



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2023/188

## **Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 1. April 2026**

in der Beschwerdesache zwischen

**A.** \_\_\_\_\_  
Beschwerdeführerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt Dr. iur. B. \_\_\_\_\_ und/oder Herrn Rechtsanwalt  
C. \_\_\_\_\_

und

**D.** \_\_\_\_\_  
Beschwerdegegnerin

sowie

**Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli**, Schloss 1, 3800 Interlaken

**Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Unterseen, Bauverwaltung**, Obere Gasse 2,  
Postfach, 3800 Unterseen

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli vom 7. November  
2023 (eBau Nummer E. \_\_\_\_\_; Mobilfunk-Antennenanlage)

### **I. Sachverhalt**

1. Die Beschwerdeführerin reichte am 16. Dezember 2021 bei der Gemeinde Unterseen ein Baugesuch ein für den Neubau einer Mobilfunkanlage auf der Parzelle Unterseen Grundbuchblatt Nr. F. \_\_\_\_\_. Die Parzelle liegt in der Zone für öffentliche Nutzung (ZöN) Bst. H. \_\_\_\_\_. Vorgesehen war der Bau eines 25.00 m hohen, freistehenden Antennenmasts, an dem in einer Höhe von 22.90 m drei Antennenkörper mit je zwei Sendeantennen installiert werden sollten. Die Antennen sollten gemäss dem Standortdatenblatt vom 18. November 2021 (Revision: 1.0) auf den Frequenzbändern 700 bis 900 Megahertz (MHz) und 1800 bis 2600 MHz senden. Die Anwendung eines Korrekturfaktors war nicht vorgesehen.

2. Die Gemeinde Unterseen leitete das Baugesuch zuständigkeitshalber an das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli zur Behandlung weiter. Das Regierungsstatthalteramt liess das Baugesuch im Amtsblatt des Kantons Bern vom 16. März 2022 sowie im Anzeiger Interlaken

in den Ausgaben vom 17. und 24. März 2022 publizieren. Gegen das Bauvorhaben erhob unter anderen die Beschwerdegegnerin Einsprache.

3. Die Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) äusserte sich mit Fachbericht vom 30. August 2022 negativ zum Bauvorhaben und beantragte, das Baugesuch sei nicht zu bewilligen. Daraufhin reichte die Beschwerdeführerin am 21. Dezember 2022 eine erste Projektänderung ein. Die Beschwerdeführerin plante neu den Bau eines 20.00 m hohen, freistehenden Antennenmasts, an dem in einer Höhe von 17.80 m drei Antennenkörper mit je drei Sendeantennen montiert werden sollten. Die Antennen sollten gemäss dem neuen Standortdatenblatt vom 24. November 2022 (Revision: 1.1) auf den Frequenzbändern 700 bis 900 MHz und 1800 bis 2600 MHz sowie auf dem Frequenzband 3400 MHz senden. Die neuen Sendeantennen im Frequenzband 3400 MHz sollten adaptiv mit Anwendung eines Korrekturfaktors betrieben werden.

4. Mit Fachbericht vom 23. Januar 2023 äusserte sich die OLK ebenfalls negativ zur Projektänderung und beantragte wiederum, das Baugesuch sei nicht zu bewilligen. Infolgedessen reichte die Beschwerdeführerin am 16. Juni 2023 eine zweite Projektänderung ein. Neu vorgesehen war der Bau eines 15.00 m hohen, freistehenden Antennenmasts, an dem in einer Höhe von 12.00 m drei Antennenkörper mit je drei Sendeantennen installiert werden sollten. Dabei sollten gemäss dem Standortdatenblatt vom 5. Mai 2023 (Revision: 1.2) die gleichen Sendeantennen eingesetzt werden, wie bei der ersten Projektänderung.

5. Auch bezüglich der zweiten Projektänderung äusserte sich die OLK im Fachbericht vom 24. August 2023 negativ. Dieser Fachbericht wurde der Beschwerdeführerin mit Verfügung vom 31. August 2023 zugestellt. Gleichzeitig hielt das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli fest, gestützt auf den (unverändert) negativen Fachbericht der OLK vom 23. Januar 2023 könne die beantragte Baubewilligung nicht in Aussicht gestellt werden. Die Beschwerdeführerin wurde gebeten, dem Regierungsstatthalteramt mitzuteilen, ob sie unverändert am Baugesuch (inkl. Projektänderungen) festhalte und einen anfechtbaren Entscheid verlange, ob sie eine weitere Projektänderung einreiche oder ob sie das Baugesuch zurückziehe. Mit Schreiben vom 11. Oktober 2023 teilte die Beschwerdeführerin mit, sie halte unverändert am Baugesuch (inkl. Projektänderungen) fest und wünsche einen anfechtbaren Entscheid. Daraufhin erteilte das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli dem Bauvorhaben mit Gesamtentscheid vom 7. November 2023 den Bauabschlag.

6. Dagegen reichte die Beschwerdeführerin am 7. Dezember 2023 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie stellt folgende Rechtsbegehren:

1. Der Entscheid des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli vom 7. November 2023 sei aufzuheben;
2. Das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli sei anzuweisen, das Baugesuch (eBau Nummer E.\_\_\_\_\_) der A.\_\_\_\_\_, betreffend Neubau Mobilfunk-Antennenanlage auf der Parzelle F.\_\_\_\_\_, G.\_\_\_\_\_strasse 110, 3800 Unterseen, zu bewilligen;
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer zu Lasten des Beschwerdegegners.

7. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet<sup>1</sup>, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Gleichzeitig gab es den Einsprechenden Gelegenheit zur Beteiligung am Beschwerdeverfahren. Das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli bean-

---

<sup>1</sup> 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).

trägt in seiner Stellungnahme vom 14. Dezember 2023 die Abweisung der Beschwerde. Die Gemeinde Unterseen nahm mit Schreiben vom 9. Januar 2024 Stellung. Die Beschwerdegegnerin beteiligte sich mit Schreiben vom 9. Januar 2024 am Beschwerdeverfahren. Mit Verfügung vom 5. April 2024 erhielten die Verfahrensbeteiligten Gelegenheit, Schlussbemerkungen einzureichen. Die Gemeinde Unterseen verzichtete mit Schreiben vom 29. April 2024 auf das Einreichen von Schlussbemerkungen. Die übrigen Verfahrensbeteiligten liessen sich nicht vernehmen.

8. Auf die Rechtsschriften und die vorhandenen Akten wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

## II. Erwägungen

### 1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG<sup>2</sup>. 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 BauG<sup>3</sup> 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 Beschwerdeführerin, deren Baugesuch abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf ihre form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

### 2. Rechtliches Gehör

a) Die Beschwerdeführerin rügt, indem sich das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli vorbehaltlos und ohne jede Begründung pauschal der Einschätzung der OLK angeschlossen habe, habe es ihr rechtliches Gehör verletzt. Es sei offensichtlich, dass sich weder die OLK noch das Regierungsstatthalteramt mit den Projektänderungen auseinandergesetzt hätten. Denn es liege auf der Hand, dass sich eine Mastreduktion von 40 Prozent bzw. von 25.00 m auf 15.00 m nicht unwesentlich auf das Erscheinungsbild in der Umgebung auswirke. Dennoch bleibe die Beurteilung trotz der erheblichen Mastreduktion identisch. Die Projektänderung werde mit keinem einzigen Wort gewürdigt. Eine Würdigung der Projektänderung fehle vielmehr vollständig. Die Beurteilung seitens der OLK bzw. des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli sei damit unhaltbar und Ausfluss reiner Willkür, womit das rechtliche Gehör mangels Begründung in eklatanter Weise verletzt worden sei. Unerklärlich sei vor diesem Hintergrund insbesondere, dass sich das Regierungsstatthalteramt bewusst sei, dass es nicht an die Einschätzung der OLK gebunden sei, es jedoch trotzdem nicht für notwendig erachtet habe, die Projektänderung nicht einmal ansatzweise zu würdigen. Vielmehr habe es sich damit begnügt, sich auf die Stellungnahme der OLK abzustützen.

---

<sup>2</sup> Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).

<sup>3</sup> Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt, dass die Behörde die Vorbringen der Betroffenen sorgfältig prüft und beim Entscheid berücksichtigt. Daraus ergibt sich die Pflicht der Behörde, ihre Verfügung zu begründen (Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG<sup>4</sup>). Die Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen die Verfügung sachgerecht anfechten können. Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt. Die Behörde muss jedoch nicht auf jedes Argument der Parteien eingehen; es genügt, wenn sie sich mit den wesentlichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt hat.<sup>5</sup> Die Begründung muss auch nicht zwingend in der Verfügung selbst enthalten sein. Die Behörde kann ihrer Begründungspflicht durch Verweis auf ein anderes Dokument nachkommen, wenn dieses den Verfügungsadressaten bekannt ist.<sup>6</sup>

c) Das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli hat sich im angefochtenen Entscheid in Ziffer III/3 ausführlich mit der Einordnung der geplanten Mobilfunkanlage gemäss der Projektänderung vom 16. Juni 2023 in das Orts- und Landschaftsbild auseinandergesetzt. Insbesondere hat es sich zu den von der Beschwerdeführerin vorgebrachten Argumenten geäussert und dabei unter Beizug der Fachberichte der OLK ausgeführt, wieso diesen Argumenten nicht gefolgt werden kann. Aus den Ausführungen des Regierungsstatthalteramts geht sodann klar hervor, weshalb die geplante Mobilfunkanlage negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild hat. Das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli hat demnach den Anspruch der Beschwerdeführerin auf rechtliches Gehör nicht verletzt. Wie die vorliegend zu behandelnde Beschwerde zeigt, war es der Beschwerdeführerin denn auch ohne Weiteres möglich, den Gesamtentscheid sachgerecht anzufechten. Diese Rüge erweist sich somit als unbegründet.

### 3. Rechtliche Grundlagen zum Ortsbild- und Landschaftsschutz

a) Umstritten ist, ob die geplante Mobilfunkanlage mit den Vorschriften über den Ortsbild- und Landschaftsschutz vereinbar ist.

b) Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Art. 9 Abs. 1 BauG). Diese Vorschrift stellt die «ästhetische Generalklausel» im Sinne eines allgemeinen Beeinträchtigungsverbots dar. Art. 17 Abs. 1 BauV<sup>7</sup> konkretisiert diese Vorschrift: Aussenanlagen für Radio- und Fernsehempfang sowie für Funkzwecke und dergleichen sind möglichst unauffällig zu gestalten und anzubringen; sie dürfen die Landschaft und das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Schutzobjekt des Ortsbild- und Landschaftsschutzes ist der Aussenraum, soweit er von einem allgemein begangenen Standort aus als Einheit wirkt und als solcher erfassbar ist. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn ein Bauvorhaben einen Gegensatz zur bestehenden Überbauung schafft, der erheblich stört. Darüber hinaus sind die Gemeinden befugt, eigene Ästhetikvorschriften zu erlassen, die über die kantonalen Vorschriften hinausgehen können (Art. 9 Abs. 3 BauG und Art. 17 Abs. 1 letzter Satz BauV). Solche Vorschriften müssen, um selbständige Bedeutung zu erlangen, konkreter gefasst sein als die Anordnungen des kantonalen Rechts, sie dürfen Letztere nicht bloss allgemein anders formulieren.<sup>8</sup>

c) In der Gemeinde Unterseen ist zurzeit eine Ortsplanungsrevision hängig. Das Mitwirkungsverfahren fand vom 10. August 2020 bis 9. September 2020 statt. Die Ortsplanungsrevision wurde

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

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

<sup>6</sup> Vgl. Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 21 N. 31 und Art. 52 N. 6.

<sup>7</sup> Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1).

<sup>8</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10 N. 4 und 13; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen.

bereits dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Vorprüfung eingereicht und der 2. Vorprüfungsbericht des AGR hat der Gemeinderat der Gemeinde Unterseen zur Kenntnis genommen. Derzeit wird das weitere Vorgehen initiiert. Wann die Unterlagen öffentlich aufgelegt werden sollen, ist nicht bekannt. Die Beschwerdeführerin verweist in ihrer Beschwerde auf den Zonenplan «Landschaft und Gewässerraum» vom 6. Juli 2020 des Mitberichtsverfahrens. Darin liegt die Parzelle Unterseen Grundbuchblatt Nr. F. \_\_\_\_\_ ausserhalb des neuen Landschaftsschongebiets. Es ist daher zu klären, ob der neue Zonenplan «Landschaft und Gewässerraum» vom 6. Juli 2020 auf die geplante Mobilfunkanlage anwendbar ist.

d) Bauvorhaben sind grundsätzlich nach dem im Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs geltenden Recht zu beurteilen (Art. 36 Abs. 1 BauG). Hat eine neue Nutzungsordnung bei der Gesuchseinreichung bereits öffentlich aufgelegt und tritt diese während eines laufenden Verfahrens in Kraft, so ist ausschliesslich das neue Recht massgebend. Die Beschwerdeführerin hat das Baugesuch am 16. Dezember 2021 eingereicht.<sup>9</sup> Zu diesem Zeitpunkt war die Ortsplanungsrevision mit dem neuen Zonenplan «Landschaft und Gewässerraum» noch nicht öffentlich aufgelegt, wobei als öffentliche Auflage nach Art. 36 Abs. 2 BauG jene des Einspracheverfahrens nach Art. 60 BauG und nicht jene des Mitwirkungsverfahrens gilt.<sup>10</sup> Auch ist die Ortsplanungsrevision bis heute nicht öffentlich aufgelegt worden und schon gar nicht in Kraft getreten. Daher ist im vorliegenden Fall der Zonenplan «Landschaft» in der Fassung vom 17. April 2000 anwendbar. Demnach liegt die Parzelle Unterseen Grundbuchblatt Nr. F. \_\_\_\_\_ im Landschaftsschutzgebiet. Die Beschwerdeführerin kann mit dem Verweis auf die hängige Ortsplanungsrevision nichts zu ihren Gunsten ableiten.

e) Das Baureglement der Gemeinde Unterseen (GBR<sup>11</sup>) enthält insbesondere folgende Bestimmungen zur Gestaltung von Bauten und Anlagen:

#### **Artikel 12** (Baugestaltung / Grundsatz)

<sup>1</sup> Bauten und Anlage sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Beurteilung dieser Gesamtwirkung richtet sich nach der bestehenden, bei Vorliegen einer genügend detaillierten Nutzungsplanung nach der zukünftigen Umgebung.

Bauten, welche diese Anforderungen nicht erfüllen, sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen.

<sup>2</sup> Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung ist besonders auf die folgenden Elemente einzugehen:

- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen eines Gebäudes;
- Gestaltung inklusive Materialwahl und Farbgebung von Fassaden und Dach;
- Eingänge, Ein- und Ausfahrten;
- Aussenräume, insbesondere das Vorland, die Begrenzung gegen den öffentlichen Raum und die Bepflanzung, soweit sie für den Charakter des Aussenraums bestimmend ist;
- Abstellplätze für Motorfahrzeuge;
- Terrainveränderungen.

Aus der Baueingabe muss ersichtlich sein, dass das Projekt diesen Elementen im Sinn von Abs. 1 Rechnung trägt.

---

<sup>9</sup> Vgl. Schreiben der Beschwerdeführerin vom 16. Dezember 2021, pag. 46 der Vorakten des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli.

<sup>10</sup> Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 36 N. 4.

<sup>11</sup> Baureglement der Gemeinde Unterseen vom 17. April 2000, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 20. März 2001.

<sup>3-4</sup> [...].

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 mit Blick auf die ihnen zustehende Gemeindeautonomie 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.<sup>12</sup>

Da die Parzelle Unterseen Grundbuchblatt Nr. F.\_\_\_\_\_, wie bereits ausgeführt, im Landschaftsschutzgebiet liegt, ist darüber hinaus folgende Bestimmung des GBR relevant:

#### **Artikel 65** (Landschaftsschutzgebiete)

<sup>1</sup> Landschaftsschutzgebiete (gemäss Art. 10, 54 und 86 BauG) bezwecken die Erhaltung von landschaftlich empfindlichen oder wertvollen Landschaftsteilen, Ortsrandlagen und Aussichtspunkten sowie von lokalen, kulturgeschichtlich oder ökologisch wertvollen Besonderheiten.

<sup>2</sup> In den im Zonenplan Landschaft bezeichneten Landschaftsschutzgebieten ist nur die landwirtschaftliche Nutzung gestattet. Die naturnahe Landschaft (Bäume, Hecken usw.) ist zu erhalten und bei Eingriffen wiederherzustellen. Neuaufforstungen, Baumschulen und Gärtnereibetriebe dürfen nicht angelegt werden.

<sup>3</sup> Betrieblich notwendige landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind zugelassen, sofern Standort und Gestaltung dem Schutzzweck untergeordnet werden und eine sorgfältige Abstimmung mit bestehenden Gebäuden stattfindet. Alle übrigen Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen und Ablagerungen) sind untersagt.

<sup>4</sup> Für den im Zonenplan Landschaft bezeichneten Perimeter für eine mögliche Erweiterung des Golfplatzes zwischen Lehn und Bockstor gelten Ausnahmen von Absatz 1-3. Hier ist die Nutzung als Golfplatz innerhalb folgender Rahmenbedingungen gestattet:

Es muss eine Überbauungsordnung eingereicht werden, aus der hervorgeht, wie eine eventuelle Golfanlage in die ästhetisch und ökologisch empfindliche Landschaft eingepasst werden soll.

Insbesondere ist auf bestehende geschützte Objekte und Geländeformen Rücksicht zu nehmen. Bauten sind nicht gestattet. Der Übergang zwischen Golfplatz und Umland ist sanft und ökologisch sinnvoll zu gestalten. Die landwirtschaftliche Nutzung soll soweit wie möglich gewährleistet sein. Die Bepflanzung soll mit einheimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten erfolgen.

<sup>5</sup> [...].

f) Gemäss der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung lassen sich Mobilfunkanlagen unter ästhetischen Gesichtspunkten nicht ohne Weiteres mit Gebäuden, auf welche die Gestaltungsnormen in erster Linie zugeschnitten sind, vergleichen. Zum einen ist das Erscheinungsbild einer Mobilfunkanlage – namentlich Durchmesser und Höhe des Masts sowie die Anzahl und optische Erscheinung der Antennen – vorwiegend durch die technischen Gegebenheiten bedingt. Die Gestaltungsmöglichkeiten der Mobilfunkbetreiberinnen sind daher gering. Ausserdem besteht die Be-

---

<sup>12</sup> Aldo Zaugg/Peter 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.

sonderheit, dass Mobilfunkanlagen aufgrund ihrer Funktion in der Regel gut sichtbar sind, womit ihnen praktisch an jedem Standort von vornherein etwas Störendes anhaftet. Dies allein vermag jedoch nicht ohne Weiteres einen Bauabschlag zu rechtfertigen, ansonsten würde aus den kommunalen Ästhetiknormen ein flächendeckendes Mobilfunkantennenverbot resultieren, was nicht der Absicht des Gesetzgebers entsprechen kann und raumplanungs- bzw. fernmelderechtlich problematisch wäre.<sup>13</sup> Auch ist zu beachten, dass Mobilfunkantennen aufgrund der betrieblich bedingten Höhe regelmässig geeignet sind, Silhouetten zu brechen und Horizonte zu teilen. Soweit der Silhouette bzw. dem Horizont nicht eine erhöhte Schutzwürdigkeit zukommt, vermag diese Wirkung allein daher ebenfalls nicht einen Bauabschlag zu rechtfertigen.<sup>14</sup> Auch das Bundesgericht betont, dass die Anwendung einer Ästhetikbestimmung bundesrechtswidrig sein kann, wenn damit jeglicher Bau von Mobilfunkantennen verhindert wird.<sup>15</sup> Diesen Umständen ist bei der Beurteilung gebührend Rechnung zu tragen.

#### 4. Ortsbild- und Landschaftsschutz

a) Am 16. Dezember 2021 reichte die Beschwerdeführerin ein Baugesuch ein für den Neubau einer 25.00 m hohen Mobilfunkanlage auf der Parzelle Unterseen Grundbuchblatt Nr. F.\_\_\_\_\_.<sup>16</sup> Nachdem sich die OLK im Fachbericht vom 30. August 2022 negativ zum Bauvorhaben äusserte,<sup>17</sup> reichte die Beschwerdeführerin am 21. Dezember 2022 eine Projektänderung ein, welche unter anderem eine Reduktion des Antennenmasts um 5.00 m beinhaltete.<sup>18</sup> Da sich die OLK im Fachbericht vom 23. Januar 2023 ebenfalls negativ zur Projektänderung äusserte,<sup>19</sup> reichte die Beschwerdeführerin am 16. Juni 2023 die vorliegende umstrittene Projektänderung ein. Neu soll die geplante Mobilfunkanlage lediglich eine Höhe von 15.00 m aufweisen.<sup>20</sup> Die OLK hält in ihrem Fachbericht vom 24. August 2023 zu dieser Projektänderung Folgendes fest:<sup>21</sup>

[...].

#### 4. Beschreibung

Basierend auf dem OLK-Bericht vom 30.08.2022:

- Prägend für den Ortseingang von Unterseen ist die weite Ebene, welche sich ab dem Thunerseeufer mit Naturschutzgebiet und Golfplatz über das Lehn bis zum Siedlungsrand von Unterseen erstreckt.
- Die Bauparzelle liegt eingangs Unterseen nordseitig an der G.\_\_\_\_\_strasse auf dem Areal des I.\_\_\_\_\_. Direkt angrenzend befindet sich die Landwirtschaftszone.

<sup>13</sup> VGE 2011/303 vom 1. Juni 2012 E. 4.3 mit Hinweisen.

<sup>14</sup> VGE 23330 vom 31. März 2009 E. 4.4.3; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10 N. 17 neuntes Lemma und N. 29b fünftes Lemma mit weiteren Hinweisen.

<sup>15</sup> BGer 1C\_49/2015 vom 9. Dezember 2015 E. 4.3.

<sup>16</sup> Vgl. Schreiben der Beschwerdeführerin vom 16. Dezember 2021 und Baugesuch vom 22. November 2021, pag. 46 und 2 der Vorakten des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli; Grundrissplan sowie Pläne «Nordansicht» und «Ostansicht» im Massstab 1:100 vom 23. September 2021, pag. 2 ff. der Pläne der Gemeinde Unterseen.

<sup>17</sup> Vgl. Fachbericht der Kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) vom 30. August 2022, pag. 34 der Vorakten des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli.

<sup>18</sup> Vgl. Schreiben der Beschwerdeführerin vom 21. Dezember 2021, pag. 61 der Vorakten des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli; Grundrissplan sowie Pläne «Nordansicht» und «Ostansicht» im Massstab 1:100 vom 23. September 2021, rev. 23. November 2022, pag. 6 ff. der Pläne der Gemeinde Unterseen.

<sup>19</sup> Vgl. Fachbericht der Kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) vom 23. Januar 2023, pag. 35 der Vorakten des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli.

<sup>20</sup> Vgl. Schreiben der Beschwerdeführerin vom 16. Juni 2023, pag. 69 der Vorakten des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli; Grundrissplan sowie Pläne «Nordansicht» und «Ostansicht» im Massstab 1:100 vom 23. September 2021, rev. 17. April 2023, pag. 10 ff. der Pläne der Gemeinde Unterseen.

<sup>21</sup> Fachbericht der Kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) vom 24. August 2023, pag. 33 der Vorakten des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli.

- Südlich der G. \_\_\_\_\_ strasse breitet sich das Gewerbegebiet mit vorwiegend zwei- und dreigeschossigen Bauten aus.
- Die Mobilfunkantenne soll an der nordöstlichen Ecke des K. \_\_\_\_\_ rückseitig erstellt werden. Die Antenne erhält eine Höhe von neu 15 Metern ab Strassenniveau.

## 5. Beurteilung

Die Beurteilung im OLK-Bericht vom 30.08.2022 bleibt bestehen.

Sowohl vom Thunersee wie von Unterseen her tritt die Antenne mit ihren nun 15 m sehr deutlich in Erscheinung. Entlang der G. \_\_\_\_\_ strasse ergibt sich in beiden Fahrtrichtungen eine gute Sicht auf den I. \_\_\_\_\_, welcher angrenzend an die Landwirtschaftszone, in einem intakten Grünraum steht. Die Massstäblichkeit der Antenne zum eingeschossigen I. \_\_\_\_\_ wird im direkten Kontrast nach wie vor komplett negiert. Die Antenne bildet am gewählten Standort eine sehr prominente Wirkung, welche so nicht denkbar ist. Der Standort für die Antenne ist durch seine allseitige Sichtbarkeit falsch gewählt. Die Antenne fügt sich nicht ins Ortsbild von Unterseen im Lehn ein.

## 6. Antrag

Das Baugesuch ist nicht zu bewilligen.

## 7. Weitere Bemerkungen

Die Integration von Antennenanlagen in das Orts- und Landschaftsbild erfolgt am besten durch die Platzierung auf bestehenden Gebäuden oder insbesondere im ländlichen Raum vor markanten Waldsäumen. Die gute Integration einer Antenne ins Orts- und Landschaftsbild ist allenfalls im Gewerbegebiet auf der anderen Seite der G. \_\_\_\_\_ strasse möglich.

b) Das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli erteilte den Bauabschlag im Wesentlichen gestützt auf die negative Beurteilung durch die OLK. Sie führte insbesondere aus, gestützt auf die eigenen Ortskenntnisse sei die ästhetische Beurteilung der OLK nachvollziehbar, wonach sich die das bestehende K. \_\_\_\_\_ mit einer reduzierten Masthöhe von 15.00 m immer noch deutlich überragende geplante Mobilfunkantenne aufgrund ihrer allseitigen Einsehbarkeit, inmitten einer grossen Landwirtschafts- und Grünfläche nachteilig auf den im Zonenplan Landschaft der Gemeinde Unterseen als Landschaftsschutzgebiet ausgeschiedene Fläche auswirke. Die Beschwerdeführerin gehe in ihrer Argumentation weder auf den besonderen Landschaftsschutz ein noch habe sie diesbezüglich ein Ausnahmegesuch nach Art. 26 BauG eingereicht. Darüber hinaus vermöge auch das von ihr vorgebrachte Argument, wonach das Bauvorhaben in einer Zone für öffentliche Nutzung und damit in einer Bauzone geplant sei, in welcher Infrastrukturbauten zonenkonform seien, bei näherer Betrachtung nicht zu überzeugen. Auch diesbezüglich gehe die Beschwerdeführerin nicht auf die konkreten Verhältnisse und insbesondere darauf ein, dass es sich bei der ZöN Bst. H. \_\_\_\_\_ nicht um eine «gewöhnliche» Bauzone, sondern wie eingangs ausgeführt um eine Zoneninsel in der Landwirtschaftszone handle, welche soweit ersichtlich, in erster Linie dazu diene, den an diesem Standort seit langem bestehenden L. \_\_\_\_\_ planungsrechtlich sicherzustellen. Auch wenn für Mobilfunkantennen bundesrechtlich keine Planungspflicht gelte, berechtige dies die Mobilfunkbetreiber nicht dazu, ihre Anlagen an beliebigen Standorten ohne Rücksicht auf den Ortsbild- und Landschaftsschutz aufzustellen. Die Beschwerdeführerin lege weder dar, noch habe sie entsprechende Beweise eingereicht, dass das in unmittelbarer Nähe (auf der anderen Seite der G. \_\_\_\_\_ strasse) gelegene Gewerbegebiet M. \_\_\_\_\_ als möglicher Alternativstandort unter technischen Gesichtspunkten von vornherein nicht in Frage komme. Im Ergebnis komme es deshalb zum Schluss, dass die Beschwerdeführerin den Nachweis nicht erbracht habe, dass ihr Interesse bzw. das öffentliche Interesse an der Versorgung mit Mobilfunkdienstleistungen den besonderen Schutz des den geplanten Standort umgebenden Landschaftsschutzgebiets bzw. die negativen Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Orts- und Land-

schaftsbild im vorliegend zu beurteilenden konkreten Einzelfall überwögen. Entsprechend sei dem Baugesuch infolge Verletzung des Beeinträchtigungsverbots der Bauabschlag zu erteilen.

c) Die Beschwerdeführerin moniert zusammenfassend, angesichts der Tatsache, dass auf der Standortparzelle ein I. \_\_\_\_\_ liege und sich in der unmittelbaren Umgebung ein Gewerbegebiet befinde, sei nicht ersichtlich, inwiefern die geplante Mobilfunkanlage eine Beeinträchtigung des kommunalen Schutzgebiets darstellen solle. Vielmehr gehöre eine Mobilfunkanlage in solchen Zonen zum gewöhnlichen Bild. Ferner handle es sich beim K. \_\_\_\_\_ auf der Parzelle weder um ein inventarisiertes noch um ein geschütztes Gebäude. Im Übrigen stelle sowohl das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli als auch die OLK ausschliesslich auf die Sichtbarkeit der geplanten Mobilfunkanlage ab, was allein keine Beeinträchtigung eines Schutzgebiets zu begründen vermöge. Generell handle es sich bei der strittigen Mobilfunkanlage um eine für die Versorgung mit Fernmeldediensten erforderliche Infrastrukturbauwerke, die den Charakter und Schutzgehalt eines kommunalen Schutzgebiets nicht zu beeinträchtigen vermöge. In Erwägung zu ziehen sei weiter, dass an Mobilfunkanlagen nicht dieselben Anforderungen gestellt werden dürften, wie an übrige Bauten, da es sich um Infrastrukturanlagen handle. Es sei deshalb abwegig zu behaupten, dass eine Mobilfunkanlage, sobald erhöhte Ästhetikvorschriften gälten und sie zum Beispiel sichtbar sei, per Definition keine gute Gesamtwirkung erreichen könne. Würden Mobilfunkanlagen «per Definition», also per se, an solchen Orten ausgeschlossen, genüge dies den Anforderungen an eine korrekte Ermessensausübung nicht. Im vorliegenden Umfeld trete die projektierte Anlage nicht störend in Erscheinung. Die Umgebung präsentiere sich heterogen. Der Standort liege neben einem K. \_\_\_\_\_. Südlich befänden sich diverse weitere Gewerbebauten, namentlich befinde sich eine Autogarage schräg gegenüber dem geplanten Standort. Die Anlage befinde sich entgegen den Ausführungen des Regierungsstatthalteramts insbesondere nicht mitten auf einer Zoneninsel innerhalb von Landwirtschaftsland. Der weit ausserhalb des Dorfzentrums gewählte Standort sei mit Blick darauf, dass die Zone für öffentliche Nutzungen im vorliegenden Fall mangels Gewerbe- und Industriezonen die für eine Mobilfunkanlage prädestinierte Zone sei. Eine erhebliche Störung liege, wie dargelegt, in der vorliegend sehr heterogenen Umgebung nicht vor. Die vorstehenden Ausführungen zeigten, dass eine völlig harmonische Einordnung von Mobilfunkantennen bereits aufgrund von deren technischen Gegebenheiten nur sehr beschränkt möglich sei.

d) Die Parzelle Unterseen Grundbuchblatt Nr. F. \_\_\_\_\_ befindet sich in der Ebene eingangs Unterseen nordseitig an der G. \_\_\_\_\_ strasse. Sie ist der ZöN Bst. H. \_\_\_\_\_ zugeordnet und liegt im kommunalen Landschaftsschutzgebiet im Sinne von Art. 65 GBR.<sup>22</sup> Die Parzelle ist bereits mit einem K. \_\_\_\_\_ überbaut. Dieses steht parallel und mit einem Abstand von rund 8.50 m zur nördlichen Parzellengrenze. Der Bereich entlang der südlichen Parzellengrenze wird als Parkplatz genutzt. Die geplante Mobilfunkanlage soll nordöstlich des K. \_\_\_\_\_ mit einem Abstand von 1.40 m zur nördlichen und einem Abstand von 3.40 m zur östlichen Fassade erstellt werden. Der freistehende Antennenmast mit Söll-Leiter weist ohne Blitzschutz eine Höhe von 15.00 m auf und überragt das K. \_\_\_\_\_ um 9.02 m (ab Dachfirst gemessen) bzw. 10.52 m (ab Traufe gemessen). Am Antennenmast sollen auf einer Höhe von 14.70 m zwei Richtfunkantennen, auf einer Höhe von 12.00 m drei Antennenkörper mit je drei Sendeantennen und auf einer Höhe von 11.00 m drei Remote Radio Head-Elemente (RRH) angebracht werden. Unter den RRH, auf einer Höhe von 10.70 m, ist ein Arbeitspodest vorgesehen. Am Mastfuss sollen schliesslich weitere technische Einrichtungen (Technikschrank, Leuchte usw.) aufgestellt werden, die von einem Zaun umgeben sind.<sup>23</sup> Die Parzelle Unterseen Grundbuchblatt Nr. F. \_\_\_\_\_ grenzt sodann westlich, nördlich und östlich an die Parzelle Unterseen Grundbuchblatt Nr. J. \_\_\_\_\_, welche in der

<sup>22</sup> Vgl. Zonenplan im Massstab 1:5000 vom Februar 2008, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 20. März 2001, und Zonenplan «Teil Landschaft, Plan Süd» im Massstab 1:5000 vom 17. April 2000, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 20. März 2001.

<sup>23</sup> Vgl. Situationsplan im Massstab 1:500 vom 8. November 2021 sowie Pläne «Nordansicht» und «Ostansicht» im Massstab 1:100 vom 23. September 2021, rev. 17. April 2023, pag. 1 sowie 10 f. der Pläne der Gemeinde Unterseen.

Landwirtschaftszone liegt und sich ebenfalls im Landschaftsschutzgebiet befindet. Südlich reicht sie sodann an die G. \_\_\_\_\_ strasse heran.<sup>24</sup> Das Gebiet nördlich der G. \_\_\_\_\_ strasse, ab dem Camping Alpenblick bis eingangs Unterseen, ist durch eine ausgedehnte, flache Landschaft geprägt, welche grösstenteils von baulichen Strukturen freigehalten ist und lediglich am Strassenrand einzelne Bäume aufweist.

e) Für die BVD besteht kein Anlass, von der nachvollziehbaren fachlichen Meinung der OLK abzuweichen, zumal der Beurteilung der Fachbehörden regelmässig eine erhöhte Beweiskraft zukommt und die entscheidende Behörde nur aus triftigen Gründen davon abweichen soll.<sup>25</sup> Die Umgebung der Bauparzelle zeichnet sich durch eine sehr hohe Qualität und Schutzwürdigkeit aus, sodass an das Bauvorhaben entsprechend hohe Anforderungen zu stellen sind. Diesen Anforderungen wird die geplante Anlage am fraglichen Standort nicht gerecht. Bereits die Fotodokumentation der OLK vom 12. August 2022, welche den Verfahrensbeteiligten mit Verfügung vom 5. April 2024 zugestellt wurde, veranschaulicht, dass die Mobilfunkanlage am geplanten Standort deutlich in Erscheinung tritt und das Landschaftsbild massiv beeinträchtigt. Zwar betrifft das auf den Fotos ersichtliche Profil noch einen Antennenmast von 25.00 m Höhe. Jedoch kommt es nicht primär aufgrund der Höhe des Antennenmasts zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, sondern aufgrund seiner exponierten Lage am Rande der weitläufigen Ebene. Deutlich wird dies insbesondere, wenn man von Westen oder Osten auf die Mobilfunkanlage blickt. Der Mobilfunkmast würde aus diesen Perspektiven als vertikales und solitäres Element in Erscheinung treten.<sup>26</sup> Daran ändert auch die Nähe zum bestehenden I. \_\_\_\_\_ nichts. Auf den eingereichten Plänen ist klar erkennbar, dass der Antennenmast den I. \_\_\_\_\_ selbst mit einer Höhe von 15.00 m deutlich überragt.<sup>27</sup> Auch die Nähe zum südöstlich gelegenen Gewerbegebiet hat keine Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der geplanten Mobilfunkanlage, zumal die geplante Mobilfunkanlage nur aus wenigen Perspektiven gemeinsam mit diesem Gewerbegebiet wahrgenommen wird. Räumliche Elemente mit ähnlicher vertikaler Ausdehnung, die das dominante Erscheinungsbild und die Weitenwirkung der geplanten Antennenanlage brechen könnten, sind nicht vorhanden. Dadurch, dass der Mobilfunkmast keinem räumlichen Element zugeordnet werden kann und von Westen sowie von Osten blickend gleichzeitig solitär in Erscheinung tritt, würde er einen markanten Blickfang darstellen und einen störenden Kontrast zur ausgedehnten, flachen Landschaft bilden. Daran vermögen die Vorbringen der Beschwerdeführerin nichts zu ändern. Auch die allgemeine Hinweise der Beschwerdeführerin zur Dimensionierung und Leistungsfähigkeit der Antenne lassen das Projekt nicht als derart wichtig erscheinen, dass die Interessen des Landschaftsschutzes dahinter zurücktreten müssten. Insbesondere legt die Beschwerdeführerin mit keinem Wort dar, weshalb die geplante Mobilfunkanlage nicht in der südseitig an die G. \_\_\_\_\_ strasse grenzenden Arbeitszone (Gewerbegebiet) errichtet werden kann, obwohl sich diese Zone in unmittelbarer Umgebung des geplanten Mobilfunkstandorts befindet und ausserhalb des Landschaftsschutzgebietes liegt. Im Übrigen ist festzuhalten, dass sich aus der Mobilfunkkonzession kein Rechtsanspruch auf Erstellung einer Mobilfunkanlage an einem bestimmten Standort ableiten lässt.<sup>28</sup>

f) Nach dem Gesagten würde die geplante Mobilfunkanlage aufgrund ihrer exponierten Lage und dem deutlichen Übertreten der bestehenden Bebauung von verschiedenen Standorten aus einen erheblich störenden Fremdkörper darstellen und zu einer unzulässigen Beeinträchtigung

---

<sup>24</sup> Vgl. Zonenplan im Massstab 1:5000 vom Februar 2008, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 20. März 2001, und Zonenplan «Teil Landschaft, Plan Süd» im Massstab 1:5000 vom 17. April 2000, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 20. März 2001.

<sup>25</sup> Vgl. Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 19 N. 53 ff.

<sup>26</sup> Fotodokumentation der Kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder vom 12. August 2022, Fotos 2 bis 4.

<sup>27</sup> Vgl. Pläne «Nordansicht» und «Ostansicht» im Massstab 1:100 vom 23. September 2021, rev. 17. April 2023, pag. 10 f. der Pläne der Gemeinde Unterseen.

<sup>28</sup> BVR 2007 S. 58 E. 5.2; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9/10 N. 29 mit weiteren Hinweisen.

des Landschaftsbildes führen. Das Bauvorhaben verletzt somit die kantonalen (Art. 9 Abs. 1 BauG und Art. 17 Abs. 1 BauV) und kommunalen Vorschriften (Art. 12 Abs. 1 und Art. 65 Abs. 3 GBR) zum Ortsbild- und Landschaftsschutz. Die Gemeinde Unterseen hat sich zwar nicht klar gegen die geplante Mobilfunkanlage ausgesprochen. Sie hat jedoch dem Regierungsstatthalteramt in ihrem Amtsbericht vom 10. März 2022 beantragt, das Baugesuch unter Vorbehalt von allenfalls eingehenden geschützten Einsprachen und allenfalls dem Vorhaben widersprechenden Fach- oder Amtsbericht anderer Fachstellen, die in Baubewilligungsverfahren miteinzubeziehen seien, unter Auflagen und mit Hinweisen zu bewilligen.<sup>29</sup> Somit stehen auch Aspekte der Gemeindeautonomie der negativen Beurteilung der Anlage nicht entgegen. Dass das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli das Bauvorhaben gestützt auf den Fachbericht der OLK nicht bewilligt hat, ist folglich nicht zu beanstanden.

## 5. Interessenabwägung

a) Die Beschwerdeführerin kritisiert weiter, bei der Beurteilung des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes seien auch die sich gegenüberstehenden öffentlichen und privaten Interessen gegeneinander abzuwägen. Indem das Regierungsstatthalteramt lediglich das Interesse an einer guten Gesamtwirkung, nicht aber die übrigen öffentlichen und privaten Interessen gebührend berücksichtigt habe, habe es ein weiteres Mal eine Ermessensverletzung begangen. Inwiefern dieses Interesse das Interesse an der Mobilfunkversorgung überwiege, habe die Vorinstanz mit keinem Wort dargelegt. Die Beschwerdeführerin legt dar, sie erfülle mit dem Betrieb der Mobilfunkanlagen und mithin auch mit der vorliegend geplanten Anlage ein gewichtiges öffentliches Interesse an einer genügenden Mobilfunkversorgung, welches sowohl gesetzlich verankert (Art. 1 FMG<sup>30</sup>) als auch bundesgerichtlich anerkannt sei. Zudem halte die vorliegend beantragte Mobilfunkanlage die Anlagegrenzwerte an allen Orten mit empfindlicher Nutzung ein, womit zugleich das öffentliche Interesse an einer möglichst geringen Strahlenbelastung eingehalten sei. 5G entspreche schliesslich dem aktuellen Stand der Technik und werde von den Kundinnen und Kunden von Mobilfunkbetreiberinnen gefordert und benötigt.

b) Verstösst ein Bauvorhaben gegen eine Ästhetikvorschrift, so ist es in der Regel nicht bewilligungsfähig; denn Ästhetikvorschriften haben selbständige Bedeutung und sind grundsätzlich gleichrangig wie die übrigen Bauvorschriften. Eine Interessenabwägung kommt vorbehaltlich besonderer Vorschriften nicht in Frage; eine Baubewilligung ist nur auf dem Ausnahmeweg möglich, sofern die Voraussetzungen von Art. 26 BauG erfüllt sind. Nur – aber immerhin – in diesem Rahmen kann eine umfassende Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Interessen stattfinden, womit gewährleistet ist, dass die verfassungsmässige Frage geprüft werden kann, ob ein Bauabschlag mit Blick auf das mit der Ästhetikvorschrift verfolgte Ziel unverhältnismässig wäre.<sup>31</sup>

c) Die Beschwerdeführerin hat kein Ausnahmegesuch gestellt und eine Ausnahme ist nicht von Amtes wegen zu prüfen; das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli musste daher keine Interessenabwägung vornehmen. Im Übrigen könnte ein Ausnahmegesuch auch nicht bewilligt werden: Nach Art. 26 BauG können Ausnahmen von einzelnen Bauvorschriften bewilligt werden, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen und keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden. Ausnahmen dürfen überdies keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzen, es sei denn, die Beeinträchtigung könne durch Entschädigung vollwertig ausgeglichen werden. Diese Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein. Vorliegend sind diese Voraussetzun-

---

<sup>29</sup> Vgl. Amtsbericht der Gemeinde Unterseen vom 10. März 2022, pag. 31 der Vorakten des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli.

<sup>30</sup> Fernmeldegesetz des Bundes vom 30. April 1997 (FMG; SR 784.10).

<sup>31</sup> Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 9-10 N.7 mit Hinweisen auf die Rechtsprechung.

gen für die Gewährung einer Ausnahme nicht erfüllt. Besondere Verhältnisse im Sinne von Art. 26 Abs. 1 BauG, die eine Ausnahme rechtfertigen würden, sind weder ersichtlich noch wird dies von der Beschwerdeführerin geltend gemacht.

d) Im Übrigen übersieht die Beschwerdeführerin mit dieser Rüge, dass die Interessen des Orts- und Landschaftsbildes hier mit Blick auf das Interesse an einer guten Mobilfunkversorgung unter Umständen dann zurückzutreten hätten, wenn eine Versorgung mit Mobilfunk sonst nicht möglich wäre. Davon ist hier aber nicht auszugehen, da in der Nähe des geplanten Standorts eine geeignete Bauzone vorhanden wäre, welche sich nicht im Landschaftsschutzgebiet befindet (vgl. Erwägung 4.e).

## 6. Untersuchungsmaxime

a) Im Weiteren bringt die Beschwerdeführerin vor, soweit das Regierungsstatthalteramt abschliessend festhalte, sie sei nicht auf die konkreten Verhältnisse und insbesondere den Umstand der Zoneninsel eingegangen, sei dem Folgendes entgegenzuhalten: Angesichts dessen, dass das Regierungsstatthalteramt die konkreten Verhältnisse selbst mit keinem Wort gewürdigt habe – namentlich die beiden Projektänderungen –, sei es unhaltbar, wenn es den Bauabschlag unter anderem damit begründe, sie sei nicht auf die konkreten Verhältnisse eingegangen. Abgesehen davon sei es, wie bereits dargelegt, unzutreffend, dass es sich bei der Standortparzelle um eine Zoneninsel handle. Ferner habe sie insbesondere mit Schreiben vom 14. Oktober 2022 dargelegt, weshalb die Beurteilung der OLK unzutreffend sei. Das Regierungsstatthalteramt sei an dieser Stelle an die vorliegend geltende Untersuchungsmaxime zu erinnern, wonach es verpflichtet sei, den Sachverhalt von Amtes wegen festzustellen (Art. 18 Abs. 1 VRPG). Das Regierungsstatthalteramt selbst sei von Gesetzes wegen verpflichtet, die konkreten Verhältnisse festzustellen, diese zu würdigen und anhand dieser Würdigung einen Entscheid zu fällen. Entsprechend gehe es nicht an, wenn das Regierungsstatthalteramt ihr vorwerfe, sie sei nicht auf die konkreten Verhältnisse eingegangen. Vielmehr habe das Regierungsstatthalteramt die konkreten Verhältnisse von Amtes wegen zu würdigen – was es, wie dargelegt, unterlassen habe.

b) Im Verwaltungs- und Verwaltungsjustizverfahren stellen die Behörden den Sachverhalt von Amtes wegen fest (Art. 18 Abs. 1 VRPG). Diese sog. Untersuchungsmaxime mindert die Behauptungs- und Bestreitungslast der Parteien im Vergleich zu Verfahren, in denen die Verhandlungsmaxime gilt. Die Parteien sind weitgehend von der Beweisführungslast entbunden. Es ist Aufgabe der instruierenden Behörde, die rechtserheblichen Tatsachen zu erheben. Der Untersuchungspflicht der Behörde steht allerdings die Mitwirkungspflicht der Parteien gegenüber. Aus dem Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 5 Abs. 3 und Art. 9 BV<sup>32</sup>) ergibt sich, dass die Parteien zur Mitwirkung bei den Abklärungen verpflichtet sind.<sup>33</sup> Insbesondere verpflichtet Art. 20 Abs. 1 VRPG die Parteien zur Mitwirkung an der Sachverhaltsfeststellung, wenn sie aus einem Begehren eigene Rechte ableiten. Soweit es um Sachumstände geht, aus denen die Partei etwas zu ihren Gunsten ableiten will, liegt die Mitwirkung in deren eigenem Interesse.<sup>34</sup> Auch im öffentlichen Recht gilt, dass eine Partei, die aus einer beweisbedürftigen Tatsache etwas für ihren Standpunkt ableiten will, im Fall der Beweislosigkeit die Folgen trägt (sog. objektive Beweislast; Art. 8 ZGB<sup>35</sup>).<sup>36</sup>

c) Inwiefern es das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli unterlassen hat, die konkreten Verhältnisse von Amtes wegen zu würdigen, ist nicht ersichtlich. Soweit die Beschwerdefüh-

<sup>32</sup> Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101).

<sup>33</sup> Vgl. Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 18 N. 4 f.

<sup>34</sup> Vgl. Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 20 N. 2.

<sup>35</sup> Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210).

<sup>36</sup> Vgl. Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 18 N. 11.

rerin behauptet, das Regierungsstatthalteramt habe die konkreten Verhältnisse selbst mit keinem Wort gewürdigt – namentlich die beiden Projektänderungen –, kann ihr nicht gefolgt werden. Wie bereits ausgeführt (vgl. Erwägung 2.c), hat sich das Regierungsstatthalteramt im angefochtenen Entscheid in Ziffer III/3 ausführlich mit der Einordnung der geplanten Mobilfunkanlage in das Orts- und Landschaftsbild auseinandergesetzt und ist dabei auch auf die Projektänderung eingegangen. Dass sie nicht auf die erste Projektänderung einging, ist nicht zu beanstanden, trat die zweite Projektänderung doch an deren Stelle.<sup>37</sup> Sodann hatte die Beschwerdeführerin mehrmals die Möglichkeit, konkret darzulegen, weshalb sich die geplante Mobilfunkanlage, entgegen der Ausführungen der OLK, am beabsichtigten Standort (in einem Landschaftsschutzgebiet) ihrer Ansicht nach gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügt. Im von der Beschwerdeführerin erwähnte Schreiben vom 14. Oktober 2022 äusserte sie sich jedoch lediglich in allgemeiner Weise zur Einordnung von Mobilfunkanlagen in das Orts- und Landschaftsbild. Auf die bestehenden Verhältnisse vor Ort ging sie dabei nicht ein.<sup>38</sup> Somit kann die Beschwerdeführerin aus dieser Rüge nichts zu ihren Gunsten ableiten.

## 7. Alternativstandorte

a) Schliesslich hält die Beschwerdeführerin fest, das Regierungsstatthalteramt bringe vor, sie hätte keine Beweise eingereicht, dass auf dem naheliegenden Gewerbeareal kein Standort zur Verfügung stehe. Das Regierungsstatthalteramt verlange mithin den Nachweis, dass Alternativstandorte geprüft worden seien. Das Regierungsstatthalteramt verkenne dabei, dass Bedürfnisnachweise, Standortkoordination und Prüfung von Alternativstandorten innerhalb der Bauzone nur dann verlangt werden könnten, wenn das anwendbare kommunale und kantonale Recht dies explizit vorsehe. Weder das GBR noch das kantonale Recht sähen jedoch eine solche Standortsteuerung für die Erstellung von Mobilfunkanlagen im Sinne eines Kaskadenmodells oder einer Negativplanung vor. Entsprechend bestehe keine gesetzliche Pflicht, einen solchen Nachweis zu erbringen, womit das Regierungsstatthalteramt einen solchen Nachweis nicht verlangen könne.

b) Es ist in erster Linie Sache der Mobilfunkbetreiberinnen, ihre Mobilfunknetze zu planen und die geeigneten Antennenstandorte hierfür auszuwählen. Die Kantone und Gemeinden können dabei im Rahmen ihrer Zuständigkeiten auf dem Gebiet der Raumplanung und des Bauwesens allenfalls Einfluss auf den Standort von Mobilfunkanlagen nehmen, indem sie im kantonalen (bzw. kommunalen) Recht und der Nutzungsplanung festlegen, in welchen Zonen Infrastrukturbauten – zu denen auch Mobilfunkanlagen gehören – generell zulässig sind bzw. ausnahmsweise zugelassen werden können. Denkbar ist zum Beispiel eine Negativplanung, die in einem bestimmten schutzwürdigen Gebiet oder auf gewissen Schutzobjekten die Erstellung von Mobilfunkantennen untersagt. Zulässig ist auch ein Kaskadenmodell, das Mobilfunkanlagen in erster Linie in den Arbeitszonen, in zweiter Linie in den übrigen (gemischten) Bauzonen, in dritter Priorität in den Wohnzonen zulässt.<sup>39</sup>

c) Vorliegend sieht weder das kantonale noch das kommunale Bau- und Planungsrecht der Gemeinde Unterseen die Prüfung von Alternativstandorten vor. Sodann handelt es sich bei der ZöN Bst. H. \_\_\_\_\_ um eine Bauzone (Art. 73 Abs. 2 BauG). Innerhalb der Bauzone erfordert die Errichtung von Mobilfunkanlagen auch von Bundesrechts wegen keine Prüfung von Alternativstandorten. Entsprechend war die Beschwerdeführerin grundsätzlich nicht zur Prüfung von Alternativstandorten verpflichtet. Jedoch kann sich unter ästhetischen Gesichtspunkten die Prüfung

<sup>37</sup> Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 32-32d N. 13c.

<sup>38</sup> Vgl. Schreiben der Beschwerdeführerin vom 14. Oktober 2022, pag. 59 der Vorakten des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli.

<sup>39</sup> BGer 1C\_251/2022 vom 13. Oktober 2023 E. 8.2.

von Alternativstandorten rechtfertigen, insbesondere wenn in der Nähe des geplanten Standorts eine geeignete Bauzone vorhanden wäre, welche sich nicht im Landschaftsschutzgebiet befindet (vgl. Erwägung 4.e).

#### 8. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdeführerin. Sie hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 2200.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV<sup>40</sup>).

b) Die anwaltlich vertretene Beschwerdeführerin hat als unterliegende Partei keinen Anspruch auf Parteikostenersatz (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Beschwerdegegnerin war nicht anwaltlich vertreten, womit bei ihr keine Parteikosten im Sinne des Gesetzes entstanden sind (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Folglich werden keine Parteikosten gesprochen.

### III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli vom 7. November 2023 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 2200.00 werden der Beschwerdeführerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

---

<sup>40</sup> Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

#### **IV. Eröffnung**

Herrn Rechtsanwalt Dr. iur. B. \_\_\_\_\_ und/oder Herrn Rechtsanwalt C. \_\_\_\_\_, eingeschrieben

- D. \_\_\_\_\_, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli, per E-Mail
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Unterseen, Bauverwaltung, eingeschrieben
- Kantonale Kommission zur Pflege des Orts- und Landschaftsbildes (OLK), zur Kenntnis, per E-Mail

#### **Bau- und Verkehrsdirektion**

Der Direktor

Christoph Neuhaus  
Regierungspräsident

#### **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 vier 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.