

100.2019.413U
KEP/TST/SPR

Verwaltungsgericht des Kantons Bern Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 21. Mai 2021

Verwaltungsrichter Häberli, Abteilungspräsident
Verwaltungsrichter Bürki, Verwaltungsrichter Keller
Gerichtsschreiber Tschumi

A. _____ AG
vertreten durch Rechtsanwältin ...
Beschwerdeführerin

gegen

Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
Reiterstrasse 11, 3011 Bern

sowie

Einwohnergemeinde Oberdiessbach
Bauverwaltung, Gemeindeplatz 1, 3672 Oberdiessbach

betreffend Baubewilligung; Neubau von sechs Mehrfamilienhäusern mit
Einstellhalle (Entscheid der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des
Kantons Bern vom 12. November 2019; RA Nr. 110/2018/125)



Sachverhalt:

A.

Die A._____ AG stellte mit Eingabe vom 21. Februar 2017 bei der Einwohnergemeinde (EG) Oberdiessbach ein Baugesuch für den Neubau von sechs Mehrfamilienhäusern mit einer gemeinsamen Einstellhalle auf der im Jahr 2008 in die Wohnzone W2 eingezonten Teilfläche der Parzelle Oberdiessbach Gbbl. Nr. 1_____. Nachdem mehrere Anwohnerinnen und Anwohner gegen das Bauvorhaben Einsprache erhoben hatten, holte das Regierungsstatthalteramt (RSA) Bern-Mittelland einen Bericht bei der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) ein, welcher die Abweisung des Baugesuchs empfahl. Daraufhin führte das RSA am 6. März 2018 vor Ort ein «Bereinigungsgespräch» durch. Mit Gesamtentscheid vom 7. August 2018 erteilte es die Baubewilligung und wies die Einsprachen ab.

B.

Gegen diesen Entscheid erhoben B._____, C._____ und D._____, E._____ und F._____, G._____, H._____ und I._____, J._____ und K._____, L._____ sowie M._____ und N._____ am 7. September 2018 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE; heute: Bau- und Verkehrsdirektion [BVD]). Diese hiess die Beschwerde am 12. November 2019 gut, hob den Gesamtentscheid auf und verweigerte die Baubewilligung.

C.

Dagegen hat die A._____ AG am 13. Dezember 2019 beim Verwaltungsgericht Beschwerde eingereicht. Sie beantragt im Wesentlichen, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und das Baugesuch vom 21. Februar 2017 mit Projektänderungen vom 31. Januar, 7. Februar und 9. Oktober

2018 sowie vom 24. Januar, 3. Mai und 15. August 2019 zu bewilligen. Eventuell sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und das Baugesuch mit den eingereichten Projektänderungen unter Berücksichtigung einer noch beizubringenden Projektänderung betreffend Spielflächen zu bewilligen. Subeventuell sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Sache zu neuer Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Die Beschwerdeführenden des vorinstanzlichen Verfahrens verzichten mit Eingabe vom 16. Januar 2020 auf eine (weitere) Beteiligung am verwaltungsgerichtlichen Verfahren. Die BVD beantragt mit Vernehmlassung vom 9. Januar 2020, die Beschwerde sei abzuweisen. Die EG Oberdiessbach schliesst in ihrer Stellungnahme vom 28. April 2020 auf Gutheissung der Beschwerde und Erteilung der Baubewilligung.

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 Beschwerdeführerin hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, ist als Baugesuchstellerin durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG; vgl. auch Art. 40 Abs. 2 i.V.m. Abs. 5 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]). Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG). Auf die Beschwerde ist daher einzutreten.

1.2 Das Verwaltungsgericht hat wiederholt offengelassen, ob sich private Beschwerdeführende auf die Gemeindeautonomie berufen können (BVR 2014 S. 327 [VGE 2010/423/427 vom 18.9.2013] nicht publ. E. 3.3 mit Hinweisen; neuestens etwa VGE 2020/120 vom 29.3.2021 [zur Publ. bestimmt] E. 5.1, vgl. auch VGE 2019/218 vom 21.7.2020 E. 5.4, 2019/41 vom

7.4.2020 E. 4.6). Das Bundesgericht hat Private grundsätzlich zur Rüge einer Verletzung der Gemeindeautonomie zugelassen, soweit diese Garantie eine Auswirkung auf ihre rechtliche oder tatsächliche Stellung haben kann (BGE 141 I 36 E. 1.2.4 und 5.1 mit Hinweisen). Namentlich prüft es den Einwand, wenn die Gemeinde das streitbetroffene Bauvorhaben unterstützt (BGer 1C_396/2018 vom 12.4.2019 E. 2, 1C_92/2018 vom 9.7.2018 E. 3.1 mit Hinweisen). Das Gleiche muss auch im kantonalen Verfahren gelten (Grundsatz der Prozesseinheit, Art. 111 Abs. 3 des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110]; VGE 2020/120 vom 29.3.2021 [zur Publ. bestimmt] E. 5.1; vgl. auch Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I/II, 5./4. Aufl. 2020/2017, Art. 40-41 N. 9a). Hier unterstützt die Gemeinde das umstrittene Bauvorhaben (vgl. vorne Bst. C). Die Beschwerdeführerin ist deshalb im Folgenden auch zu hören, soweit sie sich als Privatpartei auf die Gemeindeautonomie beruft.

1.3 Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 Bst. a und b VRPG).

2.

2.1 Der Standort der umstrittenen Überbauung befindet sich am Südwesthang gut 50 Höhenmeter oberhalb des Zentrums von Oberdiessbach auf einer leicht abfallenden Zwischenebene im Gebiet «Chriseggle» mit Weitsicht auf die Stockhornkette. Das rund 8'830 m² grosse Bauareal grenzt hangabwärts bzw. westlich bis südlich an ein Wohnquartier mit Ein- und Zweifamilienhäusern (W2) und ist im Übrigen von der Landwirtschaftszone umgeben. Es bildet derzeit noch eine Teilfläche der Parzelle Nr. 1_____, soll in naher Zukunft aber als eigenständiges Grundstück abparzelliert werden (vgl. die bereits als «projektiertes Grundstück» eingezeichnete Parzelle Nr. 2_____ auf der Karte «Grundstück Information» des Geoportals des Kantons Bern, Stand: 21.5.2021, einsehbar unter: <www.map.apps.be.ch/pub>). Entlang der Ostgrenze des künftigen Grundstücks verläuft ein (privater) Feldweg (X.____weg). Daran anschliessend liegt eine Weidefläche und rund 35 m nördlich bzw. 80 m

östlich befinden sich auf derselben Zwischenebene wie das Bauareal zwei Bauernhöfe; das Hauptgebäude des weiter entfernten Hofes (G.____weg ...) ist im kantonalen Bauinventar als «erhaltenswert» verzeichnet (vgl. Kurzbeschreibung im kantonalen Bauinventar, abrufbar unter: <www.erz.be.ch> Rubriken «Kultur», «Denkmalpflege», «Bauinventar»). In einer Entfernung von knapp 70 m südöstlich des Bauareals beginnt der Perimeter der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 3 «Kirchbühl» (vgl. dazu auch hinten E. 6.6; Zonenplan Siedlung Lupen der EG Oberdiessbach vom 18. Juni 2018 sowie Art. 13 des Gemeindebaureglements der EG Oberdiessbach vom 18. Juni 2018 [GBR], beide abrufbar unter: <www.oberdiessbach.ch> Rubriken «Gemeinde & Behörden», «Behörden/Politik», «Rechtssammlungen»). Die Bauparzelle liegt weder in einem kommunalen Ortsbildschutz- noch in einem Landschaftsschongebiet (vgl. Zonenplan Landschaft und Naturgefahren der EG Oberdiessbach vom 18. Juni 2018, abrufbar unter: <www.oberdiessbach.ch> Rubriken «Gemeinde & Behörden», «Behörden/Politik», «Rechtssammlungen»). Oberdiessbach wird aber als «verstädtertes Dorf» im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) geführt. Nach dem entsprechenden Inventarblatt befindet sich das Bauvorhaben in der Umgebungsrichtung XIV des darin geschützten Ortsbildes (ISOS, Kanton Bern, Band 4 Bern Land S. 263, einsehbar unter: <www.map.geo.admin.ch>, Karte «Bundesinventar ISOS»).

2.2 Die Gebäude der sechs geplanten Mehrfamilienhäuser (MFH Nrn. I-VI) bestehen aus je zwei Vollgeschossen und einem Attikageschoss, haben Grundflächen (mit Loggias) von 19 m x 25 m (MFH Nrn. I, II, IV, V und VI) bzw. 19 m x 19 m (MFH Nr. III) und enthalten insgesamt 44 Wohnungen. Unterhalb der Gebäude sind Kellergeschosse vorgesehen und zwischen den Gebäuden ist eine gemeinsame unterirdische Einstellhalle mit 66 Parkplätzen geplant, die über eine Zufahrtsrampe an den K.____weg im angrenzenden Wohngebiet angeschlossen werden soll. Im Aussenbereich der Überbauung sind zahlreiche weitere Infrastrukturanlagen geplant. So soll neben der Zufahrtsrampe ein asphaltierter Wendehammer für die Kehrrichtabfuhr entstehen. Projektiert sind zudem ein Vorplatz mit Besucherparkplatz und Containerstandplatz, Fahrradabstellplätze, Verbindungswege und Zugangstreppen, Stützmauern, Spiel- und Aufenthaltsbereiche sowie verschiedene Grünbereiche (Plan «EG mit Umgebung mit Spielfläche» vom

9.8.2019, gestempelt von der BVE am 16.8.2019, Vorakten BVE Beilage 39 [act. 3C]). Bestandteile des Bauvorhabens bilden ferner auch eine unterirdische Fernwärmeleitung und eine Auffangvorrichtung für das oberflächlich abfliessende Regenabwasser, die beide im angrenzenden Landwirtschaftsland neben dem eigentlichen Bauareal liegen (Plan «Werkleitungen» vom 15.2.2017, gestempelt vom RSA am 7.8.2018, Vorakten RSA [act. 3H]; Plan «EG mit Umgebung» vom 9.8.2019, gestempelt von der BVE am 16.8.2019, Vorakten BVE Beilage 38 [act. 3C]).

2.3 Beschwerdeführerin, RSA und Gemeinde sind der Auffassung, das Bauvorhaben erfülle sämtliche Bewilligungsvoraussetzungen. Die Vorinstanz erachtete die geplante Überbauung im angefochtenen Entscheid dagegen aus zwei Gründen für nicht bewilligungsfähig: Zum einen fehle eine genügend grosse Spielfläche (angefochtener Entscheid E. 8g). Zum anderen verletze das Bauvorhaben die kantonalen und kommunalen Gestaltungsvorschriften (angefochtener Entscheid E. 6d ff.).

3.

Zu klären ist zunächst, ob die Vorinstanz die in den Bauplänen ausgewiesene grössere Spielfläche zu Recht für ungenügend befand.

3.1 Gemäss Art. 15 Abs. 1 BauG hat die Bauherrschaft beim Bau von Mehrfamilienhäusern im Freien Aufenthaltsbereiche für die Bewohnerinnen und Bewohner, insbesondere Kinderspielplätze, zu schaffen. Nach Abs. 2 dieser Bestimmung ist in Wohnsiedlungen, die aufgrund eines einheitlichen Projekts oder einer Überbauungsordnung (ÜO) erstellt werden, zusätzlich eine angemessene grössere Spielfläche vorzusehen; ihr Bestand und Unterhalt müssen gesichert sein. Die Anforderungen an diese grössere Spielfläche werden in Art. 46 der Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1) wie folgt konkretisiert: Grössere Spielflächen sollen Jugendlichen und Erwachsenen für Ball- und Rasenspiele zur Verfügung stehen (Abs. 1). Sie sollen möglichst eben sein und eine gut proportionierte, zusammenhängende Mindestfläche von 600 m² bei 40 und mehr Familienwohnungen aufweisen (Abs. 2). Art. 15 Abs. 5 BauG sieht schliesslich vor, dass die Bau-

herrschaft von der Erstellung von Kinderspielplätzen und grösseren Spielflächen befreit werden kann, wenn in der Nähe des Baugrundstücks genügende und gut erreichbare Kinderspielplätze und grössere Spielflächen gesichert sind.

3.2 Die Vorinstanz erwog, die Anforderungen an die Mindestflächen und die Erreichbarkeit der nach Art. 15 Abs. 1 BauG erforderlichen Kinderspielplätze seien grundsätzlich erfüllt. Auch wenn aus den Plänen zu deren näheren Ausgestaltung und Einrichtung nichts entnommen werden könne, sei die Schaffung von attraktiven Spielbereichen nicht ausgeschlossen. Die Überbauung sehe jedoch keine genügende grössere Spielfläche nach Art. 15 Abs. 2 BauG vor. Die erforderliche Mindestfläche von 600 m² sei in den Plänen zwar grundsätzlich vorhanden, aber nicht gut proportioniert und zum Teil kaum sinnvoll nutzbar. Die ausgewiesenen Spielflächen könnten daher nicht vollumfänglich angerechnet werden, weshalb die Mindestfläche nicht erreicht sei. Gründe für eine Herabsetzung der erforderlichen Mindestfläche seien nicht ersichtlich (angefochtener Entscheid E. 8f und 8g).

3.3 Die Beschwerdeführerin anerkennt, dass die geplante Überbauung nach den gesetzlichen Vorgaben über eine grössere Spielfläche mit einer Mindestfläche von 600 m² verfügen muss. Sie ist wie die Gemeinde allerdings der Auffassung, die konkret geplante Spielfläche sei rechtskonform. Soweit die Vorinstanz ihre Kritik auf die Arbeitshilfe «Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätzen» stütze (Arbeitshilfe für die Ortsplanung [AHOP], hrsg. vom damaligen Raumplanungsamt des Kantons Bern [heute: AGR], Juni 1992, abrufbar unter: <www.dij.be.ch> Rubriken «Raumplanung», «Arbeitshilfen (AHOP)»), übersehe sie, dass es sich hierbei bloss um eine behördeninterne Richtlinie handle, die weder für die rechtsanwendende Behörde direkt verbindlich sei noch (und erst recht nicht) für Private. Darüber hinaus enthalte die Arbeitshilfe ausdrücklich keine verbindlichen Mindestvorgaben. Sollte die vorgesehene Spielfläche die gesetzlichen Anforderungen auch nach Auffassung des Verwaltungsgerichts nicht erfüllen, sei die erforderliche Mindestfläche angemessen herabzusetzen oder (eventuell) Gelegenheit zur Eingabe einer geringfügigen Projektänderung betreffend die Spielfläche zu geben (Beschwerde Rz. 87 ff.; Stellungnahme der Gemeinde vom 28.4.2020 [act. 7] S. 2).

3.4 Im Bauplan «EG mit Umgebung mit Spielfläche» vom 9. August 2019 wird die vorgeschriebene grössere Spielfläche im südöstlichen Bereich des Bauareals zwischen den MFH Nrn. V und VI sowie dem X.____weg ausgewiesen (Plan von der BVE am 16.8.2019 gestempelt, Vorakten BVE Beilage 39 [act. 3C]). Die eingezeichnete Fläche ist zusammenhängend, insgesamt knapp 608 m² gross und durch eine rund 1 m hohe Geländestufe in zwei Bereiche unterteilt, die mit einem Badminton- bzw. einem Beach-Volleyball-Feld ausgestattet sind. Entlang des X.____wegs verläuft auf der Spielfläche zudem eine rund 1 bis 1,5 m hohe Böschung (zum Ganzen auch Schnitte 5 und 6 im Plan «Schnitte 5, 6, 8, 9, 10», gestempelt von der BVE am 6.5.2019, Vorakten BVE Beilage 25 [act. 3D]). Entgegen der Auffassung der Vorinstanz ergeben sich aus diesen Plänen keine genügenden Anhaltspunkte dafür, dass die geplante grössere Spielfläche den rechtlichen Qualitätskriterien nicht entsprechen würden: Ball- und Rasenspiele sind auf den vorgesehenen Badminton- und Beach-Volleyball-Feldern ohne weiteres möglich. Weshalb der übrige Bereich für Spiele nicht geeignet sein sollte – wie die Vorinstanz meint – leuchtet nicht ein. Die vorhandenen Niveauunterschiede (Stufe zwischen den Spielfeldern, Böschung entlang des X.____wegs) sind jedenfalls nicht so gross, dass sie die zweckmässige Nutzbarkeit der Spielfläche grundsätzlich in Frage stellen könnten. Insgesamt ist daher nicht ersichtlich, weshalb die ausgewiesene grössere Spielfläche den Anforderungen von Art. 46 BauV an die Beschaffenheit der Fläche nicht genügen sollte (möglichst eben, gut proportioniert, zusammenhängend). Es trifft zwar zu, dass die grössere Spielfläche gemäss der erwähnten Arbeitshilfe rechteckig oder annähernd rechteckig sein und die Mindestbreite «14 m in der Regel nicht unterschreiten» soll (S. 19), was im vorliegenden Fall nur teilweise erfüllt ist, da die vorgesehene Spielfläche nicht als Ganzes eine rechteckige Form aufweist, sondern in zwei annähernd rechteckige Bereiche aufgeteilt ist. Gleichwohl kann nicht gesagt werden, sie sei derart unförmig, dass sie für Ball- und Rasenspiele «teilweise kaum sinnvoll nutzbar» wäre, wie die Vorinstanz meint (angefochtener Entscheid E. 8g). Daran ändert nichts, dass die in der Arbeitshilfe empfohlene Mindestbreite an gewissen Stellen unterschritten wird, zumal sie immerhin mehrheitlich eingehalten ist. Die Empfehlungen in der Arbeitshilfe stellen keine verbindlichen Rechtssätze dar; sie haben bloss «hinweisenden Charakter» und sollen aufzeigen, «wie die Absichten des Gesetzgebers sinnvoll in die Praxis

umgesetzt werden können» (Arbeitshilfe S. 5). Nach dem Gesagten würde ein starres Festhalten an ihnen dem Einzelfall hier nicht gerecht werden, zumal sich die Verfahrensbeteiligten darin einig sind, dass im Hinblick auf die bauliche Nutzung des Areals schwierige topographische Verhältnisse bestehen (vgl. Protokoll des Augenscheins vom 22.8.2019, datiert vom 27.8.2019 [nachfolgend: Augenscheinsprotokoll], S. 11 ff., Voten Architekt und OLK-Vertreter, Vorakten BVE pag. 191 ff.). Unter diesen Umständen erweist es sich als unverhältnismässig, der projektierten Spielfläche die Rechtskonformität abzusprechen, weil sie die Empfehlungen der Arbeitshilfe in einzelnen Punkten nicht vollumfänglich einhält.

3.5 Somit ist davon auszugehen, dass das Bauvorhaben über eine genügende grössere Spielfläche gemäss Art. 15 Abs. 2 BauG i.V.m. Art. 46 BauV verfügt. Anders als die Vorinstanz meint, stehen die entsprechenden Vorschriften der Baubewilligung nicht entgegen.

4.

Bei diesem Zwischenergebnis ist weiter zu prüfen, ob die Vorinstanz die Baubewilligung aus gestalterischen Gründen verweigern durfte.

4.1 Gemäss Art. 9 Abs. 1 BauG dürfen Bauten und Anlagen Landschaften sowie Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen. Bei dieser Vorschrift handelt es sich um die «ästhetische Generalklausel» im Sinn eines allgemeinen Beeinträchtigungsverbots. Schutzobjekt dieses allgemeinen Landschafts-, Orts- und Strassenbildschutzes ist der Aussenraum, soweit er von allgemein begangenen Standorten aus für eine Betrachterin oder einen Betrachter als Einheit erfassbar ist und als solche wirkt. Eine Beeinträchtigung ist gegeben, wenn ein Bauvorhaben zur bestehenden Überbauung oder Landschaft einen Gegensatz schafft, der erheblich stört (BVR 2009 S. 328 E. 5.2, 2006 S. 145 E. 2.1, S. 385 E. 5.1, S. 491 E. 6.2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 13 f.). Die Gemeinden sind befugt, eigene Ästhetikvorschriften zu erlassen, die – im Sinn von Spezialnormen – über die kantonalen Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes hinausgehen können (Art. 9 Abs. 3 und Art. 69 Abs. 2 Bst. c und f BauG; Art. 12

Abs. 4 und Art. 17 Abs. 1 Satz 3 BauV; BVR 2007 S. 58 E. 4.2). Solche Vorschriften müssen aber, um eine selbständige Bedeutung zu haben, konkreter gefasst sein als die kantonalen und dürfen Letztere nicht nur allgemein anders umschreiben (BVR 2009 S. 328 E. 5.2, 2006 S. 145 E. 2.2, S. 385 E. 5.1, S. 491 E. 6.2, je mit Hinweisen; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 4).

4.2 Auf das vorliegende Bauvorhaben findet unbestrittenermassen noch das Baureglement der EG Oberdiessbach vom 1. Juni 2008 (nachfolgend: aGBR) Anwendung (Art. 36 Abs. 1 BauG; vgl. zutreffend angefochtener Entscheid E. 4b). Dieses enthält in Art. 5 Abs. 1 und 2 die folgende allgemeine Gestaltungsvorschrift:

¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit dem bestehenden Umfeld sowie ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Beurteilung dieser Gesamtwirkung richtet sich nach der bestehenden, bei Vorliegen einer genügend detaillierten rechtskräftigen Planung nach der zukünftigen Umgebung. Bauten, welche diese Anforderungen nicht erfüllen, sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen.

² Bei der Beurteilung, ob eine gute Gesamtwirkung entsteht, ist unter Berücksichtigung des Umfeldes besonders auf folgende Elemente einzugehen:

- Standort, Stellung, Proportion, Form und Dimensionen des Gebäudes;
- Gestaltung von Fassade 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 Aussenraumes bestimmend ist;
- Abstellplätze für Motorfahrzeuge;
- Terrainveränderungen.

Aus der Baueingabe muss ersichtlich sein, dass das Projekt diesen Elementen im Sinn von Abs. 1 Rechnung trägt. Dies gilt insbesondere für die Situations-, Fassaden- und Umgebungsgestaltungspläne.

Diese Bestimmungen verlangen, dass ein Bauvorhaben «zusammen mit dem bestehenden Umfeld sowie ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung» erzeugt (Abs. 1), und nennen beispielhaft massgebliche Beurteilungskriterien (Abs. 2). Damit gehen sie sowohl hinsichtlich ihres Regelungsgehalts als auch in Bezug auf ihre Regelungsdichte weiter als Art. 9 Abs. 1 BauG. Sie enthalten nicht bloss ein Beeinträchtungsverbot, sondern ein positives Einordnungsgebot. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin (Beschwerde Rz. 39) kommt ihnen deshalb selbständige Bedeutung zu

(BVR 2009 S. 328 E. 5.3, 2006 S. 491 E. 6.3.1, 2002 S. 8 E. 4b; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 4a).

4.3 Der Begriff der guten Gesamtwirkung stellt einen unbestimmten kommunalen Gesetzesbegriff dar. Ob die rechtsanwendende Behörde einen solchen unbestimmten Rechtsbegriff richtig ausgelegt hat, ist eine Rechtsfrage, welche das Verwaltungsgericht grundsätzlich frei überprüft. Hierbei gilt es allerdings zu beachten, dass die Gemeinde im Bereich ihrer Bau- und Zonenordnung im Rahmen der gesetzlichen Regelungen und der übergeordneten Planung autonom ist (Art. 65 Abs. 1 BauG). Es ist deshalb vorab ihre Sache zu bestimmen, wie sie ihre eigene kommunale Ästhetikvorschrift verstanden haben will. Dies gilt auch dann, wenn sie wie hier nicht als rechtsanwendende Behörde über das Baugesuch entschieden hat (BVR 2019 S. 51 E. 6.2; VGE 2018/84 vom 6.12.2018 E. 2.5). Die Rechtsmittelinstanzen haben nur zu prüfen, ob die von der Gemeinde geltend gemachte Auslegung rechtlich haltbar ist. Sie auferlegen sich mit anderen Worten eine gewisse Zurückhaltung gegenüber der Auffassung der Gemeinde, indem sie sich der Prüfung enthalten, ob eine andere Bedeutung umstrittener Bestimmungen ebenfalls möglich und rechtlich vertretbar wäre. Sie sind nicht befugt, die kommunale Auslegung der Norm durch ihr eigenes Verständnis zu ersetzen, wenn die Rechtsauffassung der Gemeinde betreffend den Inhalt, den Sinn und die Tragweite der interessierenden Vorschrift rechtlich vertretbar erscheint. Die Gemeinde muss ihren Beurteilungsspielraum aber pflichtgemäss ausüben und hat dabei vom Sinn und Zweck der anzuwendenden Regelung auszugehen (BGE 145 I 52 E. 3.6; BVR 2015 S. 263 E. 5.1, 2012 S. 20 E. 3.2, 2010 S. 113 E. 3.4; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 5; je mit weiteren Hinweisen).

4.4 Für eine sachgerechte Konkretisierung von Ästhetikvorschriften bedarf es oft eines besonderen Fachwissens. Die OLK ist die kantonale Fachstelle zur Beurteilung von Bauvorhaben, wenn dagegen Einwände betreffend Beeinträchtigung des Ortsbilds oder der Landschaft bestehen, die nicht offensichtlich unbegründet sind (Art. 22 Abs. 1 des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren [Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1]). Die Berichte der OLK sind für die Behörden nicht verbindlich (vgl. Art. 10 Abs. 2 BauG). Gleichwohl gesteht ihnen das Verwaltungsgericht

im Allgemeinen einen hohen Stellenwert und eine erhöhte Beweiskraft zu und auferlegt sich bei deren Überprüfung eine gewisse Zurückhaltung. Es prüft allerdings regelmässig, ob die Fachmeinung der OLK gefestigt und gut abgestützt ist, und ob sie – nach entsprechenden Erläuterungen – auch Laiinnen und Laien zu überzeugen vermag. Von OLK-Berichten weicht das Verwaltungsgericht nur aus triftigen Gründen ab, so z.B. wenn es zur Auffassung gelangt, dass die OLK nicht sämtliche rechtserheblichen Umstände in ihre Beurteilung hat einfließen lassen, oder wenn es aufgrund eigener Erkenntnisse zu einer anderen Würdigung des rechtserheblichen Sachverhalts gelangt (BVR 2009 S. 328 E. 5.7, 2004 S. 489 E. 4c, 1998 S. 440 E. 3d; VGE 2018/101 vom 19.3.2019 E. 2.5, 2017/51 vom 1.5.2018 E. 6.1; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 9b und 9e).

5.

5.1 Mit Fachbericht an die Baubewilligungsbehörde vom 31. Oktober 2017 stellte die OLK fest, am vorgesehenen Standort seien sechs Mehrfamilienhäuser in den geplanten Dimensionen zusammen mit der «verbauten» Umgebungsgestaltung nicht tragbar (Fachbericht der OLK vom 31.10.2017, Vorakten RSA pag. 571 ff.). Diese Auffassung begründete sie wie folgt:

«Einordnung und Gestaltung

Der Standort auf der Hügelebene Chriseggle erfordert ein sensibles, dem Ort angemessenes Eingreifen. Aus Sicht der OLK sind sechs Mehrfamilienhäuser mit den beschriebenen Dimensionen an diesem Standort nicht denkbar. Die Bebauung geht weder konzeptionell noch gestalterisch auf die angrenzende bestehende Ein- und Zweifamilienhaussiedlung und auf die Einzelgehöfte ein. Sie präsentiert sich als geschlossene, dem Ort den Rücken zuwendende Bebauung. Dies ist auch aus der Umgebungsgestaltung abzulesen. Der Umgang mit der Topografie wird nicht beherrscht und wirkt störend. Böschungen, Mauern und Treppen errichten Barrieren in alle Richtungen.

Von verschiedenen Standorten innerhalb des Dorfes Oberdiessbach sichtbar prägt das Projekt das Orts- und Landschaftsbild nicht nur kleinteilig, sondern auch weiträumig. Es besetzt die Hangebene und verschiebt den bestehenden Siedlungsrand. Hier gilt es feinfühlig einzugreifen und in einem Massstab zu planen, welcher dem Ort und der Umgebung angemessen erscheint. Eine Auseinandersetzung mit dem Ort und der Umgebung ist nicht erkennbar, insbesondere die unbestreitbaren landschaftsräumlichen Qualitäten werden völlig negiert.

[...]

Umgebung

Die Umgebungsgestaltung, besonders der Umgang mit der Topografie, stellt einen Fremdkörper innerhalb des Bestandes dar. Sie wirkt banal und einzig aus der Höhensituierung der Gebäude heraus konstruiert. Verschachtelt und verwinkelt präsentiert sich der entsprechende Raum und nimmt diesem somit jegliche Aufenthaltsqualität, welche der Ort zu bieten hat. Besonders das Gebäude MFH III wirkt im Gelände schlecht positioniert. Die daraus entstehenden Gartenräume, Treppenanlagen und die Sichtmauer der Tiefgarage lassen jegliche Qualität missen. [...]

Die konsequente Umgrenzung aller Gebäude mit Heckenkörpern ist nicht nachvollziehbar und geht nicht auf den angrenzenden Bestand ein.

[...]»

Am «Bereinigungsgespräch» vom 6. März 2018 (vgl. vorne Bst. A) erklärte die OLK weiter, sie sei darüber erstaunt, dass das Bauareal im Jahr 2008 überhaupt eingezont wurde. Ob die Einzonung zu Recht erfolgte, sei hier zwar nicht mehr zu diskutieren. Es sei allerdings offensichtlich, dass sich das Bauareal an einem wertvollen Ort befinde und eine heikle Topografie aufweise. Die geplante Überbauung sei zu dicht für den Siedlungsrand und führe zu einem «geschlossenen Rücken». Die Einstellhalle bilde einen Plafond und der Graben müsse hierfür teilweise aufgefüllt werden. Es resultiere eine Plattform mit Stützmauern, Niveaudifferenzen und Treppen. Der Bau von Mehrfamilienhäusern würde zwar nicht per se in Frage gestellt, die Überbauung führe aufgrund der vorgesehenen Bauvolumen allerdings zu einer starken Betonung des Siedlungsrandes; dies auch deshalb, weil die Topografie ungenügend in das Projekt einbezogen sei (Protokoll Bereinigungsgespräch, Vorakten RSA pag. 627 ff.).

5.2 Im Gesamtentscheid vom 7. August 2018 erwog das RSA, aus den Ausführungen der OLK gehe nicht hervor, wie das Bauprojekt verbessert werden könnte. Die Kritik erschöpfe sich in vagen Äusserungen zum Umgang mit der Topografie und dem Siedlungsrand sowie zu den Gebäudevolumen, die in den geplanten Dimensionen nicht bewilligungsfähig seien. Es sei nicht ersichtlich, inwiefern das Projekt abgeändert werden müsste, damit ein aus Sicht der OLK passender Umgang mit der Topografie erreicht bzw. der Siedlungsrand verträglich gestaltet würde, zumal es an den einzelnen Gebäuden und deren Materialisierung nichts zu bemängeln gebe. Das RSA entnehme den Äusserungen der OLK den einzig greifbaren Vorwurf, dass das Bauprojekt in seiner Dimension zu gross sei. Es sei jedoch nicht klar, ob sich dies konkret auf die Anzahl Baukörper, auf deren Grösse im

Einzelfall oder auf die Gesamtsicht beziehe. Leider habe sich die OLK zum angekündigten Abweichen von ihrem Fachbericht nicht vernehmen lassen. Für das RSA sei erstellt, dass die Topografie der Bauparzelle mit dem vorliegenden Projekt berücksichtigt werde, da insbesondere auf eine Terrassierung des Untergrunds verzichtet werde. Auch das meistkritisierte MFH Nr. III biete sich gerade natürlich in die Topografie der Bauparzelle ein, indem es leicht tiefer zu den anderen MFH liegend in den Graben gesetzt werde, anstatt dass der Graben aufgeschüttet werde. Auch die Vorwürfe bezüglich des Siedlungsrandes seien nicht nachvollziehbar. Dass sich dieser aufgrund des Bauprojekts verschiebe, liege in der Natur der Sache. Inwiefern er derart schlecht ausgestaltet wäre, dass das Bauprojekt nicht bewilligungsfähig sein könnte, gehe aus den Ausführungen der OLK nicht hervor und entziehe sich der Kenntnis des RSA. Ebenso wenig werde aus dem Bericht der OLK klar, weshalb die Gartenräume, Treppenanlagen und die Sichtmauer der Tiefgarage jegliche Qualität vermissen lassen sollen (zum Ganzen Gesamtentscheid vom 7.8.2018 E. 3.3, Vorakten RSA pag. 810 ff.).

5.3 Am vorinstanzlichen Augenschein äusserten sich die Verfahrensteiligten sodann wie folgt:

5.3.1 Der Architekt erläuterte für die Beschwerdeführerin, entscheidende Vorgaben für die Gestaltung der Überbauung seien die strassenmässige Erschliessung vom K. ____ weg her, die Zonenvorschriften und die Landschaft gewesen. Die geografische Situation der Parzelle sei schwierig, da diese westlich sehr stark in einen Graben abfalle. Die Planung sei natürlich auch durch den Auftraggeber beeinflusst, der mangels Nachfrage keine Einfamilienhäuser erstellen wolle, was im Übrigen raumplanerisch auch nicht sinnvoll sei. In der Baugestaltung sei sodann der Einfluss der Aussicht spürbar. Durch die teilweise Materialisierung mit Holz und der gestaffelten Fasadengestaltung würden die Baukörper besser in die Umgebung eingepasst. Seit der Erstellung der Gebäude in der Nachbarschaft hätten sich die Bedürfnisse, der architektonische Ausdruck sowie die Konstruktionsarten geändert. Zudem bestehe aufgrund der gesetzlichen Vorgaben ein gewisser Nutzungsdruck, um die Zersiedelung zu stoppen (Augenscheinsprotokoll S. 11 f., Vorakten BVE pag. 191 f.).

5.3.2 Demgegenüber betonte der Vertreter der OLK, bei einem Übergang vom Siedlungsgebiet zur Landschaft müssten die Topografie, die Blickachse und die Sichtbezüge beurteilt werden. Die bisherige Bebauung am Siedlungsrand erweise sich als heterogenes Einfamilienhausquartier, hauptsächlich aus den 50er- und 70er-Jahren. Aufgrund der zahlreichen Durchblicke zwischen den Bäumen und den Einfamilienhäusern sei das Alpenpanorama und die umliegende Landschaft gut sichtbar. Die geplanten Gebäude sähen weitgehend einheitliche Höhen vor und stünden eng nebeneinander. Dadurch werde der Ortsrand neu definiert und es gebe keine Durchblicke mehr. Es entstehe regelrecht eine Wand und eine komplett andere Sicht auf den Ortsrand. Setzung und Volumetrie der Baukörper vermittelten ein urbanes Erscheinungsbild und die «Orthogonalität» sei dem Übergang in die umliegende Landschaft nicht angemessen. Schliesslich sei der Umgang mit den markanten Unterschieden in der Topografie verbesserungsbedürftig. Beim vorgefundenen Terrainverlauf sei die Situierung der Baukörper oder deren Volumetrie anzupassen. Allenfalls müsse die Parkierungslösung neu gestaltet werden (Augenscheinsprotokoll S. 13 f., Vorakten BVE pag. 193 f.). Im Hinblick auf das berechtigte Anliegen der baulichen Verdichtung sei es nicht die Meinung der OLK, mit Einfamilienhäusern weiterzufahren. Auch seien die Flachdächer kein Problem. Im Gegenteil verkörpere die Architektur eine moderne Haltung und dies dürfe so sein. Hingegen sei der urbane Charakter nicht angemessen und problematisch. Es sei fraglich, ob unbedingt 6 MFH zu stehen kommen müssten oder ob es nicht auch andere Möglichkeiten gäbe. Beispielsweise wäre bei Reihenhäusern mit mehr Versetzungen in der Volumetrie die Silhouettierung besser gebildet und es käme zu mehr Abwechslung. In jedem Fall sei Abstand zu nehmen von einem «orthogonalen Raster mit höhenversetzten Volumenspielen». Das vorgesehene Nutzungsmass müsse ja nicht zwingend voll ausgeschöpft werden (Augenscheinsprotokoll S. 17, Vorakten BVE pag. 197).

5.4 Im angefochtenen Entscheid schloss sich die Vorinstanz diesen Ausführungen weitgehend an. Sie erwog zusammengefasst, die Überbauung bilde den neuen Siedlungsrand, weshalb ein «sensibler baulicher Umgang mit der Situation» nötig sei, um einen landschaftsverträglichen Übergang zu gewährleisten. Dem werde das Bauvorhaben nicht gerecht. Aufgrund der versetzten Anordnung der Mehrfamilienhäuser in drei Linien und der sehr

geringen Gebäudeabstände seien von ausserhalb der Überbauung praktisch keine Durchblicke zwischen den einzelnen Gebäuden möglich. Die Überbauung wirke dadurch als «grosser baulicher Riegel» gegenüber der landwirtschaftlich geprägten Landschaft, beeinträchtige die Sicht auf den abwechslungsreichen Ortsrand sowie auf die Hügel- und Bergketten im Hintergrund und schaffe zudem einen starken Gegensatz zur bestehenden Bebauung am Siedlungsrand, die aus kleinen Bauvolumen mit grosszügigen Grünräumen bestehe. Überdies wirke der Aussenraum durch die zahlreichen Infrastrukturanlagen «sehr verschachtelt und bebaut». Auch werde die natürliche Topografie nicht beibehalten, da der Graben auf der Westseite des Bauareals mit der Zufahrtsrampe sowie der sichtbaren Wand der unterirdischen Einstellhalle durchschnitten werde. Zudem seien neben dem MFH Nr. III Abgrabungen mit einer massiven stufenartigen Böschung vorgesehen. Insgesamt wirke die geplante Überbauung «sehr urban» und passe daher gestalterisch in ein städtisches Quartier oder allenfalls in eine stadtnahe Agglomeration, nicht aber an den Siedlungsrand von Oberdiessbach. An einem solchen Ort stehe das Bauprojekt in keiner Weise mit den typischen Merkmalen der Umgebung in Einklang. Es verletze daher das Beeinträchtigungsverbot von Art. 9 Abs. 1 BauG und erst recht die noch strengeren kommunalen Gestaltungsvorschriften von Art. 5 Abs. 1 aGBR (angefochtener Entscheid E. 6d-6g). Dass das Bauvorhaben nicht zu einer guten Gesamtwirkung führe, habe nicht in erster Linie mit den Dimensionen der Bauten zu tun, sondern sei auf deren Gleichförmigkeit, das orthogonal ausgerichtete Bebauungsmuster, die aufgrund von Näherbaurechten dichte Setzung der Bauten, den Umgang mit der Topografie sowie die verschachtelte und verbaute Umgebungsgestaltung zurückzuführen. Allerdings sei eine orts- und landschaftsbildverträgliche Ausgestaltung der geplanten Überbauung wohl nur möglich, wenn die Nutzungsdichte reduziert werde. Es sei aber unklar, in welchem Umfang die nach der Zonenordnung zulässige Nutzung nicht ausgeschöpft werden könnte und ob es sich dabei um eine wesentliche Einschränkung handeln würde. Dies könne erst anhand von allfälligen Alternativprojekten genauer beurteilt werden. Mit Blick auf die Zulässigkeit einer allfälligen Nutzungsbeschränkung sei eine Abwägung zwischen den Interessen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes und den privaten und öffentlichen Interessen am Bauvorhaben vorzunehmen. Weil dem Interesse am Ortsbild- und Landschaftsschutz am Standort des Bauvorhabens ein grosses

Gewicht zukomme, sei eine allfällige Mindernutzung jedenfalls in Kauf zu nehmen (angefochtener Entscheid E. 7c; vgl. auch hinten E. 6.2).

5.5 Dem hält die Beschwerdeführerin vor Verwaltungsgericht entgegen, beim Bauprojekt handle es sich weder um eine «sehr urbane» Überbauung noch wirke dieses als eigentliche Wand ohne Durchblicke oder sei der Umgang mit der Topografie mangelhaft. Zudem würden gut zugängliche, begrünte Aussenräume geschaffen. Das Ortsbild bleibe intakt und die Anordnung der Bauten sei überlegt und passend. Da die einzelnen MFH leicht versetzt zueinander stünden, entstehe ein stimmiges Gesamtbild zwischen Baukörpern und Aussenräumen. Die Gestaltung der Baukörper entspreche der heutigen Bauweise und nehme mit den Holzfassaden auch auf die ländliche Umgebung Rücksicht. Ausserdem berücksichtige das Bauvorhaben die Topografie bestmöglich. So sei beispielsweise eine generelle Aufschüttung des Terrains verworfen worden. Gerade deshalb werde das MFH Nr. III in den Graben gesetzt und damit in die natürliche Topografie eingebettet. Dass der Siedlungsrand durch die geplante Überbauung verschoben werde, sei eine Konsequenz der Einzonung der Bauparzelle und somit ohne weiteres hinzunehmen. Im Übrigen befänden sich «in östlicher und südlicher Richtung in derselben Region bereits andere Mehrfamilienhäuser». Unter diesen Umständen sowie unter Berücksichtigung der geltenden Nutzungsvorschriften entspreche das Bauvorhaben den Ansprüchen des Orts- und Landschaftsbildes bestmöglich (Beschwerde Rz. 48 ff.). Das private Interesse des Grundeigentümers an einer zonenkonformen Überbauung des Grundstücks und das öffentliche Interesse an einer verdichteten Bauweise seien gewichtiger als ein mögliches Interesse an einer optimalen Einordnung. Die verlangte Nutzungseinbusse sei weder verhältnismässig noch entspreche sie einem überwiegenden öffentlichen Interesse (Beschwerde Rz. 64 ff.).

5.6 Dieser Standpunkt wird von der Gemeinde geteilt: Das Vorhaben überzeuge durch seine Ausarbeitung und Gestaltung, insbesondere auch durch die Einbettung in die Topographie und Landschaft. Mit der Überbauung entstehe insgesamt ein qualitativ hochwertiges Quartier, das sich gut in die Landschaft einfüge und eine gute Gesamtwirkung erziele. Die Gestaltung der Baukörper mit den Holzfassaden sei absolut nachvollziehbar und entspreche der heutigen Bauweise. Auch die Umgebungsgestaltung entspreche

einer zeitgemässen Überbauung. Das Quartier sei gut durchgrünt und weise eine hohe Qualität in den Aussenräumen und Aufenthaltsbereichen auf. Die Parkierung sei vollständig unterirdisch geplant, was sehr begrüsst werde. Das Überbauungsprojekt sei gemäss der heutigen Raumplanungsgesetzgebung gut verdichtet, die Parzelle grossmehrheitlich ausgenutzt und das Nutzungsmass werde eingehalten. Dass das Projekt das Orts- und Landschaftsbild weiträumig präge, treffe nicht zu. Die Gemeinde habe während dem Verfahren vielmehr den Eindruck gewonnen, dass die rechtmässig eingezonte Bauparzelle am Siedlungsrand den Vertretern der OLK «ein Dorn im Auge» gewesen sei und deshalb Argumente in den Raum gestellt worden seien, die nur schwer nachvollziehbar seien (Stellungnahmen der Gemeinde vom 28.4.2020 [act. 7], 25.9.2019 [Vorakten BVD pag. 297 ff.] und 20.12.2017 [Vorakten RSA pag. 615 ff.]).

6.

6.1 Ästhetikvorschriften dürfen Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung in der Regel nicht wesentlich einschränken und die Zonenordnung nicht ausser Kraft setzen. Daher sind insbesondere Beschränkungen der erlaubten Gebäudedimensionen unzulässig, die eine ins Gewicht fallende Mindernutzung zur Folge hätten. Das gilt auch im Anwendungsbereich von positiven Ästhetikklauseln (vgl. etwa BGE 145 I 52 E. 4.4; BVR 2021 S. 150 [VGE 2019/414/427 vom 15.12.2020] nicht publ. E. 5.6, 2019 S. 51 [VGE 2017/351 vom 14.11.2018] nicht publ. E. 12.2, 2006 S. 491 E. 6.3.3; VGE 2018/101 vom 19.3.2019 E. 2.3, 2017/51 vom 1.5.2018 E. 6.4; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 15). Entsprechen Bauten den geltenden Zonenvorschriften, können sie nicht schon dann als mit dem Erfordernis der guten Gesamtwirkung unvereinbar bezeichnet werden, wenn sie grössere Ausmasse und eine grössere Nutzungsdichte als die vorhandenen Gebäude aufweisen (VGE 2018/101 vom 19.3.2019 E. 4.2 mit Hinweis auf BGer 1P.678/2004 vom 21.6.2005 E. 4.3). Hinzu kommt, dass die Ausnützung der maximalen Baumasse grundsätzlich einem öffentlichen Interesse entspricht, da die schweizerische Raumordnungspolitik das wichtige Ziel verfolgt, die Siedlungsentwicklung zur haushälterischen Nutzung des Bodens nach innen zu lenken und kompakte Siedlungen zu schaffen (BGE 145 I 52 E. 4.4; BGer

1C_116/2018 vom 26.10.2018 E. 5.3 [betrifft VGE 2017/108 vom 30.1.2018]; BVR 2021 S. 150 [VGE 2019/414/427 vom 15.12.2020] nicht publ. E. 5.6). Eine Reduktion der grundsätzlich zugelassenen Baumasse kann deshalb zum vorherein nur dann in Frage kommen, wenn sie «durch überwiegende öffentliche Interessen, wie zum Beispiel den Schutz von denkmalgeschützten Bauten oder Gebäudekomplexen, gerechtfertigt» wird (BGE 145 I 52 E. 4.4; BGer 1C_378/2019 vom 17.6.2020 E. 9.1, 1C_116/2018 vom 26.10.2018 E. 5.3) bzw. wenn eine besonders schützenswerte Umgebung vor Beeinträchtigungen zu bewahren ist (BVR 2006 S. 491 E. 6.4, 2004 S. 214 [VGE 21633 vom 25.11.2003] nicht publ. E. 6.4; VGE 2016/57 vom 27.7.2016 E. 3.7.1, 22494 vom 10.4.2006 E. 5.4, 21291 vom 17.5.2002 E. 5d/ee).

6.2 Die Vorinstanz erachtet das öffentliche Interesse an einer Nutzungsbeschränkung im vorliegenden Fall deshalb als überwiegend, weil die Bau-parzelle gemäss der Beurteilung der OLK und dem ISOS in einem «qualität-vollen, schutzwürdigen» Gebiet liege, das zum Ortsbildhintergrund gehöre. Das Plateau wirke «in seiner gesamten landschaftlichen Situation sehr stimmig und intakt». Es zeige eine noch sehr ursprüngliche, landwirt-schaftlich geprägte Landschaft mit einem für das Berner Oberland typischen Hofensemble, dessen denkmalgeschütztes Bauernhaus prominent in Er-scheinung trete. Die verschiedenen, teilweise bewaldeten Hügelzüge und die dahinterliegenden Alpen böten eine fantastische Kulisse. Entlang der Hangkante ergebe sich eine abwechslungsreiche Silhouettierung durch Einzelbäume und einzelne Gebäude, die laut der OLK sehr qualitativ sei. Die «Chriseggle» und ihre Umgebung seien von verschiedenen Standorten nördlich, nordöstlich und westlich des Dorfes gut einsehbar. Sie stelle den räumlichen Übergang von der Siedlung zum Landwirtschaftsgebiet mit umfliessender Landschaft dar und sei damit für den Siedlungsrand mit-prägend. Das Gebiet mit dem Ein- und Zweifamilienhausquartier am Hang und dem darüber liegenden Kulturland der «Chriseggle» sei auch im ISOS als Umgebungsrichtung des Ortsbilds von Oberdiessbach verzeichnet. Neu-bauten am Siedlungsrand in einem solchen schutzwürdigen Gebiet müssten hohen ästhetischen Anforderungen genügen und auf die prägenden Elemen-te der Umgebung Rücksicht nehmen. Dem Schutz des Orts- und Land-schaftsbildes komme hier hohes Gewicht zu. Demgegenüber sei das Inter-

esse an einer sehr verdichteten, urbanen Überbauung auf der «Chrisegg» deutlich geringer einzustufen, da es sich nicht um eine Siedlungsentwicklung nach innen handle. Das Interesse des Ortsbild- und Landschaftsschutzes überwiege auch das private, wirtschaftliche Interesse an einer maximierten Ausnutzung der Bauparzelle, zumal kein schwerer Eingriff in die Eigentumsfreiheit vorliege (zum Ganzen angefochtener Entscheid E. 7).

6.3 Die Beschwerdeführerin hält dem mit Unterstützung der Gemeinde entgegen, aus der Tatsache allein, dass sich in der Nähe des Bauvorhabens ein als erhaltenswert eingestuftes Bauernhaus und ein ISOS-Gebiet befinde, könne kein überwiegendes Interesse an einem (unveränderten) Erhalt des Orts- und Landschaftsbilds abgeleitet werden. Es sei bereits aufgrund der räumlichen Distanz und des konkreten Schutzbedarfs klar, dass die projektierte Überbauung nicht in unzulässiger Weise in den Schutzbereich des Bauernhauses eingreife. Überdies komme dem ISOS im vorliegenden Fall keine direkte Bindungswirkung zu und könne es daher einer zonenkonformen Überbauung des Grundstücks nicht entgegenstehen. Entgegen der Vorinstanz beziehe sich das Gebot der inneren Verdichtung, das seit der Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes eine erhöhte Bedeutung habe, nicht nur auf die Dorfkerne, sondern gelte für sämtliche Gebiete innerhalb der Bauzonen. Mit dem Bauvorhaben werde diesem Interesse massvoll und unter Berücksichtigung der ländlichen Umgebung Rechnung getragen. Die Vorinstanz übersehe, dass die von ihr durchgeführte Interessenabwägung von der Gemeinde bereits mit der Einzonung der Bauparzelle in die Wohnzone W2 vorgenommen worden sei. Es könne nun nicht zu einem späteren Zeitpunkt eine zonenkonforme Überbauung der Parzelle verweigert und eine bedeutende Minderausnutzung verlangt werden. Vielmehr seien das private Interesse an der Ausschöpfung der grundsätzlich zulässigen Baumasse und das öffentliche Interesse an einer verdichteten Bauweise gewichtiger als ein mögliches Interesse an einer optimalen Einordnung. Die Einschränkung der Eigentumsgarantie sei daher unverhältnismässig (Beschwerde Rz. 70 ff.; Stellungnahmen der Gemeinde vom 28.4.2020 [act. 7], 25.9.2019 [Vorakten BVE pag. 279 ff.] und 20.12.2017 [Vorakten RSA pag. 615 ff.]).

6.4 Soweit die Beschwerdeführerin eine massgebliche Beeinträchtigung des als erhaltenswert eingestuften Bauernhauses am G._____weg ... ausschliesst, ist ihr zuzustimmen: Gemäss Art. 10b Abs. 1 Satz 2 BauG dürfen Baudenkmäler durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden. Diese Vorschrift ist jedoch nicht absolut zu verstehen, sondern sie bedeutet im Wesentlichen, dass eine Veränderung in der Umgebung auf das Baudenkmal grösstmögliche Rücksicht nehmen und dieses nicht wesentlich beeinträchtigen soll. Was das im konkreten Fall heisst, hängt vom Schutzbedarf des Baudenkmals und seiner Stellung in der Umgebung einerseits und dem Interesse an der Veränderung der Umgebung andererseits ab (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 10a-10f N. 7 mit weiteren Hinweisen). Hier liegt das als erhaltenswert eingestufte Bauernhaus rund 80 m von der geplanten Überbauung entfernt auf der gegenüberliegenden Seite einer Weidefläche. Bei dieser Distanz vermögen die projizierten Gebäudekörper das geschützte Bauernhaus optisch kaum entscheidend zu konkurrieren oder die Sicht darauf massgeblich zu beeinträchtigen, zumal sie – wenn überhaupt – nur unwesentlich grösser sind als dieses selber. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Baudenkmals ist unter diesen Umständen kaum zu befürchten. Von einer solchen ist soweit ersichtlich allerdings auch die Vorinstanz nicht ausgegangen. Sie hat die Nutzungsbeschränkung jedenfalls nicht mit dem Denkmalschutz begründet (vgl. vorne E. 6.2).

6.5 Auch mit dem ISOS kann eine Nutzungsbeschränkung im vorliegenden Fall nicht gerechtfertigt werden. Das Gebiet der «Chriseggle» hat gemäss dem ISOS-Eintrag zwar für das geschützte Ortsbild von Oberdiessbach «eine gewisse Bedeutung als Ortsbildhintergrund» (ISOS-Inventar Oberdiessbach S. 271). Inwiefern dieser durch das umstrittene Bauprojekt beeinträchtigt würde, geht aus den vorinstanzlichen Ausführungen aber nicht hervor. Die Vorinstanz hat im angefochtenen Entscheid zwar festgestellt, das Gebiet sei von verschiedenen Standorten nördlich, nordöstlich und westlich des Dorfes gut einsehbar (vgl. vorne E. 6.2). Als Ortsbildhintergrund tritt die «Chriseggle» jedoch nur aus südlicher bzw. südöstlicher Richtung betrachtet in Erscheinung. Was diese Blickwinkel anbelangt, hat der Vertreter der OLK am vorinstanzlichen Augenschein jedoch klargestellt, dass die Überbauung nicht etwa dem Ortskern bzw. Dorfzentrum den Rücken zuwende. Entscheidend für die

Einordnung sei vielmehr die Sicht von Norden (vgl. das Votum des OLK-Vertreters am vorinstanzlichen Augenschein, Augenscheinsprotokoll S. 14). Bei dieser Ausgangslage ist nicht ersichtlich, inwiefern die umstrittene Überbauung die Schutzanliegen des ISOS wesentlich beeinträchtigen könnte. Es kann daher offenbleiben, welche Bedeutung dem ISOS zukommt, wenn – wie hier – keine Bundesaufgabe im Sinn von Art. 2 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) betroffen ist.

6.6 Somit bleibt zu prüfen, ob sich die Nutzungsbeschränkung mit dem Argument rechtfertigen lässt, die Umgebung auf der «Chriseggle» sei trotz Fehlens spezieller kantonaler oder kommunaler Landschaft- bzw. Ortsbildschutzvorschriften besonders schützenswert. Diesbezüglich lassen die aktentkundigen Fotografien zwar erkennen, dass die landschaftliche Umgebung landwirtschaftlich geprägt ist und der Siedlungsrand südlich bzw. südwestlich des Bauareals aus Ein- und Zweifamilienhäusern mit grosszügigen Grünräumen besteht (vgl. etwa Fotos zum OLK-Bericht, Vorakten RSA pag. 525 ff.; Fotobeilage zum vorinstanzlichen Augenschein, Vorakten BVD pag. 202 ff.; Fotodokumentation der OLK zum vorinstanzlichen Augenschein, Vorakten BVD pag. 215 ff.). Wie sich aus den aktuellen Luftbildern ergibt, haben Vorinstanz und OLK allerdings völlig unberücksichtigt gelassen, dass in unmittelbarer Nachbarschaft südöstlich des Bauareals im Bereich der ZPP «Kirchbühl» gegenwärtig eine neue Überbauung erstellt wird (vgl. <www.map.search.ch> und <www.maps.google.ch>). Gemäss der Verkaufsdokumentation (abrufbar unter: <www.____> Rubriken «Kaufen», «Oberdiessbach Lärchenweg») umfasst diese Überbauung insgesamt 30 Wohneinheiten in sechs modern gestalteten Doppel-einfamilien- und 18 Terrassenhäusern mit Flachdächern. Die Gebäude sind in zwei Reihen angeordnet, wobei die Doppel-einfamilienhäuser in der oberen Reihe entlang der Zonengrenze zum Landwirtschaftsgebiet auf der «Chriseggle» zu stehen kommen sollen (vgl. die provisorisch eingezeichneten Grundrisse auf der Karte «Grundstück Information» des Geoportals des Kantons Bern, einsehbar unter: <www.map.apps.be.ch/pub>, Stand: 21.5.2021). Der Perimeter der ZPP «Kirchbühl» liegt vom Bauareal nur knapp 70 m entfernt und der Abstand zur Parzelle Nr. 1_____ beträgt sogar nur rund 18 m. Bei dieser Sachlage hat die Überbauung «Kirchbühl» ohne Zweifel zum einen

massgeblichen Einfluss auf das Erscheinungsbild der «Chriseggle», zumal die Dächer der Doppeleinfamilienhäuser die Hangkante gemäss den Projektvisualisierungen deutlich überragen (vgl. Verkaufsdokumentation S. 1 und 6 f.). Zum andern lässt sich die Gesamtwirkung des strittigen Bauvorhabens nicht vertretbar beurteilen, ohne die Überbauung «Kirchbühl» gebührend miteinzubeziehen. Insofern ist zunächst die vorinstanzliche Feststellung grundsätzlich zu relativieren, wonach sich das Bauvorhaben als «sehr urbane Überbauung» gestalte. Sodann kann kaum (mehr) gesagt werden, dass moderne Baukörper direkt am Siedlungsrand in der Umgebung des umstrittenen Bauvorhabens völlig fremd wären bzw. dass die geplante Überbauung «in keiner Weise» mit den typischen Merkmalen der Umgebung in Einklang stünde (vgl. angefochtener Entscheid E. 6e). Auch die von der Vorinstanz geschützte Beurteilung der OLK, das Bauprojekt gehe nicht auf die Topographie und Umgebung ein (angefochtener Entscheid E. 6f), sowie die zusammenfassende Würdigung, dieses würde einen «erheblichen Gegensatz sowohl zu bestehenden Überbauungen als auch zur landwirtschaftlich geprägten Landschaft schaffen» (angefochtener Entscheid E. 6g), vermag insbesondere in Anbetracht der neuen Überbauung «Kirchbühl» nicht zu überzeugen. Gemäss Art. 5 Abs. 1 Satz 2 aGBR richtet sich die Beurteilung der Gesamtwirkung eines Bauvorhabens nach der bestehenden, bei Vorliegen einer genügend detaillierten rechtskräftigen Planung aber nach der zukünftigen Umgebung (vorher E. 4.2). Letzteres ist bei der Überbauung «Kirchbühl» der Fall, wurde die entsprechende Überbauungsordnung doch bereits im Jahr 2009 genehmigt (vgl. Art. 20 GBR, ÜO «Kirchbühl, Oberdiessbach»). Nachdem Vorinstanz und OLK dieses Bauprojekt bei der Beurteilung der massgebenden Umgebung völlig unberücksichtigt liessen, haben sie folglich den rechts-erheblichen Sachverhalt unvollständig abgeklärt und kann ihrer Beurteilung nicht gefolgt werden, es handle sich beim betreffenden Gebiet insgesamt um eine noch «sehr ursprüngliche, landwirtschaftlich geprägte Landschaft», die «sehr stimmig und intakt» und damit besonders schutzwürdig sei. Vielmehr erscheinen die entsprechenden Ausführungen von Vorinstanz und OLK als lückenhaft, unausgewogen und einseitig, da sie wesentliche Aspekte ausser Acht lassen, die zugunsten einer genügenden Gesamtwirkung des umstrittenen Bauvorhabens sprechen könnten. Die strikt und pointiert ablehnende (und von der BVD geschützte) Haltung der OLK gegenüber dem Bauvorha-

ben erscheint in diesem Licht klar ungenügend abgestützt. Sie kann in der Tat den von der Gemeinde und der Beschwerdeführerin in den Raum gestellten Anschein erwecken, dass sich die OLK nicht nur am Bauvorhaben stört, sondern sich ebenso mit der 2008 beschlossenen Einzonung des Bauareals sehr schwertut. Jedenfalls hat sie sowohl eingangs ihrer Beurteilung im Fachbericht vom 31. Oktober 2017 (Vorakten RSA pag. 571 ff., 571) als auch anlässlich des Bereinigungsgesprächs vom 6. März 2018 und Augenscheins vom 22. August 2019 die Einzonung dezidiert beanstandet, auch wenn sie jeweils zugleich festhielt, diese zu akzeptieren (vgl. Protokoll Bereinigungsgespräch, Votum OLK-Vertreter, Vorakten RSA pag. 627 ff., 632, wonach die OLK «sehr erstaunt gewesen [sei] über die Planung», diese «aber hier nicht zu diskutieren» sei [siehe bereits vorne E. 5.1]; Augenscheinsprotokoll, S. 13, Votum OLK-Vertreter, Vorakten BVE pag. 193, wonach die Einzonung «ein raumplanerischer Missgriff» sei). Damit bestehen ohne weiteres triftige Gründe, die einem Abstellen auf die erfolgten Beurteilungen durch die OLK entgegenstehen (vgl. vorne E. 4.4), und lässt sich die von der Vorinstanz verlangte Nutzungsbeschränkung – jedenfalls ausgehend vom derzeitigen Kenntnisstand – mit Verweis auf die angeblich besonders schützenswerte Umgebung nicht rechtfertigen.

6.7 Nach der Rechtsprechung sind ins Gewicht fallende Nutzungsbeschränkungen aus gestalterischen Gründen von vornherein ausgeschlossen (vorne E. 6.1). Mit welcher Nutzungseinbusse die Beschwerdeführerin bei einer Realisierung des Bauvorhabens nach den Vorstellungen der Vorinstanz bzw. der OLK letztlich zu rechnen hätte, bleibt hier aber unklar. Als mögliches Alternativprojekt hat die OLK zwar «Reihenhäuser mit mehr Versetzungen in der Volumetrie» erwähnt (vorne E. 5.3.2). Ob und wie stark dadurch die Nutzung tatsächlich eingeschränkt würde, ergibt sich aber weder aus den Ausführungen der OLK noch aus denjenigen der Vorinstanz. Letztere schliesst jedenfalls nicht aus, dass die Beschwerdeführerin eine empfindliche Beschränkung der Baumöglichkeiten zu gewärtigen hätte (vorne E. 5.4). Hält die Vorinstanz aber eine Beschränkung der erlaubten Gebäudedimensionen für möglich und zulässig, muss sie zumindest eine ungefähre Vorstellung davon haben, welche Baumöglichkeiten der Beschwerdeführerin bei einer ästhetisch befriedigenden Gestaltung der Überbauung noch verbleiben. Denn

andernfalls kann nicht beurteilt werden, ob die verlangte Nutzungsbeschränkung noch als verhältnismässig bzw. zumutbar gelten kann. Auch in dieser Hinsicht erweisen sich die Feststellungen der Vorinstanz als ungenügend und ist der Sachverhalt gegebenenfalls genauer abzuklären, allenfalls unter Mitwirkung von Beschwerdeführerin und OLK.

7.

7.1 Zusammengefasst lässt sich der Bauabschlag gestützt auf die aktuelle Aktenlage nicht mit der Verletzung der kantonalen oder kommunalen Gestaltungsvorschriften begründen; ein überwiegendes öffentliches Interesse an einer ästhetikbedingten Reduktion der Nutzungsmasse ist nicht erstellt. Die gegenteilige Auffassung der Vorinstanz beruht auf einem unvollständig erhobenen Sachverhalt. Die Angelegenheit ist daher zu entsprechender Ergänzung und Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen, zumal es grundsätzlich nicht Sache des Verwaltungsgerichts ist, über die Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens unter Vervollständigung des rechtserheblichen Sachverhalts als erste und einzige Instanz zu entscheiden. Dies gilt insbesondere dann, wenn wie hier noch umfangreiche Sachverhaltsabklärungen erforderlich sind (BVR 2020 S. 455 E. 4.3, 2016 S. 5 E. 4.2; Ruth Herzog, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 84 N. 6 f. und 11). Bei der Sachverhaltsergänzung und erneuten Beurteilung wird namentlich auf eine umfassende Würdigung und hierbei (selbstredend) auf die geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen zu achten sein wie insbesondere auf die Vorgabe, dass allfällige ästhetikbedingte Auswirkungen auf das Bauvorhaben Art oder Mass der zulässigen Nutzung grundsätzlich nicht wesentlich einschränken und die Zonenordnung nicht ausser Kraft setzen dürfen und dass das Vorhaben nicht allein deshalb als mit dem Erfordernis der guten Gesamtwirkung unvereinbar bezeichnet werden darf, weil es grössere Ausmasse und eine grössere Nutzungsdichte als die vorhandenen Gebäude aufweist, sondern dass hierfür überwiegende öffentliche Interesse gegeben sein müssen (vgl. vorne E. 6.1).

7.2 Ob der angefochtene Entscheid – wie die Beschwerdeführerin meint – auch die Gemeindeautonomie verletzt, kann bei diesem Ergebnis offen-

bleiben. Im Hinblick auf die Weiterführung des Verfahrens ist aber noch auf Folgendes hinzuweisen: Gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts darf eine Wohnbaute in der Bauzone grundsätzlich keine nennenswerten Auswirkungen auf die Nutzung einer angrenzenden Landwirtschaftszone haben, solange nicht die Erteilung einer Ausnahmegewilligung für das Bauen ausserhalb der Bauzonen in Betracht kommt (BGE 145 I 156 E. 6.3). Soweit in den Akten ersichtlich, wurde beim vorliegenden Bauvorhaben allerdings nicht geprüft, ob die vorne in E. 2.2 erwähnte und zur Überbauung gehörende Regenwasserauffangvorrichtung im angrenzenden Landwirtschaftsland mit diesen Anforderungen vereinbar ist (vgl. Verfügung des AGR vom 23. November 2017, Vorakten RSA pag. 583 ff.). Die Vorinstanz wird gegebenenfalls auch in dieser Hinsicht weitere Abklärungen veranlassen müssen.

8.

8.1 Nach dem Gesagten ist die Beschwerde im Subeventualantrag (teilweise) gutzuheissen. Ziff. 1, 2 und 4 des angefochtenen Entscheids (Baubeschlag, Kostenaufgabe für das vorinstanzliche Verfahren) sind aufzuheben und die Sache ist zur Fortsetzung des Verfahrens an die Vorinstanz zurückzuweisen. Nicht aufzuheben ist hingegen Ziff. 3 des angefochtenen Entscheids, da die Beschwerdeführerin die ihr für das Baubewilligungsverfahren auferlegten Kosten nicht beanstandet und sie diese nach Art. 52 Abs. 1 BewD unabhängig vom weiteren Gang des Rechtsmittelverfahrens zu tragen hat.

8.2 Die Verfahrens- und Parteikosten sind grundsätzlich nach dem Unterliegerprinzip zu verlegen (Art. 108 Abs. 1 und 3 VRPG). Als unterliegend im Sinn von Art. 108 Abs. 1 VRPG gilt, wer mit seinen Anträgen nicht durchdringt. Nur teilweise obsiegt, wer nicht mit allen Hauptbegehren oder nur mit einem Eventualantrag durchdringt (Ruth Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 4). Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts ist im Kostenpunkt allerdings auch dann von einem vollumfänglichen Obsiegen auszugehen, wenn – wie hier – bei Vorliegen eines reformatorischen (Haupt-)Antrags ein Rückweisungsentcheid ergeht und die infolge Rückweisung vorzunehmende Neubeurteilung noch zu einer vollständigen Gutheissung des Begehrens führen kann

(BVR 2016 S. 222 E. 4.1). Für das Verwaltungsgerichtsverfahren gilt die Beschwerdeführerin daher kostenmässig als vollständig obsiegend, da sie mit ihrem Hauptantrag auf Erteilung der Baubewilligung noch durchdringen kann. Es sind folglich für das verwaltungsgerichtliche Verfahren keine Kosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 und 2 VRPG). Der Kanton Bern hat der Beschwerdeführerin aber die im verwaltungsgerichtlichen Verfahren entstandenen Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG).

8.3 Gemäss 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) beträgt das Honorar in Beschwerdeverfahren Fr. 400.-- bis 11'800.-- pro Instanz. Innerhalb dieses Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand, der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG). Die Rechtsvertreterin der Beschwerdeführerin macht mit Kostennote vom 25. März 2021 ein Honorar von Fr. 11'800.-- geltend, zuzüglich Auslagen von Fr. 231.60 sowie eines Zuschlags von 20 % gemäss Art. 11 Abs. 2 PKV. Selbst wenn der Streitsache leicht überdurchschnittliche Bedeutung beigemessen wird, erscheint das Honorar nach Massgabe obgenannter Kriterien als deutlich überhöht. Die Schwierigkeit der sich stellenden Rechtsfragen jedenfalls kann nicht als überdurchschnittlich bezeichnet werden. Dasselbe gilt für den gebotenen Zeitaufwand, zumal die für die Beschwerdeschrift noch mitverantwortliche Kollegin der Rechtsvertreterin mit der Materie bereits vertraut war, nachdem sie die Beschwerdeführerin schon vor der Vorinstanz vertreten hatte. In Baustreitigkeiten sind vermögensrechtliche Interessen nur mittelbar betroffen, weshalb nach der Praxis des Verwaltungsgerichts in der Regel kein Zuschlag nach Art. 11 Abs. 2 PKV gewährt wird (BVR 2010 S. 433 E. 8.3; Ruth Herzog, a.a.O., Art. 104 N. 20). Weshalb es hier anders sein sollte, ist nicht ersichtlich. Unter Berücksichtigung der gesamten Umstände erscheint ein Honorar von Fr. 6'000.-- als angemessen, zuzüglich den geltend gemachten Auslagen. Die Mehrwertsteuer (MWSt) ist nicht zu berücksichtigen (vgl. BVR 2015 S. 541 E. 8.2, 2014 S. 484 E. 6).

8.4 Die BVD wird die im vorinstanzlichen Verfahren entstandenen Kosten neu zu verlegen haben; dazu hat sich das Verwaltungsgericht im Rückweisungsentscheid nicht zu äussern (vgl. Ruth Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 7).

9.

Gegen das vorliegende Urteil steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht offen (Art. 82 ff. BGG). 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 teilweise gutgeheissen. Ziffern 1, 2 und 4 des Entscheids der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern vom 12. November 2019 werden aufgehoben und die Sache zur Ergänzung des Sachverhalts im Sinn der Erwägungen und zu neuer Entscheidung an die Vorinstanz zurückgewiesen.
2. Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.
3. Der Kanton Bern (Bau- und Verkehrsdirektion) hat der Beschwerdeführerin die Parteikosten für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht, festgesetzt auf Fr. 6'231.60 (inkl. Auslagen), zu ersetzen.
4. Zu eröffnen:
 - Beschwerdeführerin
 - Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
 - Einwohnergemeinde Oberdiessbachund mitzuteilen:

- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland
- kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder

Der Abteilungspräsident:

Der Gerichtsschreiber:

Rechtsmittelbelehrung

Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Eröffnung 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.