

Verwaltungsgericht des Kantons Bern

Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 24. November 2014

Verwaltungsrichter Burkhard, Abteilungspräsident
Verwaltungsrichterin Arn De Rosa, Verwaltungsrichter Daum
Gerichtsschreiber Bischof

1. **Einwohnergemeinde Sutz-Lattrigen**, handelnd durch den Gemeinderat,
Poststrasse 21, 2572 Sutz-Lattrigen
2. **A. _____ AG**, handelnd durch die statutarischen Organe
3. **B. _____ AG**, handelnd durch die statutarischen Organe
alle vertreten durch Rechtsanwalt ...

Beschwerdeführerinnen



gegen

1. **C. _____ und D. _____**
2. **E. _____ und F. _____**
3. **G. _____**
4. **H. _____**
5. **I. _____**
6. **J. _____ und K. _____**
7. **L. _____**
8. **M. _____**
9. **N. _____**
10. **O. _____**
11. **P. _____**
12. **Q. _____**

alle vertreten durch Fürsprecherin ...

Beschwerdegegnerschaft

und

Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern
Münstergasse 2, 3011 Bern

betreffend Uferschutzplan; Änderung des Teilplans 3 und der Überbauungsvorschriften zu den Teilplänen 3 und 4 (Entscheid der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern vom 13. Februar 2014; 32.14-12.60)

Sachverhalt:

A.

Das Gesetz vom 6. Juni 1982 über See- und Flussufer (See- und Flussufergesetz, SFG; BSG 704.1) verpflichtet die Gemeinden, Uferschutzpläne zu erstellen. Am 28. August 2003 beschlossen die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde (EG) Sutz-Lattrigen die Teilpläne 3 und 4 der Uferschutzplanung gemäss SFG mit den dazugehörigen Überbauungsvorschriften (ÜV). Vom Perimeter des Uferschutzplans nicht erfasst war ein Gebiet, das zwischen der Landschaftsschutzzone «Riedrain» und dem Auenwald des von-Rütte-Guts liegt und durch das der Riedweg führt. Dieses Areal war ursprünglich der damaligen «Seezone» zugeordnet. Von der Ortsplanungsrevision 1992 blieb es im Hinblick auf eine Regelung in der Uferschutzplanung nach SFG ausgeklammert.

Am 21. September 2006 beschlossen die Stimmberechtigten der EG Sutz-Lattrigen eine Änderung des Teilplans 3 und der ÜV der Uferschutzplanung. Die Änderung sah vor, das Gebiet zwischen Riedrain und von-Rütte-Gut-Wald in den Uferschutzperimeter einzubeziehen und dort die Zone mit Planungspflicht (ZPP) «Riedweg» zu erlassen. Mit Verfügung vom 7. Dezember 2007 genehmigte das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) das Planungsvorhaben mit Änderungen und wies die dagegen erhobenen Einsprachen ab, soweit sie nicht zurückgezogen worden waren.

Gegen die Genehmigungsverfügung des AGR führten die unterlegenen Einsprecherinnen und Einsprecher am 21. Dezember 2007 Beschwerden bei der

Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern (JGK). Nachdem diese bei der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) zwei Fachberichte eingeholt hatte, hiess sie die Beschwerden mit Entscheid vom 17. Mai 2010 gut und hob die Genehmigungsverfügung des AGR auf. Dieser Entscheid blieb unangefochten.

B.

Am 11. Januar 2011 unterbreitete die EG Sutz-Lattrigen dem AGR eine überarbeitete Planänderung zur Vorprüfung. Das AGR holte bei der OLK einen weiteren Fachbericht ein und stellte die Genehmigung der Vorlage in Aussicht. Vom 15. April bis 16. Mai 2011 legte die EG Sutz-Lattrigen die Planung öffentlich auf, worauf dagegen neben anderen C.____ und D.____, E.____ und F.____, G.____, H.____, I.____, J.____ und K.____, L.____, M.____, N.____, O.____, P.____ und Q.____ gemeinsam Einsprache erhoben. Die Stimmberechtigten der EG Sutz-Lattrigen beschlossen am 31. Mai 2011 die Änderung des Teilplans 3 und der ÜV der Uferschutzplanung, umfassend die Ergänzung des Uferschutzperimeters sowie die ZPP «Riedweg». Am 29. November 2012 erliessen sie die neue, heute geltende baurechtliche Grundordnung, unter anderem bestehend aus dem Baureglement (GBR) und dem Zonenplan. Danach gehört die erwähnte Uferschutzplanung zu den Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen. Mit Verfügung vom 27. September 2012 genehmigte das AGR die Änderung des Teilplans 3 und der ÜV vom 31. Mai 2011 und wies die dagegen gerichtete Einsprache ab, soweit darauf eingetreten werden konnte.

C.

Gegen die Genehmigungsverfügung des AGR reichten die genannten Einsprecherinnen und Einsprecher (vorne Bst. B) am 22. Oktober 2012 Beschwerde bei der JGK ein. In der Folge machten die A.____ AG und die B.____ AG, die als einfache Gesellschaft Gesamteigentum an der in der ZPP «Riedweg» gelegenen Parzelle Sutz-Lattrigen Gbbl. Nr. 1____ haben, von der Möglichkeit Gebrauch, sich am Verfahren als Parteien zu beteiligen. Sie reichten am 8. Januar 2013 gemeinsam eine Beschwerdeantwort ein. Am 13. Februar 2014 hiess die JGK die Beschwerde gut, hob

die Genehmigungsverfügung des AGR auf und verweigerte die Genehmigung der Planänderung.

D.

Am 17. März 2014 haben die EG Sutz-Lattrigen, die A._____ AG und die B._____ AG gegen den Entscheid der JGK gemeinsam Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben mit den Rechtsbegehren, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und die Änderung des Teilplans 3 sowie der ÜV der Uferschutzplanung vom 31. Mai 2011 sei zu genehmigen; eventuell sei die JGK anzuweisen, die Planänderung zu genehmigen. Sie stellen zudem verschiedene verfahrensrechtliche Anträge im Zusammenhang mit der angestrebten Plangenehmigung.

Die genannten Einsprecherinnen und Einsprecher (vorne Bst. B) beantragen mit Beschwerdeantwort vom 9. April 2014, die Beschwerde sei abzuweisen und der Entscheid der JGK sei zu bestätigen; ebenso schliesst die JGK mit Vernehmlassung vom 16. April 2014 auf Abweisung des Rechtsmittels.

Auf Ersuchen des Instruktionsrichters hat die Rechtsvertreterin der Einsprecherinnen und Einsprecher zur Parteistellung von zwei Personen Stellung genommen.

Erwägungen:

1.

1.1 Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung der Beschwerde als letzte kantonale Instanz gemäss Art. 74 Abs. 1 i.V.m. Art. 76 und 77 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21) zuständig. Die Beschwerdeführerinnen haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, sind als Gesamteigentümerinnen eines Grundstücks im von der Änderung des Teilplans 3 und der ÜV der Uferschutzplanung vom 31. Mai 2011 betroffenen Gebiet bzw. als planendes Gemeinwesen durch den angefochtene Entscheid besonders berührt und

haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG). Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

1.2 Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 VRPG).

2.

Umstritten ist, ob die Festlegungen, welche die Uferschutzplanung mit der ZPP «Riedweg» namentlich für das Mass der Nutzung und für die Erschliessung trifft, mit den Anliegen des See- und Flussuferschutzes vereinbar sind (vgl. zu den planerischen Grundlagen Vorakten JGK [act. 4G] sowie Vorakten AGR [act. 5D], Register 2.1). Das Planungsgebiet betrifft das ehemalige Gärtnereiareal am Seeuferhang zwischen dem von-Rütte-Gut-Wald im Nordosten und dem Riedrain im Südwesten. Seeseitig endet das Gebiet am Hangfuss, wo es an die flachen, mit Ferienhäusern überbauten Grundstücke am Ufer des Bielersees grenzt und wo gemäss Uferschutzplanung künftig der Uferweg verlaufen soll. Landseitig wird es durch die auf der Hangkante verlaufende Seestrasse begrenzt. Im nördlichen Drittel der geplanten ZPP «Riedweg» stehen drei nicht mehr genutzte Gewächshäuser am Hang. Ein weiteres grosses Gewächshaus erstreckt sich über den gesamten südwestlichen Gebietsteil bis ungefähr zur Hangmitte. Das übrige Gebiet im Südosten ist mit Wohnhäusern überbaut. Der Riedweg führt von den Ferienhäusern zwischen den drei kleineren Gewächshäusern einerseits und dem grossen Gewächshaus andererseits hindurch den Hang hinauf. Auf Höhe des obersten Gewächshauses biegt er Richtung Süden ab und durchquert zwischen den Wohnhäusern hindurch den Hang, bevor er am südlichen Ende des ZPP-Gebiets in die Seestrasse mündet. Während die meisten Gebäude entlang des oberen Teils des Riedwegs auf einzelnen Grundstücken stehen (Parzellen Sutz-Lattrigen Gbbl. Nrn. 2___ und 3___-6___ bzw. Liegenschaften Seestrasse 12 sowie Riedweg 1-3 und 5), befinden sich die Gewächshäuser sowie der Riedweg allesamt auf der Parzelle Nr. 1___, die mehr als die Hälfte der Fläche des ZPP-Gebiets ausmacht (vgl. zum Ganzen Beilageplan 1:1'000 zur ZPP vom 31. Mai 2011, Vorakten AGR [act. 5D], Register 2.1 [nachfolgend auch: Beilageplan 2011]; Erläuterungsbericht vom 21.12.2011, Vorakten AGR [act. 5D], Register 2.3 [nachfolgend: Erläuterungsbericht], S. 2 Ziff. 1.1 mit Übersichtskarte; Satellitenbild des

Planungsgebiets, Vorakten AGR [act. 5D], Register 1.2; Visualisierung des Planungsgeländes, Beschwerdebeilage [BB] 13, act. 1C).

3.

3.1 Gemäss Art. 3 Abs. 2 Bst. c des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) sollen See- und Flussufer freigehalten und öffentlicher Zugang und Begehung erleichtert werden. Die in den Nutzungsplänen auszuscheidenden Schutzzonen haben unter anderem Bäche, Flüsse, Seen und ihre Ufer zu umfassen (Art. 17 Abs. 1 Bst. a RPG). Art. 1 SFG verpflichtet den Kanton und die Gemeinden, die Uferlandschaft zu schützen und für den öffentlichen Zugang zu See- und Flussufern zu sorgen. Hierzu haben die Gemeinden unter anderem für den Bielersee Uferschutzpläne zu erstellen (Art. 2 Abs. 1 Bst. a SFG). Diese legen gemäss Art. 3 Abs. 1 SFG namentlich eine Uferschutzzone im unüberbauten Gebiet und Baubeschränkungen im überbauten Gebiet (Bst. a), einen Uferweg (Bst. b), allgemein benützbare Freiflächen für Erholung und Sport (Bst. c) sowie Massnahmen zur Erhaltung naturnaher Uferlandschaften und zu ihrer Wiederherstellung fest (Bst. d). Der Regierungsrat erlässt einen Richtplan, der für die Ausarbeitung und Koordination der Uferschutzpläne wegleitend ist (Art. 5 Abs. 1 SFG).

3.2 Der See- und Flussuferrichtplan vom September 1985 für das Teilgebiet Region Biel-Seeland (nachfolgend: Richtplan SFG) bezeichnet das Planungsgebiet als «überbautes Gebiet mit einzuführenden Baubeschränkungen» (vgl. Plan Nr. 5, Uferabschnitt Lattrigen 8R 41). Der Richtplanung ist weiter zu entnehmen, dass die «rückwärtige Hangzone» im Landschaftsbild bedeutsam ist, wobei sie ostseitig durch den Gärtnereibetrieb mit Wohnhäusern intensiv baulich genutzt ist, was das Landschaftsbild stört (vgl. Objektblatt zum Uferabschnitt Lattrigen 8R 41, «Situation» und «Probleme»). Dementsprechend werden die Bauten im Richtplan SFG als «Stör-objekt» bezeichnet. Die im überbauten Gebiet festzulegenden Baubeschränkungen sollen insbesondere die Baumbestände schützen und im Uferbereich weitere Bauten verbieten (Objektblatt zum Uferabschnitt Lattrigen 8R 41, Massnahme 2). – Wie bereits die JGK eingehend dargelegt hat (angefochtener Entscheid, E. 5.3), legt der Richtplan für das ehemalige Gärtnereiareal im Hangbereich kein allgemeines Bauverbot fest (vgl. auch Bericht der OLK vom 7.7.2009, Vorakten JGK [act. 5B], pag. 65, auch zum Folgenden). Dass das fragliche Gebiet bebaut werden darf, ist denn auch unbestritten

(Bericht der OLK vom 13.8.2009, Vorakten JGK [act. 5B], pag. 76; Beschwerdeantwort, S. 5 Ziff. 1.15). Sicherzustellen ist indes, dass eine künftige Überbauung der Bedeutung der Landschaft des Uferhangs genügend Rechnung trägt, wobei dem Schutz der Baumbestände besonderes, aber nicht alleiniges Gewicht zukommt (vgl. auch Art. 3 Abs. 2 Bst. b und d RPG; Art. 10 Abs. 1 Bst. a-c und Art. 54 Abs. 2 Bst. c-f des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]).

3.3 Die ZPP vom 31. Mai 2011 (nachfolgend auch: ZPP 2011) beinhaltet einen neuen Art. 23A ÜV (Vorakten AGR [act. 5D], Register 2.1 [nachfolgend auch: Art. 23A ÜV 2011]) sowie den Beilageplan 2011, der Bestandteil des Teilplans 3 der Uferschutzplanung bildet. Danach werden im Planungsgebiet verschiedene bebaubare Teilgebiete ausgeschieden. Das Teilgebiet A (nachfolgend auch: Teilgebiet A 2011) umfasst die bebauten Parzellen Nrn. 3___-6___ entlang des oberen Teilstücks des Riedwegs sowie den überbauten Teil der Parzelle Nr. 2___. Der nicht überbaute Teil dieser Parzelle bildet das Teilgebiet B1. Das restliche Terrain südwestlich des Riedwegs mit dem grossen Gewächshaus wird vom Teilgebiet B2 erfasst; desgleichen das unterste Gewächshaus sowie ein Teil des mittleren Gewächshauses nördlich des Riedwegs. Einen weiteren Teil des mittleren Gewächshauses sowie das oberste Gewächshaus umfasst schliesslich das Teilgebiet C (nachfolgend auch: Teilgebiet C 2011). – Im Unterschied zum Teilgebiet C 2011 umfasste dasjenige der Planung aus dem Jahr 2006 (nachfolgend auch: ZPP 2006 bzw. Teilgebiet C 2006) das gesamte Areal der nördlich des Riedwegs liegenden drei Gewächshäuser einschliesslich des in der ZPP 2011 zum Teilgebiet B2 gehörenden Gebiets am unteren Hangende. Die Flächen der Teilgebiete A und B1 blieben in der Neuplanung demgegenüber unverändert (vgl. Beilageplan 1:1'000 zur ZPP 2006, Vorakten AGR [act. 4E], Register 2.2).

3.4 Art. 23A ÜV 2011 legt für die ZPP «Riedweg» Folgendes fest:

Art. 23A Zone mit Planungspflicht (ZPP) «Riedweg»

¹ *Status*

- Das Bauen und das Verfahren in der ZPP richtet sich nach Art. 93/94 des kantonalen Baugesetzes (BauG). Der in den nachstehenden Bestimmungen zitierte Beilageplan ist Bestandteil der Festlegungen; die Teilgebiets-Abgrenzungen können der künftigen Erschliessung angepasst werden.

² *Planungszweck*

- Sicherstellung einer geordneten Überbauung und deren Eingliederung in die Uferzone.
- Schonung von Aussichtslagen vom öffentlichen Raum und privaten Wohnlagen.

- Zweckmässige Festlegung der Erschliessung und Parkierung. Die Strassenerschliessung erfolgt ausschliesslich über den Riedweg.
- Die Erschliessung der Liegenschaften 804/803/136/380 im Teilplan 3, des Teilgebiets B1 (Parz. 2___), sowie die Zufahrt zum VKA-Kontrollschacht sind über das Plangebiet zu gewährleisten.

³ *Art und Mass der Nutzung*

- Das Plangebiet ist der Wohnnutzung vorbehalten. Andere Nutzungen sind zulässig, sofern sie durch ihren Betrieb nicht stören und keinen Besucherverkehr verursachen.
- *Im Teilgebiet A* gemäss Beilageplan ist die bestehende offene Bebauung beizubehalten. Es gelten folgende baupolizeilichen Masse:

Geschosszahl:	2 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	Firsthöhen oder oberster Punkt wie bestehend, geringfügige Erhöhungen aus konstruktiven Gründen
Gebäuelänge und -breite:	Max. 18,00 m / max. 12,00 m

- *Im Teilgebiet B* gemäss Beilageplan sind nur freistehende Einfamilienhäuser gestattet. Es gelten folgende baupolizeiliche Masse:

Bruttogeschossfläche:	B1: 250 m ² , B2: 1'500 m ² BGF
Geschosszahl:	2 ohne Dachausbau beziehungsweise ohne Attika
Gebäudehöhe:	6,00 m / oberster Dachrand max. 439,00 m ü.M.
Gebäuelänge und -breite:	Max. 15,00 m
Abstand Uferweg:	Min. 7,50 m / 5,00 m gemäss Angaben Beilageplan

- *Im Teilgebiet C* gemäss Beilageplan gelten folgende baupolizeiliche Masse:

Bruttogeschossfläche:	Max. 1'200 m ²
Wohneinheiten:	Max. 5
Geschosszahl:	3 ohne Dachausbau oder ohne Attika
Gebäudehöhe:	9,00 m / oberster Dachrand oder First max. 446,00 m ü.M. Einzelne technische Aufbauten für Lifte und dergleichen sind gestattet.
Gebäuelänge und -breite:	Max. 30,00 m (parallel zum Hang) / max. 18,00 m (quer zum Hang mit Versatz)
Gebäudeabstand:	Abstand zu Liegenschaft Nr. 5: Min. 15,00 m
Waldabstand:	Min. 15,00 m

- Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

⁴ *Gestaltungsgrundsätze*

- In den Bereichen B2 sind die Bauten mit Flachdach einzudecken.
- Im Bereich C ist eine einheitlich wirkende Bebauung zu realisieren.
- Parkierungen und Garagierungen sind in/an den Hangbereich zu legen.
- Die Zuordnung und Gestaltung der Aussenräume ist auf die landschaftlichen Gegebenheiten, Aussichtslagen, und öffentlichen Wege und Erschliessungen abzustimmen.
- Der Bau im Baufeld C ist mit einem Versatz zu gestalten.
- Im Teilgebiet B ist der Übergang des Uferweges zu den Privatgärten sorgfältig und zurückhaltend mit Aufschüttungen zu gestalten.

In der ZPP 2006 hätten gemäss dem damaligen Art. 23A Abs. 3 Lemma 2 ÜV (nachfolgend: Art. 23A ÜV 2006) im Teilgebiet A dieselben baupolizeilichen Masse gegolten wie im Teilgebiet A der ZPP 2011. Andere, hier nicht weiter interessierende Masse bestimmte Art. 23A Abs. 3 Lemma 3 ÜV 2006 für das Teilgebiet B1 und das damals noch kleinere Teilgebiet B2. Im Teilgebiet C sah Art. 23A Abs. 3 Lemma 4 ÜV 2006 folgende baupolizeiliche Masse vor:

Bruttogeschossfläche:	Max. 1'400 m ²
Wohneinheiten:	Max. 10
Geschosszahl:	2 plus Dachausbau oder Attika
Gebäudehöhe:	8,00 m / oberster Dachrand oder First max. 446,00 m ü.M. Einzelne technische Aufbauten für Lifte und dergleichen sind gestattet.
Gebäuelänge und -breite:	Max. 50,00 m / max. 15,00 m
Gebäudeabstand:	Abstand zu Liegenschaft Nr. 5: Min. 15,00 m
Abstand Uferweg	Min. 7,50 m
Waldabstand:	Min. 15,00 m

3.5 Im Anhang zum Erläuterungsbericht findet sich ein von der künftigen Bauherrschaft ausgearbeitetes Vorprojekt, das eine mögliche Überbauung im Planungsgebiet auf Grundlage der ZPP 2011 aufzeigt (vgl. Erläuterungsbericht, S. 5 Ziff 2.1). Wie bereits das AGR im Vorprüfungsbericht vom 5. April 2011 zutreffend ausgeführt hat (Vorakten AGR [act. 5D], Register 1.3, S. 2 Ziff. 2), kommt dem Vorprojekt keine rechtliche Wirkung zu; es ist für die Gemeinde bzw. die Bauherrschaft namentlich beim Erarbeiten der Überbauungsordnung nicht verbindlich (vgl. zum zweistufigen Planungsverfahren Art. 23A Abs. 1 ÜV 2011 i.V.m. Art. 92 ff. BauG). Da es als Grundlage für die Neuplanung der ZPP gedient hat (Beschwerde, S. 8 unten) und die skizzierte Überbauung die maximal zulässigen baupolizeilichen Masse nach Art. 23A Abs. 3 ÜV 2011 ausschöpft, kann das Vorprojekt immerhin zur

Veranschaulichung der Auswirkungen der ZPP auf die Uferlandschaft herangezogen werden.

4.

4.1 Wie bereits bei der Überprüfung der ZPP 2006 ist die JGK zum Schluss gekommen, dass Art. 23A ÜV für das Teilgebiet C der ZPP 2011 Bauten zulässt, die namentlich mit Blick auf das Bauvolumen sowie die Nutzungsdichte den Anliegen des See- und Flussuferschutzes widersprechen. Ihrer Ansicht nach hat es die Gemeinde unterlassen, die von ihr im ersten Beschwerdeverfahren gestützt auf die damaligen Berichte der OLK gemachten Vorgaben gebührend zu berücksichtigen. Unter diesen Umständen sei auch nicht nachvollziehbar, weshalb die OLK, die bei der Beurteilung der ersten Planänderung noch gefordert habe, das zulässige Bauvolumen im Teilgebiet C den übrigen Teilgebieten anzupassen, nun einen ähnlich massiven Bau in demselben sensiblen Gebiet befürworte (angefochtener Entscheid, E. 8.3).

4.2 Die OLK bemängelte in ihrem ersten Bericht zur ZPP 2006 die Unterteilung des Planungssperimeters in mehrere Teilgebiete mit unterschiedlichen baupolizeilichen Massen, da das bestehende Orts- und Landschaftsbild eine solche Segmentierung nicht erkennen lasse. Nach ihrem Dafürhalten hätten für die gesamte Landreserve die gleichen baupolizeilichen Masse angewendet werden können, wobei sie vorschlug, die Vorschriften des Teilgebiets A zu übernehmen (Bericht der OLK vom 7.7.2009, Vorakten JGK [act. 5B], pag. 65 ff.). Mit ergänzendem Bericht vom 13. August 2009 bestätigte die OLK ihre kritische Haltung. Präzisierend hielt sie fest, dass mit der geplanten ZPP eine Bruttogeschossfläche (BGF) von ungefähr 2'400 bis 2'600 m² realisiert werden könne. Diese Nutzungsdichte entspreche in etwa der bestehenden Bebauung im Teilgebiet A und dürfe auch im unbebauten Areal nicht überschritten werden. Die künftige Überbauung müsse sensibel und zurückhaltend in die bestehende Siedlungsstruktur eingebettet werden. Der Nähe zum See sei grösste Aufmerksamkeit zu schenken. Ausserdem werde der Perimeter in nördlicher Richtung von der Waldfläche und südlich von der Landschaftsschutzzone begrenzt. Die Bauvolumen müssten sich diesen wichtigen landschaftlichen Begebenheiten zwingend unterordnen, da zum Erleben eines zusammenhängenden Naherholungsgebiets und zur Sicherstellung einer Vernetzungsachse für Tiere eine durchlässige Beziehung bestehen müsse. Das Nutzungsmass in den Teilgebieten A und B erfülle diese

Anforderungen, nicht jedoch dasjenige im Teilgebiet C. Die dort geltenden baupolizeilichen Masse ermöglichten den Bau eines Gebäudes, das als 50 m langer, quer im Hang liegender Riegel die erwähnten Landschaftszonen trenne. Ausserdem sprengte der Baukörper mit einer maximalen Breite von 15 m die bestehende Körnung der umgebenden Bebauung, wodurch das Volumen als im bestehenden Orts- und Landschaftsbild nicht erkennbare Ausnahme erscheinen würde. Da ein Gebäude im Teilgebiet C wohl als abgetreppter, terrassierter Baukörper im Hang zu liegen käme, würde das Bauvolumen trotz begrenzter Gebäudehöhe (zwei Geschosse zuzüglich Attika) von der Seeseite her als vier- bis fünfgeschossiges Gebäude und damit als ortsuntypische Bautypologie wahrgenommen. Die OLK empfahl, die in der ZPP zulässige Baudichte zu verringern, um die Durchlässigkeit im Planungsgebiet zu erhöhen. Zudem bekräftigte sie ihre Ansicht, dass das Bauvolumen von 1'400 m² im Teilgebiet C dem Grundsatz einer moderaten und durchlässigen Baudichte klar widerspreche, weshalb es neu geplant werden müsse. Dabei sollten als Vorgabe die baupolizeilichen Masse der bestehenden Gebäude im Teilgebiet A dienen (Bericht vom 13.8.2009, Vorakten JGK [act. 5B], pag. 75 ff.; vgl. auch die Visualisierung eines möglichen Baukörpers im Teilgebiet C 2006, BB 4, act. 1C).

4.3 Die OLK hat sich zur Neuplanung mit Bericht vom 17. Januar 2011 wiederum geäussert. Danach stellen die Änderungen im Teilgebiet C eine wesentliche Verbesserung dar. So ergänze die intelligente Setzung der Baukörper die bestehende Bebauung und füge sich stimmig in das bestehende Orts- und Landschaftsbild ein. Das hangseitige, als versetzter Baukörper konzipierte Mehrfamilienhaus schreibe die bestehende Bebauung fort, wobei der Versatz, der das Bauvolumen optisch verkleinere, eine kohärente Einbindung in die vorhandene Bebauungsstruktur erlaube (Bericht vom 17.1.2011, Vorakten AGR [act. 5D], Register 1.4, S. 2; vgl. auch die Visualisierung eines möglichen Baukörpers im Teilgebiet C 2011, BB 13, act. 1C, sowie das Vorprojekt im Anhang zum Erläuterungsbericht 2011).

4.4 Die JGK ist der Beurteilung des Teilgebiets C 2011 durch die OLK nicht gefolgt und schätzt die Auswirkungen der neuen Planungsvorlage auf Ortsbild und Landschaft anders ein als die kantonale Fachstelle. Die Fachmeinung der OLK ist für die Behörden zwar nicht verbindlich und es gilt diesbezüglich der Grundsatz der freien Beweiswürdigung. Als gutachtensmässige Ausführungen einer Amtsstelle kommt den Berichten der OLK indes erhöhte Beweiskraft zu, weshalb die entscheidende Behörde nur aus triftigen Gründen von ihnen abweichen und ihre eigene Meinung anstelle

derjenigen der Fachbehörde setzen soll (vgl. allgemein BVR 2009 S. 481 E. 2.1; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 19 N. 8 und 16). Das Verwaltungsgericht räumt den Berichten der OLK regelmässig einen erheblichen Stellenwert ein und auferlegt sich bei deren Überprüfung eine gewisse Zurückhaltung. Es prüft insbesondere, ob die Fachmeinung gefestigt und gut abgestützt ist, und ob sie – nach entsprechenden Erläuterungen – auch Laiinnen und Laien zu überzeugen vermag (BVR 2009 S. 328 E. 5.7, 1998 S. 440 E. 3d; VGE 2011/303 vom 1.6.2012, E. 4.6 [bestätigt durch BGer 1C_338/2012 vom 23.5.2013]; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I/II, 4./3. Aufl. 2013/2010, Art. 9/10 N. 9, 9a und 10 Bst. b).

5.

5.1 Gemäss Art. 23A Abs. 3 Lemma 4 ÜV 2011 darf im neuen Teilgebiet C ein höchstens 30 m langes und 18 m breites Gebäude gebaut werden, wobei die Längsseite parallel zum Hang verlaufen muss. Der Bau eines vier- bis fünfgeschossig wirkenden «Riegels» zwischen Wald und Landschaftsschutzzone, wie ihn die OLK beanstandet hatte, ist demnach nicht mehr möglich, was auch die JGK anerkennt (Vernehmlassung vom 16.4.2014 [act. 5], S. 3 Ziff. 3.4). Die Vorinstanz hat indes erwogen, die OLK habe bei der Beurteilung der ZPP 2006 verlangt, dass sich eine künftige Überbauung im Planungsgebiet an den baupolizeilichen Massen der bestehenden Wohnbauten im Teilgebiet A ausrichten habe, was im neuen Teilgebiet C nicht der Fall sei. Die OLK stelle sich deshalb in Widerspruch zu ihrer eigenen früheren Einschätzung, wenn sie der neuen Planung zustimme (angefochtener Entscheid, E. 8.3; Vernehmlassung vom 16.4.2014 [act. 5], S. 2 f. Ziff. 3.1 und 3.3). – Der JGK ist darin zuzustimmen, dass die im Teilgebiet C 2011 maximal zulässigen baupolizeilichen Masse die im Teilgebiet A geltenden um ein Beträchtliches übersteigen; eine (vollständige) Angleichung hat im Rahmen der Neuplanung nicht stattgefunden. Dies heisst indes noch nicht, dass die Planung deshalb nicht genehmigungsfähig ist. Vielmehr fragt sich, welche Beschränkungen die Vorgaben des See- und Flussuferschutzes für das Teilgebiet C verlangen und ob die JGK die Meinung der OLK richtig gewürdigt hat.

5.2 Die OLK begründet ihren Befund, dass im Teilgebiet C 2011 die bestehende Bebauung fortgeschrieben werde, mit der intelligenten Setzung des zukünftigen

Baukörpers einerseits und mit dem gemäss Art. 23A Abs. 3 Lemma 4 und Abs. 4 Lemma 5 ÜV erforderlichen Gebäudeversatz andererseits. Wie das im Rahmen der Neuplanung erstellte Vorprojekt zu einer möglichen Überbauung der ZPP zeigt, führt der Versatz zu einer Staffelung im Grundriss des Gebäudes. Nach Ansicht der OLK verkleinert der vorgeschriebene Versatz optisch das zulässige Bauvolumen im Teilgebiet C. Das entspricht zwar nicht ihrer früheren Empfehlung, im Teilgebiet C die baupolizeilichen Masse der bestehenden Bebauung in der Umgebung zu übernehmen. Die OLK scheint indes nunmehr davon auszugehen, dass eine mit dem Ortsbild- und Landschaftsschutz vereinbare Überbauung im Teilgebiet C auch dadurch gewährleistet werden kann, dass ein im Vergleich zu den bestehenden Gebäuden grösseres Bauvolumen durch geschickte Anordnung im Gelände sowie durch geeignete architektonische Gestaltung kleiner wirkt. Dass dabei dem Gebäudeversatz grosse Bedeutung zukommen dürfte, zeigt sich auch daran, dass die OLK in der Vorprüfung der ZPP 2011 empfohlen hatte, den damals lediglich im Vorprojekt vorgesehenen Versatz in den ÜV zwingend vorzuschreiben (vgl. Bericht vom 17.1.2011, Vorakten AGR [act. 5D], Register 1.4, S. 2). Die Wirkung des Versatzes erklärt wohl auch, weshalb die OLK die mit der ZPP 2011 realisierbare BGF von insgesamt 2'950 m² (Teilgebiet B1: 250 m², Teilgebiet B2: 1'500 m² und Teilgebiet C: 1'200 m²) nicht beanstandet, wohingegen sie bei der Beurteilung der ZPP 2006 noch die Meinung vertrat, im unbebauten Planungsgebiet dürfte eine BGF von höchstens 2'600 m² verwirklicht werden. Die OLK hat damals lediglich empfohlen, im Teilgebiet C die baupolizeilichen Masse des Teilgebiets A zu übernehmen. Das schliesst einen anderen Planungsansatz nicht aus, zumal die OLK lediglich das konkrete Planungsvorhaben beurteilt hat, selber aber nicht planende Behörde ist (vgl. auch Art. 3 und 4 Abs. 1 der Verordnung vom 27. Oktober 2010 über die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder [OLKV; BSG 426.221]). Der JGK und der Beschwerdegegnerschaft kann nicht gefolgt werden, wenn sie die Ausführungen der OLK zur optischen Wirkung des Versatzes von vornherein als nicht überzeugend erachten (angefochtener Entscheid, E. 8.3 S. 11; Beschwerdeantwort, S. 11 Ziff. 4.3.10 und S. 16 Ziff. 4.8.6): Gemäss Art. 23A Abs. 3 Lemma 4 ÜV 2011 beträgt die maximale Gebäudebreite «mit Versatz» 18 m. Das Gebäude wird demnach lediglich an einer Stelle diese Breite aufweisen, ansonsten jedoch schmaler ausfallen (vgl. auch das Vorprojekt, wo der versetzte Gebäudeteil eine Breite von etwa 15 m aufweist; vgl. BB 11, act. 1C). Auch unterbricht der Versatz die Längsseite des Gebäudes. Es ist somit durchaus denkbar, dass die Ausführungen der OLK zu den Auswirkungen des im Teilgebiet C 2011 zulässigen Baukörpers auf das

Orts- und Landschaftsbild – namentlich nach Einholen weiterer Erläuterungen – nachvollzogen werden können (vgl. vorne E. 4.4).

5.3 Die JGK hat sodann erwogen, dass im Unterschied zum Teilgebiet A, wo nur zweigeschossige Bauten zulässig sind, im Teilgebiet C ein dreigeschossiges und damit höheres Gebäude gebaut werden dürfe. Dieses wäre aufgrund der exponierten Geländelage deutlich sichtbar und widerspräche auch deshalb dem Ortsbild- und Landschaftsschutz (angefochtener Entscheid, E. 8.3 S. 10; Vernehmlassung vom 16.4.2014 [act. 5], S. 2 Ziff. 3.1). Die Beschwerdegegnerschaft weist zudem darauf hin, dass neu ein 9 m hohes Gebäude erlaubt sei, während die alte Planung lediglich eine Gebäudehöhe von 8 m vorgesehen habe (Beschwerdeantwort, S. 10 Ziff. 4.3.5 und S. 12 Ziff. 4.3.15). Die OLK hat sich zu diesen Punkten nicht geäußert. Die Beschwerdeführerinnen wenden indes ein, die Gebäudehöhe im Teilgebiet C müsse unter dem Gesichtspunkt der maximal zulässigen Dachkote von 446 m ü.M. gewürdigt werden (Beschwerde, S. 10). – Der Visualisierung einer möglichen Überbauung des Planungsgebiets sowie dem Vorprojekt ist zu entnehmen, dass die Dachfirste der bestehenden Gebäude im Teilgebiet A alle in etwa auf einer Höhe von 446 bis 447 m ü.M. liegen (vgl. BB 11-13, act. 1C). Vor diesem Hintergrund ist fraglich, inwiefern der Baukörper im Teilgebiet C, der gemäss Art. 23A Abs. 3 Lemma 4 ÜV die Höhe von 446 m ü.M. nicht überschreiten darf, in Bezug auf die Gebäudehöhe den Rahmen der bestehenden Siedlungsstruktur sprengen soll: Zwar wurden Geschosszahl und Gebäudehöhe mit der Neuplanung erhöht (vorne E. 3.4, auch zum Folgenden). Nach den früheren Vorschriften hätte jedoch auf dem Baukörper zusätzlich zu den zwei Geschossen und über die Gebäudehöhe von 8 m hinaus noch eine Attika erstellt werden dürfen (vgl. auch die Attika in der Visualisierung eines möglichen Baukörpers im Teilgebiet C 2006, BB 4, act. 1C); die OLK begrüsst den Verzicht auf Attikageschosse in der neuen Planungsvorlage denn auch ausdrücklich (Bericht vom 17.1.2011, Vorakten AGR [act. 5D], Register 1.4, S. 2). Im Übrigen könnte der Baukörper im Teilgebiet C, würde er wie die umliegenden Bauten mit einem Satteldach versehen, wohl ebenfalls nur zweigeschossig erstellt werden, da nach Art. 23A Abs. 3 Lemma 4 ÜV 2011 bei Satteldach-Gebäuden als oberer Messpunkt der Gebäudehöhe der First gilt und dieser 446 m ü.M nicht überschreiten darf. Nachvollziehbar ist schliesslich der Hinweis der Beschwerdeführerinnen, wonach das Gebäude im Teilgebiet C (auch mit Flachdach) vom See her kaum anders in Erscheinung treten würde als die bestehenden Gebäude (Beschwerde, S. 10), dürften diese aufgrund ihrer Satteldächer doch ebenfalls als dreigeschossig wahrgenommen werden.

5.4 Aus dem bisher Gesagten ergibt sich, dass die Ausführungen der OLK zum Teilgebiet C 2011 zwar in einem gewissen Widerspruch zu denjenigen in ihren Berichten zur ZPP 2006 stehen. Ohne weitere Erläuterungen der Fachbehörde kann daraus indes nicht geschlossen werden, dass die Neuplanung, die sich in wesentlichen Punkten von der Planung aus dem Jahr 2006 unterscheidet, den gesetzlichen Vorgaben widerspricht. Vielmehr erscheint nicht ausgeschlossen, dass der im fraglichen Gebiet mögliche Baukörper mit der See- und Flussuferschutzgesetzgebung vereinbar ist, wobei ergänzende Abklärungen bei der OLK für eine abschliessende Beurteilung nötig sind.

6.

6.1 Die JGK hat weitere umstrittene Punkte summarisch und nicht abschliessend geprüft. Sie sind auch noch vor dem Verwaltungsgericht umstritten, weshalb es sich rechtfertigt, nachfolgend kurz darauf einzugehen.

6.2 Die Beschwerdegegnerschaft ist der Ansicht, dass auch die neuen Teilgebiete B1 und B2 den Vorgaben des See- und Flussuferschutzes widersprechen (Beschwerdeantwort, S. 6 ff. Ziff. 3.1 ff.). Die OLK hat an der Überbauung dieser Gebiete einzig den in Art. 23A Abs. 4 Lemma 6 ÜV enthaltenen Gestaltungsgrundsatz beanstandet, wonach im Teilgebiet B der Übergang des Uferwegs zu den Privatgärten mit Aufschüttungen zu gestalten ist. Letztere führen nach Ansicht der OLK zu einer künstlichen Ebene, die ortsfremd wirke (Bericht vom 17.1.2011, Vorakten AGR [act. 5D], Register 1.4, S. 2). – Die Kritik der OLK betrifft einen Nebenpunkt, der die Genehmigungsfähigkeit der Planung nicht grundsätzlich in Frage stellt. Es besteht vielmehr die Möglichkeit, den entsprechenden Gestaltungsgrundsatz im Verfahren nach Art. 61 Abs. 3 BauG zu ändern bzw. zu streichen (vgl. BVR 2001 S. 563 E. 2b; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 61 N. 29); dieses Vorgehen steht nicht nur dem AGR, sondern auch der JGK offen (VGE 19577 vom 15.12.1995, E. 2b). Nicht nachvollziehbar ist sodann die von der Beschwerdegegnerschaft für das Teilgebiet B1 errechnete «Ausnutzungsziffer» von 0,7 (Beschwerdeantwort, S. 7 Ziff. 3.2 und 3.5): Die Ausnutzungsziffer ist gemäss Anhang A151 GBR die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren BGF der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche. Als anrechenbare Landfläche gilt dabei im Wesentlichen die Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder

Grundstückteile (Anhang A153 GBR; vgl. auch Art. 27 Abs. 1 der Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen [BMBV; BSG 721.3]). Anders als die Beschwerdegegnerschaft meint, geht es somit nicht an, die in den einzelnen Teilgebieten auf den Parzellen Nrn. 1___ und 2___ jeweils zulässige BGF ins Verhältnis zur Fläche des entsprechenden Teilgebiets zu setzen. Vielmehr sind die Parzellen als Ganzes in die Berechnung einzubeziehen. Für die Frage der Nutzungsdichte im Planungsgebiet aufschlussreicher ist deshalb die im verwaltungsgerichtlichen Verfahren eingereichte Berechnung der Beschwerdeführerinnen, wonach sich im unbebauten Planungsgebiet eine durchschnittliche Ausnützungsziffer von 0,37 ergibt (vgl. Nachweis Nutzungsdichte Teilgebiete B1, B2 und C vom 10.3.2014, BB 21, act. 1C). Diese Ziffer liegt – wie die Beschwerdeführerinnen zutreffend bemerken (Beschwerde, S. 15) – deutlich unter den in den kommunalen Wohn-, Misch- und Arbeitszonen geltenden maximalen Ausnützungsziffern von 0,5-0,8 (vgl. Art. 212 Abs. 1 GBR). Soweit die Beschwerdegegnerschaft den Abstand von jeweils rund 5 m zwischen den gemäss Vorprojekt im Teilgebiet B vorgesehenen sechs Einfamilienhäusern kritisiert (Beschwerdeantwort, S. 7 Ziff. 3.4), ist fraglich, ob dieser Punkt hier zu überprüfen ist; dem Vorprojekt kommt wie ausgeführt keine rechtliche Wirkung zu (vorne E. 3.5, auch zum Folgenden). Da es eine Überbauung aufzeigt, welche die baupolizeilichen Masse im hier interessierenden Teilgebiet ausschöpft, sagt die Kritik der Beschwerdegegnerschaft allenfalls trotzdem etwas über die zulässige Baudichte aus. Für eine eingehende Einschätzung wäre wiederum die OLK beizuziehen. Immerhin ist darauf hinzuweisen, dass die einzelnen Gebäude den beanstandeten Abstand nur im hangwärtigen Teil aufweisen, während er im seeseitigen Teil etwa das Doppelte beträgt.

6.3 Die Beschwerdegegnerschaft bezweifelt schliesslich, dass das Planungsgebiet verkehrstechnisch erschlossen werden kann und sich zur Bebauung eignet (Beschwerdeantwort, S. 17 ff. Ziff. 6.1 ff.). Die OLK hat bei der Beurteilung der ersten Planungsvorlage darauf hingewiesen, dass die Verkehrs- und Parkierverhältnisse innerhalb der Landreserve ausserordentlich schwierig seien, weshalb bereits auf Stufe ZPP und nicht erst im nachfolgenden Planungsverfahren ein Erschliessungskonzept erarbeitet werden sollte (Berichte vom 7.7.2009 und vom 13.8.2009, Vorakten AGR [act. 5B], pag. 66 f. und 76 f.). – Art. 23A Abs. 2 Lemma 3 und 4 sowie Abs. 4 Lemma 3 und 4 ÜV 2011 halten einige Grundsätze zur Erschliessung und Parkierung im Planungsgebiet fest. Die Beschwerdeführerinnen weisen sodann darauf hin, dass im

Erläuterungsbericht verschiedene Massnahmen aufgezeigt werden, die zur Entschärfung der schwierigen Verkehrsverhältnisse im oberen, schmalen Teil des Riedwegs beitragen sollen (Beschwerde, S. 16; Erläuterungsbericht 2011, S. 6 Ziff. 2.2). Schliesslich ist dem Vorprojekt zu entnehmen, wie die Zufahrtsstrassen zu den einzelnen Teilgebieten verlaufen sollen bzw. könnten. In der hier strittigen Planung sind demnach bereits Elemente eines Erschliessungskonzepts angelegt. Ob diese genügen, wäre weiter abzuklären. Jedenfalls kann aufgrund der vorhandenen Unterlagen nicht gesagt werden, dass die Erschliessungssituation der Genehmigung der Planung entgegensteht.

7.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die ZPP 2011 weder im Teilgebiet C noch im übrigen Planungsgebiet von vornherein nicht genehmigungsfähig ist. Für eine abschliessende Beurteilung ist es indes unumgänglich, ergänzende Auskünfte bei der OLK einzuholen sowie gegebenenfalls weitere geeignete Beweismassnahmen anzuordnen (z.B. Augenschein vor Ort, Beizug der Fachbehörde zur Erschliessung usw.). Es ist nicht Aufgabe des Verwaltungsgerichts, den rechtserheblichen Sachverhalt in entscheidenden Punkten als erste und einzige Instanz zu ermitteln (BVR 2013 S. 282 E. 4; Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 84 N. 4). Dies umso weniger, als die Planung hier gegebenenfalls angepasst werden muss (vorne E. 6.2; vgl. auch VGE 20113-20115 vom 26.6.1998, E. 12b [bestätigt durch BGer 1.3.1999, in BVR 1999 S. 301]). Die Beschwerde ist deshalb dahin gutzuheissen, dass der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Sache zur Neuurteilung an die JGK zurückzuweisen ist. Soweit weitergehend ist die Beschwerde abzuweisen.

8.

8.1 Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Beschwerdeführerinnen insoweit als obsiegend zu betrachten, als sie die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids beantragen. Soweit sie die Genehmigung der Änderung des Teilplans 3 und der ÜV der Uferschutzplanung verlangen, dringen sie mit ihren Begehren nicht durch. Gleiches gilt hinsichtlich des Eventualbegehrens, wonach die JGK anzuweisen sei, die Planänderung zu genehmigen. Die Beschwerdegegnerschaft unterliegt mit ihrem

Begehren auf Bestätigung des vorinstanzlichen Entscheids. Unter diesen Umständen sind sowohl die Beschwerdeführerinnen als auch die Beschwerdegegnerschaft als je zur Hälfte obsiegend bzw. unterliegend zu betrachten. Sie haben deshalb die Verfahrenskosten je hälftig zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Da der Beschwerdeführerin 1 als Gemeinde, die nicht in ihren Vermögensinteressen betroffen ist, gemäss Art. 108 Abs. 2 i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bst. b VRPG keine Verfahrenskosten auferlegt werden können, ist ein Drittel des auf die Beschwerdeführerinnen entfallenden Anteils nicht zu erheben; den verbleibenden Drittel der Verfahrenskosten haben die Beschwerdeführerinnen 2 und 3 zu tragen. Diese sowie die Beschwerdegegnerschaft haben sodann im Umfang ihres hälftigen Obsiegens Anspruch auf Ersatz ihrer Parteikosten für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG). Keinen solchen Anspruch hat die Beschwerdeführerin 1 (Art. 104 Abs. 4 VRPG). Sie hat sich hingegen am Ersatz der Kosten der Beschwerdegegnerschaft zu beteiligen. Die Parteien haften für die ihnen auferlegten Kosten als Streitgenossinnen und Streitgenossen solidarisch (Art. 106 VRPG).

8.2 Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerinnen weist in seiner Kostennote bei einem Aufwand von 41 Stunden ein Honorar von insgesamt Fr. 10'660.-- für das verwaltungsgerichtliche Verfahren aus. Den auf die Gemeinde entfallenden Aufwand beziffert er mit 50 % des Gesamtaufwands (Schreiben und Kostennote vom 20.10.2014, act. 12). Der Rahmentarif für die Bemessung des Parteikostenersatzes beträgt Fr. 400.-- bis Fr. 11'800.-- pro Instanz (Art. 41 Abs. 1 des Kantonalen Anwaltsgesetzes vom 28. März 2006 [KAG; BSG 168.11] i.V.m. Art. 11 Abs. 1 der Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes [Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811]). Innerhalb dieses 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 KAG).

8.3 Die Beschwerdeführerinnen begründen nicht näher, inwiefern mit Blick auf diese Bemessungskriterien ein Parteikostenersatz an der obersten Grenze des Rahmentarifs gerechtfertigt wäre. Dies ist auch nicht ersichtlich: Es ist zwar nicht zu verkennen, dass die Neuplanung der ZPP «Riedweg» für die Beschwerdeführerinnen 2 und 3 von erheblicher (wirtschaftlicher) Bedeutung ist. Auch können die im verwaltungsgerichtlichen Verfahren zu klärenden Rechtsfragen nicht als einfach bezeichnet werden. Was den in der Sache gebotenen Zeitaufwand betrifft, ist zu beachten, dass der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerinnen erst während des

vorinstanzlichen Verfahrens beigezogen worden ist und dort lediglich zwei Eingaben, darunter eine kurze Vernehmlassung, eingereicht hat (Vorakten JGK [act. 5A], pag. 39 ff.). Es ist deshalb davon auszugehen, dass er im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht einen höheren Aufwand gehabt hat als die Rechtsvertreterin der Beschwerdegegnerschaft, die bereits im Verfahren betreffend die ZPP 2006 Einsprecherinnen und Einsprecher vertreten hatte und demzufolge mit dem Prozessstoff vertraut war. Auch in Berücksichtigung dieser Ausgangslage erweist sich das verlangte Honorar aber als überhöht. Es lässt sich weder mit den in der Kostennote aufgeführten Arbeiten noch mit dem Gang des Verfahrens (ein Schriftenwechsel, keine Instruktionsmassnahmen) begründen. Das Anwaltshonorar ist mit Blick auf die massgebenden Bemessungskriterien auf insgesamt Fr. 7'000.--, zuzüglich Fr. 170.-- Auslagen, ausmachend Fr. 7'170.--, festzusetzen. Da nach Angaben der Beschwerdeführerinnen 50 % des Aufwands auf die Vertretung der Gemeinde entfallen sind, ist der Betrag um die Hälfte zu kürzen, ausmachend Fr. 3'585.-- (inkl. Auslagen). Die Beschwerdeführerinnen 2 und 3 sind gemäss Unternehmens-Identifikationsnummer-Register (UID-Register; einsehbar unter: <<https://www.uid.admin.ch>>) mehrwertsteuerpflichtig und können somit die von ihrem Rechtsvertreter auf sie überwälzte Mehrwertsteuer in ihrer eigenen Mehrwertsteuerabrechnung als Vorsteuer abziehen. Die in der Kostennote aufgeführte Mehrwertsteuer auf Honorar und Auslagen ist deshalb bei der Bestimmung des Parteikostensatzes nicht zu berücksichtigen (eingehend zum Ganzen BVR 2014 S. 484 E. 6). Die Kostennote der Rechtsvertreterin der Beschwerdegegnerschaft gibt zu keinen Bemerkungen Anlass.

8.4 Die Kosten, die im vorinstanzlichen Verfahren entstanden sind, hat das Verwaltungsgericht im Rahmen des Rückweisungsentscheids nicht zu liquidieren. Darüber zu entscheiden, ist Sache der JGK (Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 5).

9.

Gegen das vorliegende Urteil steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht offen (Art. 82 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110]). Da es sich um einen Zwischenentscheid im Sinn von Art. 93 BGG

handelt (vgl. BGE 135 II 30 E. 1.3, 133 V 477 E. 4.1), ist die Beschwerde aber nur zulässig, wenn die zusätzlichen Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 BGG erfüllt sind.

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird dahin gutgeheissen, dass der Entscheid der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern vom 13. Februar 2014 aufgehoben und die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückgewiesen wird. Soweit weitergehend wird die Beschwerde abgewiesen.
2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 3'000.--, werden den Beschwerdeführerinnen 2 und 3 zu einem Drittel, ausmachend Fr. 1'000.--, und der Beschwerdegegnerschaft zur Hälfte, ausmachend Fr. 1'500.--, auferlegt. Die übrigen Kosten werden nicht erhoben.
3. a) Die Beschwerdegegnerschaft hat den Beschwerdeführerinnen 2 und 3 für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die Parteikosten, bestimmt auf Fr. 3'585.-- (inkl. Auslagen), zur Hälfte, ausmachend Fr. 1'792.50, zu ersetzen.
b) Die Beschwerdeführerinnen haben der Beschwerdegegnerschaft für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die Parteikosten, bestimmt auf Fr. 4'974.90 (inkl. Auslagen und MWSt), zur Hälfte, ausmachend Fr. 2'487.45, zu ersetzen.
4. Zu eröffnen:
 - den Beschwerdeführerinnen
 - der Beschwerdegegnerschaft
 - der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern
 - dem Bundesamt für Raumentwicklung

Der Abteilungspräsident:

Der Gerichtsschreiber:

Rechtsmittelbelehrung

Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Zustellung der schriftlichen Begründung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gemäss Art. 39 ff., 82 ff. und 90 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) geführt werden.