

100.2022.113U  
HAM/TST/CES

## **Verwaltungsgericht des Kantons Bern** Verwaltungsrechtliche Abteilung

**Urteil vom 20. Juni 2024**

Verwaltungsrichterin Arn De Rosa, Abteilungspräsidentin  
Verwaltungsrichter Daum, Verwaltungsrichter Häusler  
Gerichtsschreiber Tschumi

**A.**\_\_\_\_\_ und **B.**\_\_\_\_\_  
vertreten durch Rechtsanwalt ...  
Beschwerdeführende

gegen

**C.**\_\_\_\_\_ und **D.**\_\_\_\_\_  
vertreten durch Rechtsanwältin Dr. ...  
Beschwerdegegnerschaft

und

**Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern**  
Rechtsamt, Reiterstrasse 11, 3013 Bern

sowie

**Einwohnergemeinde Ligerz**  
handelnd durch den Gemeinderat, Hübeli 4, 2514 Ligerz



betreffend Baubewilligung; Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage  
(Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern vom 15. März  
2022; BVD 110/2021/196)

### **Prozessgeschichte:**

#### **A.**

Am 14. Februar 2017 stellten C.\_\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_\_ ein Baugesuch für den Neubau eines zweigeschossigen Wohnhauses mit vorgelagertem Untergeschoss und Einstellhalle auf dem Grundstück Ligerz Gbbl. Nr. 1\_\_\_\_\_. Dieses befindet sich oberhalb des Bielersees in der Wohnzone des ehemaligen Weinbauernweilers Schernelz, der im Gebiet «Linkes Bielerseeufer» liegt (Objekt Nr. 1001 des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung [BLN]) und dessen Ortskern im Bundesinventar der schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Objekt von regionaler Bedeutung bezeichnet wird. Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ Einsprache, die Eigentümer bzw. Eigentümerin der östlichen Nachbarparzelle Gbbl. Nr. 2\_\_\_\_\_ sind. Nachdem das Regierungsstatthalteramt (RSA) Biel/Bienne am 3. August 2017 eine Einigungsverhandlung durchgeführt hatte, reichten C.\_\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_\_ eine Projektänderung ein (Verkleinerung der Einstellhalle). In der Folge holte das RSA beim Berner Heimatschutz und beim Verein «Netzwerk Bielersee» (nachfolgend: Netzwerk Bielersee) je eine Stellungnahme zur Frage der Baugestaltung ein. Beide äussernten sich positiv zum Bauvorhaben. Mit Gesamtentscheid vom 16. Juli 2018 erteilte das RSA die Baubewilligung und wies die Einsprachen ab.

#### **B.**

Dagegen reichten A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ am 15. August 2018 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE, heute: Bau- und Verkehrsdirektion [BVD]) ein. Diese liess in der Folge

beim Tiefbauamt des Kantons Bern (TBA), Oberingenieurkreis III, einen Fachbericht zur Verkehrssicherheit bei der geplanten Einstellhallenausfahrt in die seeseitig an das Baugrundstück angrenzende E.\_\_\_\_\_strasse erstellen. Aufgrund der dort festgestellten Mängel reichten C.\_\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_\_ am 30. April 2019 eine weitere Projektänderung ein (teilweise Abtragung der Rebenmauern beidseits der Einstellhallenausfahrt zur Verbesserung der Sichtverhältnisse). Daraufhin hiess die BVE die Beschwerde mit Entscheid vom 4. Oktober 2019 insofern gut, als sie den Gesamtentscheid vom 16. Juli 2018 aufhob und die Sache zur Beurteilung der Projektänderung an das RSA Biel/Bienne zurückwies. Gleichzeitig wies sie das RSA an, bei der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) einen Fachbericht einzuholen (BVE Nr. 110/2018/116).

**C.**

Aufgrund des negativen Fachberichts der OLK reichten C.\_\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_\_ am 17. Dezember 2019 und am 28. Januar 2021 zwei zusätzliche Projektänderungen ein, mit denen sie auf das Abtragen der Rebenmauern verzichteten und stattdessen neu einen Verkehrsspiegel auf der gegenüberliegenden Strassenseite vorsahen. Nachdem das RSA das geänderte Bauvorhaben erneut öffentlich aufgelegt hatte, wies die Regierungsstatthalterin die von A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ dagegen erhobene Einsprache mit Gesamtentscheid vom 12. Oktober 2021 ab und erteilte die Baubewilligung.

**D.**

Hiergegen reichten A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ am 11. November 2021 erneut Beschwerde bei der BVD ein. Diese wies die Beschwerde mit Entscheid vom 15. März 2022 ab und bestätigte den Gesamtentscheid der Regierungsstatthalterin vom 12. Oktober 2021.

## **E.**

Gegen diesen Entscheid haben A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ am 19. April 2022 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Sie beantragen, der angefochtene Beschwerdeentscheid sei aufzuheben und die Bewilligung für das Bauvorhaben sei zu verweigern (Bauabschlag). Eventuell sei die Sache zur neuen Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

C.\_\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_\_ beantragen mit Beschwerdeantwort vom 17. Mai 2022 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Die BVD schliesst mit Vernehmlassung vom 28. April 2022 ebenfalls auf Abweisung der Beschwerde. Die Einwohnergemeinde (EG) Ligerz hat sich nicht vernehmen lassen.

## **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 Beschwerdeführenden haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, sind als Eigentümer bzw. Eigentümerin des östlich an die Bauparzelle angrenzenden Grundstücks durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG; vgl. auch Art. 40 Abs. 5 i.V.m. Abs. 2 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I, 5. Aufl. 2020, Art. 35-35c N. 17). Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG). Auf die Beschwerde ist daher einzutreten. Fehlende Prozess- bzw. Sachurteilsvoraussetzungen sind entgegen dem Antrag der Beschwerdegegnerschaft (vorne Bst. E) nicht ersichtlich.

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

## **2.**

**2.1** Das Baugrundstück befindet sich an einer Hanglage am unteren Rand eines Einfamilienhausquartiers mit Aussicht auf den Bielersee. Es ist an der südwestlichen Parzellengrenze bereits mit einem betonierten Fahrzeugunterstand überbaut, der über einen überdeckten Zugang mit dem Wohnhaus auf der Nachbarparzelle verbunden ist und vor rund 20 Jahren erstellt wurde. Entlang der rund 27 m langen seeseitigen Grundstücksgrenze zur E.\_\_\_\_\_strasse verläuft zudem eine ortstypische Rebenmauer, die im kommunalen Inventar «Mauern» aufgeführt und abgesehen von der rund 8 m breiten Zufahrt zum bestehenden Fahrzeugunterstand noch weitgehend erhalten ist. Ansonsten bestehen auf dem Grundstück noch keine Bauten. Das umstrittene Bauvorhaben umfasst ein Wohnhaus mit zwei oberirdischen Geschossen im mittleren Bereich der Bauparzelle sowie ein südlich vorgelagertes Untergeschoss mit einer rund 160 m<sup>2</sup> grossen Einstellhalle, die zusammen mit den vorbestehenden Parkplätzen insgesamt sechs Autos Platz bietet (vgl. Plan «Untergeschoss», Vorakten RSA [act. 4G1]). Der Bereich über der Einstellhalle soll aufgeschüttet und als Terrassenfläche vor dem Wohnhaus dienen. Gemäss den Plänen wird die Einstellhalle an den bereits vorhandenen Fahrzeugunterstand angebaut, wobei die heute schon bestehende rund 24,5 m lange Sichtbetonmauer, die sich von der westlichen Nachbarparzelle entlang der E.\_\_\_\_\_strasse bis zum bestehenden Fahrzeugunterstand auf dem Baugrundstück erstreckt, in der Flucht in östlicher Richtung um gut 13 m verlängert wird. Dieser neue Mauerabschnitt wird durch eine knapp 7,2 m breite Zufahrtsöffnung (ohne Garagentor) unterbrochen und weist eine sichtbare Höhe von ca. 2,5 bis 2,7 m auf (vgl. Plan «Südfassade», Vorakten RSA [act. 4G1]). Diese neue Südfassade soll in einem Abstand von 2,5 bis 4 m zur E.\_\_\_\_\_strasse errichtet werden und damit den ordentlichen Strassenabstand von 5 m gemäss Art. 4.2 Abs. 3 des Bau- und Nutzungsreglements der EG Ligerz vom 28. November 2013 (BNR) sowie den Bauabstand von 10 m zur Rebenschutzzone auf der gegenüberliegenden Strassenseite gemäss Art. 4.2 Abs. 2 Bst. I i.V.m. Abs. 1 BNR um je

bis zu knapp 2,5 m unterschreiten (vgl. die bewilligten Pläne in Vorakten RSA [act. 4G1]). Nach der Auflage in Dispositiv-Ziff. 1.10 des Gesamtentscheids vom 12. Oktober 2021 sind die von der E. \_\_\_\_\_ strasse aus sichtbaren seeseitigen Fassadenteile wie die bestehende Mauer mit geeigneten Pflanzen dauernd zu begrünen (Vorakten RSA [act. 4D] pag. 173).

**2.2** Die Beschwerdeführenden sind der Auffassung, das Bauprojekt sei aus verschiedenen Gründen zu Unrecht bewilligt worden. Neben verschiedenen formellen Rügen (Beschwerde Rz. 15 ff.) machen sie zusammengefasst geltend, dass die Vorinstanzen nicht korrekt geprüft hätten, ob die zulässigen Gebäudedimensionen eingehalten sind (Beschwerde Rz. 44 ff.), dass das Bauvorhaben den Gestaltungsvorschriften widerspreche (Beschwerde Rz. 60 ff.) und dass die geplante Einstellhallenausfahrt aufgrund der unübersichtlichen Verhältnisse nicht genügend verkehrssicher sei (Beschwerde Rz. 81 ff.). Ausserdem habe die Vorinstanz zu Unrecht aus ästhetischen Gründen Ausnahmen für die Unterschreitungen des Strassenabstands und des Bauabstands zur Rebenschutzzone erteilt (Beschwerde Rz. 95 ff.). Im Nachfolgenden ist auf die mit der Baugestaltung zusammenhängenden Rügen einzugehen, die insbesondere im Zusammenhang mit den aus ästhetischen Gründen gewährten Ausnahmbewilligungen von Bedeutung sind (E. 3 und 4 hiernach).

### **3.**

**3.1** Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Art. 9 Abs. 1 Satz 1 BauG). Die Gemeinden können nähere Vorschriften erlassen (Art. 9 Abs. 3 BauG). Das BNR der EG Ligerz enthält unter dem Titel «Bau- und Aussenraumgestaltung» unter anderem die folgenden Gestaltungsvorschriften:

#### **Art. 8.1 Gestaltungsgrundsatz**

Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

### **Art. 8.2 Gestaltungskriterien**

Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen

- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
- die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
- die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzung gegen den öffentlichen Raum,
- die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

Art. 8.3 Abs. 3 und Art. 8.6 BNR sehen weiter vor, dass sich namentlich die Stellung der Bauten sowie die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze und Hauszugänge – nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild prägen, zu richten haben.

**3.2** Das Orts- und Landschaftsbild stellt sich in der Umgebung des Bauvorhabens wie folgt dar: Die Bauparzelle befindet sich rund 300 m westlich des historischen Kerns von Schernelz in einem Einfamilienhausquartier, das im Wesentlichen in den letzten fünfzig Jahren entstanden ist. Die Bauparzelle ist ausserdem Teil des Ortsbildhintergrunds bzw. der Umgebungsrichtungen der im ISOS verzeichneten Ortsbilder von nationaler Bedeutung «Bipschal» und «Ligerz» (je U-Ri I), deren geschützte Ortskerne gut 110 m unterhalb der Bauparzelle am Ufer des Bielersees liegen und von der Bauparzelle rund 350 bzw. 700 m (Luftlinie) entfernt sind (vgl. ISOS, Kanton Bern, Band 2 Seeland, abrufbar unter: <[www.bak.admin.ch](http://www.bak.admin.ch)>, Rubriken «Baukultur/ISOS und Ortsbildschutz»). Das BLN-Gebiet «Linkes Bielerseeufer» wird sodann als «reich strukturierte Rebbaulandschaft» beschrieben, deren «besondere[r] Reiz [...] im harmonischen Wechsel und in der Verzahnung kompakter Dörfer mit den weitgehend erhaltenen historischen Siedlungsrändern, Rebbergen, Felsen, einzelnen Gehölzen und trockenwarmen Magerwiesen» liegt (Ziff. 1 und 2.1 des Objektblatts «BLN ... Linkes Bielerseeufer», einsehbar unter: <[www.bafu.admin.ch](http://www.bafu.admin.ch)>, Rubriken «Themen/Landschaft/Landschaften und Naturdenkmäler/BLN»). Charakteristisch für diese Reblandschaft sind die Kompaktheit der Terrassenfluren mit den Trocken-

und Bruchsteinmauern und die mit Mauern eingefassten Wege. Die ausserordentlich hohe Dichte an gut erhaltenen Ortsbildern von nationaler Bedeutung mit intakten historischen Siedlungsrändern zeugt von der kulturellen und wirtschaftlichen Bedeutung des jahrhundertealten Weinbaus (Ziff. 2.4). Es gelten u.a. die folgenden Schutzziele (Ziff. 3):

- «3.1 Die offene und fein strukturierte Rebbaulandschaft mit ihren Strukturelementen wie Trocken- und Bruchsteinmauern erhalten.
- 3.2 Die mosaikartige Verzahnung der naturnahen Lebensräume mit der offenen Kulturlandschaft erhalten.
- [...]
- 3.10 Die intakten Ortsbilder der Winzersiedlungen Tüscherz, Twann, Wingreis, Bipschal, Ligerz und Schafis in ihren Qualitäten und kompakten Ausprägung erhalten.
- 3.11 Die historischen Verkehrswege in ihrer Substanz und ihrer Einbettung in die Landschaft erhalten.»

Auf der gegenüberliegenden Strassenseite grenzt das Grundstück schliesslich an die kommunale Rebenschutzzone, die sich hangabwärts Richtung See erstreckt. Das entsprechende Gebiet gilt gemäss Art. 13.1 Abs. 1 BNR als Landschaft von besonderer Schönheit, Eigenart und geschichtlichem Wert im Sinn von Art. 10 BauG (heute: Art. 9a BauG) und soll insbesondere die im BLN verzeichnete «harmonische alte Kulturlandschaft mit zusammenhängenden Rebbergen und Winzerdörfern» schützen.

**3.3** Für eine sachgerechte Konkretisierung von Einordnungs- und Gestaltungsvorschriften bedarf es oft eines besonderen Fachwissens. Kantonale Fachstelle ist die OLK (vgl. Art. 10 BauG; ferner Art. 22 Abs. 1 Bst. a und Art. 22a Abs. 1 des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren [Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1]). Ebenfalls in Frage kommen leistungsfähige örtliche Fachstellen (vgl. Art. 22 Abs. 2 und Art. 22a Abs. 2 BewD). Entsprechende Fachberichte sind für die Behörden nicht verbindlich (für die OLK vgl. Art. 10 Abs. 2 BauG). Das Verwaltungsgericht räumt ihnen aber regelmässig einen erheblichen Stellenwert ein, indem es sich bei ihrer Überprüfung eine gewisse Zurückhaltung auferlegt und nur aus triftigen Gründen von ihnen abweicht. Insbesondere prüft das Gericht, ob die Fachmeinung gefestigt und gut abgestützt ist, und ob sie – nach entsprechenden Erläuterungen – auch Laien zu überzeugen vermag (statt vieler BVR 2009 S. 328 E. 5.7; VGE 2019/413 vom 21.5.2021 E. 4.4; Zaugg/

Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 9b und 9e; Ruth Herzog bzw. Michel Daum, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 80 N. 20 bzw. Art. 19 N. 58).

**3.4** Das Regierungsstatthalteramt hat das Bauvorhaben – wie eingangs (vorne Bst. A) bereits dargelegt – zunächst vom Berner Heimatschutz sowie vom Netzwerk Bielersee beurteilen lassen. Beide Fachstellen führten damals in ihren weitgehend gleichlautenden Stellungnahmen aus, dass sie aus gestalterischer Sicht keine Einwände gegen das Bauprojekt hätten. Das Ausnahmegesuch in Bezug auf die Unterschreitung des Strassenabstands durch die Einstellhalle könnten sie unterstützen. Auf der westseitig angrenzenden Parzelle bestehe schon eine Einstellhalle, die den Strassenabstand nicht einhalte. Aus gestalterischer Sicht ergebe es Sinn, in deren Flucht weiterzubauen. Anlässlich einer Begehung vor Ort hätten sie sich anhand von diversen andern Lösungsvorschlägen der Architekten vom gewählten Ansatz überzeugen können. Die Terrassierung zwischen der Rebenmauer aus Natursteinen und der Betonwand der Einstellhalle werde wie auf der Nachbarparzelle bepflanzt. Im Weiteren sei zu begrüßen, dass die Natursteinmauer – wie auf den Plänen ersichtlich sei – auf der östlichen Seite der Zufahrt saniert werden solle (Stellungnahme Berner Heimatschutz vom 9.7.2018, Vorakten RSA [act. 4C] pag. 183; Stellungnahme Netzwerk Bielersee vom 20.4.2018, Vorakten RSA [act. 4C] pag. 156).

**3.5** Die auf Anweisung der BVE konsultierte kantonale Fachkommission (OLK) beurteilte das Bauvorhaben dagegen kritisch: Die Bauparzelle befinde sich an einer weithin sichtbaren Lage in einem landschaftlich hochsensiblen Gebiet. Die Schutzziele des BLN sähen u.a. vor, dass die offene und fein strukturierte Rebbaulandschaft mit ihren Strukturelementen wie Trocken- und Bruchsteinmauern erhalten werde. An einem solchen Ort müsse die Gestaltung von Bauten hohen Ansprüchen genügen. Das Wohnhaus sei in der vorgeschlagenen Form grundsätzlich denkbar. Sein Volumen sei plausibel platziert und respektiere in seiner Ausgestaltung die bestehende Hangsituation. Bei der geplanten Einstellhalle sei dies hingegen nicht der Fall. Die südliche Sichtbetonwand rage viel zu weit aus dem Terrain und werde zu nahe an die Strasse gebaut. Dadurch trete sie wuchtig in Erscheinung und

schwäche die ortstypische Begleitung der Strassen durch die markanten Rebenmauern, womit sie die «sensible Randsituation» zerstöre. Insgesamt ordne sich das Bauvorhaben nicht gut ins Orts- und Landschaftsbild ein, sondern beeinträchtige dieses schwer. Gleiches gelte zwar auch für den bereits erstellten Teil, abgemildert nur durch die vorgelagerte Bepflanzung. Es sei indessen nicht einzusehen, weshalb es sinnvoll sein solle, an einem bereits entstandenen Fehler weiterzubauen. Für die OLK sei das Projekt in der aktuellen Form deshalb undenkbar. Das Vorhaben sei zu überarbeiten, wobei sich die Terrainmodellierung bestmöglich an der bestehenden Topografie zu orientieren habe und die Einstellhalle besser ins natürliche Terrain zu integrieren sei. Die Einstellhalle sei deshalb von der Strasse zurückzusetzen. Ausserdem sei die Einfahrtsöffnung auf ein Minimum zu reduzieren (vgl. Fachberichte vom 2.3.2020 und 22.3.2021, Vorakten RSA [act. 4D] pag. 132-137).

**3.6** Trotz dieser negativen Beurteilung durch die OLK hat die Regierungsratthalterin auf Antrag der Gemeinde (vgl. Stellungnahme vom 10.6.2021, Vorakten RSA [act. 4B] pag. 162 f.) im Gesamtentscheid vom 12. Oktober 2021 am Standpunkt des Berner Heimatschutzes bzw. Netzwerks Bielersee festgehalten und die Baubewilligung für das modifizierte Projekt einschliesslich der Ausnahmen für das Unterschreiten der Bauabstände zur E.\_\_\_\_\_strasse sowie zur Rebenschutzzone erneut erteilt (vgl. insb. E. 13.4 und 14 f., Vorakten RSA [act. 4D] pag. 176 ff.). Die Vorinstanz hat diese Baubewilligung im angefochtenen Entscheid bestätigt. In Bezug auf die Baugestaltung hat sie dabei das Folgende festgehalten (vgl. E. 8e und 9d): Es sei zwar unzweifelhaft, dass das Orts- und Landschaftsbild in der Umgebung des Bauvorhabens wertvoll sei, zumal es Teil eines BLN-Gebiets sei, zur Umgebungsrichtung des im ISOS geschützten Dorfes Ligerz gehöre und südlich unmittelbar an die kommunale Rebenschutzzone grenze. Allerdings bestehe das umliegende Quartierbild vorwiegend aus Einfamilienhäusern, die – wie das Luftbild zeige – sowohl hinsichtlich Überbauungsdichte als auch in Bezug auf Dimensionierung, Anordnung und Charakter sehr heterogen seien. Von Bedeutung sei im vorliegenden Zusammenhang vor allem, dass die Häuser bzw. deren Einstellhallen und Vorplätze verschiedenartige Bezüge zur Strasse aufwiesen. So befänden sich die Hauptbauten oder Nebenbauten teils relativ nahe an der Strasse, teils seien sie aber auch

deutlich zurückversetzt. Grössere, ungedeckte Vorplätze oder längere Grundstückszufahrten wechselten sich mit kleineren Zufahrtsbereichen mit relativ nahe an der Strasse liegenden Einstellhallen oder Autogaragen ab. Bezüglich der Zufahrts- und Parkierungssituation bzw. der Gestaltung der privaten Aussenräume seien deshalb keine ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmale erkennbar, welche das umliegende Strassen-, Quartier- und Ortsbild prägten und an welchen sich das Bauvorhaben folglich gestützt auf Art. 8.6 BNR zu orientieren hätte. Für die BVD sei deshalb nicht erkennbar, wieso sich der geplante Einstellhallenvorbau nicht gut ins Ortsbild integrieren sollte. Eine Rückversetzung der Einstellhalle, wie sie die OLK wünsche, hätte einen grösseren offenen Vorplatzbereich zur Folge und würde bedeuten, dass die Fassaden von Wohngebäude und Einstellhalle zusammenrücken und seeseitig eine hohe bauliche Front bilden würden. Ausserdem könnte der bestehende Garagenteil nicht in die neue Einstellhalle integriert werden, wodurch zwei auf den Vorplatz mündende Garagen erkennbar wären. Dies stelle in ästhetischer und architektonischer Hinsicht entgegen der kantonalen Fachkommission keine befriedigende Lösung dar, da sie die als sensibel bezeichnete Randsituation letztlich stärker beeinträchtige als die geplante Einstellhalle, zumal die über ihr entstehende Terrasse sowie die gegen die Strasse ausgerichtete Südfassade begrünt und damit relativ gut kaschiert würden, wie die bereits bestehende begrünte Betonmauer zeige. Weiter falle ins Gewicht, dass sich der Einstellhallenvorbau einerseits an der vorbestehenden Situation mit dem bereits gebauten Garagenteil sowie der bereits bestehenden Terrassierung der westlichen Nachbarparzelle orientiere und andererseits hinsichtlich des Strassenabstands auch nicht wesentlich von der Zufahrtssituation auf der östlichen Nachbarparzelle der Beschwerdeführenden abweiche. Hinzu komme, dass das offene Portal der Einstellhalle auf die nötige Grösse für das Kreuzen von zwei Fahrzeugen beschränkt worden und die Ausfahrt ohne Tor optisch deutlich weniger auffällig sei als eine Lösung mit Tor, wie sie in der unmittelbaren Umgebung anzutreffen sei. Dass die Situation bei der Einstellhallenausfahrt aus ästhetischer Sicht als störend zu beurteilen wäre, sei aus Sicht der BVD deshalb zu verneinen. Insgesamt laufe das Bauvorhaben weder den Schutzziele des betroffenen BLN-Gebiets zuwider, noch habe es negative Auswirkungen auf die Rebenschutzzone oder das Ortsbild, da das geplante Einfamilienhaus in einer Baulücke mit einer vorgelagerten, gut in das bestehende Umgebungsbild integrierten

Einstellhalle den Wert des Weilers Schernelz nicht schmälere. Im Übrigen sei bereits bei der Planung und beim Bau des bestehenden Fahrzeugunterstands vorgesehen gewesen, dass dieser später in eine grössere Einstellhalle integriert werden soll. Da die Projektierungsmöglichkeiten bei einer solchen Etappierung eingeschränkter seien als bei einem isolierten Neubau, sei nachvollziehbar, dass das vorliegende Projekt einen Zusammenbau mit dem schon vorhandenen Fahrzeugunterstand vorsehe, zumal sich die Bauparzelle an einem Hang befinde, wo die Errichtung einer Einstellhalle aufgrund der Topografie zusätzlich erschwert sei. Bei dieser Ausgangslage erreiche das Vorhaben entgegen der Ansicht der OLK zusammen mit seiner Umgebung eine gute Gesamtwirkung und stellten die ästhetischen Aspekte kombiniert mit der topografischen Beschaffenheit des Grundstücks sowie dessen planerischer und baulicher Vorgeschichte insgesamt besondere Verhältnisse dar, welche die vorgesehene Unterschreitung des Strassenabstands sowie des Bauabstands zur Rebenschutzzone rechtfertigten.

#### 4.

**4.1** Umstritten ist insbesondere, ob die Ausnahmewilligungen für das Unterschreiten des Strassenabstands und des Abstands zur Rebenschutzzone zu Recht gestützt auf ästhetische Gründe erteilt worden sind. Die Beschwerdeführenden machen geltend, die Vorinstanz weiche mit ihrer Auffassung zur Ästhetik «diametral» vom Ergebnis der Fachberichte der OLK ab. Dies sei in verschiedener Hinsicht unhaltbar: Die kantonale Fachkommission habe in ihren Berichten mehrmals nachvollziehbar darlegt, dass die Einstellhalle zu einem unüblichen und auffälligen Störobjekt im Strassenraum führe. Die angebliche Heterogenität der Bebauung rechtfertige dagegen noch längst keine optisch herausstechenden Bauten. Da die neue Einstellhalle in nächster Nähe zur Strasse entstehen soll, verletze das Bauvorhaben nicht nur die geltenden Abstandsvorschriften, sondern beeinträchtige auch das herrschende Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, zumal das Bild der sich im Hang mit gleichmässiger Steigung einfügenden Reben durch das neue grosse Bauvolumen unterbrochen werde und die bestehende Rebenmauer «komplett verblassen» lasse. Entgegen der Vorinstanz werde deshalb ein

quartierfremdes überdimensionales Element in den öffentlichen Strassenraum gestellt, welches im Strassen-, Orts- und Landschaftsbild seinesgleichen suche und die sensible und schützenswerte Randsituation klarerweise störe. Folglich bestehe gerade kein Grund, von der Expertise der OLK abzuweichen. Der Berner Heimatschutz und das Netzwerk Bielersee hätten die Lage der Einstellhalle dagegen «aus rein baulicher Sicht» beurteilt und ihre positive Würdigung lediglich damit begründet, dass sie einen Weiterbau der Einstellhalle in der Flucht der bestehenden Anlage als sinnvoll erachteten. Inwiefern die Flucht der bestehenden Anlage aus Sicht des Orts- und Landschaftsbildschutzes für die neu geplante Einstellhalle irgendeine Relevanz aufweisen solle, sei jedoch nicht erkennbar. Die bisherige Anlage habe unabhängig von der geplanten Einstellhalle bestanden und sei an einer gänzlich anderen Stelle platziert, weshalb sie nicht annähernd so auffällig in Erscheinung trete wie das Bauvorhaben. Aus gestalterischer Sicht ergebe es somit gerade keinen Sinn, die bestehende Anlage «weiterzubauen», zumal diese ohnehin eine andere Ausrichtung aufweise (Beschwerde Rz. 69 ff.). Ästhetische Gründe rechtfertigten denn auch keine Ausnahmegewilligung für das Unterschreiten des Strassenabstands oder des Bauabstands zur Reibenschutzzone. Grundsätzlich kämen zwar besondere Verhältnisse im Zusammenhang mit dem Ortsbildschutz als möglicher Grund für die Erteilung von Ausnahmegewilligungen in Frage. Ästhetische Gründe stellten bei Neubauten gemäss der Rechtsprechung indes kaum je einen Ausnahmegrund dar. Im Übrigen hätten die Beschwerdeführenden mit den von ihnen ins Spiel gebrachten alternativen Gestaltungsvarianten selber den «Gegenbeweis» erbracht, dass andere architektonisch befriedigende Lösungen ohne Unterschreiten des Strassenabstands gefunden werden könnten. Bereits der Blick auf die umliegenden Gebäude verdeutliche, dass vertretbare Lösungen möglich seien, welche sowohl der Ästhetik als auch den topografischen Gegebenheiten genügend Rechnung trügen. Nicht nachvollziehbar sei deshalb auch, weshalb die Vorinstanz die Ausnahme mit der angeblich sonderbaren Topografie (Hanglage) zu begründen versuche. Die Gestaltungsmöglichkeiten seien durch den bereits bestehenden Fahrzeugunterstand in keiner Weise eingeschränkt. Ferner genüge das vom Netzwerk Bielersee und dem Berner Heimatschutz gleichlautend vorgebrachte Argument, wonach es Sinn ergebe, in der Flucht der bestehenden Einstellhalle weiterzubauen, ebenfalls nicht als Ausnahmegrund, weil einem solchen Weiterbau der Schutz des

Orts- und Landschaftsbilds entgegenstehe. Schliesslich vermöge auch die planerische Vorgeschichte keine Ausnahme zu rechtfertigen und sei mit der bereits vorhandenen Betonmauer ebenso wenig ein «Präjudiz» geschaffen worden. Denn es finde sich schlichtweg keine Begründung dafür, einen baurechtlichen und insbesondere ästhetischen Fehler in östlicher Richtung (also in einen bislang ästhetisch nicht zu beanstandenden Bereich) fortzusetzen. Ein Ausnahmegrund fehle deshalb völlig. Abgesehen davon stünden der Unterschreitung des Strassenabstands auch öffentliche Interessen (Schutz des Orts- und Landschaftsbilds, Gewährleistung der Verkehrssicherheit) sowie gewichtige nachbarliche Interessen entgegen (Freihaltung der Sicht auf den Bielersee und die St. Petersinsel sowie Erhalt des Werts ihres Grundstücks). Folglich seien entgegen der Vorinstanz die Voraussetzungen für die Gewährung der Ausnahmen vom Strassenabstand und Bauabstand zur Rebenschutzzone nicht gegeben (Beschwerde Rz. 95 ff.).

**4.2** Gestützt auf Art. 26 BauG können Ausnahmen von einzelnen kantonalen und kommunalen Bauvorschriften gewährt werden, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen und keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden (Abs. 1). Ausnahmen dürfen überdies keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzen (Abs. 2). Die Ausnahmegewilligung bedeutet, dass von einer allgemein gehaltenen Bestimmung aus besonderen Gründen des Einzelfalls abgewichen werden darf. Dabei geht es um die Behebung von ausgesprochenen Unbilligkeiten (Härten) und Unzweckmässigkeiten, d.h. ungewollten Auswirkungen einer Norm im Einzelfall (statt vieler BVR 2005 S. 156 E. 4.2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Vorbem. zu Art. 26-31 N. 2, Art. 26-27 N. 4 Bst. b). Als besondere Verhältnisse kommen sowohl objektive Besonderheiten (Lage der Parzelle, Beschaffenheit des Baugrunds, technisch bedingte Ausnahmesituationen usw.) wie auch solche in Frage, die in den subjektiven Verhältnissen der bauwilligen Person begründet sind (z.B. Bedürfnisse einer behinderten Person). Das Verwaltungsgericht hat dabei in seiner Rechtsprechung anerkannt, dass ästhetische Gründe in bestimmten Fällen eine Ausnahme im Sinn von Art. 26 BauG rechtfertigen können. Das ist der Fall, wenn ohne die Ausnahme eine architektonisch befriedigende Lösung nicht zu erreichen wäre (BVR 2020 S. 502 E. 3.2, 2006 S. 145 E. 5.1.2, 2005 S. 156 E. 4.4). Eine Ausnahme ist dagegen ausge-

schlossen, wenn im Rahmen der ordentlichen Bauvorschriften zumutbare Alternativen bestehen (BVR 2006 S. 145 E. 5.1.2; VGE 2022/45 vom 1.3.2023 E. 4.2; vgl. zum Ganzen auch Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 26-27 N. 5). Für Abweichungen von den gesetzlichen Strassenabständen sieht Art. 81 Abs. 1 SG in einer speziellen Regelung vor, dass entsprechende Ausnahmen bewilligt werden können, wenn besondere Verhältnisse, insbesondere des Ortsbilds, es rechtfertigen und wenn dadurch weder öffentliche Interessen noch wesentliche nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden. Die (materiellen) Voraussetzungen für das Unterschreiten des Strassenabstands sind die gleichen wie für Ausnahmegewilligungen nach Art. 26 BauG (VGE 2020/199 vom 15.6.2021 E. 4.2, 2018/101 vom 19.3.2019 E. 5.2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 12 N. 18).

**4.3** Die Praxis der Gewährung von Ausnahmen aus ästhetischen Gründen wurde namentlich mit Bezug auf An- und Umbauprojekte entwickelt, da die Gestaltungsmöglichkeiten beim Umbau eines bestehenden Gebäudes angesichts der – auch in ästhetischer Hinsicht – vorgegebenen Ausgangslage oftmals stark eingeschränkt sind und der Gewährung einer Ausnahme von den baupolizeilichen Vorschriften aus ästhetischen Gründen hier eine gewisse Berechtigung zukommt. Bei einem Neubau dürfte es sich deshalb nur eher selten ergeben, dass ohne die Ausnahme keine architektonisch befriedigende Lösung erreicht werden kann, da die Gestaltungsmöglichkeiten im Allgemeinen wesentlich grösser sind als bei einem An- oder Umbau (BVR 2006 S. 145 E. 5.1.2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 26-27 N. 5 mit weiteren Hinweisen). Entgegen der Auffassung der Vorinstanzen, Gemeinde und Beschwerdegegnerschaft bestehen hier keine überzeugenden Anhaltspunkte, wonach dies bei der umstrittenen Einstellhalle der Fall sein soll:

**4.3.1** Grundsätzlich mag zwar zutreffen, dass die Gestaltungsmöglichkeiten aufgrund des bereits gebauten Fahrzeugunterstands auf der Parzelle im Vergleich zu einem Neubau auf einer noch gänzlich unüberbauten Parzelle eingeschränkt sind. Es leuchtet jedoch nicht ein, inwiefern der Bau der Einstellhalle aufgrund der Topografie wesentlich erschwert wäre, zumal die Beschwerdegegnerschaft selber festhält, dass die Einstellhalle grundsätzlich weiter ins Erdinnere verschoben werden kann. Um die Bauabstände einzuhalten, müsste die Südfassade lediglich um rund 2,5 m von der Strasse

zurückversetzt werden. Eine Gestaltung innerhalb der baupolizeilichen Regelmass wäre somit weder zwingend mit einem grossen unansehnlichen offenen Vorplatzbereich noch mit wesentlich grösseren Geländeeinschnitten verbunden. Hinzu kommt, dass der Abstand zwischen der um 2,5 m zurückversetzten Einstellhallenfassade und der Südfassade des Wohnhauses noch immer mehr als 10 m betrüge. Die Befürchtung der Vorinstanz, wonach seeseitig zwangsläufig «eine hohe bauliche Front» entstünde, kann deshalb nicht geteilt werden. Abgesehen davon ist auch nicht ersichtlich, inwiefern ein derartiges Zurückversetzen der Fassade zu einer untypischen bzw. störenden Gestaltung führen würde, da soweit ersichtlich alle Bauten in der Umgebung bis auf den bestehenden Autounterstand den massgebenden Abstand zur E.\_\_\_\_\_strasse einhalten (vgl. auch Fotodokumentation der Beschwerdegegnerschaft in Vorakten RSA [act. 4D] pag. 45 ff. sowie weitere Bilder aus «Google Street View»). Insofern ist nicht erkennbar, weshalb die bauliche Ausgangslage oder die topografische Situation eine ästhetisch befriedigende Gestaltung der Einstellhalle im Rahmen der ordentlichen Bauabstände verunmöglichen oder zumindest wesentlich erschweren soll.

**4.3.2** Hinzu kommt, dass die Baupläne die Annahme der OLK bestätigen, wonach eine zurückversetzte Einstellhalle weniger aus dem natürlichen Terrainverlauf hinausragen würde (vgl. etwa Plan «Schnitt B-B»). Das Argument der OLK leuchtet daher ein, dass durch die Einhaltung der Bauabstände ein sanfterer Übergang zwischen der Bau- und Rebenschutzzone gewährleistet und die typischen Landschaftselemente (Trockenmauern entlang der E.\_\_\_\_\_strasse, sanft ansteigendes Terrain) besser zur Geltung gebracht werden könnten. Die Kritik der OLK am geplanten Näherbau an die E.\_\_\_\_\_strasse erscheint insofern berechtigt, zumal sich das Bauvorhaben unbestrittenermassen in einer landschaftlich wertvollen Umgebung befindet und mit der geplanten, mehr als 7 m breiten Zufahrtsöffnung ohne Garagator ein neues und relativ auffälliges Gestaltungselement in den Strassenraum gestellt wird, das mit der vorgesehenen Begrünung nicht kaschiert werden kann. Zudem würde mit der Verlängerung der bestehenden Sichtbetonmauer um gut 13 m auf rund 37,5 m ein markantes ortsfremdes Element wesentlich verstärkt. Die Vorinstanzen vermögen diese Einwände mit ihrem Verweis auf die Beurteilung des Berner Heimatschutzes und des Netzwerks

Bielersee nicht zu entkräften, zumal diese beiden Fachstellen in ihren Stellungnahmen hinsichtlich möglicher Alternativvarianten lediglich auf entsprechende Diskussionen mit den Architekten hinweisen, selber aber nicht konkret ausführen, weshalb eine Realisierung der Einstellhalle im Rahmen der geltenden Bauabstände aus ästhetischer Sicht nicht in Frage kommen soll. Daran ändert auch nichts, dass sie den Weiterbau in der bestehenden Flucht aus gestalterischer Sicht ausdrücklich für sinnvoll halten. Selbst wenn es sich so verhielte, stellt die blossе Absicht, eine bessere oder gar die beste architektonische Lösung zu erreichen, für sich noch keinen Ausnahmegrund dar (BGer vom 23.6.1997, in Pra 87/1998 Nr. 35 E. 4a; BVR 2020 S. 502 E. 3.2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 26-27 N. 5 Lemma 17).

**4.3.3** Sodann ist daran zu erinnern, dass es bei Art. 26 BauG bzw. Art. 81 Abs. 1 SG lediglich um die Behebung einer unverhältnismässigen Härte oder offensichtlichen Unzweckmässigkeit geht, während der blossе Wunsch nach optimaler Nutzung des Grundstücks und die Vermeidung von Baukosten noch keine Ausnahmegründe darstellen (vgl. vorne E. 4.2). Die Beschwerdegegnerschaft vermag deshalb aus ihrem Einwand, wonach ein Rückversetzen der Einstellhalle mit unzumutbaren Kosten für sie als Bauherrschaft verbunden wäre, nichts zu ihren Gunsten abzuleiten (vgl. Ausnahmegesuch vom 29.3.2018, Vorakten RSA [act. 4C] pag. 153). Entgegen ihrer Darstellung im Ausnahmegesuch bestehen auch keine Anhaltspunkte, wonach an der Einigungsverhandlung vom 3. August 2017 festgehalten worden wäre, dass es aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten nicht möglich sei, die Einstellhalle ohne Ausnahme auf sinnvolle Weise fertig zu bauen. Damals hatte der Vertreter des Regierungsstatthalteramts vielmehr darauf hingewiesen, dass z.B. auch der Bau von Garagen (ohne Einstellhalle) in Frage komme. Zudem gebe es auch Varianten in der Mitte; der neue Teil der Einstellhalle könnte etwa einen vergrösserten Abstand zur Strasse einhalten (Protokoll Einigungsverhandlung S. 4, Vorakten RSA [act. 4C] pag. 94). Auch die Gemeinde hatte in ihrer Stellungnahme vom 2. März 2018 (Vorakten RSA [act. 4C] pag. 134 f.) noch festgehalten, dass es gemäss dem Protokoll der Einigungsverhandlung möglich sei, das Untergeschoss so zu konstruieren, dass der Strassenabstand eingehalten sei. Weshalb dies nicht mehr möglich sein soll, geht aus den Akten nicht hervor.

**4.4** Zusammengefasst bestehen keine schlüssigen Hinweise, wonach der Weiterbau innerhalb der Bauabstände die einzige ästhetisch befriedigende Lösung darstellen soll. Vielmehr weisen die Beschwerdeführenden überzeugend und in Übereinstimmung mit der kantonalen Fachkommission auf verschiedene problematische Aspekte dieses gestalterischen Ansatzes hin. Entgegen der Auffassung der Vorinstanz, Gemeinde und Beschwerdegegnerschaft vermag daran auch die planerische Vorgeschichte nichts zu ändern, zumal die erwähnten Baubewilligungen aus den Jahren 1998 und 2002 unbestrittenermassen längst abgelaufen sind (zutreffend bereits angefochtener Entscheid E. 8c). Für das Verwaltungsgericht sind deshalb keine besonderen Verhältnisse ersichtlich, die ein Abweichen von den ordentlichen Bauabständen zur E.\_\_\_\_\_strasse und Rebenschutzzone rechtfertigen könnten, zumal gemäss der Gerichtspraxis bei Ausnahmen aus ästhetischen Gründen besondere Zurückhaltung geboten ist, wenn diese wie im vorliegenden Fall zu einer grösseren Ausnützung des Grundstücks führen (BVR 2020 S. 502 E. 3.2, 2005 S. 156 E. 4.4, 1992 S. 312 E. 4b, je mit Hinweisen) und wenn sie Bestimmungen des Natur-, Heimat-, Ortsbild- und Landschaftsschutzes betreffen (BVR 2009 S. 87 E. 4.4.2).

## **5.**

Somit steht fest, dass die Ausnahmegewilligungen zu Unrecht erteilt worden sind. Das Vorhaben ist folglich nicht bewilligungsfähig. Es kann deshalb offenbleiben, ob es den in Art. 8.1 ff. BNR enthaltenen kommunalen Gestaltungsvorschriften entspricht (vgl. Beschwerde Rz. 60 ff.). Gleiches gilt auch hinsichtlich der (angeblichen) Befangenheit des Verfassers der Stellungnahmen des Netzwerks Bielersee (vgl. Beschwerde Rz. 76) sowie in Bezug auf die Frage, ob die Verkehrssicherheit bei der Einstellhallenausfahrt gewährleistet ist (vgl. Beschwerde Rz. 81 ff.). Mit Blick auf ein allfälliges zukünftiges Bauprojekt ist nachfolgend aber noch kurz auf die Frage der zulässigen Gebäudedimensionen einzugehen.

## **6.**

**6.1** Diesbezüglich hat die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid (E. 6) zusammengefasst erwogen, das Bauvorhaben überschreite die zulässige Gebäudehöhe und -länge nicht, weil sowohl das Wohnhaus als auch das Untergeschoss die entsprechenden baupolizeilichen Masse je für sich einhalten. Entgegen den Beschwerdeführenden spiele es keine Rolle, dass dies in Bezug auf den Gesamtbaukörper nicht der Fall sei. Denn das Untergeschoss bzw. die Einstellhalle liege praktisch komplett unter dem Boden und sei gegenüber dem Wohnhaus deutlich nach vorne versetzt. Aufgrund des grossen Abstands zwischen dem Wohnhaus und dem sichtbaren Teil der Einstellhalle träten die beiden Gebäudeteile deshalb trotz ihres konstruktiven und funktionellen Zusammenhangs optisch als getrennte Gebäude in Erscheinung und nicht als durchgehender Baukörper. Praxisgemäss sei es zulässig, Höhe und Länge bei solchen Gebäuden für die beiden Teile je separat zu messen. Ob das Bauvorhaben ein in der Höhe gestaffeltes Gebäude im Sinn von Art. 4.2 Abs. 2 Bst. g BNR darstelle, für welche die separate Messweise in Bezug auf die Gebäudehöhe jedes Gebäudeteils im Anhang 1 des BNR ausdrücklich vorgesehen sei, könne offenbleiben. Da die von aussen sichtbaren Elemente der beiden Gebäudeteile keine optische Einheit bildeten, müsse die getrennte Messweise im vorliegenden Fall so oder anders zulässig sein.

**6.2** Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden (Beschwerde Rz. 44 ff.) sind diese Ausführungen nicht zu beanstanden: Gemäss der Rechtsprechung ist es grundsätzlich zulässig, die Gebäudehöhe für verschiedene konstruktiv zusammenhängende Gebäudeteile je separat zu messen, sofern sie – was im vorliegenden Fall grundsätzlich unbestritten ist – keine optische Einheit bilden, sondern als eigenständige Bauten in Erscheinung treten (vgl. zur Gebäudehöhe: BGer 1C\_607/2019 vom 26.8.2020 E. 3; VGE 20321 vom 2.7.1998 E. 4e; zur Gebäudelänge BVR 2016 S. 79 E. 4.4 mit zahlreichen Hinweisen; VGE 2019/41 vom 7.4.2020 E. 4.3; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 13 N. 5 Bst. c). Anderes würde nur gelten, wenn dies im Widerspruch zu den klaren Vorgaben des BNR oder der Praxis der Gemeinde stünde. Dass hier solches der Fall wäre, wird von den Beschwerdeführenden aber nicht geltend gemacht und ist auch nicht ersichtlich. Vielmehr scheint

auch die Gemeinde davon auszugehen, dass die separate Messweise im vorliegenden Fall zulässig ist, hat sie doch mehrfach die Bewilligung des Bauvorhabens beantragt (vgl. Amtsberichte vom 10.6.2021 Ziff. 2 S. 2, vom 16.5.2018 Ziff. 3 S. 2 und vom 24.5.2017 Ziff. 3 S.2, Vorakten RSA [act. 4D] pag. 162 und [act. 4C] pag. 167 und 169). Abgesehen davon ist die Vorinstanz auch zu Recht davon ausgegangen, dass die Einstellhalle weder eine An- oder Nebenbaute im Sinn von Art. 4.2 Abs. 2 Bst. b BNR noch ein unbewohntes (eingeschossiges) Hauptgebäude im Sinn von Ziff. 2.5 der BSiG-Empfehlung Nr. 7/721.0/10.1 zur Behandlung einiger Sonderfälle von baubewilligungspflichtigen Vorhaben darstellt (einsehbar unter: [www.gemeinden.dij.be.ch](http://www.gemeinden.dij.be.ch)), da sie zum einen die für An- und Nebenbauten maximal zulässige Gebäudefläche von 40 m<sup>2</sup> überschreitet (vgl. Plan «Untergeschoss», Vorakten RSA act. 4G1) und zum anderen keine Haupt-, sondern nur Nebennutzflächen enthält. Anders als die Beschwerdeführenden meinen, bestehen damit keine Anhaltspunkte, wonach die Vorinstanz zu Unrecht von der Einhaltung der baupolizeilichen Gebäudedimensionen ausgegangen wäre oder dies ungenügend begründet hätte. Entgegen ihrer Auffassung durfte die BVD dabei offenlassen, ob von einem in der Höhe gestaffelten Gebäude auszugehen ist, da die separate Messweise auch zulässig wäre, wenn dies zutreffen würde (vgl. Anhang 1 BNR).

## 7.

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde im Hauptantrag gutzuheissen und der angefochtene Entscheid aufzuheben. Da die Beschwerdegegnerschaft keinen Antrag auf Rückweisung des Baugesuchs zur Einreichung einer Projektänderung gestellt hat, ist die Baubewilligung folglich zu verweigern. Bei diesem Prozessausgang hat die Beschwerdegegnerschaft unter Solidarhaft die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 i.V.m. Art. 106 VRPG) und den Beschwerdeführenden die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG). Gleich zu verlegen sind die vor der BVD angefallenen Verfahrens- und Parteikosten. Die Kostennoten des Parteivertreters der Beschwerdeführenden für die Verfahren vor beiden Instanzen sind nicht zu beanstanden. Das gilt auch hinsichtlich der vor Verwaltungsgericht

geltend gemachten Pauschale für den Auslagenersatz (vgl. Praxisfestlegung der verwaltungsrechtlichen Abteilung vom 23.4.2024).

**Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:**

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen und der Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern vom 15. März 2022 wird aufgehoben. Die Baubewilligung wird verweigert.
2. a) Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 3'500.--, werden der Beschwerdegegnerschaft auferlegt.  
b) Der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 4'000.-- wird den Beschwerdeführenden nach Eintritt der Rechtskraft dieses Urteils zurückerstattet.  
c) Die Beschwerdegegnerschaft hat den Beschwerdeführenden für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die Parteikosten, bestimmt auf Fr. 6'655.85 (inkl. Auslagen und MWSt), zu ersetzen.
3. a) Die Kosten des Verfahrens vor der Bau- und Verkehrsdirektion von Fr. 2'500.-- werden der Beschwerdegegnerschaft auferlegt.  
b) Die Beschwerdegegnerschaft hat den Beschwerdeführenden die Parteikosten für das Verfahren vor der Bau- und Verkehrsdirektion, bestimmt auf Fr. 6'808.15 (inkl. Auslagen und MWSt), zu ersetzen.

4. Zu eröffnen:

- Beschwerdeführende
- Beschwerdegegnerschaft
- Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
- Einwohnergemeinde Ligerz

und mitzuteilen:

- Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne
- Kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder,  
Gruppe Seeland

Die Abteilungspräsidentin:

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.