



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2022/172

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 25. September 2023

Das Verwaltungsgericht hat eine gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde abgewiesen (VGE 2023/287 vom 31.03.2025).

Herrn **C.** _____
Beschwerdeführer 1

Frau **D.** _____
Beschwerdeführerin 2

beide vertreten durch Herrn Rechtsanwalt E. _____

und

F. _____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt G. _____

sowie

Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, Poststrasse 25, 3071 Ostermundigen

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

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Bern-Mittelland vom 23. September 2022 (eBau Nummer A. _____; Zwei Einfamilienhäuser und ein Doppel Einfamilienhaus)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 23. Juli 2020 bei der Gemeinde Fraubrunnen ein Baugesuch für den Neubau zweier Einfamilienhäuser (A und B) und einem Doppel Einfamilienhaus (Haus C und D) sowie mehrerer Carports ein. Ebenfalls Bestandteil des Baugesuchs sind vier Erdsonden, die Erstellung der Abwassererschliessung sowie der Abbruch des bestehenden Gebäudes B. _____ Nr. 9. Das Bauvorhaben ist auf der Parzelle Fraubrunnen H. _____ Grundbuchblatt Nr. J. _____ geplant (Bauparzelle). Diese liegt in der Kernzone K und in einem Ortsbildschutzgebiet. Das bestehende Gebäude B. _____ Nr. 9 ist bzw. war im Bauinventar

des Kantons Bern als erhaltenswert eingestuft (Stand 2001, vgl. aber Erwägung 5). Die Gemeinde Fraubrunnen leitete das Baugesuch am 22. September 2020 zuständigkeitshalber zur Bearbeitung an das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland weiter. Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen die Beschwerdeführenden Einsprache. Im Laufe des erstinstanzlichen Verfahrens reichte die Beschwerdegegnerin zwei Projektänderungen (Projektänderung I und II)¹ ein. Gegen die Projektänderungen erhoben die Beschwerdeführenden ebenfalls Einsprache.²

Mit Gesamtbauentscheid vom 23. September 2022 erteilte das Regierungsstatthalteramt die Baubewilligung mit den zusätzlichen Bewilligungen (u.a. Gewässerschutzbewilligung, diverse Anschlussbewilligungen, wasserbaupolizeiliche Ausnahmbewilligung etc.).

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 24. Oktober 2022 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie stellen folgende Rechtsbegehren:

- « 1. Die Beschwerde sei gutzuheissen.
2. Die Baubewilligung bbew I. _____ (ebau Nummer A. _____) der Baubewilligungsbehörde vom 23. September 2022 (Gesamtbauentscheid) sei aufzuheben, die von der Beschwerdegegnerin ersuchten Bewilligungen für das Bauvorhaben gemäss Gesamtbauentscheid seien nicht zu erteilen und der Bauabschlag zu verfügen.
3. Eventualiter: Die Baubewilligung bbew I. _____ (ebau Nummer A. _____) der Baubewilligungsbehörde vom 23. September 2022 (Gesamtbauentscheid) sei aufzuheben und die Sache in folgenden Punkten an die Baubewilligungsbehörde zur Neubeurteilung zurückzuweisen:
 - Prüfung und Überarbeitung des erforderlichen Gewässerabstands betreffend Gebäude, Kanalisation, Entwässerung und Leitungen (a. fehlende Voraussetzungen für eine Ausnahme betreffend Wasserbaupolizei; und b. Anlage im Gewässerraum/Gewässerabstand)
 - Prüfung und Überarbeitung des Ortsbildschutzes und der Ästhetikvorschriften
 - Erhalten von Baudenkmälern
 - Prüfung des einzuhaltenden Strassenabstandes von 3.60 Meter
 - Prüfung der Vorschriften über Wohn- und Arbeitsräume betreffend Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie betreffend minimale Grösse (Galerie im Dachgeschoss)
 - Prüfung der unzulässigen Projektänderung (Neuaufgabe erforderlich)
 - Prüfung der Verkehrssicherheit, ungenügende Sicht und Sicherheit, ungenügende Erschliessung
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.»

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet,³ führte den Schriftenwechsel durch und holte beim Regierungsstatthalteramt die Vorakten sowie bei der Gemeinde die gestempelten Pläne ein. Die Gemeinde verzichtet in ihrer Eingabe vom 14. November 2022 auf das Stellen eines förmlichen Antrags und fügt einzig zwei Hinweise zum Sachverhalt an. Die vom Rechtsamt angehörte kantonale Denkmalpflege (KDP) verweist in ihrer Eingabe vom 29. November 2022 auf ihre im vorinstanzlichen Verfahren eingereichten Fachberichte vom 22. März 2021 sowie vom 16. September 2021 und verzichtet auf weiterreichende Ergänzungen. Das Regierungsstatthalteramt verzichtet in seiner Eingabe vom 30. November 2022 ebenfalls auf eine förmliche Vernehmlassung, verweist grundsätzlich auf seinen Gesamtbauentscheid vom 23. September 2022 und führt ergänzend zwei inhaltliche Hinweise auf. Die Beschwerdegegnerin beantragt mit Beschwerdeantwort vom 1. Dezember 2022 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei, und die Bestätigung des Gesamtbauentscheids des Regierungsstatthalteramts vom 23. September 2022.

¹ Vgl. Vorakten, pag. 378 f sowie pag. 531 ff.

² Vgl. Vorakten, pag. 405 ff. sowie pag. 587 ff.

³ 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).

4. Im Verlauf des Verfahrens holte das Rechtsamt einen Fachbericht der KDP sowie eine (weitere) Stellungnahme der Gemeinde zu spezifischen Fragen ein, welche diese am 1. März 2023 bzw. 27. Februar 2023 einreichten. Die Parteien erhielten in der Folge Gelegenheit, sich hierzu zu äussern und Schlussbemerkungen einzureichen. Sowohl die Beschwerdeführenden wie auch die Beschwerdegegnerin machten hiervon mit Eingaben vom 1. bzw. 4. Mai 2023 Gebrauch. Mit Eingabe vom 25. Juli 2023 teilte die KDP mit, das teilrevidierte Bauinventar der Gemeinde Fraubrunnen sei inzwischen mit unangefochten gebliebener Verfügung des Amts für Kultur vom 14. April 2023 in Kraft gesetzt worden.

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

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Beim angefochtenen Gesamtbauentscheid handelt es sich um einen Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG⁴. 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 BauG⁵ 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 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden sind Gesamteigentümer der Parzelle Fraubrunnen H. _____ Grundbuchblatt Nr. K. _____, welche in nord-östlicher Richtung nur durch die L. _____ strasse von der Bauparzelle getrennt liegt. Sie haben am vorinstanzlichen Verfahren als Einsprechende teilgenommen und sind mit ihrer Einsprache⁶ nicht durchgedrungen. Sie sind damit durch die vorinstanzliche Verfügung formell und materiell beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Anwendbares Recht

a) Die Gemeinde Fraubrunnen befindet sich im Prozess einer umfassenden Ortsplanungsrevision. Dabei werden sämtliche baurechtlichen Grundordnungen der im Jahr 2014 zur Gemeinde Fraubrunnen fusionierten acht Dörfer und ehemals selbstständigen Einwohnergemeinden⁷ durch eine neue, für das gesamte Gemeindegebiet der fusionierten Gemeinde Fraubrunnen geltenden, baurechtlichen Grundordnung ersetzt. Die Ortsplanungsrevision ist mittlerweile von der Gemeindeversammlung beschlossen worden (Beschluss vom 21. August 2023). Zurzeit läuft die Frist für die Ergreifung des fakultativen Referendums für die Erzwingung einer Volksabstimmung (Art. 18

⁴ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).

⁵ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

⁶ Vgl. die ursprüngliche Einsprache, Vorakten, pag. 233 ff.; die Einsprache gegen die Projektänderung I, Vorakten, pag. 405 ff. und die Einsprache gegen die Projektierung II, Vorakten, pag. 587 ff.

⁷ Büren zum Hof, Etzelkofen, Fraubrunnen, Grafenried, Limpach, Mülchi, Schalunen und Zauggenried.

Bst. a GO Fraubrunnen⁸). Folglich ist die Ortsplanungsrevision bis dato weder von der Gemeinde rechtskräftig beschlossen noch vom Kanton genehmigt worden (Art. 61 BauG).⁹ Die öffentliche Auflage der Ortsplanungsrevision und damit der Änderung der baurechtlichen Grundordnung fand vom 11. November bis am 12. Dezember 2022 und somit nach Erlass des vorliegend angefochtenen Gesamtentscheids vom 23. September 2022 statt. Somit ist für vorliegendes Bauvorhaben (grundsätzlich, vgl. aber Erwägung 5 nachfolgend) die im Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs am 23. Juni 2020 geltende Fassung der baurechtlichen Grundordnung massgebend (Art. 36 f. BauG).

b) In der fusionierten Gemeinde Fraubrunnen gelten die baurechtlichen Vorschriften der ehemaligen Gemeinden vorerst weiter.¹⁰ Das Baugrundstück befindet sich im Dorf Grafenried in der Kernzone K (vgl. Zonenplan Dorf Grafenried). Für die Beurteilung vorliegenden Bauvorhabens ist demnach die baurechtliche Grundordnung der ehemaligen Einwohnergemeinde Grafenried anwendbar.¹¹

3. Projektänderung

a) Änderungen an einem bereits bewilligten Projekt können unter den Anforderungen von Art. 43 Abs. 1 und 2 BewD¹² ohne neues Baubewilligungsverfahren bewilligt werden. Demnach liegt eine Projektänderung vor, wenn das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich bleibt. Die Baubewilligungsbehörde kann nach Anhörung der Beteiligten und der von der Projektänderung berührten Dritten das Verfahren ohne erneute Veröffentlichung fortsetzen bzw. die Änderung des bewilligten Projekts ohne neues Baugesuchsverfahren gestatten, wenn öffentliche oder wesentliche nachbarliche Interessen nicht zusätzlich betroffen sind (Art. 43 Abs. 1 und 2 BewD). Ein Bauvorhaben ist in seinen Grundzügen verändert, wenn ein Hauptmerkmal, wie Erschliessung, Standort, äussere Masse, Geschosszahl, Geschosseinteilung, Zweckbestimmung, wesentlich verändert wird oder wenn eine Mehrzahl geringer Änderungen dem Bau oder der Anlage eine gegenüber dem ursprünglichen Projekt veränderte Identität verleiht. Bei Gesamtprojekten bestimmt sich das zulässige Mass einer Projektänderung nach dem ganzen Vorhaben, nicht nach einem einzelnen Teil.¹³

b) Die Projektänderung I vom 28. Juni 2021 betraf den Verzicht auf die nach Norden und Nord-Ost ausgerichteten PV-Module. Sie wurde den Verfahrensbeteiligten eröffnet.¹⁴ In ihrer dagegen erhobenen Einsprache vom 4. August 2021¹⁵ monierten die Beschwerdeführenden nicht die Zulässigkeit der Projektänderung an sich, sondern hielten sinngemäss einzig ihre ursprüngliche Einsprache aufrecht. Mit der Projektänderung II vom 26. November 2021 wurde das Haus D um 1.0 m zurückgeschoben und bündig mit der Fassade von Haus C gesetzt. Weiter wurde die Erschliessung und Parkierung neu organisiert. Die strassenmässige Erschliessung erfolgt nicht mehr südwestlich der Bauparzelle über die Parzelle Fraubrunnen Grundbuchblatt Nr. M._____, son-

⁸ Gemeindeordnung der Einwohnergemeinde Fraubrunnen vom 24./25.11.2012.

⁹ Vgl. zum Stand der Ortsplanungsrevision in Fraubrunnen: <https://www.fraubrunnen.ch> -> Verwaltung -> Dienstleistung -> Nutzungsplanung (zuletzt besucht am 14. September 2023).

¹⁰ Vgl. Anhang 2 Ziff. 4.2 und Anhang 2C Ziff. 4.1 f. Go Fraubrunnen. Vgl. auch VGE 2017/75 vom 13. Februar 2017, E. 2.2.

¹¹ Baureglement der Einwohnergemeinde Grafenried vom Dezember 2003 (GBR), genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 15. Juni 2004, sowie die Zonenpläne Grafenried Dorf vom August 2012 und Grafenried Landschaft vom Dezember 2003.

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

¹³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 32–32d N. 12a.

¹⁴ Vgl. die Instruktionsverfügung des Regierungsstatthalteramts vom 20. Juli 2021, in den Vorakten, pag. 381 ff.

¹⁵ Vgl. Vorakten, pag. 405 ff.

dern direkt von der Quartierstrasse N. _____ her östlich der Bauparzelle an der Stelle des ursprünglichen Fussgängerzugangs. Zudem wurde der Carport in zwei Doppelcarports unterteilt und auf den Brunnen zwischen den Häusern A/B und C/D verzichtet. Überdies wurden mit der Projektänderung II zusätzliche Dachflächenfenster sowie leichte Anpassungen der Grundrisse im Erdgeschoss sowie im Obergeschoss vorgesehen. Die Projektänderung II wurde vom Regierungsstatthalteramt im vorinstanzlichen Verfahren ordentlich publiziert.¹⁶ Auch dagegen erhoben die Beschwerdeführenden im vorinstanzlichen Verfahren Einsprache. Insbesondere monierten sie, die komplette Umlegung der Erschliessung sei im Rahmen einer Projektänderung unzulässig.¹⁷

c) Die Beschwerdeführenden rügen in vorliegendem Beschwerdeverfahren erneut, das Verschieben des Hauptzugangs und damit die Haupteerschliessung von der Südseite auf die Ostseite der Bauparzelle sei eine wesentliche Änderung der Erschliessung und verändere damit das Bauvorhaben in seinen Grundzügen. Folglich sei eine Neuauflage notwendig. Daher sei die Baubewilligung aufzuheben und die Sache an die Vorinstanz zur Durchführung eines neuen Baubewilligungsverfahrens zurückzuweisen.

Die Beschwerdegegnerin vertritt demgegenüber die Ansicht, der Rahmen einer Projektänderung sei nicht gesprengt worden. Bei Projektänderungen sei immer zu berücksichtigen, ob es sich um ein Einzelprojekt oder ein Gesamtprojekt handle. Bei Letzteren bestimme sich das zulässige Mass einer Projektänderung nach dem ganzen Vorhaben und nicht nach einem einzelnen Teil. Vorliegend habe bereits das ursprüngliche Projekt nebst der Zufahrt von Südwesten einen direkten ostseitigen Zugang vorgesehen, welcher eine Breite von rund 2.5 m aufgewiesen habe. Indem dieser ostseitige Zugang zu einer Zufahrt ausgebaut und auf die Zufahrt von Südwesten verzichtet werde, könne die Erschliessungssituation vereinfacht werden. Gleichzeitig würden die Grünflächen vergrössert, was im öffentlichen Interesse liege.

d) Das Regierungsstatthalteramt hat auf die entsprechende Rügen im vorinstanzlichen Verfahren festgehalten, dass Bauvorhaben sei in seinen Grundzügen gleich geblieben und es liege keine unzulässige Projektänderung vor. Dem ist zuzustimmen: Am Ort der heutigen Zufahrt bestand bereits im ursprünglichen Projekt ein Zugang zum Areal. Dieser war mit einer Breite von ca. 2.5 m nur unwesentlich schmaler als die heutige Zufahrt mit einer Breite von 3.0 m.¹⁸ Abgesehen von der vom Südwesten in den Osten der Parzelle verschobenen Zufahrt und v.a. arealintern bleibt die Erschliessungssituation grossmehrheitlich gleich. So ist nach wie vor zwischen den drei Gebäuden die Anordnung der Parkplätze vorgesehen und auch die Fussgängerzugänge zu den einzelnen Häusern bleiben ungefähr gleich. Der direkte (Fussgänger-) Zugang zu den Häusern C und D nordöstlich der Bauparzelle von der Quartierstrasse B. _____ her wird zwar ebenfalls wie die Zufahrt im Südwesten aufgegeben, was aber im Gesamtkontext vernachlässigbar ist. Insgesamt bleibt das Bauvorhaben mit seinen zwei unveränderten Einfamilienhäusern und einem Doppel-einfamilienhaus, welches lediglich zur Hälfte und nur um einen Meter verschoben wurde, sowie einer nach wie vor gegebenen hof-artigen Gesamtstruktur, trotz der verschobenen Zufahrt im Sinne von Art. 43 Abs. 1 BewD gleich. Zudem stimmte die Gemeinde als zuständige Strassenbaupolizeibehörde der Zufahrt von der Quartierstrasse Buchholz her ohne Vorbehalte zu.¹⁹ Deshalb kann davon ausgegangen werden, dass keine öffentlichen Interessen durch die Projektänderung zusätzlich betroffen sind. Weiter ist durch den Verzicht auf die südwestliche Erschliessung für die Ausfahrt aus dem Areal für die Einhaltung der Sichtbermen die Beanspruchung der Nachbarparzelle Nr. S. _____ nicht mehr notwendig. Mit der Publikation der Projektänderung be-

¹⁶ Vgl. den Publikationsauftrag sowie die Instruktionsverfügung des Regierungsstatthalteramts vom 31. Januar 2022, in den Vorakten, pag. 569 bzw. 581 ff.

¹⁷ Vgl. die Einsprache gegen die Projektänderung II vom 21. Februar 2022, in den Vorakten, pag. 587 ff.

¹⁸ Vgl. die zufolge der Projektänderung I bzw. II überholten Pläne des eingereichten Baugesuchs, insbesondere den Plan SIT_UMG_SCH terrain, Mst. 1:200 vom 20. Dezember 2020.

¹⁹ Vgl. den entsprechenden Amtsbericht der Gemeinde Fraubrunnen vom 7. März 2022, in den Vorakten, pag. 759 ff.

stand überdies die Möglichkeit zur Einsprache, so dass den Einsprechenden und allfällig durch die Projektänderung neu betroffenen Dritten ohnehin keine Nachteile gegenüber der Durchführung eines zweiten Baubewilligungsverfahrens entstanden sind. Im Zeitpunkt der Projektänderung II war sodann auch die Ortsplanungsrevision Fraubrunnen noch nicht derart fortgeschritten, dass zwischen dem ursprünglichen und einem allfälligen neuen Projekt eine wesentliche Rechtsänderung eingetreten wäre. Eine Nichtzulassung der Projektänderung im vorinstanzlichen Verfahren wäre demnach zu einem prozessualen Leerlauf verkommen, was Art. 43 BewD gerade zu verhindern versucht. Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde in diesem Punkt als unbegründet und ist abzuweisen.

4. Gewässerschutz – Bauen im Gewässerraum

a) Die Bauparzelle liegt am nördlichen Rand teilweise im Gewässerraum des dort eingedolten «Bärenbachs», unabhängig gestützt auf welche Grundlage dieser festgelegt wird (vgl. sogleich Erwägung 4c). Umstritten ist zwischen den Parteien der Verlauf des «Bärenbachs», welcher als Ausgangspunkt für die Festlegung des Gewässerraums dient, und demnach, ob das geplante Bauvorhaben bzw. das geplante Haus D den Gewässerraum des «Bärenbachs» tangiert. Unbestritten ist demgegenüber, dass eine geplante Schmutzwasserleitung für den Anschluss an die bestehende Kanalisation den «Bärenbach» unterquert und damit unabhängig von dessen Festlegung im Gewässerraum liegt.

b) Seit dem 1. Januar 2011 verlangt das Bundesrecht die Festlegung eines Gewässerraums entlang von Fliessgewässern und Seen (Art. 36a GschG²⁰). Die Kantone sind verpflichtet, den Gewässerraum gemäss Art. 36a GschG bis zum 31. Dezember 2018 festzulegen.²¹ Im Kanton Bern sind dafür die Gemeinden zuständig (vgl. Art. 5b WBG²²). Solange der Gewässerraum nach diesen Vorgaben noch nicht festgelegt ist, muss nach den Übergangsbestimmungen (ÜB) der GschV beidseits der Fliessgewässer ein Streifen freigehalten werden. Die bauliche Grundordnung der (ehemaligen) Gemeinde Grafenried hat keinen Gewässerraum gemäss den genannten Vorgaben festgelegt. Für die Festlegung des Gewässerraums gilt vorliegend somit die bundesrechtliche Übergangsregelung. Der in Art. 17 Abs. 2 GBR festgelegte kommunale Bauabstand von Gewässern von 7 m für baubewilligungspflichtige Bauten und Anlagen bzw. von 5 m für alle übrigen, auch baubewilligungsfreien Bauten und Anlagen, hat hinter der bundesrechtlichen Übergangsbestimmung zurückzutreten. Ebenfalls keine Anwendung findet aufgrund der Regeln des intertemporalen Rechts (vgl. Erwägung 2) der in der baulichen Grundordnung Fraubrunnen gemäss der laufenden Ortsplanungsrevision festgelegte Gewässerraum für eingedolte Fliessgewässer von 5.5 m, gemessen je hälftig ab der Gewässerachse (Art. 6.12 Abs. 2 GBR Fraubrunnen)²³. Folglich ist für die Beurteilung vorliegenden Bauvorhabens von einem Gewässerraum beidseitig des eingedolten «Bärenbachs» von 8.00 m Breite plus die Breite der bestehenden Gerinnesohle auszugehen (vgl. Abs. 2 Bst. a ÜB GSchV).

c) Zur Lage des «Bärenbachs» bringen die Beschwerdeführenden zusammengefasst vor, die Baubewilligungsbehörde habe den Gewässerlauf des «Bärenbachs» fälschlicherweise an der nördlichen Parzellengrenze ausgewiesen und damit den Gewässerraum zu wenig weit in die Bauparzelle hineinragend angewandt. Der «Bärenbach» verlaufe jedoch innerhalb der Bauparzelle,

²⁰ Bundesgesetz vom 24. Januar 1991 über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20).

²¹ Vgl. Abs. 1 der Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 4. Mai 2011 der Gewässerschutzverordnung des Bundesrats vom 28. Oktober 1998 (GSchV; SR 814.201).

²² Gesetz vom 14. Februar 1989 über Gewässerunterhalt und Wasserbau (Wasserbaugesetz, WBG; BSG 751.11).

²³ Stand Version Beschluss durch den Gemeinderat am 15. Mai 2023 (entspricht diesbezüglich der Version öffentlichen Auflage vom 31. Oktober 2022), welche die Gemeindeversammlung mit Beschluss vom 21. August 2023 angenommen hat.

was dem Geoportal des Kantons Bern zu entnehmen sei. Ebenfalls führe der neue Zonenplan der Gemeinde Fraubrunnen im Ortsplanungsverfahren, Stand 2. Vorprüfung,²⁴ den «Bärenbach» über die Bauparzelle. Hinzu komme, dass drei Einläufe in den «Bärenbach» bestünden, wo der eingedolte Bach gemäss Ortsplanungsrevision durchführe. In ihren Schlussbemerkungen fügen die Beschwerdeführenden an, selbst bei der Argumentation der Behörden, dass der «Bärenbach» auf der nördlichen Parzellengrenze liege, komme vorliegendes Bauvorhaben im Gewässerraum zu liegen. Die Beschwerdegegnerin habe den «Bärenbach» in den relevanten Bauplänen leicht nördlich der Parzellengrenze eingezeichnet und den Gewässerraum von da aus gemessen. Somit komme das Haus D im Gewässerraum zu liegen, wenn der «Bärenbach» direkt auf der nördlichen Parzellengrenze liege, da die Beschwerdegegnerin keinerlei Reserve eingeplant habe.

Bezüglich des Laufs des «Bärenbachs» erwidert die Beschwerdegegnerin, im Verlauf des vorinstanzlichen Verfahrens habe sich gezeigt, dass der im Geoportal des Kantons Bern eingetragene Bachverlauf so nicht den tatsächlichen Verhältnissen entspreche. Bekanntlich seien diese Angaben nicht immer präzise, weshalb die betreffenden Karten mit dem folgenden Hinweis versehen seien: «Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Daten wird keine Haftung übernommen. Rechtlich verbindliche Auskünfte sind beim Kartenherrn einzuholen.» Sodann zeige der noch geltende Zonenplan «Siedlung» vom August 2012 den Verlauf des «Bärenbachs» lediglich auf der landwirtschaftlichen Nachbarsparzelle Nr. O._____. Im Bereich der Bauparzelle sei der «Bärenbach» nicht eingetragen; ersichtlich sei hier lediglich der Korridor der blauen und gelben Zone der Naturgefahrenkarte, wobei die Mitte des Korridors auf der Grundstücksgrenze liege. Demgegenüber sei der Verlauf des «Bärenbachs» im noch geltenden Zonenplan «Landschaft» vom 15. Juni 2004 eingetragen. Daraus sei ersichtlich, dass der Bärenbach entlang der Parzellengrenze verlaufe. Zu beachten sei, dass der «Bärenbach» auch auf den Plänen der Ortsplanungsrevision entlang der Parzellengrenze eingetragen sei. Sodann handle es sich beim von den Beschwerdeführenden vorgebrachten Schacht nicht um eine Einleitung in den «Bärenbach», sondern um den Kontrollschacht der bestehenden Schmutzwasserleitung. Daraus liessen sich keine Schlüsse für den Verlauf des «Bärenbachs» ziehen.

Die Gemeinde verweist in ihrer Stellungnahme bezüglich der Bachleitung auf die Unterlagen der Ortsplanungsrevision, Stand öffentliche Auflage. Die Linienführung darin entspräche der Leitungsführung gemäss Baugesuch. Die von den Beschwerdeführenden erwähnten Grundlagen stammten vom November 2021 und seien veraltet. Beim von den Beschwerdeführenden erwähnten Schacht handle es sich sodann um einen Strassenentwässerungsschacht, welcher keinen Einlauf von Seiten der Bauparzelle aufweise. Dies sei auf dem beigelegten Leitungsplan für das Gebiet B._____, Grafenried, erkennbar.

Das Regierungsstatthalteramt weist bezüglich des Verlaufs des «Bärenbachs» darauf hin, dass die Beschwerdeführenden keine Beweismittel vorbrächten, woraus sich ein anderer als der im angefochtenen Gesamtentscheid zugrunde gelegten Verlauf ergäbe. Aus dem Haftungsausschluss im Geoportal sei zu schliessen, dass diese Karten des Geoportals nicht entscheidend sein können. Aus diesen Überlegungen müssten vorliegend die Angaben der Gemeinde ausschlaggebend sein.

d) Vorab gilt es festzuhalten, dass das Regierungsstatthalteramt als Baubewilligungsbehörde im vorinstanzlichen Verfahren und sodann im Gesamtentscheid vom 23. September 2022, die Gemeinde in ihren Amtsberichten vom 3. Mai 2021²⁵ und vom 5. April 2022²⁶ und der Obergeringenieurkreis III (OIK III) des Tiefbauamts des Kantons Bern in seinem Amtsbericht Wasserbaupolizei vom

²⁴ Vgl. Beschwerdebeilage 7.

²⁵ Vgl. Vorakten, pag. 847 ff.

²⁶ Vgl. Vorakten, pag. 865 ff.

7. März 2022²⁷ die Baugesuchsakten geprüft und für korrekt befunden haben. Dies gilt auch für die Lage des in den relevanten Bauplänen eingetragenen «Bärenbachs». Sämtliche Behörden im vorinstanzlichen Verfahren stützten sich demnach auf die Baugesuchsakten, mithin die Darstellung des «Bärenbachs» an der nördlichen Grenze der Bauparzelle bzw. minim über der Grenze auf der Nachbarsparzelle Fraubrunnen H. _____ Grundbuchblatt Nr. O. _____. Zu der, von den Beschwerdeführenden bereits im vorinstanzlichen Verfahren vorgebrachten Diskrepanz zur Darstellung im Geoportal des Kantons Bern machte die Gemeinde geltend, die AV-Daten (amtliche Vermessung) seien genauer als die Karte im Geoportal und die in den Baugesuchsunterlagen eingetragene Bachleitung entspreche den AV-Daten der Gemeinde.²⁸ Dass sich die Gemeinde und gestützt auf ihre Angaben der OIK III und letztlich die Vorinstanz auf die AV-Daten der Gemeinde abstützen und nicht auf die Kartenausschnitte im Geoportal des Kantons Bern, ist nachvollziehbar. Wie das Regierungsstatthalteramt zutreffend ausführt, lehnt der Kanton als Betreiber des Geoportals jegliche Haftung für die dargestellten Inhalte im Geoprotal ab und bezeichnet die «Inhalte dieser Website [als] ein unverbindliches Informationsangebot»²⁹. Demgegenüber sind Inhalte der Nutzungspläne für jedermann verbindlich (Art. 21 Abs. 1 RPG³⁰). Wie die Beschwerdegegnerin korrekt ausführt, ist in den für vorliegendes Bauvorhaben anwendbaren Zonenplänen der ehemaligen Gemeinde Grafenried der «Bärenbach» entlang der nördlichen Parzellengrenze eingezeichnet.³¹ Weiter bezeichnet die Gemeinde Fraubrunnen die von den Beschwerdeführenden erwähnten Grundlagen vom November 2021 als veraltet [gemeint sein dürften die von den Beschwerdeführenden ins Feld geführten Unterlagen der Ortsplanungsrevision, Stand 2. Vorprüfung]. Sie verweist auf die aktuelleren Unterlagen der laufenden Ortsplanungsrevision der Gemeinde Fraubrunnen, Version öffentliche Auflage vom 31. Oktober 2022.³² Die Ausführungen der Gemeinde Fraubrunnen sind demnach schlüssig. Was die Beschwerdeführenden dagegen vorbringen ist demgegenüber nicht stichhaltig. Insbesondere ist ihre Abstützung auf Unterlagen der Ortsplanungsrevision, Stand 2. Vorprüfung, überholt.

Gleiches gilt für das Vorbringen bezüglich verschiedener Schächte, welche den von den Beschwerdeführenden behaupteten Linienverlauf des «Bärenbachs» beweisen sollen. Die Gemeinde legt überzeugend dar, dass es sich beim in der Beschwerde auf Seite 13 sowie in den Schlussbemerkungen auf Seite 8 erwähnten und mittels Foto aus Google-Streetview visualisierten Schacht um einen Strassenentwässerungsschacht handelt.³³ In dem von der Gemeinde eingereichten Leitungsplan aus dem Gemeindekataster ist gut ersichtlich, dass dieser Schacht ein Strassenentwässerungsschacht ist, wie von der Gemeinde vorgebracht. Dieser entwässert sodann nicht direkt in den «Bärenbach», sondern quert zuerst die Strasse in nordöstlicher Richtung von der Bauparzelle weg, bevor er beim nächsten Schacht in den «Bärenbach» mündet. Der im Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramts auf Seite 11 erwähnte Schacht ist offensichtlich nicht der von den Beschwerdeführenden erwähnte. Vielmehr besteht im Bereich der Parzellengrenze ein weiterer Schacht. Entgegen den Rügen der Beschwerdeführenden wurde für die Festlegung des Verlaufs des «Bärenbachs» im Baubewilligungsverfahren somit nicht «getrickst und widersprüchlich argumentiert». Ebenfalls ist keine willkürliche Argumentation der Gemeinde bzw. des Regierungsstatthalteramts erkennbar. Die Linienführung des «Bärenbachs» in den vorliegenden Baugesuchsplänen ist somit nicht zu beanstanden, zumal der «Bärenbach» in sämtlichen

²⁷ Vgl. Vorakten, pag. 645 ff.

²⁸ Amtsbericht der Gemeinde Fraubrunnen vom 5. April 2022, in den Vorakten, pag. 865 ff.

²⁹ Vgl. <https://www.agi.dij.be.ch> -> Tools -> Rechtliches (zuletzt besucht am 12. September 2023).

³⁰ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700).

³¹ Vgl. den Zonenplan Landschaft vom 13. Dezember 2003, genehmigt am 15. April 2004.

³² Vgl. Stellungnahme der Gemeinde Fraubrunnen vom 14. November 2022.

³³ Vgl. Stellungnahme der Gemeinde Fraubrunnen vom 14. November 2022.

neuen Zonenplänen der Gemeinde Fraubrunnen ebenfalls leicht nördlich der Parzellengrenze geführt (werden) wird.³⁴

Nicht zu hören sind die Beschwerdeführenden sodann mit der Kritik in ihren Schlussbemerkungen, dass selbst bei einem Verlauf des «Bärenbachs» entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, dieser von der Beschwerdegegnerin in den Baugesuchsplänen zu weit nördlich eingezeichnet worden sei, was zu einer anderen Berechnung des Gewässerraums führe. Weder die Gemeinde noch die Beschwerdegegnerin machen geltend, der eingedolte «Bärenbach» verlaufe «auf der nördlichen Parzellengrenze», wie es die Beschwerdeführenden vorbringen. Auch der OIK III hält in seinem Amtsbericht vom 7. März 2022 fest, «[N]ördlich der Parzelle verläuft der Bärenbach».³⁵

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Lage des «Bärenbachs» gemäss dem Baugesuch bzw. den eingereichten Bauplänen nicht zu beanstanden und für die Ausscheidung des erforderlichen Gewässerraums relevant ist. Dieser ist in den Bauplänen mit 8.50 m gemäss den ÜB GschV Abs. 2 sodann korrekt abgebildet.³⁶ Daraus folgt, dass das Zweifamilienhaus C/D bzw. die Haushälfte D nach der Verschiebung gemäss Projektänderung II nicht mehr den Gewässerraum tangiert. Anzufügen bleibt, dass der von der Gemeinde im Rahmen der Ortsplanungsrevision vorgesehene und mittlerweile auf kommunaler Ebene beschlossene Gewässerraum von 5.5 m gemäss Art. 6.12 Abs. 2 GBR Fraubrunnen offensichtlich ebenfalls eingehalten werden wird.

e) Zu beurteilen bleibt die unbestrittenermassen im Gewässerraum liegende Schmutzwasserleitung. Das Regierungsstatthalteramt erteilte hierfür gestützt auf den positiven Amtsbericht des OIK III vom 7. März 2022 die wasserbaupolizeiliche Ausnahmegewilligung und beurteilt den Kanalisationsanschluss sodann als standortgebunden und im öffentlichen Interesse liegend im Sinne von Art. 41c Abs. 1 GSchV, weshalb das Bauvorhaben im Gewässerraum zulässig sei. Diese Beurteilung überzeugt: Bauvorhaben im öffentlichen Interesse sind solche, die der Erfüllung wichtiger öffentlicher Aufgaben dienen. Sie gelten als standortgebunden, wenn sie aufgrund ihres Bestimmungszwecks oder aufgrund der standörtlichen Verhältnisse (enge Platzverhältnisse wegen Schluchten, Felsen usw. oder weil sie ein Gewässer queren müssen, wie Strassen und Leitungen) nicht ausserhalb des Gewässerraums angelegt werden können.³⁷ Vorliegend muss die Schmutzwasserleitung des Bauvorhabens den «Bärenbach» queren und damit zumindest teilweise im Gewässerraum zu liegen kommen. Was die Beschwerdeführenden dagegen vorbringen ist nicht stichhaltig, liegt eine geordnete Abwasserentsorgung doch offensichtlich im öffentlichen Interesse, weshalb Neubauten auch eine Anschlusspflicht an die Kanalisation haben (Art. 11 GSchG). Für die wasserbaupolizeiliche Ausnahmegewilligung besteht gemäss dem Amtsbericht des OIK III sodann in der Standortgebundenheit des Kanalisationsanschlusses ein wichtiger Grund nach Art. 48 Abs. 4 WBG und es stehen keine überwiegenden Interessen entgegen.³⁸ Dem ist ebenfalls zuzustimmen, zumal die Linienführung der neuen Schmutzwasserleitung des vorliegenden Bauvorhabens im Gegensatz zur bestehenden Leitung grösstmögliche Rücksicht auf den Gewässerraum nimmt.

f) Nach dem Gesagten ist festzuhalten, dass das Bauvorhaben mit Ausnahme der neuen Schmutzwasserleitung nicht im Gewässerraum liegt. Letztere ist sodann standortgebunden und liegt im öffentlichen Interesse, weshalb sie im Gewässerraum zulässig ist. Für die wasserbaupoli-

³⁴ Vgl. den Zonenplan Siedlung Teil Süd, den Zonenplan Landschaft Süd, den Zonenplan Gefahren Süd, jeweils die Version beschlossen durch den Gemeinderat vom 15. Mai 2023. Diese Versionen wurden von der Gemeindeversammlung am 21. August 2023 angenommen.

³⁵ Vorakten, pag. 646.

³⁶ Vgl. Plan SIT_UMG_SCHN Terrain. Mst. 1:200, vom 27. April 2022 sowie Plan SIT_UMG_SCHN Kanal-Werkl. Mst. 1:200, vom 27. April 2022.

³⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 11 N. 8.

³⁸ Vgl. den Amtsbericht des OIK III, in den Vorakten, pag. 645 ff.

zeiliche Ausnahmegewilligung liegt ein wichtiger Grund vor und es stehen keine überwiegenden Interessen entgegen. Die Rüge der Verletzung der Bestimmungen über den Gewässerschutz seitens der Beschwerdeführenden ist folglich unbegründet und die Beschwerde demnach in diesem Punkt abzuweisen ist.

5. Baudenkmal B. _____ Nr. 9

a) Auf der Bauparzelle befindet sich das (ehemalige) Baudenkmal B. _____ Nr. 9. Dieses ist bzw. war (vgl. sogleich Erwägung 5b) als erhaltenswert gemäss Art. 10a Abs. 3 BauG im Bauinventar des Kantons Bern eingetragen (Stand 2001). Der Status der Liegenschaft als «erhaltenswert» ist weiter aus dem (zurzeit noch geltenden) Zonenplan Grafenried Dorf vom August 2012 ersichtlich (vgl. zum anwendbaren Recht Erwägung 2). Die KDP stellte jedoch in sämtlichen Fachberichten im vorinstanzlichen Verfahren den Antrag, im Bauentscheid sei festzuhalten, dass es sich beim Objekt Grafenried, B. _____ 9, nicht um ein Baudenkmal im Sinne des Baugesetzes handle.³⁹ Die Gemeinde selber unterstützte im vorinstanzlichen Verfahren den Abbruch des bestehenden erhaltenswerten Objekts im Sinn von Art. 10b Abs. 3 BauG, da sie den Erhalt des bestehenden Gebäudes B. _____ 9 als nicht verhältnismässig taxierte.⁴⁰ Das Regierungsstatthalteramt führte in seinem Gesamtentscheid vom 23. September 2022 aus, «[b]is zu einer allfälligen Anpassung des Zonenplans Grafenrieds ist nach wie vor von einem erhaltenswerten Objekt gestützt auf den kommunalen Zonenplan auszugehen.» Ein Abbruch des Objekts sei demnach einzig gestützt auf Art. 10b Abs. 3 BauG zulässig. In der Folge prüfte das Regierungsstatthalteramt diese Voraussetzungen und bejahte die Zulässigkeit des Abbruchs des Gebäudes B. _____ Nr. 9, da ein Erhalt des Baudenkmals unverhältnismässig sei und die KDP «ein Wohlwollen gegenüber dem geplanten Bauvorhaben» zeige, was sinngemäss auf ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt schliessen lässt. Dagegen wehren sich die Beschwerdeführenden in vorliegendem Beschwerdeverfahren.

b) Das Gebäude B. _____ Nr. 9 wurde am 28. Januar 2020 und damit während des hängigen Baubewilligungsverfahrens durch die KDP im Rahmen der Revision des Bauinventars des Kantons Bern⁴¹ zur Entlassung aus dem Bauinventar beschlossen. Aufgrund der Grösse der Revision verzögerte sich die rechtliche Umsetzung. Mittlerweile fand die öffentliche Auflage gemäss Art. 13 Abs. 1 BauV des neuen Entwurfs des Bauinventars Fraubrunnen statt (vom 22. August bis 20. Oktober 2022).⁴² Mit Schreiben vom 25. Juli 2023 teilte die KDP im laufenden Beschwerdeverfahren sodann mit, das teilrevidierte Bauinventar der Gemeinde Fraubrunnen sei inzwischen mit unangefochten gebliebener Verfügung des Amtes für Kultur vom 14. April 2023 in Kraft gesetzt. Die gemäss der KDP rein deklaratorische Aktualisierung des Bauinventars online ist bereits erfolgt.⁴³ Demgegenüber ist im Geoportal des Kantons Bern noch der Link auf das alte, mittlerweile überholte, Objektblatt zum (ehemaligen) K-Objekt B. _____ Nr. 9 vorhanden (Stand 14. September 2023). Im Zuge der laufenden Ortsplanungsrevision in Fraubrunnen ist geplant, der Liegenschaft B. _____ Nr. 9 ihren (grundeigentümerverbindlich im kommunalen Zonenplan der ehemaligen Gemeinde Grafenried festgehaltenen) Schutzstatus (ebenfalls) zu entziehen. So ist im Zonenplan Landschaft Teil Süd der fusionierten Gemeinde Fraubrunnen, Version Beschluss

³⁹ Vgl. die Fachberichte der KDP vom 22. März 2021, dem 16. September 2021 und vom 7. März 2022, in den Vorakten, pag. 817 ff. bzw. 821 ff. bzw. 824 ff. Vgl. auch die Stellungnahme der KDP vom 17. November 2021 zu den Einsprachen, in den Vorakten, pag. 573 ff.

⁴⁰ Vgl. die Amtsberichte der Gemeinde vom 3. Mai 2021 bzw. 5. April 2022, in den Vorakten, pag. 845 ff bzw. 865 ff.

⁴¹ Vgl. hierzu weiterführende Informationen unter <https://www.kultur.bkd.be.ch> Themen -> Denkmalpflege -> Baudenkmäler im Kanton Bern -> Bauinventar -> Revision Bauinventar -> Übersicht (zuletzt besucht 14. September 2023).

⁴² Vgl. Fachbericht vom 1. März 2023.

⁴³ Vgl. <https://www.kultur.bkd.be.ch> Themen -> Denkmalpflege -> Baudenkmäler im Kanton Bern -> Bauinventar -> Bauinventar online (zuletzt besucht am 14. September 2023).

durch den Gemeinderat am 15. Mai 2023, die bestehende Liegenschaft B. _____ Nr. 9 auf der Bauparzelle nicht mehr als erhaltenswert ausgewiesen.⁴⁴

c) Gestützt auf die rechtskräftige Änderung des Bauinventars stellt sich vorab die Frage, ob die von den Beschwerdeführenden bestrittene Beurteilung des Regierungsstatthalteramts gemäss Art. 10b Abs. 3 BauG materiell nicht überholt ist. Die Entlassung aus dem Bauinventar stellt für die Beschwerdegegnerin und Bauherrin offensichtlich das günstigere Recht dar.⁴⁵

d) Das umstrittene Gebäude ist im heute geltenden Bauinventar von Fraubrunnen wie ausgeführt nicht als erhaltenswertes Objekt eingetragen. Die ehemalige Gemeinde Grafenried hat das damals geltende Bauinventar (mit dem geschützten Objekt B. _____ Nr. 9) jedoch grundeigentümerverbindlich in seiner baulichen Grundordnung umgesetzt (vgl. Art. 49 Abs. 1 GBR und Zonenplan Dorf vom August 2012). Zurzeit ist in der Gemeinde Fraubrunnen eine Ortsplanungsrevision im Gange (vgl. Erwägung 2 vorangehend). Aus dem öffentlich aufgelegten und mittlerweile von der Gemeindeversammlung von Fraubrunnen beschlossenen Zonenplan der Gemeinde Fraubrunnen ist für den Ortsteil Grafenried erkennbar, dass die Liegenschaft auf der Bauparzelle nicht mehr als erhaltens- oder gar schützenswert im Sinne der kantonalen Gesetzgebung gekennzeichnet ist.⁴⁶ Wie unter Erwägung 2 gesehen, ist vorliegend jedoch die bauliche Grundordnung der ehemaligen Gemeinde Grafenried massgebend. Die öffentliche Auflage des neuen Zonenplans datiert nach der vorliegend angefochtenen Baubewilligung, sodass dem neuen Zonenplan rechtlich keine Vorwirkung für vorliegendes Bauvorhaben zukommt (Art. 36 BauG). Daneben ist der neue Zonenplan noch nicht rechtskräftig beschlossen und vom Kanton genehmigt, weshalb dieser auch nicht als neues und günstigeres Recht für die Beschwerdegegnerin zur Anwendung kommen kann.

Das Bauinventar hat nun aber keine positive, sondern nur eine negative Wirkung (Art. 10e Abs. 1 BauG, Art. 13c Abs. 3 BauV⁴⁷). Das bedeutet, dass im Baubewilligungsverfahren keine anderen Baudenkmäler als schützenswert oder erhaltenswert bezeichnet werden können, wenn ein Bauinventar nach Art. 10d Abs. 1 Bst. a BauG besteht. Das Inventar ist aber nicht grundeigentümerverbindlich. Im Rahmen des Verfahrens zum Erlass des Bauinventars kann lediglich geltend gemacht werden, das Inventar sei unvollständig (Art. 13a Abs. 4 BauV). Die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer kann erst im Nutzungsplanverfahren oder, wenn seit der Errichtung des Inventars kein solches durchgeführt worden ist, im Baubewilligungsverfahren den Nachweis verlangen, dass ein Inventar richtig ist (Art. 10d Abs. 2 BauG, Art. 13c Abs. 2 BauV).

Das bestehende Gebäude B. _____ Nr. 9 ist von der KDP nicht mehr als erhaltenswert eingestuft und aus dem kantonalen Bauinventar rechtskräftig entlassen worden (vgl. oben). Die Frage, ob das Gebäude B. _____ Nr. 9 überhaupt abgebrochen werden darf und ein allfälliger Neubau gestalterisch ebenbürtig im Sinne von Art. 10b Abs. 3 BauG zu sein hat, erübrigt sich demnach einerseits materiell. Andererseits erübrigt sich diese Prüfung auch formell, da der dem Bauinventar widersprechende, alte Zonenplan Grafenried Dorf hinter der Revision des kantonalen Bauinventars zurückzutreten hat. Dieser Schluss geht aus der negativen Wirkung des Bauinventars gemäss Art. 10e BauG indirekt hervor. Was nicht im Bauinventar aufgenommen ist, kann nicht vom Schutz gemäss Art. 10b BauG profitieren. Daraus folgt in einer logischen Fortbildung des Gedankens der negativen Rechtswirkung des Bauinventars, dass ebenfalls keinen Schutz gemäss Art. 10b BauG geniessen kann, was zwischenzeitlich aus dem Bauinventar entlassen worden ist. Andernfalls müsste ein Bauherr in diesem Falle stets zuwarten, bis die Gemeinde eine Entlassung eines Ob-

⁴⁴ Diese Version hat die Gemeindeversammlung mit Beschluss vom 21. August 2023 angenommen.

⁴⁵ Sog. «lex mitior», vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 36 N. 1 und 2a / c.

⁴⁶ Vgl. die Zonenpläne Siedlung Süd und Landschaft Süd, Version Beschluss durch den Gemeinderat am 15. Mai 2023.

⁴⁷ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1).

jekts aus dem kantonalen Bauinventar in ihre Nutzungsplanung überführt. Ein solcher sich widersprechender Zustand zwischen kantonalem Bauinventar (behördenverbindlich) und kommunaler Nutzungsplanung (grundeigentümerverbindlich) ist jedoch nicht zu Lasten des privaten Grundeigentümers auszulegen, zumal es trotz der entsprechenden Nachführungspflicht gemäss Art. 13d Abs. 2 BauV längere Zeit dauern kann, bis die kommunale Nutzungsplanung angepasst wird. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass es für die umgekehrte Konstellation – ein Objekt wird neu ins Inventar aufgenommen – die Möglichkeit der Planungszone gibt, welche dem noch nicht in den Zonenplan überführten Inventar schnell grundeigentümerverbindliche Geltung verleihen kann. Im hier vorliegenden Fall der Entlassung aus dem Inventar gibt es für die betroffene Bauherrschaft eine solche Möglichkeit nicht, weshalb in dieser Konstellation die Überprüfung der Schutzwürdigkeit eines Objekts trotz der ursprünglichen Wahl des grundeigentümerverbindlichen Modells durch die Gemeinde im Baubewilligungsverfahren möglich sein muss. Dies widerspricht auch nicht Art. 10d Abs. 2 BauG und Art. 13c Abs. 2 BauV, da seit der Errichtung des Inventars bzw. vorliegend dessen Anpassung durch Entlassung des Objekts B. _____ Nr. 9, kein Nutzungsplanverfahren auf kommunaler Ebene rechtskräftig abgeschlossen worden ist, in welchem der Nachweis der Richtigkeit des Inventars abschliessend überprüft worden wäre. Mit anderen Worten findet in vorliegendem Baubewilligungsverfahren eine erstmalige Überprüfung dieser Frage statt. Überdies widerspricht die Abstützung auf den kommunalen Zonenplan in dieser Frage nach dem Gesagten auch Art. 10e BauG und damit übergeordnetem Recht.

e) Das Amt für Kultur des Kantons Bern hat die Entlassung des fraglichen Objekts aus dem Bauinventar mittlerweile rechtskräftig verabschiedet.⁴⁸ Ebenfalls hat die KDP als zuständige Fachstelle im Baubewilligungsverfahren⁴⁹ dem Abbruch des ehemaligen Baudenkmals zugestimmt. Gleiches beantragt sie in vorliegendem Beschwerdeverfahren, in dem sie auf ihre Eingaben im vorinstanzlichen Verfahren verweist.⁵⁰ Für die BVD ist damit die Richtigkeit des Inventars nicht in Zweifel zu ziehen, zumal die Beschwerdeführenden seit der Bekanntgabe der rechtskräftigen Entlassung aus dem Bauinventar in vorliegendem Beschwerdeverfahren⁵¹ nichts Gegenteiliges vorbringen. Zudem wäre es den Nachbarn und vorliegenden Beschwerdeführenden offen gestanden, die Entlassung des Objekts B. _____ Nr. 9 aus den Bauinventar gemäss Art. 13a Abs. 1 BauV mittels Einsprache anzufechten, was diese jedoch unterliessen.⁵² Somit ist als Fazit festzuhalten, dass das bestehende Gebäude B. _____ Nr. 9 keinen denkmalpflegerischen Schutz (mehr) besitzt und sein Abbruch die Voraussetzungen von Art. 10d Abs. 3 BauG nicht erfüllen muss. Die entsprechende Rüge der Beschwerdeführenden erweist sich demnach als unbegründet und die Beschwerde ist in diesem Punkt abzuweisen.

6. Einbezug der Kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK)

a) Die Beschwerdeführenden beantragen in ihrer Beschwerde den Beizug der OLK. Sie machen geltend, gemäss Art. 22 Abs. 1 Bst. a BewD i.V.m. Art. 10 BauG sei vorliegend betreffend Ortsbildschutz und Ästhetikvorschriften die OLK die zuständige Fachbehörde, welche bei Einwände der Beeinträchtigung des Ortsbildes oder der Landschaft gegen ein Bauvorhaben, die offensichtlich nicht unbegründet seien, zu konsultieren sei. Die Beschwerdeführenden kritisieren, es werde im angefochtenen Entscheid lediglich darauf abgestützt, dass «keine ortsbildnerische

⁴⁸ Vgl. die Verfügung vom 14. April 2023 als Beilage zur Eingabe der KDP vom 25. Juli 2023.

⁴⁹ Vgl. Art. 37 Abs. 2 Verordnung vom 25. Oktober 2000 über die Denkmalpflege (Denkmalpflegeverordnung, DPV; BSG 426.411).

⁵⁰ Vgl. die Stellungnahme der KDP vom 29. November 2022.

⁵¹ Vgl. die Instruktionsverfügung des Rechtsamts vom 27. Juli 2023.

⁵² Vgl. den Fachbericht der KDP vom 1. März 2023 sowie die Eingabe der KDP vom 25. Juli 2023.

Störung» vorliege. Art. 49 Abs. 2 GBR verlange jedoch das strengere Kriterium einer «guten Einordnung». Sie beantragen deswegen die Einholung eines Fachberichts bei der OLK.

Die Beschwerdegegnerin bringt vor, angesichts der mehrfachen Beurteilung durch die KDP, d.h. der in Art. 49 Abs. 3 GBR [recte: Art. 50 Abs. 3 GBR] ausdrücklich genannten kantonalen Fachbehörde für Denkmalschutz, sei das Bauvorhaben nicht noch zusätzlich durch die OLK zu beurteilen.

Das Regierungsstatthalteramt hielt in seinem Gesamtentscheid zum entsprechenden Begehren der Beschwerdeführenden und damaligen Einsprechenden im vorinstanzlichen Verfahren⁵³ fest, zufolge der einlässlichen Stellungnahme der KDP im vorinstanzlichen Verfahren verzichte es gestützt auf Art. 22a Abs. 2 BewD auf einen Beizug der OLK.

b) Nach Art. 22 Abs. 1 Bst. a BewD konsultiert die Baubewilligungsbehörde die zuständigen kantonalen Fachstellen gemäss Verzeichnis der zuständigen Stelle der Direktion für Inneres und Justiz (DIJ), wenn gegen ein Vorhaben Bedenken oder Einwände der Beeinträchtigung des Ortsbildes oder der Landschaft bestehen, die nicht offensichtlich unbegründet sind. Wo leistungsfähige örtliche Fachstellen bestehen, können diese konsultiert werden (Art. 22 Abs. 2 BewD). Gemäss Art. 10 Abs. 2 BauG beurteilt die OLK zuhanden der Baubewilligungsbehörde prägende Bauvorhaben aus Sicht des Ortsbild- und Landschaftsschutzes. Die Baubewilligungsbehörde konsultiert die OLK bei prägenden Bauvorhaben, insbesondere in einem Gebiet des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN), in einem Gebiet des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) oder in einem Ortsbild- oder Landschaftsschutzgebiet im Sinne von Art. 86 BauG (Art. 22a Abs. 1 Bst. a-c BewD). Die OLK wird nicht beigezogen, wenn ein Bauvorhaben bereits von der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission, der Kantonalen Denkmalpflege oder einer leistungsfähigen örtlichen Fachstelle begutachtet wurde sowie bei Bauvorhaben, die das Ergebnis eines nach anerkannten Verfahrensregeln durchgeführten Projektwettbewerbs sind (Art. 22a Abs. 2 BewD i.V.m. Art. 10 Abs. 5 BauG).

c) Geplant ist vorliegend der Bau zweier Einfamilienhäuser sowie eines Doppeleinfamilienhauses mit zwei Doppelcarports auf der Parzelle Nr. J._____ (Bauparzelle) in der Kernzone K gemäss Art. 34 GBR. Die Parzelle befindet sich in einem Ortsbildschutzperimeter und damit in einem Schutzgebiet gemäss Art. 22a Abs. 1 BewD. Auf der Bauparzelle steht ein altes Bauernhaus, welches ehemals im Sinne von Art. 10a Abs. 3 BauG als erhaltenswert eingestuft war (vgl. Erwägung 5 vorangehend). Im vorinstanzlichen Verfahren wurde die KDP einerseits wegen dem ehemaligen Baudenkmal beigezogen. Die Gemeinde beantragte ursprünglich bei der Beurteilung der Voranfrage zu vorliegendem Bauvorhaben den Beizug des Berner Heimatschutzes (BHS).⁵⁴ Aufgrund der Tatsache, dass der Projektverfasser der Bauherrschaft im BHS tätig ist, zog das Regierungsstatthalteramt die KDP anstatt den BHS zusätzlich auch für die Überprüfung der Integration des vorliegenden Bauvorhabens in das Ortsbild bei.⁵⁵ Dies ist nicht zu beanstanden. Vielmehr ist der Beizug der KDP in dieser Konstellation auch für die generelle Ästhetikprüfung nahelegend und entspricht im Übrigen Art. 50 Abs. 3 GBR, wonach die KDP ohnehin zu konsultieren war. Im vorinstanzlichen Verfahren fand somit eine Beurteilung durch eine in Art. 22a Abs. 2 BewD i.V.m. Art. 10 Abs. 5 BauG genannte Fachbehörde statt. Die KDP hat sich im vorinstanzlichen Verfahren mehrfach zu ortsbildnerischen Fragen geäußert und das Bauvorhaben ausnahmslos positiv beurteilt (vgl. nachfolgende Erwägung). Bei dieser Sachlage war das Regierungsstatthal-

⁵³ Vgl. Antrag Beschwerdeführenden im vorinstanzlichen Verfahren, in den Vorakten, pag. 233 ff, konkret pag. 245.

⁵⁴ Vgl. Vorakten, pag. 37.

⁵⁵ Vgl. die entsprechende Korrespondenz der Beteiligten, in den Vorakten, pag. 37 ff., insbesondere pag. 51.

teramt nicht gehalten, bei der OLK einen Fachbericht einzuholen und hat zu Recht darauf verzichtet.

Die BVD als Beschwerdeinstanz hätte zwar grundsätzlich die Möglichkeit, zusätzlich zur Beurteilung durch die KDP die OLK zu konsultieren (Art. 10 Abs. 3 BauG und Art. 4 Abs. 1 OLKV⁵⁶), hat sie den Sachverhalt doch von Amtes wegen festzustellen (Art. 18 Abs. 1 VRPG⁵⁷).⁵⁸ Angesichts der überzeugenden Berichte der KDP im vorinstanzlichen Verfahren besteht jedoch auch im Beschwerdeverfahren kein Anlass, die OLK beizuziehen. Aus den Akten und der Vogelperspektive der einschlägigen Webdienste (vgl. insbesondere die zu den Akten erkannten Auszüge aus dem Orthofoto, aber auch die Konsultation auf Google Maps) konnte sich die BVD ein ausreichendes und vollständiges Bild der Situation verschaffen (vgl. nachfolgende Erwägung). Der Beweisantrag auf Einholung eines Fachberichts der OLK wird daher abgewiesen. Auf die inhaltliche Kritik der Beschwerdeführenden an der Beurteilung durch die KDP und das Regierungsstatthalteramt ist in der Folge einzugehen.

7. Ortsbildschutz / Ästhetik

a) Das geplante Bauvorhaben in der Kernzone K liegt im Ortsteil B._____ der ehemaligen Gemeinde Grafenried südwestlich vom Dorfzentrum in der Nähe des Waldes. Das Bauvorhaben wurde in Anwendung der Gestaltungsfreiheit von Art. 75 BauG unter Berücksichtigung der ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände vom nachbarlichen Grund sowie der ordentlichen Strassenabstände gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum (vgl. hierzu im Detail, Erwägung 8 nachfolgend) gemäss Art. 13 Abs. 2 GBR projektiert. Die baupolizeilichen Vorschriften gemäss Art. 48 GBR wie die Gebäudehöhe und -länge sowie die Geschosszahl sind – unter Berücksichtigung der Gestaltungsfreiheit – ohne weiteres eingehalten, was von den Beschwerdeführenden auch nicht bestritten ist.

b) Die Beschwerdeführenden rügen, im angefochtenen Entscheid habe sich die Baubewilligungsbehörde betreffend Ortsbildschutz und Ästhetikvorschriften unbesehen auf den Bericht der KDP gestützt. Insbesondere habe die Baubewilligungsbehörde nur auf das Kriterium «keine ortsbildnerische Störung» (1. Stufe) und nicht auf das gemäss Art. 49 Abs. 2 GBR vorgeschriebene Kriterium «gute Einordnung» (2. Stufe; strenger als 1. Stufe) abgestellt. Die Fassaden mit dem hellgrauen/beigen Welleternit sowie das asymmetrische Dach der Gebäude fügten sich jedoch nicht gut ins Ortsbild ein. Erschwerend komme hinzu, dass die ersuchte Kaminform/Schornstein an der Aussenwand sowie die im B._____ nicht vorhandene runde Fensterform sich nicht gut ins bestehende Ortsbild einfüge.

Die Beschwerdegegnerin betont, der Ortsteil B._____ sei nicht derart einheitlich und harmonisch überbaut, wie die Beschwerdeführenden behaupten würden. Die bestehenden Gebäude würden bezüglich Grösse, Stellung und Gestaltung – insbesondere auch der Dachgestaltung – grosse Unterschiede aufweisen. So seien praktisch bei sämtlichen Gebäuden markante Dachaufbauten und/oder Dachflächenfenster vorhanden. Auf zahlreichen Dächern seien zudem PV-Anlagen installiert. Die KDP habe in ihren Fachberichten im vorinstanzlichen Verfahren detailliert und begründet dargelegt, dass sich das Bauvorhaben gut in das Ortsbild einfüge und nicht zu beanstanden sei.

⁵⁶ Verordnung vom 27. Oktober 2010 über die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLKV, BSG 426.221).

⁵⁷ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

⁵⁸ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 9d.

c) Die KDP verweist in ihrer Stellungnahme zur Beschwerde auf ihre Ausführungen im vorinstanzlichen Verfahren. Darin vertritt sie die Ansicht, das Ortsbildnerische Anliegen werde durch das Neubauprojekt angemessen berücksichtigt. Zwar stehe eine repetitive Wiederholung derselben Baueinheit als Prinzip im Widerspruch zur historisch ortstypischen Bautradition. Jedoch zeichne sich die Architektur des verwendeten Hausmoduls durch vier volumetrisch verschiedene Ansichtsstellen aus und gründe auf dem traditionellen Formenvokabular. Durch Spiegelungen und Abdrückungen werde dieses Modul so variiert, dass der äussere Ausdruck der Häusergruppe auf jeder Seite zu einem differenzierten, von volumetrischer Abwechslung geprägten Gesamtbild führe. Die unregelmässige Hofstruktur des Projekts entwickle im Zusammenwirken mit den traditionellen Volumenformen und der feingliedrigen Vertikalstruktur der Fassaden einen ausgeprägten Bezug zum traditionellen Ursprung des Ortsbildes. Gleichzeitig werde die Zweckbestimmung als zeitgemässe Eigenheim-Siedlung durch die konstante Materialisierung, einheitliche Firsthöhen und zeitgenössisch gestaltete Detailakzente unverkennbar. Die moderne Bestimmung sei der Baugruppe in zweiter Wirkungsebene eingeschrieben und entspreche der jüngeren Entwicklung, welche den B. _____ heute in ähnlichem Ausmass präge wie der traditionelle bäuerliche Siedlungsurprung. Der Projektvorschlag trage sowohl den historischen als auch den in jüngerer Zeit entstandenen Charakterzüge des Ortes Rechnung und stelle keine Ortsbildnerische Störung dar. Die Dach- und Fassadenmaterialien aus Wellfaserzement neutraler Farbgebung entsprächen ortstypischen Baugewohnheiten und versprächen eine angemessene farbliche Einordnung in den Kontext.⁵⁹

Zur Projektänderung I (v.a. Verzicht auf PV-Anlage auf den Nord- und Nordost-Dächern / Eindeckung neu mit Eternit mit an PV-Anlage angepasste Abmessung/Farbton) äusserte sich die KDP dahingehend, dass die Anpassungen aus Sicht der Ortsbildpflege möglich seien. Ein wichtiges Augenmerk liege in der einheitlichen Farbwirkung der Dachflächen, welche aufgrund der reduzierten PV-Anlage neu aus zwei verschiedenen Materialien bestünden. Als Auflage beantragte die KDP, dass das Bedachungsmaterial der modulfreien Dachflächen so zu wählen sei, dass zusammen mit den vorgesehenen PV-Modulen eine farblich einheitliche und ausgeglichene Gesamtwirkung entstehe. Es sei hierzu auch die Verwendung ausgesprochen dunkler Faserzementplatten oder Ziegel denkbar.⁶⁰

Zur Projektänderung II (Anpassung Grundriss Doppelhaus C/D – Einbau zusätzlicher Dachflächenfenster (3 Pro Gebäudeteil) – Anpassung Zufahrt und neu zwei anstatt ein grösserer Carport – Verzicht auf Brunnen im Innenhof) hielt die KDP fest, diese sei mit dem bestehenden Ortsbild vereinbar. Aus Ortsbildnerischer Sicht sei die volumetrische Verschiebung nur geringfügig. Die zusätzlichen Dachflächenfenster lägen allesamt auf der Ortsbildabgewandten Seite und würden sich angemessen in die Geometrie der Dachflächen einordnen.

Das Regierungsstatthalteramt bezeichnete im Gesamtentscheid vom 23. September 2022 die Ausführungen der KDP als stimmig und schlüssig. Es sah keine Veranlassung vom Fachwissen der Fachbehörde und deren Würdigung abzuweichen und hielt fest, der Ortsbildschutz werde durch das geplante Bauvorhaben nicht verletzt. Die geplante Solaranlage rechtfertige es zudem, eine andere Dachfarbe zu wählen, als die OLK im Baubewilligungsverfahren der (im vorliegenden Beschwerdeverfahren nicht mehr Beteiligten) Einsprechenden und westlichen Nachbarn der Bauparzelle verlangte. Graue Solaranlagen auf einem roten oder braunen Dach [wie bei den Nachbarn] wären deutlich sichtbarer als auf einem grauen Dach.

d) Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Art. 9 Abs. 1 BauG). Diese Vorschrift stellt die «ästhetische

⁵⁹ Vgl. Fachbericht der KDP vom 22. März 2021, in den Vorakten, pag. 817 ff.

⁶⁰ Vgl. Fachbericht der KDP – Projektänderung vom 16. September 2021, in den Vorakten, pag. 821 ff.

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.⁶¹

Das Baureglement der ehemaligen Gemeinde Grafenried enthält in Art. 12 GBR unter der Marginalie «Ortsübliche Baugestaltung» folgende Bestimmungen zur Gestaltung von Bauten und Anlagen:

«¹ Alle Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, ihrer Einzelheiten und Proportionen so zu gestalten, dass sie zusammen mit den bestehenden Bauten eine gute Gesamtwirkung erzielen und der Charakter des Orts-, Strassen- und Landschaftsbildes gewahrt bleibt.

² Für grössere Bauvorhaben und speziell gestaltete Bauten, namentlich in der Kernzone, wird dem Gesuchsteller empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.»

In der ehemaligen Gemeinde Grafenried gilt sodann die offene Bauweise. Die von der Beschwerdegegnerin beanspruchte Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG ist zugelassen (Art. 13 Abs. 1 GBR), wobei gegenüber dem nachbarlichen Grund die ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände, gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum die ordentlichen Strassenabstände sowie die weiteren speziellen Abstände einzuhalten sind (Art. 13 Abs. 2 GBR). Die Gebäudelänge bleibt auch bei der Gestaltungsfreiheit auf die in Art. 48 GBR genannten Masse beschränkt (Art. 13 Abs. 3 GBR).

Bezüglich der vorliegend einschlägigen Kernzone regelt Art. 34 GBR Folgendes:

«¹ Die Kernzone K ist eine gemischte Zone für Landwirtschafts-, Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe sowie für Wohnbauten. Bauten, Anlagen und Umgebungsgestaltungen, welche den Charakter der Kernzone beeinträchtigen würden, sind untersagt.

² In der Kernzone kann unter Vorbehalt der privatrechtlichen Abstandsvorschriften und Vereinbarungen von den reglementarischen Grenz- und Gebäudeabständen abgewichen werden, wenn es die Erhaltung des Dorfbildes erfordert.

³ Bestehende Gebäude dürfen an ihrem Standort und im vorhandenen Ausmass und Volumen um- und wieder aufgebaut werden.»

Zu den Ortsbildschutzgebieten hält Art. 49 Abs. 2 GBR fest:

«² Ortsbildschutzgebiete umfassen schutzwürdige Baugruppen und deren zugehörige Umgebung. Innerhalb der Ortsbildschutzgebiete haben sich alle baulichen Massnahmen bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung ins jeweilige Ortsbild gut einzufügen. Schützenswerte und erhaltenswerte Bausubstanz ist zu schonen.»

Diese Bestimmungen im GBR 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

⁶¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 4 und 13; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen.

darf und sich eine neue Baute oder Anlage an den qualitativ hochwertigeren Bauten und Anlagen der Umgebung zu orientieren hat.⁶² Gestützt auf Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes dürfen in der Regel Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung nicht eingeschränkt werden.⁶³

e) Aus den Baugesuchakten ist ersichtlich, dass das Bauvorhaben mit seinen Dimensionen sämtliche baupolizeilichen Masse einhält und keine diesbezüglichen Ausnahmen beantragt wurden. Dies wird im Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes bestätigt. Die Gebäudedimensionen als solche sowie die Beanspruchung der Gestaltungsfreiheit können somit nicht Anlass für gestalterische Kritik geben, was die Beschwerdeführenden in vorliegendem Beschwerdeverfahren zu Recht auch nicht (mehr) vorbringen.⁶⁴ Zwar ist nicht ausgeschlossen, dass aus ästhetischen Gründen eine Reduktion der grundsätzlich zugelassenen Baumasse verlangt werden kann. Gemäss Bundesgericht müssen hierfür jedoch überwiegende öffentliche Interessen dafür sprechen, wie zum Beispiel im Hinblick auf den Schutz von denkmalgeschützten Bauten oder Gebäudekomplexen.⁶⁵ Vorliegend betrifft die geplante Baute den Denkmalschutz nicht (vgl. Erwägung 5 vorangehend). Zwar liegt die Bauparzelle in einem Ortsbildschutzgebiet. Gestützt auf die Webdienste Google Maps sowie Orthofoto und die von dort zu den Akten erkannten Ausdrücke lässt sich die Behauptung der Beschwerdegegnerin, der Ortsteil B. _____ sei heterogen bebaut und weise eine vielfältige Dachlandschaft auf, bestätigen. Dieses vorherrschende heterogene Ortsbild wird gemäss der Beurteilung der KDP im Weiteren nicht nur nicht beeinträchtigt, wie es die Beschwerdeführenden vorbringen. In ihren Fachberichten braucht die KDP zwar nicht die Formulierung «gute Gesamtwirkung» für die Beurteilung des Bauvorhabens. Trotzdem kann der Behauptung der Beschwerdeführenden, die KDP hätte das Bauvorhaben nur unter dem Kriterium «keine ortsbildnerische Störung», also einem Beeinträchtigungsverbot und nicht einem Eingliederungsgebot, geprüft, nicht gefolgt werden. Den Fachberichten ist vielmehr die Beurteilung zu entnehmen, «...das ortsbildnerische Anliegen werde durch das Neubauprojekt angemessen berücksichtigt.» Darin ist mehr zu erkennen, als die reine Feststellung, dass etwas nicht störend ist. Vielmehr ist in dieser Beurteilung die gute Eingliederung und damit eine gute Gesamtwirkung als Fazit enthalten. Untermauert wird dies, indem die KDP schreibt, die «...unregelmässige Hofstruktur des Projekts entwickle [...] einen ausgeprägten Bezug zum traditionellen Ursprung des Ortsbildes.» Ebenfalls auf eine gute Gesamtwirkung ist zu erkennen, wenn die KDP festhält, der «...Projektvorschlag trage sowohl den historischen als auch den in jüngerer Zeit entstandenen Charakterzüge des Ortes Rechnung.» Damit ist als Zwischenfazit festzuhalten, dass die KDP und die Baubewilligungsbehörde das vorliegende Bauvorhaben entgegen der Behauptung der Beschwerdeführenden nicht nur im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot gemäss Art. 9 BauG sondern auch unter dem Aspekt des Eingliederungsgebots von Art. 12 Abs. 1 sowie 49 Abs. 2 GBR prüften.

Die KDP hält zur Kritik der Beschwerdeführenden an der Fassadengestaltung der Häuser in vorliegendem Bauvorhaben fest, Faserzement sei ein weit verbreiteter Baustoff, welcher auch in ländlichen Gebieten der Schweiz und spezifisch auch in der Region Fraubrunnen anzutreffen und nicht mehr aus den vertrauten bäuerlichen Ortsbildern wegzudenken sei. Der vorgesehene Wellfaserzement entspreche einerseits einem örtlich vertrauten und zugleich modernen Material. Die Fassadenverkleidung vermöge sich atmosphärisch mit den traditionellen Aspekten des Ortsbildkontextes zu verbinden.⁶⁶ Die BVD sieht keinen Anlass von der überzeugenden Einschätzung der KDP abzuweichen, zumal die Rüge der Beschwerdeführenden weder näher begründet noch belegt ist. Ebenfalls nichts für sich abzuleiten vermögen die Beschwerdeführenden aus dem Vorwurf des asymmetrischen Daches. Einerseits ist eine asymmetrische Dachgestaltung gemäss Art. 28 GBR

⁶² 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.

⁶³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 15 mit Hinweisen.

⁶⁴ Vgl. BVD 110/2020/163, E. 5d.

⁶⁵ BGE 145 I 52 E. 4.4.

⁶⁶ Vgl. die Stellungnahme der KDP zu den Einsprachen, S. 2 f, in den Vorakten, pag. 573 ff.

erlaubt. Andererseits erachtete die KDP die gewählte Dachgeometrie durchwegs als ortsbildverträglich, da die «...hier entstehenden lokalen Asymmetrien der ortstypischen Tradition nachträglicher Gebäudeerweiterungen entsprächen und sich der symmetrischen Grundlage der Dachgeometrie unterordnen».⁶⁷ Die in Art. 29 Abs. 1 GBR für die Kernzone festgehaltenen Dachneigungen sind im Übrigen mit einer Neigung von 35° bei sämtlichen Dächern eingehalten. Auch sind die Beschwerdeführenden nicht zu hören mit ihrem Vorbringen, die ersuchte Kaminform/Schornstein an der Aussenwand sowie die runde Fensterform, welche so im B. _____ nicht bestehe, fügten sich nicht gut ins Ortsbild ein. Die KDP erachtet beide Gestaltungselemente als vertretbar im vorliegenden Ortsbildkontext. Sie führt aus, beim heutigen Ortsbild des B. _____ handle es sich um ein vielschichtig geprägtes Konglomerat aus älteren und jüngeren Bauerzeugnissen mit jeweiliger Zeitprägung. Ein Kamin sei grundsätzlich ein traditionelles wie auch untergeordnetes Bauelement und die geplanten Kamine seien in eine solide architektonische Gesamtgestaltung eingebunden. Die geplanten Rundfenster seien als bewusst zeitgenössische, der traditionellen Grundlage der Neubauten aber untergeordneten Detailgestaltung, ebenfalls möglich.⁶⁸

f) Die Ansicht der KDP, welcher bereits die Vorinstanz gefolgt ist, überzeugt. Obenstehende Ausführungen zeigen, dass das geplante Bauvorhaben einem nachvollziehbaren Umgang mit den räumlichen Gegebenheiten entspricht und mit seiner Umgebung eine gute Gesamtwirkung erzielt. Von einer Disharmonie zwischen dem Bauvorhaben und den Nachbarbauten kann vorliegend nicht die Rede sein. Der Charakter des Orts-, Strassen- und Landschaftsbildes bleibt gewahrt. Ein Verstoss gegen die Ästhetikvorschriften ist durch vorliegendes Bauvorhaben damit nicht erkennbar und wird von den Beschwerdeführenden wie ausgeführt auch nicht weitergehend und substantiiert vorgebracht. In diesem Kontext ist es für die BVD nicht erkennbar, dass sich das geplante Bauvorhaben nicht gut in das Ortsbild integrieren sollte. Vielmehr ist – den positiven Berichten der KDP sowie der Vorinstanz folgend – vom Gegenteil auszugehen. Die Beschwerde erweist sich demnach in diesem Punkt als unbegründet und ist abzuweisen. Diese Beurteilung kann gestützt auf die Akten erfolgen. Der von der Beschwerdegegnerin beantragte Augenschein erübrigt sich folglich und ist abzuweisen.

8. Strassenabstand

a) Die Beschwerdeführenden bringen vor, der projektierte Fussweg im Osten der Bauparzelle als Zugang zu den Häusern C und D von der Zufahrt her verletze den geltenden Strassenabstand von 3.6 m gemäss Art. 80 Abs. 1 Bst. b SG⁶⁹. Der in Art. 16 Abs. 2 GBR für baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen privilegierte Strassenabstand von 2 m sei nicht anwendbar, da dieser Artikel gegen Art. 69 Abs. 3 BauG verstosse.

Die Beschwerdegegnerin erwidert, gemäss Art. 80 SG und Art. 59 SV⁷⁰ seien die Gemeinden befugt, abweichende Strassenabstände gegenüber Gemeindestrassen festzulegen. Diese spezialgesetzliche Kompetenz werde durch Art. 69 Abs. 3 BauG nicht in Frage gestellt. Für baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen gelte gemäss Art. 16 Abs. 2 GBR ein Strassenabstand von 2 m. Dieser sei vorliegend eingehalten.

b) Gemäss Art. 80 Abs. 1 SG gelten die in diesem Artikel aufgeführten Strassenabstände nur, soweit das zuständige Gemeinwesen in Nutzungsplänen oder in der Gesetzgebung nichts Anderes festgelegt hat. Art. 80 Abs. 1 SG stellt mit anderen Worten eine Ermächtigungsnorm für Ge-

⁶⁷ Vgl. die Stellungnahme der KDP zu den Einsprachen, S. 2, in den Vorakten, pag. 573 ff.

⁶⁸ Vgl. die Stellungnahme der KDP zu den Einsprachen, S. 3, in den Vorakten, pag. 573 ff.

⁶⁹ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11).

⁷⁰ Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (SV; BSG 732.111.1).

meinden dar, auf ihren kommunalen Strassen vom in Art. 80 Abs. 1 Bst. b SG festgelegten Strassenabstand von 3.6 m abzuweichen. Von dieser Kompetenz hat die ehemalige Gemeinde Grafenried in Art. 16 Abs. 2 GBR Gebrauch gemacht und den Abstand für baubewilligungsfreie Bauten auf 2.0 m festgelegt. Art. 69 Abs. 3 BauG steht, wie die Beschwerdegegnerin zu Recht vorbringt, dieser Kompetenzermächtigung nicht entgegen. Art. 69 Abs. 3 BauG verbietet es den Gemeinden zwar materielle Vorschriften speziell für baubewilligungsfreie Bauvorhaben zu erlassen.⁷¹ Art. 16 Abs. 2 GBR stellt jedoch gerade keinen Anwendungsfall von Art. 69 Abs. 3 BauG dar, da Art. 16 Abs. 2 GBR keine materielle Vorschrift im Sinne einer zusätzlichen Pflicht für baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen enthält. Vielmehr privilegiert Art. 16 Abs. 2 GBR baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen in Bezug auf den nach kantonalem Recht geltenden Abstand von Gemeindestrassen von 3.6 m (Art. 80 Abs. 1 Bst. b SG). Der Argumentation der Beschwerdeführenden ist damit nicht zu folgen und für nicht baubewilligungspflichtige Bauten und Anlagen ist somit ein Strassenabstand gemäss Art. 16 Abs. 2 GBR von 2.0 m einschlägig.

Vorliegend hält der projektierte Fussweg von der Zufahrt her entlang der Ostseite des Doppelfamilienhauses zu den Eingängen der Häuser C und D einen Strassenabstand von mindestens 2 m ein. Der den Abstand von 3.6 m unterschreitende Abschnitt des unversiegelten Fusswegs ist äusserst schmal (< 1 m) und knapp 15 m lang.⁷² Dieser Teil des Fusswegs stellt für sich alleine betrachtet keine baubewilligungspflichtige Anlage dar (Art. 6 Abs. 2 BewD). Ob der ganze Fussweg isoliert von der Hauptbaute baubewilligungspflichtig wäre oder nicht, ist vorliegend nicht von Belang, da nur der genannte Abschnitt auf der Ostseite vom privilegierten Strassenabstand (teilweise) profitiert. Entgegen der – nicht näher begründeten – Behauptung der Beschwerdeführenden in den Schlussbemerkungen bleibt demnach der privilegierte Strassenabstand von Art. 16 Abs. 2 GBR für den Fussweg anwendbar. Dieser hält den gültigen Strassenabstand gemäss Art. 16 Abs. 2 GBR wie erwähnt ein. Die Rüge der Beschwerdeführenden ist folglich unbegründet und die Beschwerde daher in diesem Punkt abzuweisen.

9. Wohnhygiene

a) Die Beschwerdeführenden monieren eine Verletzung der gesundheitlichen Vorschriften über Wohn- und Arbeitsräume durch die projektierten Galerien im Dachgeschoss der Häuser A-D, da dieser über keinen Licht- und Luftzugang verfügten und keine Fenster vorgesehen seien. Die Galerien würden die Möglichkeit zur Wohnnutzung bieten, weshalb die Gesundheitsvorschriften einzuhalten seien.

Die Beschwerdegegnerin erwidert dazu, auf vorliegendes Baugesuch sei weiterhin Art. 93 aBauV anwendbar, da die Gemeinde Fraubrunnen die BMBV⁷³ noch nicht umgesetzt habe. Gemäss Art. 93 Abs. 2 Bst. b aBauV werde eine zu einem Wohnraum gehörende Galerie im Dachraum, welche keine anrechenbaren Räume erschliesse, nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gezählt. Solche Galerien würden nicht als Wohn- oder Arbeitsräume gelten, weshalb die bau- und gesundheitspolizeilichen Vorschriften von Art. 62 ff. BauV nicht anwendbar seien. Auch unter dem Geltungsbereich der BMBV würden diese Kleingalerien nicht als Wohn- und Arbeitsräume angerechnet werden. Sie seien als Nebenfläche der Kinderzimmer vorgesehen und nur von diesen zugänglich. Die Flächen seien klein und befänden sich in den Dachschrägen; die Höhe sei dementsprechend gering. Sie gälten nicht als «Zimmer» im Sinne von Art. 63 Abs. 1 BauV.

⁷¹ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band II, 4. Aufl., Bern 2017, Art. 69 N. 3a.

⁷² Vgl. Plan Nr. 005.01 «SIT_UMG_SCHN Terrain» Mst. 1:200, vom 27. April 2022.

⁷³ Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3).

b) Zum Wohnen bestimmte Bauten müssen den entsprechenden gesundheitlichen Anforderungen genügen. Als Wohnräume gelten alle dauernd zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Zimmer, wie Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Zimmer für häusliche Arbeiten (Art. 63 Abs. 1 BauV). Nicht unter Zimmer fallen gemäss Praxis Nebenräume wie Wohndiele, Schrankraum, Speisekammer, Dunkelkammer und dgl. Insbesondere sind die Bestimmungen über die minimale Raumgrösse auf sie nicht anwendbar.⁷⁴ Wohnräume müssen bestimmte Voraussetzungen an Belichtung, Besonnung und Belüftung (Art. 64 BauV), an Heizung und Wärmeisolation (Art. 65 BauV), an Schutz vor Feuchtigkeit (Art. 66 BauV) sowie an die minimale Grösse (Art. 67 BauV) erfüllen. Unbestrittenermassen erfüllen die Galerien des vorliegenden Bauprojekts nicht alle dieser Voraussetzungen. So fehlt es den Galerien insbesondere an genügenden Fensterflächen im Sinne von Art. 64 Abs. 1 BauV und an einer genügenden lichten Höhe im Sinne von Art. 67 Abs. 1 BauV.

c) Die Vorinstanz stützt sich für die Argumentation, dass die Galerien nicht als Wohnraum gelten und die gesundheitspolizeilichen Vorschriften demnach nicht anzuwenden sind, wie die Beschwerdegegnerin auf Art. 93 aBauV. Vorliegend ist die baurechtliche Grundordnung der ehemaligen Gemeinde Grafenried anwendbar (vgl. Erwägung 2 vorangehend). Darin ist die BMBV noch nicht umgesetzt und die Bestimmungen von Art. 93-98 aBauV finden entsprechend auf vorliegendes Bauvorhaben nach wie vor Anwendung.

Gemäss Art. 93 Abs. 2 Bst. b aBauV werden Galerien im Dachraum nicht zur Bruttogeschossfläche (BGF) angerechnet, wenn sie zu einem Wohnraum gehören und keine anrechenbaren Räume erschliessen. Eine Galerie gehört zu einem Wohnraum, wenn sie diesem eindeutig zugeordnet werden kann und seitlich gegen diesen vollständig offen ist. Zudem hat sich die Galerie als Nebensache dem zugehörigen Wohnraum als Hauptsache eindeutig unterzuordnen, d.h. die Galeriefläche sollte in der Regel die Hälfte der Bodenfläche des zugehörigen Wohnraums nicht übersteigen. Dabei gilt als anrechenbare Galeriefläche nur die Fläche mit einer Raumhöhe > 1.5 m. Weiter muss die horizontale Galerieöffnung mindestens der Bodenfläche der Galerie, gemessen auf Galerieebene, entsprechen. Ebenfalls sollte die Galerie in der Regel vom zugehörigen Wohnraum aus erschlossen sein.⁷⁵

Vorliegend ist aus den eingereichten Plänen⁷⁶ ersichtlich, dass die monierten Galerien sämtlicher Häuser A-D jeweils für sich abgeschlossen sind, über einem einzelnen Zimmer sowie dem angrenzenden Korridor liegen und einzeln mittels separater Treppe vom Zimmer aus erschlossen werden. Sie sind demnach eindeutig dem darunter liegenden Zimmer und damit einem einzelnen Raum zuzuordnen. Ebenfalls sind sie dem jeweiligen Zimmer immer untergeordnet, da die anrechenbare Galeriefläche über der Raumhöhe von 1.5 m bei allen Galerien weit unter der Hälfte der Bodenfläche des zugehörigen Zimmers liegt. Ebenfalls ist die horizontale Galerieöffnung bei allen Galerien grösser als die anrechenbare Galeriefläche und die Galerien erschliessen keine anrechenbaren Räume. Damit steht fest, dass es sich bei sämtlichen Galerien der Häuser A-D nicht um eigenständige Zimmer im Sinne von Art. 63 Abs. 1 BauV handelt. Dementsprechend sind die gesundheitspolizeilichen Vorschriften der Art. 64 ff. BauV nicht für die Galerien selber anzuwenden. Ob die Galeriefläche mit dem dazugehörigen Wohnraum für die Mindestfensterfläche gemäss Art. 64 Abs. 1 BauV überhaupt zusammenzuzählen ist, kann vorliegend offengelassen werden. Auch bei einer Addierung dieser beiden Flächen erfüllt die Fensterfläche der Zimmer unter den Galerien jeweils mindestens die 10 % Hürde von Art. 64 Abs. 1 BauV. Die weiteren gesundheitspolizeilichen Vorschriften ergeben für die jeweiligen Zimmer auch unter Berücksichtigung der da-

⁷⁴ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Bern 2020, Art. 21/21a N. 19.

⁷⁵ Vgl. zum Ganzen Jürg Rüedi, KPG-Bulletin 1+2/1989, S. 13 ff.

⁷⁶ Vgl. die Pläne GR_ANS_SCHN der Häuser A-D, Mst. 1:100 vom 21. Dezember 2021.

zugehörigen Galerie keine Probleme. Somit erweist sich die Beschwerde in diesem Punkt als unbegründet und ist abzuweisen.

10. Erschliessung

a) Das vorliegende Bauvorhaben wird nach der Projektänderung II via die Q._____strasse über die Quartierstrasse B._____ auf der Ostseite der Bauparzelle erschlossen. Die Beschwerdeführenden bringen hierzu sinngemäss vor, die strassenmässige Erschliessung des Bauvorhabens sei ungenügend, da die Verkehrssicherheit nicht gewährleistet sei. Einerseits sei die Zufahrt zu den einzelnen Gebäuden innerhalb der Überbauung eng. Andererseits seien die erforderlichen Sichtweiten bei der Grundstücksausfahrt nicht eingehalten. Zudem könne die Feuerwehr und die Sanität nur erschwert zu den hinteren Grundstücken gelangen. Die Vorinstanz habe es unterlassen zu prüfen, ob die Richtlinien für die Feuerwehruzufahrten erfüllt seien. Eine diesbezügliche Auflage genüge nicht.

Die Beschwerdegegnerin bestätigt, dass die arealinternen Verkehrsflächen eher knapp seien. Sie seien aber hinreichend bemessen und es läge im Interesse der haushälterischen Bodennutzung, Verkehrsflächen nicht übermässig gross zu gestalten. Die VSS-Normen⁷⁷ seien, soweit es um rein arealinterne Gestaltungen geht, nicht massgebend. Aus dem Umgebungsplan gehe hervor, dass die Sichtbermen den rechtlichen Vorgaben entsprächen und die Zufahrt auch den Bedürfnissen der Feuerwehr und der Sanität genügen.

b) Bauvorhaben dürfen nur bewilligt werden, wenn sichergestellt ist, dass das Baugrundstück auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, genügend erschlossen sein wird (Art. 7 Abs. 1 BauG). Bestehende Erschliessungsanlagen genügen für Bauvorhaben in einem weitgehend überbauten Gebiet oder ausserhalb der Bauzone dann, wenn die insgesamt zu erwartende Mehrbelastung verhältnismässig gering ist und die Verkehrssicherheit und Brandbekämpfung gewährleistet sind (Art. 5 Abs. 1 Bst. a BauV). Ein Grundstück ist strassenmässig genügend erschlossen, wenn die Zufahrtsstrasse hinreichend nahe an die Bauten und Anlagen heranführt und diese für Feuerwehr und Sanität gut erreichbar sind (Art. 7 Abs. 2 Bst. a BauG). Nach Art. 6 Abs. 1 BauV wird unter Zufahrt die Strassenverbindung zwischen dem Baugrundstück und dem allgemeinen Strassennetz verstanden. Sie umfasst die Hauszufahrt, den anschliessenden Strassenabschnitt und dessen Anschluss an eine Strasse mit vorwiegendem Allgemeinverkehr. Die Zufahrt kann aus einem Strassenteil und einem Wegstück oder einer Treppe bestehen, wenn Bauten und Anlagen für die Feuerwehr und Sanität gut erreichbar bleiben (Art. 6 Abs. 2 BauV). Die Erreichbarkeit der Baute oder Anlage liegt bereits dann vor, wenn die dazwischenliegende Distanz noch einen wirksamen Einsatz der öffentlichen Dienste zulässt. Eine Liegenschaft kann somit auch genügend erschlossen sein, wenn sie nur zu Fuss erreicht wird.⁷⁸ Das Wegstück sollte dabei in der Regel nicht länger als 100 Meter sein (Art. 6 Abs. 2 BauV).

c) Nicht bestritten ist vorliegend, dass die bestehende Erschliessungsanlage – die Quartierstrasse B._____ – den Anforderungen von Art. 5 Abs. 1 Bst. a BauV genügt. Die von den Beschwerdeführenden erhobene Behauptung, die Sicht an der Ausfahrt aus der Bauparzelle in die Quartierstrasse B._____ sei ungenügend, überzeugt sodann nicht und ist unbegründet. Auf dem Umgebungsgestaltungsplan ist ersichtlich, dass bei der streitbetroffenen Einfahrt die Knotensichtweiten bei einer Beobachtungsdistanz von 3 m mindestens 22 m gegen links und mindestens 33 m gegen rechts betragen.⁷⁹ Bei einer Geschwindigkeit auf der Quartierstrasse B._____ von

⁷⁷ Schweizer Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute.

⁷⁸ BVR 2008 S. 332 E. 6.6; BGE 136 III 130 E. 3.3.2; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 7/8 N. 15.

⁷⁹ Vgl. den Plan SIT_UMG_SCHN_Terrain Bauprojekt / Baueingabe, Mst. 1:200, vom 27. April 2022.

30 km/h sind die Voraussetzungen der VSS-Norm 40 273a⁸⁰ ohne weiteres eingehalten. Zudem sind die Fahrzeuge aus dem Privatareal kommend vortrittsbelastet und die Einfahrt in die Quartierstrasse B. _____ erfolgt lediglich durch ortskundige Anwohner und Anwohnerinnen. Überdies stimmte die Gemeinde als zuständige Strassenpolizeibehörde der geänderten Zufahrt zufolge der Projektänderung II vorbehaltlos zu,⁸¹ weshalb ebenfalls davon ausgegangen werden darf, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Dass die Verkehrswege arealintern abgestützt auf die VSS-Normen eher knapp bemessen sein sollen, tangiert die öffentlich-rechtliche Erschliessungssituation demgegenüber nicht. Die einschlägigen VSS-Normen sind nicht auf die arealinternen Situationen anwendbar und somit vorliegend ohne Belang.

Für die Rettungsdienste gilt vorliegend, dass Fahrzeuge der Sanitätsdienste über die Areal- bzw. Hauszufahrt in den «Innenhof» des Bauvorhabens gelangen können und damit in unmittelbarer Gehdistanz zu den Hauseingängen der beiden Einfamilienhäuser sowie des Doppeleinfamilienhauses sind. Aufgrund der im Umgebungsgestaltungsplan ausgewiesenen Breite der Zufahrt von mindestens 3 m ist diese durch Fahrzeuge der Feuerwehr befahrbar.⁸² Gemäss den zitierten Richtlinien für Feuerwehruzufahrten müssen die Fahrzeuge der Feuerwehr ohnehin nicht direkt bis zu den allfälligen Gebäuden auf der Bauparzelle fahren können. Es ist ausreichend wenn diese künftigen Gebäude mit dem Schlauch eines Löschfahrzeuges erreichbar sind.⁸³ Dies ist vorliegend der Fall: Die Parzellen sind im Notfall auch direkt von der Quartierstrasse B. _____ her mit einem Schlauch von 80 m erreichbar. Damit genügt die Gestaltung und Bewirtschaftung der Umgebung vorliegenden Bauvorhabens den genannten Richtlinien. Folglich ist entgegen der Meinung der Beschwerdeführenden den Anforderungen gemäss dem Fachbericht Brandschutz vom 13. März 2021⁸⁴ Genüge getan. Zwar datiert diese Beurteilung im Fachbericht vor der Projektänderung II, mit welcher die Erschliessung der Bauparzelle geändert worden war, jedoch ist dem Gesamtentscheid zu entnehmen, dass der zuständige Feueraufseher am 4. Februar 2022 auf eine Stellungnahme zur Projektänderung II verzichtete, mithin diese zur Kenntnis nahm und nicht beanstandete.

Nach dem Gesagten erweist sich die Rüge der mangelhaften Erschliessung als unbegründet und die Beschwerde ist auch in diesem Punkt abzuweisen.

11. Zusammenfassung und Kosten

a) Die Beschwerde der Beschwerdeführenden erweist sich nach dem Gesagten insgesamt als unbegründet und ist abzuweisen. Der Gesamtentscheid vom 23. September 2023 des Regierungsstatthalteramts ist zu bestätigen.

b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführenden. Sie haben die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 2200.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV⁸⁵). Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag (Art. 106 VRPG).

⁸⁰ VSS-Norm 40 273a «Knoten – Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene» vom März 2019.

⁸¹ Vgl. die Amtsberichte vom 7. März und 5. April 2022, in den Vorakten pag. 859 ff. bzw. 865 ff.

⁸² Vgl. Ziff. 5.3 der Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen der Feuerwehr Koordination Schweiz FKS vom 4. Februar 2015.

⁸³ Vgl. Ziff. 8 der Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen der Feuerwehr Koordination Schweiz FKS vom 4. Februar 2015.

⁸⁴ In den Vorakten, pag. 745 ff.

⁸⁵ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

c) Die Beschwerdeführenden haben zudem der Beschwerdegegnerin 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 PKV⁸⁶ 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 KAG⁸⁷). Die Beschwerdegegnerin macht einen Parteikostenersatz von total CHF 6623.55 geltend (Honorar von CHF 6100.– plus Auslagen von CHF 50.– zuzüglich Mehrwertsteuern von 473.55). Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerin gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdeführenden haben somit der Beschwerdegegnerin die Parteikosten von CHF 6623.55 zu ersetzen. Sie haften ebenfalls für die Parteikosten im gesamten Betrag solidarisch (Art. 106 VRPG).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Gesamtentscheid des Regierungsrates Bern-Mittelland vom 23. September 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 Beschwerdegegnerin die Parteikosten im Betrag von CHF 6623.55 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag.

⁸⁶ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811).

⁸⁷ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11).

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt E._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt G._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Fraubrunnen, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, per E-Mail

Zur Kenntnis:

- Amt für Kultur des Kantons Bern, kantonale Denkmalpflege, Schwarztorstrasse 31, Postfach, 3001 Bern

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.