht frei, sondern er muss nachweisen, dass die geplante Baute am vorgesehenen Standort objektiv notwendig ist, d.h. ein schutzwürdiges Interesse daran besteht, sie am gewählten Ort zu errichten und, nach Abwägung aller Interessen, kein besser geeigneter Alternativstandort vorhanden ist.²³ Dabei ist nicht erforderlich, dass überhaupt kein anderer Standort in Betracht fällt. Ein solcher Beweis wäre kaum je zu erbringen. Erforderlich, aber auch hinreichend ist, dass konkrete, realistische Alternativstandorte aufgrund einer Interessenabwägung nicht besser geeignet erscheinen als der gewählte Standort.²⁴

c) In der angefochtenen Verfügung prüfte das AGR verschiedene Einsprachegründe und verneinte das Vorliegen von entgegenstehenden überwiegenden Interessen. In seinem Bericht vom 20. Januar 2023 führte das AGR aus, bei der Parzelle Nr. K._____ (ehemals N._____.01) handle es sich um eine Parzelle des Beschwerdegegners, bei der ein latentes Steinschlagrisiko bestehe, wie die von der MOB geplanten Schutzvorkehrungen entlang ihrer Bahnlinien belegten. Zudem handle es sich um einen Hang, der gegen Norden hin ansteige. Eine eigentliche ebene Fläche fehle. Der Einbau eines Laufstalles in diesen Hang hätte erhebliche Auswirkungen auf die Umgebung zur Folge. Zudem bestehe gemäss den Angaben der Gemeinde nur ein Zugang via Hauptstrasse und den Bahnübergang, wobei das Grundeigentum des Beschwerdeführers 1 überquert werden müsse. Dieser Standort sei für den Bau eines Laufstalles somit nicht geeignet. Die Parzelle Nr. L._____ wäre im Bereich entlang der Gleise relativ flach, jedoch befinde sich dort eine Baute (Nr. 50a). Zudem gehöre die Parzelle dem Beschwerdeführer 1. Gemäss den Aussagen der Gemeinde habe der heutige Eigentümer zwar Verkaufsabsichten signalisiert, über einen Kaufpreis habe man sich aber nicht einigen können. Dem Vernehmen nach sei ein überhöhter Kaufpreis gefordert worden. Ob dies zutreffe, sei nicht bekannt. Ein Kauf scheine sich wirtschaftlich aber nicht zu rechnen.

Auch das LANAT hält in seinem Bericht vom 16. Januar 2023 den vorgesehenen Standort aufgrund der Nähe zum Wohnstandort und heutigen Hauptbetriebsstandort, der Betriebsgebäude, der Erschliessung über die Kantonsstrasse und der Platzverhältnisse als geeignet.

d) Die Standortevaluation des AGR überzeugt: Sowohl die zusätzlich zum gelben Gefahrengelände ausgewiesene Steinschlaggefahr²⁵ als auch die Hanglage auf Parzelle Nr. N._____.01 (neu: K._____) sprechen gegen diesen Standort. Ungünstig erscheint zudem der Zugang via Hauptstrasse, über den Bahnübergang und das Grundstück des Beschwerdeführers 1. Die zudem von den Beschwerdeführenden genannte Parzelle Nr. L._____ steht nicht zur Verfügung, da sie dem Beschwerdeführer 1 gehört und die Verkaufsgespräche gescheitert sind. Die übrigen Parzellen im Eigentum des Beschwerdegegners

²¹ BGer 1C_165/2016 vom 27. März 2017, E. 3.2, mit weiteren Hinweisen

²² Zum Ganzen BGer 1C_429/2015 vom 28. September 2016, E. 5.1

²³ BGer 1C_165/2016 vom 27. März 2017, E. 3.2, mit weiteren Hinweisen

²⁴ VGE 2010/419 vom 6. April 2011, E. 4.2 mit weiteren Hinweisen

²⁵ Vgl. Gefahrenhinweis im Geoportal des Kantons Bern

sind entweder zu klein (Nr. O. _____) oder es fehlt der Siedlungszusammenhang bzw. es handelt sich um Waldgrundstücke. Es gibt damit keine Alternativstandorte, die besser geeignet erscheinen als der gewählte Standort. Da sich auch die Alternativstandorte in der Landwirtschaftszone befinden, würden auch diese zu dem von den Beschwerdeführenden geltend gemachten «Landfrass» führen. Wie die nachfolgenden Erwägungen zeigen, stehen der Baute am vorgesehenen Standort auch sonst keine überwiegenden Interessen entgegen.

6. Denkmalpflege und Ästhetik: Fachberichte der KDP und Parteivorbringen

a) Im Bauvoranfrageverfahren nahm die KDP in ihrem Bericht vom 3. August 2020 sowohl in Bezug auf den Umgebungsschutz zum schützenswerten K-Objekt Nr. V. _____ wie auch in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild Stellung. Sie führte insbesondere aus, der Neubau der Scheune sei ausserhalb einer Baugruppe oder Schutzzzone errichtet worden. Ostseitig stehe direkt an der P. _____ strasse das als schützenswert eingestufte ehemalige Bauernhaus Nr. V. _____. Heute werde dieses als Wohnhaus genutzt, es gehöre zu einem der ältesten Baudenkmäler in diesem Gebiet. Der geplante Neubau mit seinen Gesamtmassen von knapp 32 x 23 x 11 m sprengte klar den Rahmen der traditionellen Bauvolumen in dieser Gegend. Gegenüber würden jedoch bewilligte, grossvolumige Gebäude stehen, welche mit ihrem Industriecharakter die Landschaft bereits nachhaltig prägten. Somit stelle sich die Frage, ob ein weiterer Neubau, welcher als erster Bau vis à vis der Gebäudegruppe zu stehen käme, noch einen wesentlich nachteiligen Einfluss auf das Gesamtbild oder auf den Objektschutz habe. Es sei vorauszusehen, dass das geschützte Einzelobjekt zwar den Auftakt der Gebäudegruppe entlang der P. _____ strasse mache, jedoch neben den grossen Volumen nur noch marginal in der Landschaft wahrnehmbar sein würde. Der neuen Scheune komme zugute, dass mit den gewählten Materialien ein gewisser Bezug zur Landschaft gesucht werde. Die KDP kam zum Schluss, sie könnte dem Vorhaben in einem allfälligen Baubewilligungsverfahren unter folgenden Bedingungen zusagen: Die Holzschalung müsse sägeroh, naturbelassen ausgeführt werden, die grossformatigen Sektionaltore seien dunkelbraun und mit matter Oberfläche zu wählen, das braune Blechdach müsse ebenfalls mit matter Oberfläche ausgeführt werden, die Materialisierung sei vor der Ausführung zu bemustern und die Umgebung sei in der Baueingabe zu konkretisieren.

In ihrem Bericht vom 20. Mai 2021 hielt die KDP fest, die von ihr in der Bauvoranfrage gemachten Auflagen seien in das Projekt eingeflossen und beantragte, das Bauvorhaben sei zu bewilligen. Nach der Projektänderung ergänzte sie im Fachbericht vom 26. Oktober 2021, mit der Verschiebung des Bauvolumens gegen Westen werde der Abstand zum als schützenswert eingestuften Gebäude vergrössert. Der daraus entstandene Freiraum wirke sich positiv auf die Gesamtsituation aus.

b) Die Beschwerdeführenden berufen sich auf Art. 9 BauG und Art. 26 GBR²⁶ (gute Gesamtwirkung) sowie Art. 22 GBR («Landwirtschaftliche Ökonomiegebäude und Gebäude mit gemischter Wohn- und Landwirtschaftsnutzung sind architektonisch im Rahmen ihrer Zweckbestimmung einwandfrei zu gestalten und in das Landschaftsbild einzupassen») und bestreiten die gute Gesamtwirkung. Das Vorhaben befinde sich am westlichen Ortseingang, bilde gewissermassen die «Visitenkarte» für das historische Dorf in alpiner, ländlicher Umgebung. Die Parzelle sei bereits aus diesem Grund ortsbildschützerisch sehr sensibel. Zudem befänden sich in unmittelbarer Nähe das geschützte (ehemalige) Bauernhaus Nr. V. _____ des Beschwerdeführers C. _____ (schützenswertes K-Objekt) und das bis im Sommer 2022 als erhaltenswert eingestufte K-Objekt des Beschwerdeführers D. _____ (Gebäude Nr. 38). Das Vorhaben sei überdimensioniert und störend. Es fülle die Bauparzelle praktisch aus und wirke wie

²⁶ Baureglement der Gemeinde Saanen vom 15. März 2019

ein «Klotz» in der heute weitgehend freistehenden Landschaft. Es handle sich um ein Objekt industrieller Landwirtschaft wie es im Bergdorf Saanen völlig ortsfremd und untypisch sei. Insbesondere das monströse Bauvolumen sprengte jeden Rahmen und wirke völlig entrückt und unpassend in der von kleinen Bauerngehöften geprägten Berglandwirtschaft im Saanenland. Es wäre ein weiterer Schritt in Richtung Verschandelung des wertvollen Ortsbildes von Saanen und würde ein ungutes Präjudiz für andere sog. landwirtschaftlichen Bauprojekte in der Region schaffen. Auch die KDP halte fest, dass das Bauprojekt mit den enormen Massen den Rahmen der traditionellen Bauvolumen in der Gegend sprengte. Es treffe zwar zu, dass von der Waadt her kommend auf der linken Seite grössere Industriegebäude stehen. Das Bauprojekt übersteige das Volumen der bestehenden Industriegebäude aber deutlich und würde auf der rechten Strassenseite, wo heute noch keine derartigen grossen Bauten stehen, zu liegen kommen. Daher habe das Bauprojekt einen wesentlichen nachteiligen Einfluss auf das örtliche Gesamtbild, selbst mit den Bedingungen der KDP. Die Beschwerdeführenden bringen zudem vor, es hätte eine Beurteilung durch die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) eingeholt werden müssen. Das Projekt verschandele die Landschaft und entziehe dem Beschwerdeführer D._____ die Aussicht. Dieser habe vor 15 Jahren bereits den Bau einer riesigen Bäckerei-Produktionsanlage direkt vor seinem Haus dulden müssen, welcher er nur zugestimmt habe, weil ihm die Gemeinde als Baurechtsgeberin eine Baubeschränkung, ein Hochbauverbot und ein Zufahrtsverbot zugestanden habe.

c) Im angefochtenen Entscheid führt die Gemeinde aus, das Grundstück befinde sich weder in der Landschaftsschutzzone noch in einem speziellen Ortsbildschutzgebiet. Die Gemeinde Saanen verfüge zudem über eine örtlich anerkannte Fachstelle, weshalb die OLK nicht beizuziehen sei. Zudem habe die KDP als zuständige kantonale Fachstelle beantragt, das Vorhaben zu bewilligen. Gemäss dieser werde das Schutzobjekt P._____strasse V._____ nicht übermässig beeinträchtigt.

d) Der Beschwerdegegner bestreitet, dass der Ortsbild- und Denkmalschutz oder der Landschaftsschutz tangiert oder gar beeinträchtigt würden. Das Gebäude P._____strasse Nr. 38 (Q._____, Nr. 246) des Beschwerdeführers 2 sei nicht mehr geschützt. Die Parzelle M._____ befinde sich zudem weder in einer Landschaftsschutzzone noch in einem speziellen Ortsbildschutzgebiet, sondern angrenzend zur Gewerbezone, wo sich die R._____ AG, die Produktionsstätte von S._____ und die T._____ mitsamt Kehrrichtumladestation, Gemeindesammelstelle und Kadaverannahmestelle befänden, sowie in der Nähe zum Gebäude der U._____. Sie liege zwischen der Eisenbahnlinie der MOB und dem Flugplatz Saanen sowie an der Kantonsstrasse. Das Dorfzentrum sei ca. 1.73 km entfernt. Die Parzelle befinde sich daher nicht in einem ortsbildschützerisch sehr sensiblen Gebiet. Da die bereits vorhandenen, grossvolumigen Gebäude mit Industriecharakter die Landschaft bereits nachhaltig prägten, würden die Dimensionen des Vorhabens im Vergleich zu den «traditionellen Bauvolumen» (deren Erwähnung für den Beschwerdegegner in diesem Zusammenhang nicht ganz nachvollziehbar, aber abgesehen von den Bauvorgaben auch nicht weiter relevant sei) nicht ins Gewicht fallen. Da die KDP das Vorhaben begutachtet habe, sei die OLK gemäss Art. 22a Abs. 2 BewD nicht beizuziehen. Zudem verfüge Saanen über eine örtliche Fachstelle im Sinne von Art. 22 Abs. 2 BewD, gemäss welcher keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vorliege. Die Rüge bezüglich der Beeinträchtigung der Aussicht sei unbegründet. Das AGR habe einzig als Auflage verfügt, die Rolltore seien in Holz oder Holzfolie auszuführen. Weitere Auflagen habe es nicht als notwendig erachtet oder seien bereits in das Projekt eingeflossen.

7. Denkmalpflege, Beurteilung

a) Der Baugrund liegt an der P. _____ strasse ausserhalb des Dorfes Saanen in Richtung Rougemont. Die P. _____ strasse trennt hier die Gewerbe- und Lagerzone mit grossvolumigen Gebäuden von der wenig überbauten Landwirtschaftszone. Der geplante Neubau soll westlich der Parzelle mit dem als schützenswert eingestuften ehemaligen Bauernhaus Nr. V. _____ erstellt werden. Dieses befindet sich nahe der Strasse und ist nicht Teil einer Baugruppe. Weitere geschützte Gebäude befinden sich nicht in der Nähe des Bauvorhabens.

b) Das ehemalige Bauernhaus Nr. V. _____ unterliegt dem Schutz von Art. 10b BauG. Gemäss Absatz 1 dieser Bestimmung dürfen Baudenkmäler durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden. Das ist nicht absolut zu verstehen und heisst nicht, dass die Umgebung überhaupt nicht verändert werden darf. Eine Veränderung soll aber auf das Baudenkmal grösstmögliche Rücksicht nehmen und dieses nicht wesentlich beeinträchtigen. Was das im konkreten Fall heisst, hängt vom Schutzbedarf des Baudenkmals und seiner Stellung in der Umgebung einerseits und dem Interesse der Veränderung dieser Umgebung andererseits ab.²⁷

c) Die KDP führt in ihren Fachberichten überzeugend aus, dass auf der gegenüberliegenden Strassenseite grossvolumige Gebäude stehen, welche mit ihrem Industriecharakter die Landschaft bereits nachhaltig prägen. Aufgrund der räumlichen Nähe der grossen Industriebauten wird das Schutzobjekt bereits heute zusammen mit diesen wahrgenommen. Die KDP kommt daher zum nachvollziehbaren Schluss, dass ein weiterer Neubau keinen wesentlich nachteiligen Einfluss auf das geschützte ehemalige Bauernhaus hat.

8. Ästhetik, Beurteilung

a) Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Art. 9 Abs. 1 BauG). Diese Vorschrift stellt die «ästhetische Generalklausel» im Sinne eines allgemeinen Beeinträchtigungsverbots dar. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn ein Bauvorhaben einen Gegensatz zur bestehenden Überbauung schafft, der erheblich stört. Die Gemeinden dürfen eigene Ästhetikvorschriften erlassen, die über die kantonalen Vorschriften hinausgehen können. Derartige Vorschriften müssen, um selbständige Bedeutung zu erlangen, konkreter gefasst sein als die Anordnungen des kantonalen Rechts, sie dürfen Letztere nicht bloss allgemein anders formulieren.²⁸

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

Art. 26

¹ Alle Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Gebäudestellung, Proportionen, Fassaden-, Balkon- und Dachgestaltung und der Verwendung von Baumaterialien so auszubilden, dass zusammen mit den bestehenden oder vorauszusehenden Bauten eine gute Gesamtwirkung entsteht und die Schönheit oder erhaltenswerte Eigenart des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes gewahrt bleibt.

Art. 22

³ Landwirtschaftliche Oekonomiegebäude und Gebäude mit gemischter Wohn- und Landwirtschaftsnutzung sind architektonisch im Rahmen ihrer Zweckbestimmung einwandfrei zu gestalten und in das Landschaftsbild einzupassen.

²⁷ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 10a-10f N. 7

²⁸ Zaugg/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

Diese Bestimmungen gehen weiter als Art. 9 Abs. 1 BauG; ihnen kommt daher selbständige Bedeutung zu.

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.²⁹

b) Als leistungsfähige örtliche Fachstellen werden in der Praxis die gemeindeeigenen Organisationen anerkannt. Entscheidend ist dabei, dass die betreffende Organisation oder Person über das erforderliche Fachwissen verfügt und mit der Aufgabe vertraut ist, Bauvorhaben auf ihre Verträglichkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild zu beurteilen. Eine Baukommission, bestehend aus Baufachleuten, genügt nicht. Es braucht eine Fachkommission mit ausgewiesenen Fachleuten in Sachen Bauästhetik.³⁰

Die Bau- und Planungskommission der Einwohnergemeinde Saanen besteht aus insgesamt sieben Mitgliedern. Der Ressortvorsteher ist der Präsident der Kommission. Einem weiteren Gemeinderatsmitglied kommt das Vizepräsidium zu. Im Übrigen konstituiert sich die Kommission selber. Das Reglement sieht keine spezifischen Fachkenntnisse vor. Der Abteilungsleitung Bauinspektorat, Raumplanung und der Fachleitung Bauinspektorat sowie der Fachleitung Raumplanung kommen beratende Funktion mit Antragsrecht zu.³¹

Die rechtlichen Rahmenbedingungen der Bau- und Planungskommission verlangen kein spezielles Fachwissen der Mehrheit der Mitglieder bezüglich der Verträglichkeit von Bauvorhaben auf das Orts- und Landschaftsbild. Es ist daher nicht sichergestellt, dass die Kommission über das entsprechende Fachwissen verfügt, resp. aus ausgewiesenen Fachleuten in Sachen Bauästhetik besteht. Somit handelt es sich bei der Bau- und Planungskommission nicht um eine Fachstelle im Sinne von Art. 22 Abs. 2 BewD.³² Da das Bauvorhaben vorliegend bereits durch die KDP begutachtet worden ist, hat die Gemeinde die OLK zu Recht nicht beigezogen (vgl. Art. 22a Abs. 2 BewD, Art. 10 Abs. 5 Bst. a BauG). Im Rechtsmittelverfahren wäre ein Beizug der OLK zwar zulässig³³, erscheint aber vorliegend nicht notwendig, insbesondere, da das Bauvorhaben nicht in einem Schutzgebiet und auch nicht am Dorfeingang liegt (vgl. auch Ziffer 7a).

c) Art. 22 Abs. 4 GBR beschränkt bei landwirtschaftlichen Ökonomiegebäuden einzig die Gesamthöhe auf 11.30 m und legt die Grenzabstände fest (10 m innerhalb Landwirtschaftszone und gegenüber der Gewerbezone sowie der Gewerbe- und Lagerzone sowie 20 m gegenüber den übrigen Zonen, in denen das Wohnen zulässig ist). Damit ermöglicht das GBR auch Ökonomiegebäude mit neueren Tierhaltungsformen.

²⁹ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10 N. 4a; BVR 2009 S. 329 E. 5.3, BVR 2006 S. 491 E. 6.3.1

³⁰ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10 N. 9a.

³¹ Vgl. Reglement über die ständigen Kommissionen der Einwohnergemeinde Saanen vom 1. Januar 2005, Bau- und Planungskommission (BauPlaKo).

³² Vgl. Entscheid der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (BVE, heute Bau- und Verkehrsdirektion, BVD) RA 110/2012/54 vom 8. März 2013, E. 4c und Entscheid der BVD RA 110/2020/99 vom 27. Januar 2021, E. 5

³³ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10 N. 9d

Das Bauvorhaben des Beschwerdegegners hält diese Masse ein, in Bezug auf die Höhe inkl. des vom GBR vorgesehenen Hangzuschlags (vgl. nachfolgend Ziffer 11). Die Beschwerdeführenden bringen im Grunde einzig vor, der Bau sei zu wuchtig. Angesichts der nachvollziehbaren Einschätzung der KDP, dass ein weiterer Neubau keinen wesentlich nachteiligen Einfluss auf das Gesamtbild habe, dringen die Beschwerdeführenden mit dieser Rüge nicht durch, da durch kommunale Ästhetikvorschriften in der Regel Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung nicht eingeschränkt werden dürfen.³⁴ Zudem setzt das Projekt die ästhetischen Empfehlungen der KDP um. Weiter verlangt das AGR in seinem Entscheid vom 27. Juli 2022 Rolll Tore aus Holz. Dass die Beschwerdeführenden die jetzige Aussicht behalten möchten, ist verständlich. Mangels eines besonderen Schutzes besteht darauf jedoch kein Anspruch. Entscheidend ist vielmehr, dass die Umgebung nicht gestört werden darf durch die baulichen Änderungen und sich die gute Gesamtwirkung ergibt. Lichtenzug, Beschattung, Entzug der Aussicht und andere negative Immissionen sind zudem zu dulden, soweit sie durch zonenkonforme, den baupolizeilichen und umweltrechtlichen Vorschriften entsprechende Bauten verursacht werden.³⁵ Gestützt auf die Fachberichte der KDP hat die Gemeinde daher zu Recht entschieden, dass das Bauvorhaben den kommunalen Ästhetikvorschriften entspricht.

9. Strassenanschluss

a) Mit Projektänderung vom 27. August 2021 hat der Beschwerdegegner die Ausfahrt auf die Parzelle Nr. W. _____ verschoben, und damit die Sicht in Richtung Saanen verbessert. Die Ausfahrt wird über ein Wegrecht gesichert (vgl. den mit Schreiben vom 19. Januar 2023 eingereichten Dienstbarkeitsvertrag vom 13. Januar 2023). Gemäss dem Plan «Sichtbermen Strassenanschluss» vom 19. Januar 2023 hält der Strassenanschluss bei einer Beobachtungsdistanz von 3 m eine Knotensichtweite von 140 m in Richtung Rougement und eine Knotensichtweite von 110 m in Richtung Saanen ein.

b) Die Beschwerdeführenden rügen, die Beobachtungsdistanz müsste ausserorts gemäss VSS-Norm 5 m statt 3 m betragen.

Die Gemeinde verweist im angefochtenen Entscheid auf die Amtsberichte des OIK I, welche eine Beobachtungsdistanz von 3 m vorsehe.

Der Beschwerdegegner führt aus, gemäss dem OIK I genüge eine Beobachtungsdistanz von 3 m. Zudem habe das AGR eine elektronische Nachmessung durchgeführt. Weiter sei die VSS-Norm nur eine Empfehlung und ein Antrag auf Reduktion der Geschwindigkeit auf 60 km/h sei gestellt worden und vermutlich noch hängig.

c) Der Strassenanschluss bedarf einer Bewilligung des zuständigen Gemeinwesens (Art. 85 Abs. 1 SG³⁶), hier des OIK I. Voraussetzung für die Bewilligung ist, dass die Zu- und Wegfahrt die öffentliche Strasse nicht beeinträchtigt und die allgemeinen baurechtlichen Sicherheitsanforderungen gewährleistet (vgl. dazu Art. 73 Abs. 1 SG und Art. 21 Abs. 1 BauG in Verbindung mit Art. 57 Abs. 1 BauV³⁷)³⁸. Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass weder Personen noch Sachen gefährdet werden (Art. 21 Abs. 1 BauG). Bei der Erstellung der Bauten sind die anerkannten Regeln der Baukunde einzuhalten. Die Normen und Empfehlungen der Fachverbände sind ergänzend zu beachten (Art. 57 Abs. 1 und 2 BauV). Einschlägig sind unter

³⁴ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10 N. 15

³⁵ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 24 N. 31 Bst. a

³⁶ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)

³⁷ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

³⁸ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 7/8 N. 18

anderem die Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS). Diese legen die Anforderungen fest, denen eine Erschliessungsstrasse zu genügen hat. Es handelt sich nicht um Rechtsnormen, sondern lediglich um Richtlinien, deren Anwendung im Einzelfall vor den allgemeinen Rechtsgrundsätzen, insbesondere vor dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit, standhalten muss. Sie dürfen daher nicht unbesehen der konkreten Verhältnisse der Entscheidung zugrunde gelegt werden.³⁹

Die VSS-Norm SN 40 273a regelt die Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene. Zur Bestimmung der Knotensichtweite ist zunächst die Beobachtungsdistanz (Abstand zwischen dem Beobachtungspunkt und dem nächstliegenden Rand des vortrittberechtigten Fahrstreifens bzw. dem vorderen Rand der Halte- oder Wartelinie) festzulegen. Gemäss Ziff. 11 der VSS-Norm wird generell innerorts eine Beobachtungsdistanz von 3 m und ausserorts eine solche von 5 m empfohlen, wobei die Beobachtungsdistanz 2.5 m jedenfalls nicht unterschreiten soll. Bei einer Zufahrtsgeschwindigkeit der vortrittsberechtigten Motorfahrzeuge von 80 km/h gilt gemäss Ziff. 12 der VSS-Norm bei einem Knoten ohne Gehweg eine Knotensichtweite zwischen 110 und 140 m.

d) Der OIK I führt in seiner Stellungnahme vom 27. Februar 2023 aus, der Strassenanschluss des Vorhabens sei in Zusammenarbeit mit dem OIK I erfolgt, weshalb er dem normgerechten Strassenanschluss nach der Projektänderung mit Amtsbericht vom 4. Oktober 2021 zugestimmt habe. Der OIK führt zudem aus, die Norm VSS 40 273a empfehle die Beobachtungsdistanz (Abstand zwischen Lenker und vorderem Teil des Fahrzeuges von Personenwagen) ausserorts auf 5 m zu vergrössern, was insbesondere bei Strassenknoten zweckmässig sein könne. Bei der Ausfahrt von einem Grundstück auf die übergeordnete Strasse sei das Manöver jedoch immer dasselbe, weshalb eine Unterscheidung in Bezug auf die Beobachtungsdistanz nicht zweckmässig sei. Es entspreche der langjährigen Praxis des Tiefbauamtes, bei Grundstückzufahrten ausserorts eine Beobachtungsdistanz von 3 m anzuwenden. Die unterschiedlichen Geschwindigkeiten würden bei der Knotensichtweite berücksichtigt, so dass ein genügend grosses Sichtfeld resultiere. Diese Einschätzung überzeugt. Bei der Ausfahrt vom Baugrundstück macht es keinen Unterschied, ob diese inner- oder ausserorts stattfindet. Das Manöver ist das gleiche, die Fahrzeuge müssen vor der Ausfahrt anhalten oder zumindest auf Schrittempo abbremesen. Unter diesen Umständen macht es keinen Sinn, die Beobachtungsdistanz zu vergrössern. Aufgrund der grösseren Ausserortsgeschwindigkeit der Fahrzeuge auf der Kantonsstrasse muss nicht die Beobachtungsdistanz, sondern die Sichtweite vergrössert werden.⁴⁰ Diesem Umstand wird im vorliegenden Fall mit einer Sichtweite von 110 bzw. 140 m Rechnung getragen. Daher ist die Anwendung einer Beobachtungsdistanz von 3 m, die noch im gemäss VSS-Norm zulässigen Bereich von mindestens 2.5 m liegt, gerechtfertigt.

e) In koordinierten Verfahren wie dem vorliegenden wird die Strassenanschlussbewilligung Bestandteil des Gesamtentscheides und ist im Dispositiv des Entscheides zu nennen (Art. 9 Abs. 2 Bst. a KoG). Die Gemeinde hat sich zwar im angefochtenen Entscheid zum Strassenanschluss geäußert und die Auflagen der Amtsberichte des OIK I, nicht aber die notwendige Strassenanschlussbewilligung, im Dispositiv aufgenommen. Der angefochtene Entscheid wird entsprechend ergänzt.

10. Weitere Rügen in Bezug auf den Verkehr

³⁹ VGE 2016/166 vom 03.07.2017, E. 3.3 m.w.H.

⁴⁰ Vgl. auch Entscheid der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (BVE, heute Bau- und Verkehrsdirektion, BVD) RA 110/2014/58 vom 27. Januar 2015, E. 13c

a) Die Beschwerdeführenden rügen, das Bauvorhaben gefährde die Verkehrssicherheit auf der Kantonsstrasse. Die Kühe müssten diese regelmässig überqueren, da der Stall auf der anderen Strassenseite als das Betriebszentrum geplant sei. Zudem gäbe es einen Schattenwurf durch das grosse Gebäude sowie einen «Licht/Schatten-Wechsel», welcher zudem die Automobilisten einschränke und irritiere. Zudem bestehe aufgrund des Schattenwurfs eine erhöhte Glatteisgefahr.

Der Beschwerdegegner bestreitet, dass die Verkehrssicherheit tangiert würde. Die Kühe würden sich in den Wintermonaten im geplanten Laufstall und während rund 5.5 Monaten auf Sömmerungsweiden befinden. Nur gerade im Frühling, vom 1. bis 5. Mai und im Herbst, vom 17. bis 30. Oktober, also an rund 20 Tagen, würden die Kühe voraussichtlich jeweils am Morgen ca. 200 m auf der Kantonsstrasse zum Weg neben dem Grundstück N._____.02 und von dort aus über die Bahnlinie der MOB – wie auch heute schon – auf die Weide (Nr. N._____.01) und am Abend wieder zurückgeführt. Diese kurze, kontrolliert und begleitet durchgeführte Strassennutzung dauere jeweils knapp 10 Minuten. Zudem würden die Tiere mit der bestehenden Stallsituation an der gleichen Stelle über die Kantonsstrasse geführt, einfach an rund 4 Tagen im Jahr und in umgekehrter Richtung, um auf Nr. M._____ zu weiden. Der Abstand des Gebäudes zur Kantonsstrasse betrage 12 m und mit der geplanten Höhe des Gebäudes von 12.32 m sei kaum mit Schatten zu rechnen, der einen negativen Einfluss auf die Verkehrssicherheit haben könnte. Beim Flughafengebäude habe dies nie zu Problemen geführt. Im Gegensatz dazu sei die Kurve vor dem Gebäude Nr. V._____ des Beschwerdeführers 1 vereist und dessen davor stehendes Auto schränke die Sicht ein.

b) Der OIK I verweist in seiner Stellungnahme vom 27. Februar 2023 auf Art. 50 SVG⁴¹, welcher die auch auf Kantonsstrassen nicht unübliche Benutzung der Strasse durch Kühe regle. Mit dem Vorhaben werde die Häufigkeit der Benützung zwar erhöht, unter Zuhilfenahme einer gesetzeskonformen temporären Signalisation könne die Verkehrssicherheit gewährleistet werden. In seiner Stellungnahme vom 27. Februar 2023 weist der OIK I weiter drauf hin, dass Schattenwurf durch Bauten, Anlagen, Bäume und Wald je nach Exposition, Jahreszeit, Sonnenstand und Abstand an vielen Stellen auftrete. Diesem begegne die Strassenverkehrsgesetzgebung mit dem Strassenabstand, den das Vorhaben einhalte. Zudem werde der ordentliche Winterdienst ausgeführt. Die Einschätzungen des OIK überzeugen. Die Strassenverkehrsgesetzgebung erlaubt die Benutzung der Strasse durch Tiere und stellt die entsprechenden Regeln auf: So darf Vieh nicht unbewacht über die Strasse gelassen werden und Viehherden müssen von den nötigen Treibern begleitet sein (Art. 50 Abs. 2 und 3, Satz 1, SVG). Die Verkehrsregelverordnung sieht zudem vor, dass die Begleiter von Herden bei Hauptstrassen dafür zu sorgen haben, dass die linke Strassenseite frei bleibt und bei Bahnübergängen die Herde nötigenfalls zu unterteilen ist (Art. 52 Abs. 1 VRV⁴²). Den Strassenabstand hält das Vorhaben ein (Art. 80 Abs. 1 Bst. a SG). Weitere Bestimmungen, welche vorliegend in Bezug auf das Vieh oder den geltend gemachten Schattenwurf eingehalten werden müssten, bringen die Beschwerdeführenden nicht vor und sind auch nicht ersichtlich.⁴³ Die Rügen sind damit unbegründet.

11. Gebäudehöhe

a) Die Beschwerdeführenden rügen, das Gebäude halte mit einer Höhe von 12.35 m die für landwirtschaftliche Ökonomiegebäude vorgesehene Höhe von 11.5 m nicht ein. Eine Ausnahme habe der Beschwerdegegner nicht verlangt und ein Ausnahmegrund sei nicht ersichtlich.

⁴¹ Strassenverkehrsgesetz des Bundes vom 19. Dezember 1958 (SVG; SR 741.01)

⁴² Verkehrsregelverordnung des Bundes vom 13. November 1962 (VRV; SR 741.11)

⁴³ Vgl. dazu Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 2 N. 2 ff.

Die Gemeinde führt in Ziffer 5.2 des angefochtenen Entscheids aus, die zulässige Gesamthöhe gemäss Art. 22 GBR mit Hangzuschlag nach Art. 32a GBR werde eingehalten. Die Berechnung auf den Plänen sei vorhanden, korrekt und plausibel.

Gemäss Beschwerdegegner ist der Hangzuschlag korrekt berechnet und die Beschwerdeführenden bringen keine konkreten Argumente dagegen vor.

b) Art. 22 Abs. 4 GBR sieht für landwirtschaftliche Ökonomiegebäude eine maximale Gesamthöhe von 11.30 m vor. Ergänzend zu der in den einzelnen Zonen festgelegten maximalen Gesamthöhe gilt ein Hangzuschlag, resp. Hangabzug (Art. 32a Abs. 1 GBR). Die Berechnung des Hangzuschlags hat wie folgt zu erfolgen (Art. 32a Abs. 2 GBR):

Der Hangzuschlag, resp. der Hangabzug berechnet sich aus der Höhenlage des Gebäudes, bestimmt nach Art. 26 Abs. 2 Bst. c in Verbindung mit Anhang 2 A) Orts- und Landschaftsbild, Umgebungs- und Baugestaltung und beträgt die Höhendifferenz zwischen dem Punkt H7 und dem massgebenden Terrain unter der First in der Gebäudemitte der Talfassade. Negative Ergebnisse bestimmen den Abzug von der zulässigen Gesamthöhe, positive Ergebnisse bestimmen den Hangzuschlag. Dieser ist jedoch begrenzt auf maximal +/- 2.00 m.

c) Der Beschwerdegegner hat auf dem Fassadenplan die massgebenden Höhen (H 1 und H 2 zur Berechnung von H 3 und H 4 und H 5 zur Berechnung von H 6) eingezeichnet und damit eine Berechnung des Hangzuschlages gemäss der Formel nach Anhang 2A des GBR vorgenommen. Diese Berechnung ist grundsätzlich schlüssig. Nur die an sich nachvollziehbare Berechnung der Höhe H6 $([998.72 + 999.12] : 2)$ ergibt gemäss Berechnung auf dem Plan 998.94 statt 998.92. H7 beträgt daher 997.90 $([996.85 + 998.94] : 2)$ statt 997.885 $([996.85 + 998.92] : 2)$ und der zulässige Hangzuschlag entsprechend 1.05 $(997.90 - 996.85)$ statt 1.035 $(997.885 - 996.85)$. Die maximale Gebäudehöhe würde somit nicht 12.35 m $(11.30 + 1.05)$, sondern 12.335 m $(11.30 + 1.035)$ betragen. Da das Gebäude gemäss Fassadenplan nur 12.32 m hoch ist, ist diese Abweichung jedoch nicht relevant. Das geplante Gebäude hält damit die massgebende Höhe ein.

12. Geruch

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, die im Umfeld des Flughafens herrschende Inversionslage mit Nebelbildung führe dazu, dass die Geruchsimmissionen nicht entweichen könnten und sich damit über längere Zeit störend auswirkten. Die Beschwerdeführenden bestreiten, dass die bundesrechtlichen Mindestabstände eingehalten werden und legen diesbezüglich ein Privatgutachten ins Recht. Dieses führe aus, nach FAT-Empfehlung dürfe ein minimaler Abstand von 20 m nicht unterschritten werden, eine Korrektur für die Weidenutzung ohne entsprechende Belege sei nicht nachvollziehbar und stehe im Widerspruch zum erforderlichen Güllestapelvolumen für die ganzjährige Stallnutzung gemäss Amtsbericht Wasser und Abfall vom 25. Mai 2021. Der Gutachter sei zudem der Ansicht, dass im Bereich der P._____strasse die Geruchsausbreitung bevorzugt dem Geländegraben folge und basierend auf verfügbaren Winddaten und der Topographie der Umgebung seien vom geplanten Laufstall Richtung Osten bodennahe Geruchsverfrachtungen intensiver und häufiger zu erwarten. Das Privatgutachten komme zum Schluss, dass gegenüber der in der Landwirtschaftszone liegenden Wohngebäude ein Abstand von 90 m und gegenüber der Gewerbezone ein Mindestabstand von 71 m einzuhalten sei. Die Beschwerdeführenden beantragen in der Beschwerde, die Frage der Geruchsimmissionen und der nötigen Mindestdistanzen sei mittels eines entsprechenden Fachberichts bzw. eines unabhängigen Gutachtens zu klären. In den Schlussbemerkungen verlangen die Beschwerdeführenden eine neue Berechnung, da die vorliegenden Berechnungen zum Mindestabstand gestützt auf den sog. FAT-Bericht Nr. 476 («Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen») aus dem Jahr 1995 gemacht worden seien und nicht nach den aktuellen,

strengerer Grundlagen der Agroscope aus dem Jahr 2018 («Grundlagen zu Geruch und dessen Ausbreitung für die Bestimmung von Abständen bei Tierhaltungsanlagen», Agroscope Science Nr. 59 / März 2018). Die Beschwerdeführenden weisen zudem darauf hin, dass die Berechnungen bei jeder Erhöhung des Tierbestandes zu wiederholen wäre und eine solche nicht möglich wäre, da sich der Beschwerdegegner bereits jetzt an bzw. über der Limite befinde.

Die Gemeinde äussert sich im angefochtenen Entscheid nicht zur Situation der Beschwerdeführenden, insbesondere zur Parzelle X._____. Im angefochtenen Entscheid verweist sie auf den Fachbericht des AUE vom 12. Mai 2021 bzw. 14. Oktober 2021 (bezüglich der Projektänderung), welcher nur zum am nächsten liegende Gebäude P._____strasse 42 (Parzelle Y._____) Stellung nimmt und festhält, dass das Vorhaben gegenüber diesem Gebäude in der Gewerbe- und Lagerzone den Mindestabstand gemäss FAT 476 einhält.

Der Beschwerdegegner bringt vor, die Beschwerdeführenden lebten alle in der Landwirtschaftszone, wo nur die Einhaltung des halben Mindestabstandes verlangt werden könne und verweist auf den Entscheid der BVD RA 110/2020/174 vom 29. Dezember 2020, E. 4c. Der Beschwerdegegner bestreitet das Entstehen von Gerüchen, da die Güllegrube unterirdisch gebaut und der Betrieb ordnungsgemäss geführt werde. Zudem würden sich die Tiere nur während der kalten Wintermonate, also knapp ein halbes Jahr, auf der Parzelle M._____ befinden. In den Schlussbemerkungen führt der Beschwerdegegner aus, gemäss der neuen Berechnung nach FAT-Bericht Nr. 476 vom 20. Dezember 2022 betrage der gewichtete Mindestabstand in der Landwirtschaftszone 20 m. Bei dieser Berechnung seien die Grossvieheinheiten auf 40 aufgerundet und keine Korrektur für die Weidehaltung eingegeben worden. Die Tiere würden regelmässig auf die Weide geführt und gesömmert bzw. von Anfang Juni bis Mitte September auf der Alp gehalten, was beispielsweise durch den Bericht der J._____ treuhand vom 5. Februar 2021, S. 2, belegt und aktenkundig sei. Zudem führe der Beschwerdegegner einen Sömmereibetrieb mit separater Betriebsnummer mit aktivem Status. Die neue Berechnung enthalte daher zu Unrecht keine «Korrektur für Weide». Weiter werde nicht gewürdigt, dass der Beschwerdegegner einen geruchsbindenden Güllezusatz verwende. Im Übrigen sei die Berechnung korrekt, insbesondere sei die von den Beschwerdeführenden geltend gemachten und vom Beschwerdegegner bestrittenen, bodennahen Geruchsverfrachtungen entlang der P._____strasse richtigerweise nicht berücksichtigt worden. Auch die neue Berechnung ergebe einen Wert von 6.30 und liege damit unter der Erheblichkeitsschwelle von 8. Der Mindestabstand von 20 m werde vorliegend eingehalten.

b) Der geplante Stall ist eine stationäre Anlage im Sinne von Art. 2 Abs. 1 LRV⁴⁴. Sein Betrieb wird unter anderem Geruchsstoffemissionen erzeugen. Nach Art. 11 Abs. 2 USG⁴⁵ sind Emissionen im Rahmen der Vorsorge unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Massgeblich sind in erster Linie die vorsorglichen Emissionsbegrenzungen der Anhänge 1-4, die sowohl für neue (Art. 3 LRV) als auch für bestehende Anlagen gelten (Art. 7 LRV). Ist für bestimmte Anlagen keine Emissionsbegrenzung festgelegt oder eine bestimmte Begrenzung als nicht anwendbar erklärt, sind die Emissionen von der Behörde vorsorglich so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Art. 4 Abs. 1 LRV). Die Emissionsbegrenzungen werden verschärft, wenn feststeht oder zu erwarten ist, dass die Einwirkungen unter Berücksichtigung der bestehenden Umweltbelastung schädlich oder lästig werden (Art. 11 Abs. 3 USG). Als übermässig gelten Immissionen, die einen oder mehrere Immissionsgrenzwerte nach Anhang 7 LRV überschreiten (Art. 13 USG; Art. 2 Abs. 5 LRV). Bestehen keine Grenzwerte, ist die Schädlichkeit oder Lästigkeit im Einzelfall nach den in Art. 14

⁴⁴ Luftreinhalte-Verordnung des Bundesrates vom 16. Dezember 1985 (LRV; SR 814.318.142.1).

⁴⁵ Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01).

USG und Art. 2 Abs. 5 LRV aufgestellten Kriterien zu prüfen. Nach dem klaren Wortlaut des Gesetzes sind Emissionsbegrenzungen nach Art. 12 Abs. 2 USG nicht nur zum Schutz gegen schädliche oder lästige Emissionen geboten, sondern gestützt auf das Vorsorgeprinzip auch zur Vermeidung unnötiger Emissionen. Sie werden insbesondere durch das Verhältnismässigkeitsprinzip begrenzt.⁴⁶ Es besteht kein Recht darauf, dass eine Anlage absolut geruchsfrei funktionieren müsste. Das Vorsorgeprinzip hat nach der Konzeption des Umweltschutzgesetzes emissionsbegrenzenden und nicht -eliminierenden Charakter.⁴⁷

Für Anlagen der bäuerlichen Tierhaltung und der Intensivtierhaltung gelten die speziellen Anforderungen nach Anhang 2 Ziff. 51 LRV (Art. 3 Abs. 2 Bst. a LRV). Bei der Errichtung dieser Anlagen müssen die nach den anerkannten Regeln der Tierhaltung erforderlichen Mindestabstände zu bewohnten Zonen eingehalten werden. Als solche Regeln gelten gemäss Anhang 2 Ziff. 512 LRV insbesondere die Empfehlungen der Eidgenössischen Forschungsanstalt für Betriebswirtschaft und Landtechnik (FAT; heute Forschungsanstalt Agroscope Reckenholz-Tänikon ART). Die Mindestabstände sind im FAT-Bericht festgehalten. Zwar wurde ein Entwurf vom 7. März 2005 für einen neuen FAT-Bericht diskutiert. Aufgrund der negativen Reaktionen in der Vernehmlassung zog das Bundesamt für Umwelt (BAFU) den Entwurf aber zurück. Anwendbar ist somit nach wie vor der FAT-Bericht Nr. 476 (1995) «Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen - Empfehlungen für neue und bestehende Betriebe» (nachfolgend: FAT-Bericht).

Die Mindestabstände gemäss FAT-Bericht sind als Massnahmen der vorsorglichen Emissionsbegrenzung konzipiert. Sie werden aber auch als Hilfsmittel zur Beantwortung der Frage herangezogen, ob eine Tierhaltungsanlage voraussichtlich übermässige Immissionen verursachen wird. Dies ist im Sinne einer Faustregel zu erwarten, wenn der halbe Mindestabstand unterschritten wird, und kann verneint werden, wenn der Mindestabstand eingehalten wird.⁴⁸ Gemäss FAT-Bericht werden die Mindestabstände in einem dreistufigen Verfahren berechnet. In einem ersten Schritt wird die Geruchsbelastung nach Tierart und Anzahl der Tiere bestimmt. Danach wird basierend auf dieser Geruchsbelastung der Normabstand berechnet. Dieser wird schliesslich durch Einflussfaktoren des Haltungssystems, der Lüftung, des Standorts und der Geruchsreduktion im Bereich der Stallluft korrigiert (Korrekturwerte) und auf diese Weise der Mindestabstand ermittelt.

Dieser Mindestabstand gilt für bewohnte Zonen. Gegenüber reinen Wohnzonen ist der volle Mindestabstand einzuhalten. Gegenüber gemischten Wohnzonen mit mässig störendem Gewerbe kann in der Regel auf den minimalen Sicherheitszuschlag von 30 % verzichtet werden, d.h. es müssen nur 70 % des Mindestabstands eingehalten werden.⁴⁹ Gegenüber der Landwirtschaftszone kommen die Mindestabstände nicht direkt zur Anwendung. Nach bundesgerichtlicher Praxis bedeutet dies jedoch nicht, dass Nachbarn, die sich nicht in der Bauzone befinden, gar kein Anrecht auf Schutz vor lästigen oder schädlichen Immissionen besitzen. Auch Nachbarn in der Landwirtschaftszone haben deshalb Anrecht auf die Einhaltung von bestimmten Abständen von geruchsintensiven Tierhaltungsanlagen.⁵⁰ Übermässige Immissionen können in der Landwirtschaftszone erwartet werden, wenn der halbe Mindestabstand (sog. Geruchsrisikoabstand) unterschritten wird.⁵¹ In der Landwirtschaftszone können Nachbarn daher zumindest verlangen, dass zwischen der neuen Tierhaltungsanlage und ihrem Wohnhaus der halbe Mindestabstand eingehalten wird.⁵² Wird dieser Abstand eingehalten, ist in der Regel

⁴⁶ BGE 140 II 33 E. 4.1.

⁴⁷ BGE 133 II 169 E. 3.2 mit Hinweisen.

⁴⁸ FAT-Bericht S. 7; BGer 1C_260/2016 vom 6. Juni 2017 E. 2.2, mit Hinweisen

⁴⁹ FAT-Bericht S. 6

⁵⁰ BGE 126 II 43 E. 4c S. 45

⁵¹ FAT-Bericht S. 7

⁵² FAT-Bericht S. 8

nicht von einer übermässigen Geruchsimmission auszugehen. Die Immissionen liegen dann in einem von den Anwohnern zu tolerierenden Bereich.

c) Das AUE verwies im Beschwerdeverfahren auf Anhang 2 Ziffer 512 der LRV, wonach bei der Errichtung von Anlagen die nach anerkannten Regeln der Tierhaltung erforderlichen Mindestabstände eingehalten werden müssen und als solche Regeln insbesondere die Empfehlungen der Eidgenössischen Forschungsanstalt für Betriebswirtschaft und Landtechnik gelten. Im Kanton Bern würden die notwendigen Mindestabstände mittels dem FAT-Bericht der Eidgenössischen Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik ermittelt. Das Privatgutachten gehe von einer Studie aus, die vom zuständigen Bundesamt nie in eine neue Vollzugshilfe umgesetzt worden und daher nicht massgebend sei. Im Beurteilungsverfahren würden insbesondere die Tierart, Anzahl und Grösse der Tiere, die baulichen Voraussetzungen inkl. Jauchelagerung, Art der Fütterung und Tierhaltung sowie Gelände, örtliche Situation und Zonenlage der betrachteten Perimeter berücksichtigt. Die im vorliegenden Bewilligungsverfahren gemachten Ermittlungen hätten ergeben, dass alle Mindestabstände nach dem FAT-Bericht eingehalten seien. Bei Wohnungen in der Landwirtschaftszone würden die Mindestabstände nach dem FAT-Bericht nicht direkt angewendet. Es dürften aber keine übermässigen Immissionen entstehen. Alle Wohnhäuser der Beschwerdeführenden würden in der Landwirtschaftszone liegen und müssten daher mehr Geruchsbelastungen erdulden als solche in der Wohnzone. Bereits bei einer Einhaltung von 50 % des Mindestabstandes nach dem FAT-Bericht seien keine übermässigen Geruchsimmissionen zu erwarten. 50 % des Mindestabstandes nach dem FAT-Bericht wären vorliegend 16 m. Gemessen werde vom äussersten Emissionspunkt bis zum nächstgelegenen Immissionspunkt, also den Fenstern und Türen von sensiblen Wohnräumen wie Wohn- und Schlafzimmer. Gemäss dem Situationsplan vom 15. September 2021 zur Projektänderung betrage die Distanz zum nächstgelegenen Immissionspunkt an der P._____strasse V._____ vorliegend ca. 37 m. Damit bestehe eine grosse Reserve gegenüber dem berechneten Wert und eine Übermässigkeit könne verneint werden. Die Weidenutzungskorrektur sei vorliegend angebracht. Würde sie weggelassen, wäre die Auswirkung auf die Distanz marginal und die Reserve immer noch mehr als genügend. Die Standortbewertung sei vorliegend mit dem Korrekturfaktor Schutzobjekt im Nahbereich berücksichtigt worden. Eine einseitige Geruchsausbreitung liege nicht vor. Das Vorhaben verursache rechnerisch mit knapp 38 GVE eine Geruchsbelastung (GB) von weniger als 5 GB-Einheiten. Da der FAT-Bericht erst ab 4 GB angewendet werde, handle es sich vorliegend nicht um einen Grossemittenten. Angesichts des gut eingehaltenen Abstandes dränge sich ein Gutachten nicht auf.

Auf Ersuchen des Rechtsamtes reichte das AUE mit Schreiben vom 19. Januar 2023 die Berechnung gemäss FAT-Bericht sowie eine Visualisierung des halben Mindestabstandes von 20 m gegenüber dem nächstgelegenen Wohngebäude der Beschwerdeführenden (Parzelle Nr. X._____) ein. Bei diesem sei zu beachten, dass der westliche Gebäudeteil unbewohnt sei.

d) Wie oben ausgeführt, werden die Mindestabstände gemäss FAT-Bericht berechnet. Die von den Beschwerdeführenden vorgebrachten Grundlagen der Agroscope finden keine Anwendung. Der Antrag der Beschwerdeführenden auf Einholung einer Berechnung nach diesen Grundsätzen wird daher abgewiesen. Die vom AUE beim Rechtsamt eingereichte FAT-Berechnung ist nachvollziehbar. Sie rundet die GVE auf 40 und berücksichtigt keine Korrektur der Weidehaltung. Selbst mit diesen Annahmen beträgt der einzuhaltende Mindestabstand nur 20 m. Da der bewohnte Teil der Liegenschaft auf Parzelle Nr. X._____ fast 40 m entfernt ist, wird dieser Abstand mit grosser Reserve eingehalten. Es bestehen vorliegend keine konkreten Anhaltspunkte, dass der Standort weitere Korrekturen bzw. eine Sonderbeurteilung nötig machen würde. Dies gilt insbesondere bezüglich der von den Beschwerdeführenden geltend gemachten bodennahen Geruchsverfrachtungen, deren Bestehen das AUE als Fachbehörde verneint.

Anhaltspunkte, dass der Betrieb des Beschwerdegegners zu übermässigen Geruchsimmissionen führen könnte, sind keine vorhanden und gestützt auf das Vorsorgeprinzip können keine weiteren Massnahmen verlangt werden. Der Antrag auf die Einholung eines Gutachtens wird daher abgewiesen. Die Rügen der Beschwerdeführenden erweisen sich demnach als unbegründet.

13. Lärm

a) Die Beschwerdeführenden bringen vor, vorliegend werde Lärm nicht nur durch die Tiere, sondern insbesondere auch durch Belüftungs-, Kühl- und Heizanlagen des Stalles verursacht. Da vorliegend ein Wohngebiet betroffen sei, sei nicht wie in Art. 22 Abs. 5 GBR vorgesehen die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III anwendbar, sondern von Bundesrecht wegen die ES II. Die Einhaltung der Grenzwerte der ES II sei durch ein Gutachten zu prüfen.

Die Gemeinde führt im angefochtenen Entscheid aus, gemäss der zuständigen kantonalen Fachstelle bestehe kein Abklärungsbedarf bezüglich Lärm. Das Grundstück liege in der Landwirtschaftszone und unterliege somit der ES III, die über die Kantonsstrasse angrenzende Gewerbe- und Lagerzone sogar der ES IV. Der geplante Heukran verursache erfahrungsgemäss weniger Lärm und Staub als ein Heugebläse. Die Melkanlage, die Entmistungsanlage und die Heubelüftung seien auf der Westseite geplant, wo sich keine direkten Nachbarn dauernd aufhalten würden. In unmittelbarer Nähe befänden sich zudem die lärmrechtlich relevantere bebaute Gewerbe- und Lagerzone mit Anlagen der R. _____ AG und des Abfallverwerfers T. _____, die Bahnlinie der MOB und die Anlagen des U. _____.

Der Beschwerdegegner führt aus, für die Parzellen der Beschwerdeführenden in der Landwirtschaftszone gelte die ES III und verweist insbesondere auf Art. 22 Abs. 5 GBR und Art. 43 Abs. 1 Bst. c LSV⁵³. Der Heukran, die Melkmaschinen etc. würden alle im Inneren installiert und aller Voraussicht nach die Grenzwerte der ES III nicht übersteigen. Auch aus Sicht der Abteilung für Immissionsschutz bestehe kein Abklärungsbedarf.

b) Die Begrenzung von Lärmimmissionen wird durch die Umweltschutzgesetzgebung geregelt, welche insbesondere bezweckt, Menschen und Tiere gegen schädliche oder lästige Einwirkungen, zu denen auch Lärm gehört, zu schützen (Art. 1 Abs. 1 USG und Art. 7 USG). Die Lärmschutzbestimmungen erfassen nicht nur Lärm technischen Ursprungs, sondern gelten auch für den durch Tiere verursachten Lärm soweit er in Zusammenhang mit Anlagen, wie beispielsweise Ställen erzeugt wird.⁵⁴ Die Ermittlung und Beurteilung von Lärmimmissionen erfolgt anhand der sogenannten Belastungsgrenzwerte (vgl. Art. 36 Abs. 1 und Art. 40 Abs. 1 LSV). Zu den Belastungsgrenzwerten gehören die Immissionsgrenzwerte, die Planungswerte und die Alarmwerte, welche nach der Lärmart, der Tageszeit und der Lärmempfindlichkeit der zu schützenden Gebäude und Gebiete festgelegt werden (Art. 2 Abs. 5 LSV). Der Bundesrat hat in der LSV und in deren Anhängen Belastungsgrenzwerte für verschiedene Lärmarten wie den Strassenverkehrslärm oder den Industrie- und Gewerbelärm festgelegt. Diese betragen in der ES III gemäss Anhang 6 LSV nachts 50 dB(A) und tagsüber 60 dB(A). Bei Tierlärm können diese spezifischen Belastungsgrenzwerte nicht herangezogen werden, da sich die Art des Lärms und dessen Störungscharakter von technischem Lärm unterscheiden. Die möglichen Lärmimmissionen müssen von der Behörde deshalb im Einzelfall nach Art. 15 USG (Immissionsgrenzwerte) unter Berücksichtigung der Art. 19 USG (Alarmwerte) und Art. 23 USG (Planungswerte) beurteilt werden (Art. 40 Abs. 3 LSV). Bei dieser Einzelfallbeurteilung sind neben der zonenmässigen Zuordnung der Anlage und der entsprechenden Empfindlichkeitsstufe auch der Charakter des Lärms, Zeitpunkt und Häufigkeit seines Auftretens sowie die Lärmvorbelastung

⁵³ Lärmschutz-Verordnung des Bundesrats vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41)

⁵⁴ Robert Wolf, Kommentar USG, 2000, Vorbemerkungen zu Art. 19-25 N. 19

zu berücksichtigen.⁵⁵ Unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung sind Emissionen im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 Abs. 2 USG). Aus dem Vorsorgeprinzip lässt sich indessen nicht ableiten, von Emissionen Betroffene hätten überhaupt keine Belastungen hinzunehmen. Das Vorsorgeprinzip hat hinsichtlich der Immissionen „nicht zwingend eliminierenden Charakter, doch es leistet jedenfalls einen Beitrag zu deren Begrenzung“.⁵⁶ Zusätzliche Massnahmen zum Lärmschutz im Sinne der Vorsorge kommen nur in Betracht, wenn sich dadurch mit relativ geringem Aufwand eine wesentliche zusätzliche Reduktion der Emissionen erreichen lässt.⁵⁷

c) Das AUE führt im Beschwerdeverfahren aus, das Vorhaben und die Wohngebäude der Beschwerdeführenden befänden sich alle in der Landwirtschaftszone und damit in der ES III. Das Gebäude P. _____ strasse 38 liege sehr weit entfernt hinter der Bahnlinie. Das Gebäude Nr. Z. _____ befinde sich ca. 90 m und der nächstgelegene Immissionspunkt des Gebäude Nr. V. _____ ca. 40 m ab Fassade des Neubaus. Der Viehstall gelte als neue ortsfeste Anlage. Das Baugesuch enthalte keine aussenliegenden lärm erzeugenden Aussenanlagen, welche von ihnen beurteilt werden könnten. Die vom Vorhaben erzeugten Lärmemissionen müssten vorsorglich soweit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar sei. Es müsse jedoch mindestens der Planungswert eingehalten werden (60 dB (A) von 07.00 – 19.00 Uhr und 50 dB(A) von 19.00 – 07.00 Uhr). Lüftungs- und Kälteanlagen, Kompressoren sowie Kamine etc. würden nach der Vollzugshilfe 6.20 des Cercle Bruit beurteilt. Lärmrelevant bezüglich Industrie- und Gewerbelärm seien die Anlagen der Haustechnik (z.B. Heubelüftung, Kühlanlage Milchkammer). Tierlärm werde nicht als Industrie- und Gewerbelärm betrachtet. In Anbetracht der grossen Distanz zum nächstgelegenen Immissionspunkt könne mit der Wahl von Anlagen nach neuestem Stand und geeigneter Anordnung (allenfalls Innenaufstellung) die Einhaltung der Planungswerte sichergestellt werden. Angaben zu geplanten lärmrelevanten Aussenanlagen würden nicht vorliegen. Das AUE hält fest, dass das Vorhaben die Bestimmungen der LSV erfüllt und bewilligungsfähig ist.

d) Die Schlussfolgerungen des AUE überzeugen. Art. 43 Abs. 1 Bst. c LSV sieht die ES III vor für Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohn- und Gewerbezone (Mischzone) sowie Landwirtschaftszone. Daher ist nicht zu beanstanden, dass gemäss Art. 22 Abs. 5 GBR in der Landwirtschaftszone die ES III gilt. Es bestehen vorliegend keine Indizien, dass die massgebenden Grenzwerte des Lärmschutzrechts nicht eingehalten wären oder zusätzliche Massnahmen zum Lärmschutz im Sinne der Vorsorge notwendig wären. In Bezug auf den Tierlärm gilt zudem, dass die vorgesehenen Tiere kein lärmintensives Verhalten aufweisen und höchstens punktuelle Lärmimmissionen durch Laute verursachen. Bei solchen situativen Tierlauten handelt es sich um Geräusche, die für einen Landwirtschaftsbetrieb typisch und in der Landwirtschaftszone mit Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zu akzeptieren sind.⁵⁸ Weitere Abklärungen sind daher nicht notwendig (Art. 36 Abs. 1 LSV) und der Antrag auf Einholung eines Gutachtens wird abgewiesen.

14. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführenden. Sie haben die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG⁵⁹). Diese werden bestimmt auf eine

⁵⁵ Vgl. zum Ganzen: BGE 133 II 292 E. 3.3 mit Hinweisen

⁵⁶ BGE 124 II 517 E. 4.a

⁵⁷ BGE 141 II 476 E. 3.2, 127 II 306 E. 8

⁵⁸ Entscheid der BVD RA 110/2021/169 vom 16. September 2022, E. 9 f

⁵⁹ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

Pauschalgebühr von CHF 2200.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV⁶⁰). Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag (Art. 106 VRPG).

b) Die Beschwerdeführenden haben zudem dem Beschwerdegegner die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV⁶¹ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren CHF 400.– bis CHF 11 800.– pro Instanz. Innerhalb des Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand sowie der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG⁶²). Das geltend gemachte Honorar beträgt CHF 8950.– plus Auslagen von CHF 300.– und Mehrwertsteuer von CHF 712.25. Im vorliegenden Fall ist der gebotene Zeitaufwand als durchschnittlich im oberen Bereich zu werten, da zwar ein Beweisverfahren durchgeführt wurde, nicht aber ein Augenschein. Angesichts der Baukosten gemäss Baugesuch von CHF 920 000.– und den umstrittenen Rechtsfragen sind die Bedeutung der Streitsache und die Schwierigkeit des Prozesses insgesamt als durchschnittlich einzustufen. Daher erscheint ein Honorar von CHF 6500.– als angemessen. Die Beschwerdeführenden haben somit dem Beschwerdegegner die Parteikosten in der Höhe von CHF 7323.60 (Honorar CHF 6500.–, Auslagen CHF 300.–, Mehrwertsteuer CHF 523.60) zu ersetzen. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag (Art. 106 VRPG).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.

Der Gesamtentscheid der Gemeinde Saanen vom 16. August 2022 wird von Amtes wegen wie folgt ergänzt: Die Gesamtbaubewilligung umfasst die Strassenanschlussbewilligung für die Zufahrt auf die Kantonsstrasse.

Im Übrigen wird der Gesamtentscheid der Gemeinde Saanen vom 16. August 2022 und die Verfügung des AGR vom 27. Juli 2022 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 dem Beschwerdegegner die Parteikosten im Betrag von CHF 7323.60 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag.

⁶⁰ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

⁶¹ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811)

⁶² Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11)

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt G._____, eingeschrieben
- Frau Rechtsanwältin A._____ und/oder Herrn Rechtsanwalt B._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Saanen, Bauverwaltung, eingeschrieben
- AGR, per Kurier
- TBA OIK I, eingeschrieben
- LANAT, Fachstelle Boden, zur Kenntnis
- AUE, Abteilung Immissionsschutz, zur Kenntnis

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in 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.