

100.2022.260U  
HAM/TST/SRE

## Verwaltungsgericht des Kantons Bern Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 19. November 2024

Verwaltungsrichter Häberli, Abteilungspräsident i.V.  
Verwaltungsrichter Bürki, Verwaltungsrichter Häusler  
Gerichtsschreiber Tschumi

**A. \_\_\_\_\_ AG**  
handelnd durch die statutarischen Organe  
vertreten durch Rechtsanwältin Dr. ...

Beschwerdeführerin

gegen

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

und

**Einwohnergemeinde Oberdiessbach**  
Bauverwaltung, Gemeindeplatz 1, Postfach 180, 3672 Oberdiessbach

betreffend Baubewilligung; Neubau von sechs Mehrfamilienhäusern mit  
Einstellhalle (Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern  
vom 13. Juli 2022; BVD 110/2021/119)



## **Prozessgeschichte:**

### **A.**

Am 6. März 2017 stellte die A.\_\_\_\_\_ AG bei der Einwohnergemeinde (EG) Oberdiessbach ein Baugesuch für den Neubau von sechs Mehrfamilienhäusern (MFH I-VI) mit gemeinsamer Einstellhalle auf der Parzelle Oberdiessbach Gbbl. Nr. 1\_\_\_\_\_ in der Wohnzone (W2) sowie für die Verlegung einer Fernwärmeleitung in der Landwirtschaftszone. Der Standort der geplanten Überbauung befindet sich im Gebiet «Chriseggle», einer Anhöhe rund 60 m oberhalb des Dorfkerns von Oberdiessbach. Entgegen der Empfehlung der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) bewilligte der damalige Regierungsstatthalter des Verwaltungskreises Bern-Mittelland gestützt auf die Verfügung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vom 13. April 2018 das Bauvorhaben mit Gesamtentscheid vom 7. August 2018; die dagegen erhobenen Einsprachen wies er ab. Gegen diesen Entscheid erhoben mehrere Anwohnerinnen und Anwohner Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE; heute: Bau- und Verkehrsdirektion [BVD]). Diese führte am 22. August 2019 einen Augenschein unter Beteiligung der OLK durch. Am 12. November 2019 hob sie den Gesamtentscheid und die Verfügung des AGR gestützt auf die Empfehlungen der OLK sowie wegen Fehlens einer genügend grossen Spielfläche auf und verweigerte dem Bauvorhaben die Baubewilligung (Bauabschlag; Entscheid RA Nr. 110/2018/125). Gegen diesen Beschwerdeentscheid gelangte die A.\_\_\_\_\_ AG am 13. Dezember 2019 ans Verwaltungsgericht. Dieses hielt in VGE 2019/413 vom 21. Mai 2021 abweichend vom Beschwerdeentscheid der Vorinstanz zunächst fest, dass das Bauvorhaben über eine genügend grosse Spielfläche verfügt. Zudem bemängelte es, dass die BVE bei ihrer ästhetischen Beurteilung die im südlichen Bereich der «Chriseggle» neu erstellte Überbauung «Kirchbühl» nicht berücksichtigt habe; deshalb sowie mangels genauerer Angaben über mögliche Alternativprojekte sei unklar, ob die mit dem Bauabschlag verbundene Nutzungseinbusse verhältnismässig sei. Im Weiteren erachtete es das Verwaltungsgericht als fraglich, ob die in der Landwirtschaftszone vorgesehene Retentionsanlage für das Regenwasser mit den Vorschriften über das Bauen ausserhalb der Bauzonen vereinbar sei. Entsprechend hob es den

Beschwerdeentscheid vom 12. November 2019 auf und wies die Angelegenheit zur Sachverhaltsergänzung im Sinn der Erwägungen und zu neuem Entscheid an die BVD zurück.

**B.**

Im anschliessenden Verfahren vor der BVD (Nr. 110/2021/119) reichte die A. \_\_\_\_\_ AG am 30. September 2021 eine Projektänderung ein für ein unterirdisches Regenwasserretentionsbecken mit Versickerungsanlage in der Bauzone sowie für die Verschiebung des Zivilschutzraums vom MFH IV ins MFH VI und stellte gleichzeitig ein Ausnahmegesuch für einen neuen Schmutzwasser- und Stromleitungsschacht in der Landwirtschaftszone. Gegen diese Projektänderung erhoben zwei Anwohnende Einsprache. Mit Verfügung vom 8. Dezember 2021 teilte die BVD der A. \_\_\_\_\_ AG u.a. mit, dass fraglich sei, ob die geplante Versickerungsmulde den gewässerrechtlichen Vorgaben genüge, und führte anschliessend am 1. Februar 2022 einen weiteren Augenschein unter Beizug der OLK durch. Am 17. Februar 2022 reichte die A. \_\_\_\_\_ AG erneut eine Projektänderung sowie eine revidierte Berechnung zu den Aufenthaltsbereichen und Spielflächen ein. Gestützt auf die Stellungnahme der OLK vom 24. März 2022 hob die BVD am 13. Juli 2022 den Gesamtentscheid des Regierungsrats vom 7. August 2018 sowie die Verfügung des AGR auf und erteilte dem (geänderten) Projekt abermals den Bauabschlag. Zur Begründung führte sie aus, dass das umstrittene Projekt das Orts- und Landschaftsbild auch unter Berücksichtigung der Überbauung «Kirchbühl» in unzulässiger Weise beeinträchtigt. Zudem stehe der Baubewilligung entgegen, dass es nach der letzten Projektänderung über keinerlei Aufenthaltsflächen und keine genügende Kinderspielplatzfläche verfüge.

**C.**

Dagegen hat die A. \_\_\_\_\_ AG am 11. August 2022 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben und gleichzeitig einen überarbeiteten Plan «EG mit Umgebung mit Spielfläche» eingereicht. Sie beantragt, Ziff. 1 und 2 des

angefochtenen Entscheids seien aufzuheben und es sei dem am 6. März 2017 gestellten Baugesuch mit den diversen Projektänderungen die Bewilligung zu erteilen; eventuell sei die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz mit der Aufforderung zurückzuweisen, der Bauherrschaft Gelegenheit zur Einreichung einer Projektänderung betreffend die Spiel- und Aufenthaltsflächen zu geben. Im Dienst der Verfahrensökonomie sei ausserdem ein Augenschein durchzuführen.

Die BVD schliesst mit Vernehmlassung vom 25. August 2022 auf Beschwerdeabweisung. Die EG Oberdiessbach beantragt mit Stellungnahme vom 5. September 2022, die Beschwerde sei gutzuheissen und die Baubewilligung zu erteilen.

Auf Nachfrage des Instruktionsrichters hat die A. \_\_\_\_\_ AG mit Eingabe vom 26. Oktober 2023 ergänzende Auskünfte zu den Spielflächen erteilt und einen weiteren überarbeiteten Plan «EG mit Umgebung mit Spielfläche» sowie einen Berechnungsnachweis und einen Erläuterungsbericht eingereicht, wozu die BVD und die EG Oberdiessbach mit Eingaben vom 3. bzw. 23. November 2023 Stellung genommen haben. Am 12. Dezember 2023 hat sich die A. \_\_\_\_\_ AG ein weiteres Mal zu den Spielflächen geäussert.

Am 17. Juni 2024 hat eine Delegation des Verwaltungsgerichts einen Augenschein mit Instruktionsverhandlung durchgeführt, an dem neben den Parteien auch zwei Vertreter der OLK, Gruppe Bern-Mittelland, teilgenommen haben. Dabei wurde neben ästhetischen Aspekten u.a. auch die Frage diskutiert, ob es zulässig sei, das MFH I wie geplant direkt an die Grenze zur Landwirtschaftszone zu setzen. In der Folge haben die BVD und die A. \_\_\_\_\_ AG mit Eingaben vom 4. bzw. 17. Juli 2024 zum Augenscheinprotokoll Stellung genommen und Schlussbemerkungen eingereicht. Während die BVD an ihren Begehren festhält, stellt die A. \_\_\_\_\_ AG für den Fall, dass das Verwaltungsgericht das projektierte Bauvorhaben infolge Unterschreitung des Bauzonenabstands als nicht bewilligungsfähig erachtet, den zusätzlichen Eventualantrag, Ziff. 1 und 2 des angefochtenen Entscheids seien aufzuheben und es sei festzustellen, dass sich das Bauvorhaben gut in das Ortsbild einordne und die Anforderungen an eine gute Gesamtwirkung erfülle; die Sache sei zudem zur Neuurteilung an die Vorin-

stanz zurückzuweisen, namentlich zur Abklärung, ob ein ausreichender Abstand zur Bau- bzw. Landwirtschaftszonengrenze eingehalten sei, bzw. zur Abklärung der Bewilligungspflicht durch das AGR. Zudem sei ihr anschliessend gegebenenfalls die Möglichkeit zur Vornahme einer Projektänderung vor der Vorinstanz einzuräumen. Die Gemeinde hat sich nicht erneut 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 Beschwerdeführerin hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, ist durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und hat als Baugesuchstellerin 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]). Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG). Auf die Beschwerde ist deshalb unter Vorbehalt von E. 1.2 hiernach einzutreten.

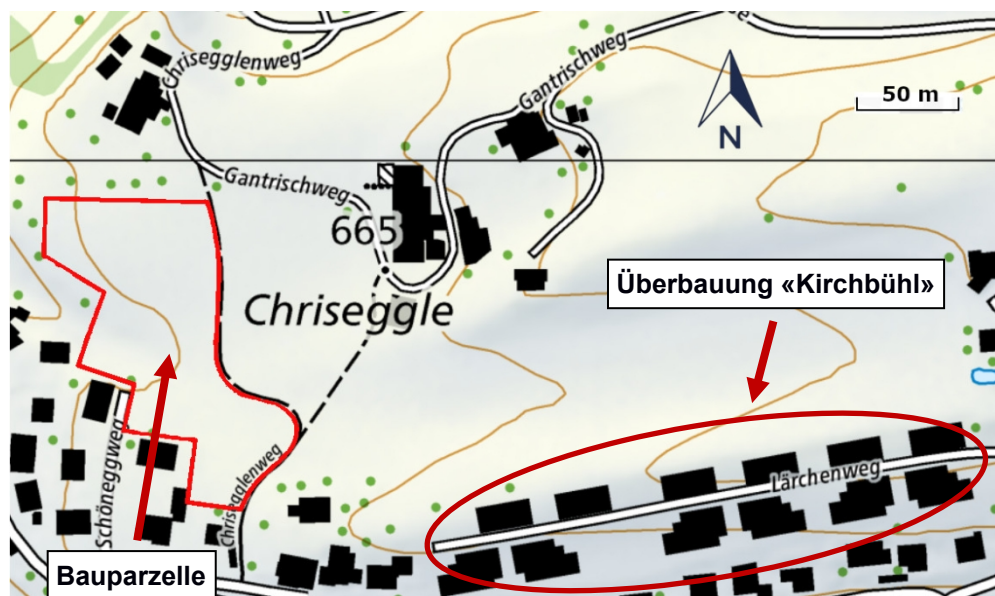
**1.2** Die Beschwerdeführerin hat mit Eingabe vom 17. Juli 2024 (act. 25) ein neues Eventualbegehren gestellt (vgl. vorne Bst. C). Dieses erweist sich grundsätzlich als zulässig (vgl. Art. 26 VRPG i.V.m. Art. 227 der Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 [Zivilprozessordnung, ZPO; SR 272]). Anders verhält es sich, soweit damit beantragt wird, es sei festzustellen, dass sich das Bauvorhaben gut ins Ortsbild einordne und die Anforderungen an eine gute Gesamtwirkung erfülle. Dieses Feststellungsbegehren ist im Verhältnis zu Leistungs- oder Gestaltungsbegehren subsidiär und deshalb nur zulässig, wenn das schutzwürdige Interesse der das Fest-

stellungsbegehren stellenden Partei mit einem Leistungs- oder Gestaltungsbegehren nicht gewahrt werden kann (BGE 141 II 113 E. 1.7 [Pra 105/2016 Nr. 36]; BVR 2018 S. 310 E. 7.3). Mit dem Antrag auf Feststellung der guten Einordnung bzw. Gesamtwirkung verfolgt die Beschwerdeführerin dasselbe Ziel wie mit ihren übrigen Anträgen. Im Vergleich zu diesen kommt ihm deshalb keine eigenständige Bedeutung zu. Ein darüberhinausgehendes Interesse an der (förmlichen) Feststellung der guten Einordnung bzw. Gesamtwirkung ist weder erkennbar noch rechtsgenügend dargetan. Insoweit ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.

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

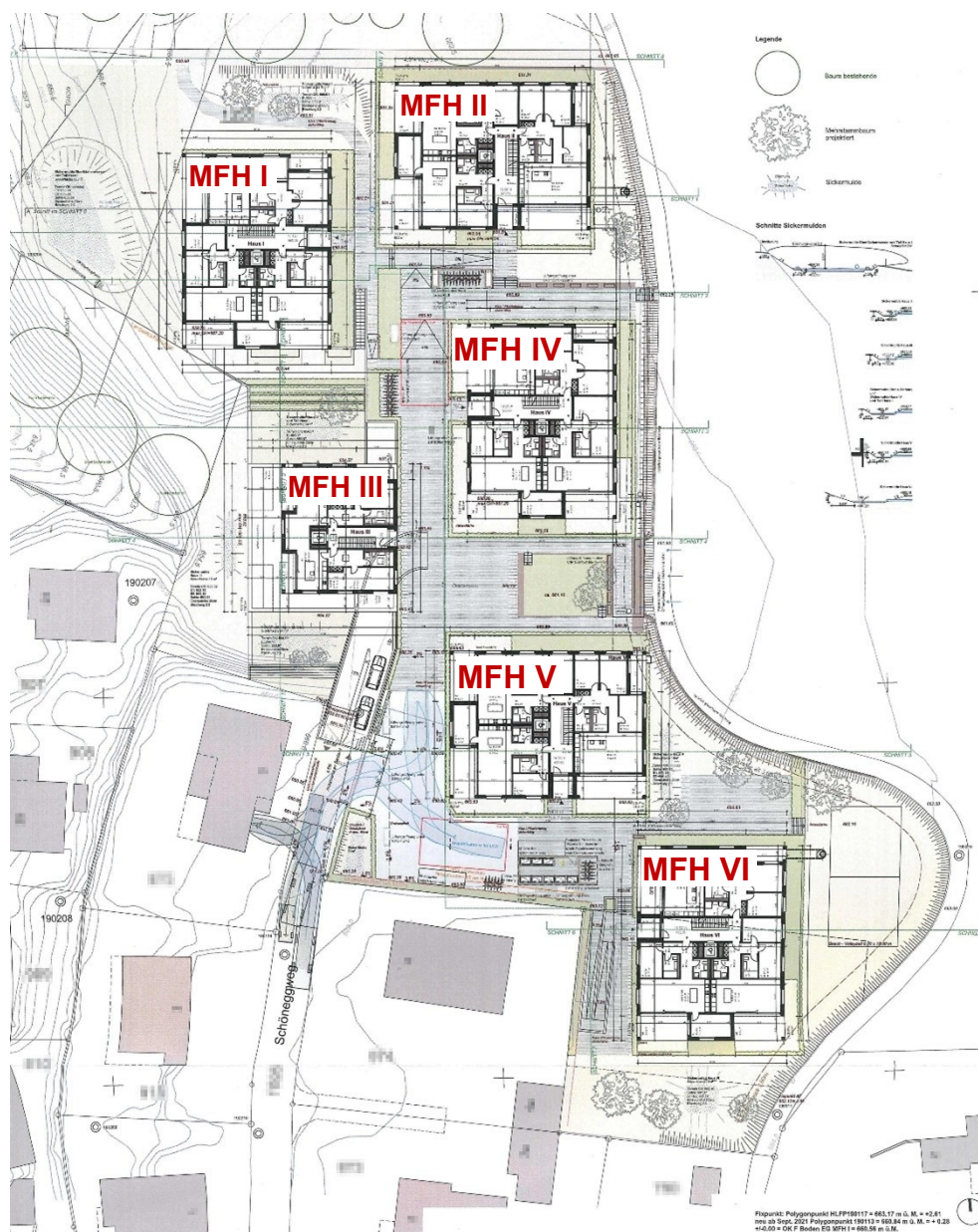
## **2.**

**2.1** Das 8'353 m<sup>2</sup> grosse Baugrundstück befindet sich im westlichen Bereich der «Chriseggle» auf einer gegen Westen ausgerichteten, leicht abfallenden Fläche bzw. Zwischenebene, die auf der Westseite einen Terrainschnitt bzw. Graben aufweist (vgl. untenstehenden Übersichtsplan). Das Gebiet wird derzeit als Weide bzw. Wiese genutzt und wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision im Jahr 2008 von der Landwirtschaftszone in die W2 eingezont. Im Süden und Südwesten grenzt es an ein Wohnquartier, das vorwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern überbaut ist und ebenfalls in der W2 liegt; auf den übrigen Seiten ist es von der Landwirtschaftszone umgeben. Rund 35 m nördlich und 80 m östlich befinden sich zwei Bauernhöfe (Gantrischweg 21 und Hofensemble am Gantrischweg 10/11) mit mehreren Nebengebäuden und zwei Silos. Im südöstlichen Bereich der «Chriseggle» befindet sich die Überbauung «Kirchbühl»; diese liegt vom südlichen Teil des Baugrundstücks knapp 70 m entfernt und umfasst sechs Doppelfamilien- sowie 18 Terrassenhäuser mit Flachdächern.



Übersichtsplan «Chrisegg» (vergrößerter Auszug aus der Landeskarte 1:25'000 mit hinzugefügten Hinweisen)

**2.2** Die von der Beschwerdeführerin geplanten MFH I-VI mit insgesamt 44 Wohnungen bestehen aus je zwei Vollgeschossen sowie einem Attikageschoss. Die Hauptmerkmale dieser Gebäude blieben im Rahmen der eingereichten Projektänderungen unverändert (vgl. angefochtener Entscheid E. 2c): Ihre Grundflächen (jeweils mit Loggias) betragen 19 m x 25 m (MFH I, II, IV, V und VI) bzw. 19 m x 19 m (MFH III). Während sich die MFH I, II, IV, V und VI auf dem relativ flachen Teil der Bauparzelle befinden, soll das MFH III im Terraineinschnitt im westlichen Teil der Bauparzelle erstellt werden (vgl. untenstehenden Auszug aus dem Plan «EG mit Umgebung»). Unterhalb der Gebäude sind Kellergeschosse geplant und zwischen den MFH I, II, IV, V und VI eine gemeinsame unterirdische Einstellhalle mit 66 Parkplätzen, die über eine Zufahrtsrampe an den Schöneggweg angeschlossen werden soll. Im Aussenbereich sind ausserdem weitere kleinere Bauten und Anlagen vorgesehen, wie verschiedene Verbindungswege, Zugangstreppen und Stützmauern, ein Vorplatz mit Besucherparkplatz, Containerstandplatz und einem asphaltierten Wendehammer für die Kehrlichtabfuhr, überdachte Fahrradabstellplätze sowie verschiedene Sickermulden und Grünflächen (Plan «EG mit Umgebung» vom 15.2.2022, act. 3K).



Auszug aus dem Plan «EG mit Umgebung» vom 15. Februar 2022

**2.3** Im Jahr 2020 hat die Beschwerdeführerin der OLK eine Machbarkeitsstudie für eine alternative Projektvariante (Vorakten BVD 3C pag. 121 ff.) vorgestellt, welche die OLK im Unterschied zum vorliegenden Vorhaben unter gewissen Vorbehalten (insb. Weglassen eines der Mehrfamilienhäuser) grundsätzlich positiv beurteilt hat (vgl. OLK-Bericht vom 24.3.2022 [Vorakten BVD 3C pag. 117 ff.] S. 3). Die Beschwerdeführerin macht aber geltend, dass sie dieses Alternativprojekt insbesondere aufgrund

der damit verbundenen Einbusse an Nutzungsflächen von knapp 20 % nicht weiterverfolgen möchte und an dessen Realisierung nicht interessiert sei. Im Übrigen handle es sich lediglich um eine Machbarkeitsstudie, die nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bilde (Beschwerde Rz. 145 ff.). Dem ist grundsätzlich zuzustimmen und die Machbarkeitsstudie braucht nicht mehr weiter erörtert zu werden, zumal die Beschwerdeführerin nie eine entsprechende Projektänderung eingereicht hat.

### 3.

Umstritten und zu beurteilen ist namentlich, ob die Vorinstanz zu Recht zum Schluss gekommen ist, dass das Bauvorhaben gegen die Vorschriften zum Schutz des Orts- und Landschaftsbilds verstösst.

**3.1** Gemäss Art. 9 Abs. 1 BauG dürfen Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen. Diese kantonale Vorschrift stellt die «ästhetische Generalklausel» im Sinn eines allgemeinen Beeinträchtigungsverbots dar. Eine Beeinträchtigung ist gegeben, wenn ein Bauvorhaben einen Gegensatz zur bestehenden Überbauung schafft, der erheblich stört (etwa BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen). Gestützt auf die Befugnis der Gemeinden, eigene Ästhetikvorschriften zu erlassen (Art. 9 Abs. 3 und Art. 69 Abs. 2 Bst. c und f BauG; Art. 12 Abs. 4 der Bauverordnung vom 6. März 1985 [BauV; BSG 721.1]; BVR 2007 S. 58 E. 4.2), hat die EG Oberdiessbach zudem in ihrem Baureglement vom 1. Juni 2008 (nachfolgend: aGBR) die nachfolgende allgemeine Gestaltungsvorschrift erlassen, die aufgrund von Art. 36 BauG auf das vorliegende Bauvorhaben unbestrittenermassen noch Anwendung findet (vgl. dazu angefochtener Entscheid E. 4):

#### Art. 5

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Baugesuche sind vor ihrer Behandlung durch die Baupolizeibehörde in den folgenden Fällen durch mindestens eine unabhängige, in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachperson zu beurteilen:

- in Schutzgebieten sowie bei wesentlichen Veränderungen bei erhaltenswerten Gebäuden mit ihrer Umgebung;
- bei Einsprachen, die das Erscheinungsbild oder die Gestaltung einer Baute oder Anlage rügen.

<sup>4</sup> [Voranfrage]

<sup>5</sup> [Überbauungsordnungen]

Diese kommunale Ästhetikvorschrift geht in ihrem Regelungsgehalt und ihrer Regelungsdichte über die Generalklausel von Art. 9 Abs. 1 BauG hinaus. Sie enthält nicht bloss ein Beeinträchtigungsverbot, sondern ein positives Einfügungsgebot («gute Gesamtwirkung»); ihr kommt daher selbständige Bedeutung zu (vgl. bereits VGE 2019/413 vom 21.5.2021 E. 4.2 betreffend dieselbe Sache; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I/II, 5. Aufl. 2020/2024, Art. 9-10 N. 4 f.).

**3.2** 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 Sa-

che der Gemeinde zu bestimmen, wie sie ihre eigene kommunale Ästhetikvorschriften 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 (BGE 145 I 52 E. 3.6; BVR 2015 S. 263 E. 5.1, 2012 S. 20 E. 3.2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 5; je mit weiteren Hinweisen). Die Gemeinde muss ihren Beurteilungsspielraum aber pflichtgemäss ausüben und hat dabei vom Sinn und Zweck der anzuwendenden Regelung auszugehen und neben dem Willkürverbot auch das Rechtsgleichheitsgebot, das Verhältnismässigkeitsprinzip und das übergeordnete Gesetzesrecht zu beachten, wobei bei der Prüfung der Verhältnismässigkeit die lokalen ästhetischen Interessen gegenüber den privaten und den überkommunalen öffentlichen Interessen an der Errichtung der geplanten Baute abzuwägen sind (BGE 145 I 52 E. 3.6, 115 Ia 370 E. 3).

**3.3** 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 rechts-erheblichen Umstände in ihre Beurteilung hat einfließen lassen, oder wenn es aufgrund eigener Erkenntnisse zu einer anderen Würdigung des rechts-erheblichen 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; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 9b und 9e).

**3.4** Die OLK hat zum vorliegenden Bauvorhaben wie folgt Stellung genommen:

**3.4.1** Im ersten Fachbericht vom 31. Oktober 2017 (Vorakten RSA 3D pag. 571 ff.) hielt die OLK einleitend fest, mit «Erstaunen» festgestellt zu haben, «dass das zu beurteilende Areal im Zuge der Zonenplanänderung 2008 von einer Landwirtschaftszone in eine Wohnzone II umgewandelt wurde. Aus Sicht der OLK ist die Haltung, an diesem Ort zu verdichten, nicht richtig» (pag. 573). Weiter führte sie aus, der Standort befinde sich in einer «sehr landschaftlichen Situation» am Siedlungsrand. Die Umgebung wirke gesamt-haft stimmig und sei insbesondere durch die Hof-, Weide- und Anbauflächen des nahegelegenen Hofensembles geprägt. Die bisherige Bebauung am Siedlungsrand erweise sich als heterogenes Einfamilienhausquartier, haupt-sächlich aus den 50er- bis 70er-Jahren. «Atmosphärisch prägend» seien die umliegend bewaldeten Hügel, die eine «fantastische Kulisse» aufspannten. Von der Zwischenebene auf der «Chrisegg» aus betrachtet seien das Alpenpanorama und die umliegende Landschaft dank den zahlreichen Durch-blicken zwischen den Bäumen und den Einfamilienhäusern bis anhin gut sichtbar; diese Sichtbezüge sowie die abwechslungsreiche Silhouettenbil-dung durch die Bäume und die einzelnen Baukuben seien von qualitativer Bedeutung. Wenn man sich auf verschiedenen (anderen) Anhöhen im Dorf befinde, sei das Gebiet zudem immer einsehbar und insofern prägend für den Siedlungsrand. An einer solchen Lage sei ein sensibles, dem Ort ange-messenes Eingreifen nötig. Das Projekt mit den sechs grossdimensionierten Mehrfamilienhäusern und einer «verbauten Umgebungsgestaltung» sei für die OLK am vorgesehenen Standort deshalb «nicht tragbar», weil es von verschiedenen Standorten innerhalb des Dorfes das Orts- und Landschafts-bild nicht nur klein-, sondern auch weiträumig sichtbar präge. Das Projekt

gehe weder konzeptionell noch gestalterisch auf die Umgebung ein, sondern «besetze» vielmehr die Hangebene und verschiebe den bestehenden Siedlungsrand. Dabei würden die «unbestreitbaren landschaftsräumlichen Qualitäten völlig negiert» und der Umgang mit der Topografie nicht beherrscht, indem der Graben auf der Bauparzelle teilweise aufgefüllt und durch die Einstellhalle eine Plattform mit Stützmauern, Niveaudifferenzen und Treppen gebildet werde. Auch sonst präsentiere sich die Umgebungsgestaltung verschachtelt und verwinkelt und wirke banal sowie einzig aus der Höhensituierung der Gebäude heraus konstruiert. Das Bauvorhaben sei deshalb abzulehnen. Diesen Standpunkt hat sie am Bereinigungsgespräch vom 6. März 2018 und am Augenschein vom 22. August 2019 näher erläutert und bei dieser Gelegenheit die Kritik an der Einzonung dezidiert wiederholt (vgl. Protokoll Bereinigungsgespräch vom 6.3.2018, datiert vom 12.3.2018, Vorakten RSA 3D pag. 627 ff., 632; Protokoll Augenschein vom 22.8.2019, datiert vom 27.8.2019, Vorakten BVD 3A pag. 181 ff., 193).

**3.4.2** Im zweiten Rechtsgang vor der BVD hat die OLK an der voranstehenden Kritik festgehalten: Die zusätzlichen Abklärungen hätten gezeigt, dass die benachbarte Überbauung «Kirchbühl» für die Beurteilung des vorliegenden Projekts unerheblich sei, da sie dem äusserst heiklen Standort unangemessen sei und einen ausgesprochen (peri-)urbanen Charakter aufweise, der dem weitgehend nach wie vor ländlich geprägten Orts- und Landschaftsbild in Oberdiessbach fremd sei. Eine derartige, «konzeptionell und entwurfsmässig unadäquate» Neuüberbauung könne nicht zum Beurteilungsmassstab genommen werden; umso weniger, als die hier umstrittene Überbauung von den meisten Standorten aus gar nicht zusammen mit dem «Kirchbühl» wahrgenommen werde (Stellungnahme vom 24.3.2022, Vorakten BVD 3C pag. 117 ff.).

**3.5** Inwieweit aus ästhetischen Gründen eine Mindernutzung des Grundstücks bzw. die Umsetzung des Alternativprojekts verlangt werden kann, hängt von der betroffenen Stufe des Ortsbild- und Landschaftsschutzes ab: Gestützt auf den allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutz (Art. 9 BauG) können an die äussere Gestaltung von Bauten und Anlagen bestimmte Anforderungen gestellt werden. Anders beim besonderen Landschaftsschutz

(Art. 9a BauG) und beim Schutz der Baudenkmäler (Art. 10a ff. BauG) dürfen allerdings in der Regel weder Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung wesentlich eingeschränkt werden. Dieses grundsätzliche Verbot gilt sowohl für das kantonale Beeinträchtigungsverbot als auch für kommunale positive Ästhetikklauseln, die wie Art. 5 aGBR eine gute Gesamtwirkung verlangen (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, 2006 S. 491 E. 6.3.3; VGE 2019/413 vom 21.5.2021 E. 6.1; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 1, 15). Bei Bauten, die den geltenden Zonenvorschriften entsprechen, aber grössere Ausmasse und eine grössere Nutzungsdichte als die vorhandenen Gebäude aufweisen, darf die gute Gesamtwirkung deshalb grundsätzlich nicht allein aufgrund ihrer Dimensionen verneint werden. Unzulässig sind insbesondere Beschränkungen der erlaubten Gebäudedimensionen, die eine ins Gewicht fallende Mindernutzung zur Folge hätten, da gemäss der Rechtsprechung aufgrund des wichtigen Ziels der schweizerischen Raumordnungspolitik, die Siedlungsentwicklung zur haushälterischen Nutzung des Bodens nach innen zu lenken und kompakte Siedlungen zu schaffen, grundsätzlich ein öffentliches Interesse daran besteht, maximale Baumasse auszunutzen (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]; VGE 2018/101 vom 19.3.2019 E. 4.2 mit Hinweis auf BGer 1P.678/2004 vom 21.6.2005 E. 4.3). Auch mit Blick auf die Rechtssicherheit kommen Ausnahmen von diesem Grundsatz nur in besonderen Fällen in Frage; dies namentlich dann, wenn eine Abweichung erforderlich ist, um eine *besonders* schützenswerte Umgebung vor einer Verunstaltung zu bewahren (BVR 2006 S. 491 E. 6.4, 2004 S. 214 [VGE 21633 vom 25.11.2003] nicht publ. E. 6.4; VGE 2017/51 vom 1.5.2018 E. 6.4, 2016/57 vom 27.7.2016 E. 3.7.1, je mit weiteren Hinweisen), oder wenn die projektierten Bauten im Vergleich zum Bestehenden sich volumenmässig geradezu krass hervorheben und als überdimensionierte (wenn auch zonenkonforme) Fremdkörper wirken würden (VGE 2016/57 vom 27.7.2016 E. 3.7.4 mit weiteren Hinweisen).

#### 4.

Zunächst ist zu prüfen, ob eine Ausnahmesituation im Sinn der vorgenannten Rechtsprechung vorliegt (E. 3.5 hiavor) und insbesondere Grösse und Anordnung der geplanten Baukörper der Bewilligungsfähigkeit entgegenstehen.

**4.1** Die Bauparzelle befindet sich weder in einer Schutzzone noch steht zur Diskussion, dass das Bauvorhaben Baudenkmäler oder besondere Objekte des Ortsbild- oder Landschaftsschutzes beeinträchtigen würde: Unbestritten ist insbesondere, dass die Schutzziele des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) hier nicht unmittelbar gelten, da keine Bundesaufgabe im Sinn von Art. 2 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) vorliegt (vgl. dazu angefochtener Entscheid E. 7b). Im Weiteren steht zu Recht nicht in Frage, dass das umstrittene Projekt Baudenkmäler beeinträchtigen könnte, zumal das früher als erhaltenswert eingestufte Bauernhaus in der Nähe der Bauparzelle (Gantrischweg 11; vgl. vorne E. 2.1) unterdessen aus dem Bauinventar entlassen worden ist. Somit befinden sich in der unmittelbaren Umgebung des Bauvorhabens keine geschützten Denkmäler mehr (Bauinventar einsehbar unter: [www.bkd.be.ch](http://www.bkd.be.ch), Rubrik «Themen/Kultur/Denkmalpflege/Baudenkmäler im Kanton Bern/Bauinventar/Bauinventar online»).

**4.2** Die Vorinstanz hat erwogen, dass gemäss der Berechnung der Beschwerdeführerin mit dem vorliegenden Projekt eine Geschossfläche von 6'082 m<sup>2</sup> realisiert werden könne, während mit dem Alternativprojekt (ohne das von der OLK kritisierte Gebäude im Graben) nur eine solche von 4'959 m<sup>2</sup> möglich sei. Die Nutzungsdifferenz betrage somit rund 18,5 %, wobei diese Berechnung insofern zu relativieren sei, als das vorliegende Projekt das Bauareal faktisch übernutze und deshalb nicht vollumfänglich als Referenz dienen könne. Hinzu komme, dass das Alternativprojekt aufgrund der lockereren Anordnung der Baukörper eine Riegelwirkung verhindern und weniger städtisch wirken würde, was einer gestalterisch deutlich besseren Lösung entspreche. Aufgrund der unterschiedlichen Gebäudehöhen und Durchblicke würde ausserdem die an diesem Standort für das Orts- und Landschaftsbild sehr wichtige Silhouettierung erhalten bleiben. Die zur Diskussion stehende Einschränkung von weniger als 20 % falle unter diesen

Umständen von vornherein nicht so stark ins Gewicht, dass deswegen die Anwendung der Ästhetikvorschriften unzulässig wäre. Die Beurteilung der OLK und die Qualifikation im ISOS zeigten, dass die Bauparzelle in einem qualitativ hochwertigen, schutzwürdigen Gebiet am Siedlungsrand liege, das zum Ortsbildhintergrund gehöre und sehr landwirtschaftlich geprägt sei. Neubauten an einem solchen Standort müssten hohen ästhetischen Anforderungen genügen und Rücksicht auf die prägenden Elemente der bestehenden Umgebung nehmen. Dem Interesse des Ortsbild- und Landschaftsschutzes komme deshalb hohes Gewicht zu. Demgegenüber sei das öffentliche Interesse an einer sehr verdichteten, urbanen Überbauung auf der «Chriseggle» deutlich geringer einzustufen, da es sich nicht um eine Siedlungsentwicklung nach innen handle. Das Interesse des Ortsbild- und Landschaftsschutzes überwiege deshalb das private, wirtschaftliche Interesse der Bauherrschaft an einer maximierten Ausnutzung der Parzelle. Im Übrigen führe der Bauabschlag nicht dazu, dass die geltende Zonenordnung ausser Kraft gesetzt würde. Da bei einer ortsbild- und landschaftsverträglichen Bebauung die zulässige Überbaumungsmöglichkeit der Parzelle zudem höchstens reduziert, nicht aber verunmöglicht oder stark erschwert würde, liege gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung im Übrigen auch kein schwerer Eingriff vor. Ohnehin sei die Frage der Nutzungseinschränkung im vorliegenden Fall gar nicht relevant, da sie (wie die OLK) die Baubewilligung nicht wegen der Dimensionen des Bauvorhabens, sondern wegen seiner gestalterischen Mängel verweigert habe (angefochtener Entscheid E. 8j). Werde eine gute Gesamtwirkung nicht allein wegen des Volumens der geplanten Baukörper verneint, sondern verhinderten andere Aspekte des Bauprojekts eine gute Einordnung, sei der Bauabschlag zu erteilen. Diesfalls müsse weder eine besonders schützenswerte Umgebung vorhanden sein noch sei eine Interessenabwägung erforderlich. So habe das Verwaltungsgericht in seinem Entscheid VGE 2018/101 vom 19. März 2019 einen Bauabschlag ohne Weiteres mit der Begründung bestätigt, eine gute Gesamtwirkung werde nicht allein wegen des Volumens der geplanten Baukörper, sondern zusätzlich auch noch wegen anderer Aspekte wie der mangelnden Einbettung in die Topografie, der Formensprache und der Aussenraumgestaltung verfehlt (angefochtener Entscheid E. 6b).

**4.3** Entgegen der Vorinstanz kann aus dem Urteil 2018/101 vom 19. März 2019 nicht geschlossen werden, dass im vorliegenden Fall die Verpflichtung zu einer Mindernutzung ausserhalb der vorne in E. 3.5 genannten Voraussetzungen zulässig wäre. Das Verwaltungsgericht hat in diesem Urteil zwar – wie hier die Vorinstanz – die Verweigerung einer Bewilligung für das umstrittene Bauvorhaben gestützt auf den allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutz bestätigt. Allerdings hat es dabei auch festgehalten, dass im dort zu beurteilenden Fall eine deutlich bessere und ausreichende Einordnung *ohne* wesentliche Nutzungseinbussen möglich erscheine (vgl. VGE 2018/101 vom 19.3.2019 E. 4.5.2). Das ist hier anders, da gestützt auf die Angaben der Verfahrensbeteiligten mit einer Nutzungseinbusse zu rechnen ist, die nicht mehr als geringfügig bezeichnet werden kann. Zudem setzt die Kritik der OLK – wie die Beschwerdeführerin zu Recht geltend macht (vgl. Beschwerde Rz. 141) – sehr wohl zu wesentlichen Teilen an der Dimensionierung und Anordnung der Baukörper an (vgl. etwa Bericht der OLK vom 31.10.2017 [Vorakten RSA 3D pag. 571 ff.] S. 3, Stellungnahme der OLK vom 24.3.2022 [Vorakten BVD 3C pag. 117 ff.] S. 2). Im VGE 2018/101 zugrunde liegenden Sachverhalt verhielt es sich hingegen anders, hat die OLK dort doch ausdrücklich festgehalten, dass die Volumen der geplanten Mehrfamilienhäuser aus ihrer Sicht kein Problem seien (vgl. E. 3.3 des Entscheids). Dieser Fall ist daher mit dem vorliegenden nicht vergleichbar.

**4.4** Nachfolgend ist somit zu prüfen, ob die Vorinstanz zu Recht von einer Ausnahmesituation im Sinn der vorgenannten Rechtsprechung ausgegangen ist (vorne E. 3.5).

**4.4.1** Die Vorinstanz hat die Empfindlichkeit der Umgebung der Bauparzelle aus verschiedenen Blickrichtungen beurteilt. Als massgebend für die Beurteilung aus der Ferne erachtete sie einerseits die Sichtbezüge aus Norden und Nordosten vom «Haslifeld», von unterhalb des «Margelwalds» und vom «Söibode» und andererseits diejenigen aus dem Quartier Rain vom gegenüberliegenden Hügelzug im Westen von Oberdiessbach, nicht dagegen die Sicht aus Süden (angefochtener Entscheid E. 7a). Von Norden und Nordosten aus betrachtet seien an der Hangkante vor dem Panorama auf die umliegenden Hügelzüge und Alpen einige kleinere Gebäude sowie grössere Einzelbäume und ein zusammenhängender Baumbestand sichtbar. Diese

variantenreiche Silhouettierung sei für das Orts- und Landschaftsbild sehr wichtig, da sie durch die bestehenden Gebäude derzeit nicht oder nur in einem sehr geringen Ausmass verdeckt werde (angefochtener Entscheid E. 7d und 8j). Vom Quartier Rain aus gesehen bildeten die Bauparzelle und deren Umgebung ausserdem einen Teil des im ISOS geschützten Ortsbildhintergrunds von Oberdiessbach. Von dort aus werde die «Chriseggle» als begrünter Hügel mit einem vom Dorf abgesetzten, durchgrüntem Quartier mit Ein- und Zweifamilienhäusern mit Satteldächern wahrgenommen. Dahinter bzw. oberhalb des Quartiers sind Teile der beiden Bauernhöfe sichtbar, insbesondere das Hofensemble Gantrischweg 10 und 11, dahinter ein bewaldeter Hügelzug. Auch aus diesem Blickfeld präsentiere sich eine variantenreiche Silhouettierung. Ausserdem sei zu berücksichtigen, dass es sich laut ISOS um ein Gebiet der Aufnahmekategorie B und damit um einen empfindlichen Teil des Ortsbilds handle (angefochtener Entscheid E. 7b). Die vom Verwaltungsgericht in diesem Zusammenhang verlangten zusätzlichen Sachverhaltsabklärungen hätten zum Schluss geführt, dass die Überbauung «Kirchbühl» nicht geeignet sei, den Eindruck der unüberbauten, landwirtschaftlich geprägten Ebene oder die variantenreiche Silhouettierung an der Hangkante zu verändern, da sie sich grösstenteils unterhalb der Hangkante am gegen Süden ausgerichteten Teil des Hanges unterhalb der «Chriseggle» befinde und von vielen Standorten im Norden sowie vom Quartier Rain gar nicht sichtbar sei. Zwar seien von einzelnen Standorten Teile der obersten Geschosse einzelner Gebäude der Überbauung «Kirchbühl» zu erkennen; sie würden aber wie als einzelne Gebäude, wie Einfamilienhäuser, wahrgenommen, nicht wie eine grosse Bebauung. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin habe die Überbauung «Kirchbühl» daher keinen Einfluss auf das hier massgebende Erscheinungsbild der «Chriseggle» (angefochtener Entscheid E. 7e; Protokoll Augenschein vom 17.6.2024 S. 5 f., Votum ..., act. 20, sowie Stellungnahme BVD vom 4.7.2024 S. 1 f., act. 23).

**4.4.2** Die Gemeinde ist dagegen der Meinung, die Bauparzelle sei wesentlich weniger gut sichtbar als von der OLK und der Vorinstanz dargestellt. Die vorinstanzlich gemachten Fotos seien teilweise von kaum begangenen Orten aus aufgenommen worden. Demzufolge sei in Frage zu stellen, ob die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, insbesondere in Bezug auf

die Durchblickbarkeit und die Silhouettierung wirklich so gross seien, zumal die geplante Überbauung aus dem Dorfkern und den grösseren Quartieren in Oberdiessbach gar nicht einsehbar sei. Man müsse sich auf umliegende Anhöhen begeben, um die Bauparzelle einzusehen. Die Auffassung, wonach das Bauvorhaben das Orts- und Landschaftsbild weiträumig prägen soll, könne daher nicht geteilt werden. Dass sich der Siedlungsrand nach aussen verschieben werde, sei zudem bereits klar gewesen, als die Parzelle eingezont worden sei (Stellungnahme vom 20.12.2017 [Vorakten RSA 3D pag. 615 ff.] S. 2, Stellungnahme vom 25.9.2019 [Vorakten BVD 3A pag. 279 ff.] S. 4). Im Übrigen kämen dem Bauplatz in den Augen der meisten Oberdiessbacherinnen und Oberdiessbacher keine besonderen Qualitäten zu. Das Gebiet werde deshalb auch als «Hinterhof» von Oberdiessbach bezeichnet und werde im Vergleich zum übrigen Baugebiet entsprechend erst spät überbaut (Protokoll Augenschein vom 17.6.2024 S. 7, Votum ...).

**4.4.3** Die Beschwerdeführerin hält der Vorinstanz zudem vor, die verlangte Reduktion der Baumasse um rund einen Fünftel sei unverhältnismässig und deshalb unzulässig. Die baurechtliche Grundordnung halte verbindlich fest, dass Gebäude in den vorgesehenen Dimensionen in der Nutzungszone W2 zulässig seien. Hätte der Gesetzgeber bloss Ein- und Zweifamilienhäuser gewollt, hätte er dies entsprechend in der baurechtlichen Grundordnung festhalten müssen, z.B. durch eine maximale Länge, Tiefe oder Höhe der Gebäude oder durch eine geringere Zahl zulässiger Vollgeschosse. Es erstaune daher nicht, dass die Gemeinde nichts gegen das Bauprojekt einzuwenden habe (Beschwerde Rz. 94). Die Nutzungseinbusse könne abgesehen davon auch nicht auf die Beurteilung der OLK abgestützt werden, da diese einseitig sei, indem sie die Überbauung «Kirchbühl» unberücksichtigt lasse (Beschwerde Rz. 59 ff.). Diese Überbauung sei von Norden aus durchaus sichtbar, wenn auch nicht gleich markant wie von Süden her; sie habe im Ergebnis deshalb sehr wohl einen Einfluss auf das massgebliche Erscheinungsbild der «Chriseggle» sowie auf die fragliche Silhouettierung (Beschwerde Rz. 54). Anders als die OLK «suggeriere», bestünden zudem bereits heute keine generellen Durchblicke in die Landschaft (Beschwerde Rz. 87). Ferner ergebe sich aus dem ISOS nicht, dass die Bauparzelle in einem qualitätsvollen, schutzwürdigen Gebiet liege, da gemäss Akten und

Feststellungen des Verwaltungsgerichts im Urteil 2019/413 das Bauvorhaben von Westen her als Dorfbildhintergrund gar nicht wahrnehmbar und seine direkte Umgebung nicht im Bauinventar des Kantons Bern aufgeführt sei. Derart schutzwürdig, wie die Vorinstanz dies behauptete, sei das betroffene Gebiet deshalb nicht (Beschwerde Rz. 39, 159 f.). Folglich seien die Interessen der privaten Eigentümerschaft an einer zonenkonformen Überbaubarkeit ihres Grundstücks sowie das öffentliche Interesse an einer verdichteten Bauweise im vorliegenden Fall wesentlich höher zu gewichten als ein mögliches Interesse an einer optimalen Einordnung ins Landschaftsbild; dies gelte umso mehr, als das Bauprojekt entgegen der Vorinstanz eine gute Gesamtwirkung erziele und es sich sehr wohl um eine Siedlungsentwicklung nach innen handle (Beschwerde Rz. 160, 169). Mithin könne nicht verlangt werden, dass anstelle des umstrittenen Vorhabens das Alternativprojekt realisiert werde. Vielmehr stelle diese Forderung eine Verletzung der Eigentumsgarantie dar (Beschwerde Rz. 152 f., 173).

**4.5** Diese Einwände der Beschwerdeführerin sind begründet:

**4.5.1** Wie die Gemeinde und die Beschwerdeführerin zu Recht einwenden, ist aufgrund der Akten und der am Augenschein gewonnenen Eindrücke nicht ersichtlich, inwiefern sich die geplante Überbauung aus der Ferne betrachtet in besonders prägender Weise auf das Ortsbild von Oberdiessbach auswirken sollte. Die Fotos der OLK und der Vorinstanz zeigen zwar, dass das Gebiet um die Bauparzelle vom westlich gelegenen Quartier Rain aus betrachtet entgegen der Beschwerdeführerin durchaus im Hintergrund des Dorfes sichtbar ist und insofern einen Teil des im ISOS erwähnten Ortsbilds darstellt (vgl. etwa Fotos 17 und 18 der vorinstanzlichen Begehung vom 27.1.2022 [Vorakten BVD 3C pag. 63 f.], Fotodokumentation OLK [Vorakten BVD 3A pag. 220-227]). Wie bereits erwähnt (vorne E. 4.1), gelten das ISOS und dessen Schutzziele hier jedoch nicht unmittelbar (vgl. auch VGE 2019/413 vom 21.5.2021 E. 6.4 f.). Aus dem Bundesinventar allein ergeben sich somit im vorliegenden Fall keine Baubeschränkungen, die über das kantonale und kommunale Recht hinausgehen. Zudem lassen sich den genannten Fotografien auch keine konkreten Anhaltspunkte entnehmen, wonach die geplante Überbauung vom Quartier Rain aus betrachtet für das Ortsbild ausgesprochen störend wäre, zumal die fraglichen Betrachtungsorte von der

Bauparzelle relativ weit entfernt sind (gut 500 m) und sich das Ortsbild bereits heute stark heterogen präsentiert (vgl. etwa auch die Gewerbebauten im Vordergrund). Gemäss den Fotos ist zudem davon auszugehen, dass die bestehende Bewaldung direkt unterhalb der Bauparzelle einen Teil der umstrittenen Überbauung verdecken würde. Unter diesen Umständen ist für das Verwaltungsgericht nicht ersichtlich, inwiefern die geplante Überbauung die Sicht auf das Ortsbild aus dem Quartier Rain besonders empfindlich beeinträchtigen könnte. Daran vermag nichts zu ändern, dass das Gebiet der Bauparzelle von dort aus gesehen derzeit noch landwirtschaftlich geprägt erscheint, wurde die Bauparzelle doch ausdrücklich für die Erstellung von Wohnbauten eingezont. Der Standpunkt der Gemeinde und der Beschwerdeführerin, wonach das Bauvorhaben keine wesentlichen weiträumigen Auswirkungen auf das Ortsbild von Oberdiessbach habe, erscheint somit durchaus haltbar, zumal unbestritten ist, dass die streitbetreffene Überbauung vom Ortskern und den anderen grösseren Quartieren gar nicht sichtbar ist.

**4.5.2** Für das Verwaltungsgericht ist auch nicht ersichtlich, inwiefern die sich von den genannten Standorten nördlich und nordöstlich der Bauparzelle präsentierende «Silhouettierung» an der Hangkante oder das dahinterliegende Panorama eine Mindernutzung erfordern könnte: Zwar bestätigen die bei den Akten liegenden Fotos, dass die von der OLK beschriebene Silhouette aus Gebäuden und Bäumen durch das Bauvorhaben beeinträchtigt wird (vgl. etwa Foto 12 des vorinstanzlichen Augenscheins vom 1.2.2022 [Vorakten BVD 3C pag. 82 f.]). Allerdings lässt sich eine solche «Riegelwirkung» kaum ganz verhindern, sondern ist im Gegenteil zwingend mit einer zonenkonformen Nutzung der Bauparzelle verbunden, gerade weil sich die Bauparzelle im Bereich der Hangkante befindet. So hat denn der Vertreter der OLK selber darauf hingewiesen, dass von den Standorten nördlich des Bauareals aus betrachtet selbst dann eine «bauliche Wand» entstehen würde, wenn anstelle der vorgesehenen Überbauung Einfamilienhäuser errichtet würden (Protokoll Augenschein vom 22.8.2019 S. 18, Votum ... [Vorakten BVD 3A pag. 198]). Wie die Beschwerdeführerin zu Recht einwendet (Beschwerde Rz. 94), hätten allfällige Beschränkungen der Baumöglichkeiten zur Freihaltung der Aussicht oder Silhouette unter diesen Umständen bereits im Rahmen der Einzonung festgelegt werden müssen, waren die entsprechenden (beschränkten) Auswirkungen auf die Silhouette an der Hangkante nach

dem Gesagten doch bereits damals ohne Weiteres absehbar. Im Übrigen ist auf den aktenkundigen Fotos erkennbar, dass die Profile des Bauvorhabens – vom «Söibode», «Margelwald» oder «Haslifeld» aus gesehen – die Silhouette der Gebäude und grösseren Bäume am Schöneggweg nicht überragen (vgl. auch die entsprechende Feststellung im Protokoll Augenschein vom 1.2.2022 S. 6, insb. Votum ... [Vorakten BVD 3C pag. 70]) und die geplanten Mehrfamilienhäuser die Sicht auf das Panorama aus Hügelketten und die Alpen nur am unteren Rand tangieren (zur Sicht vom «Söibode»: vgl. Fotos 11 und 12 des Augenscheins vom 1.2.2022 [Vorakten BVD 3C pag. 82 f.], Fotos 8 und 9 der vorinstanzlichen Begehung vom 27.1.2022 [Vorakten BVD 3C pag. 54 f.], Fotodokumentation OLK [Vorakten BVD 3A pag. 233-237]; zur Sicht vom «Margelwald»: vgl. Fotos Fotos 13 und 14 des Augenscheins vom 1.2.2022 [Vorakten BVD 3C pag. 84], Fotos 10 und 11 der vorinstanzlichen Begehung vom 27.1.2022 [Vorakten BVD 3C pag. 54 f.], Fotodokumentation OLK [Vorakten BVD 3A pag. 217-219]; zur Sicht vom «Haslifeld»: vgl. Fotos 17 bis 22 des Augenscheins vom 1.2.2022 [Vorakten BVD 3C pag. 86 ff.], Fotos 10 und 11 der vorinstanzlichen Begehung vom 27.1.2022 [Vorakten BVD 3C pag. 56 f.], Fotodokumentation OLK [Vorakten BVD 3A pag. 238-241]). Insgesamt ist für das Verwaltungsgericht deshalb nicht ersichtlich, inwiefern der Absicht der Beschwerdeführerin, die zulässigen Baumasse möglichst auszunutzen, eine unzulässige «Riegelwirkung» entgegengehalten werden könnte. Dies gilt umso weniger, als sich die genannten Betrachtungsorte auf nicht häufig begangenen Nebenwegen befinden und daher fraglich ist, wie sie zu gewichten sind. Wie es sich damit verhält, kann aber letztlich offenbleiben, da für das Verwaltungsgericht insgesamt kein Anlass besteht, die Silhouette an der Hangkante als für die Gesamtwirkung des Orts- und Landschaftsbilds von Oberdiessbach von besonderer Bedeutung zu betrachten.

**4.5.3** Ferner gibt es keine Hinweise, dass die geplanten Baukörper volumemässig einen krassen Gegensatz zur umliegenden Bebauung schaffen würden. Zwar ist nicht von der Hand zu weisen, dass sich die geplanten Mehrfamilienhäuser hinsichtlich ihrer Dimensionen von den Ein- und Zweifamilienhäusern des südlich und südwestlich angrenzenden Wohnquartiers deutlich abheben. Wie sich am verwaltungsgerichtlichen Augenschein gezeigt hat, weist die Beschwerdeführerin allerdings zu Recht darauf hin, dass

die geplante Überbauung vom Schöneggweg sowie von den übrigen öffentlichen Standorten des Wohnquartiers nur beschränkt einsehbar ist, da sie hauptsächlich am Hang unterhalb der Zwischenebene liegt (vgl. Beschwerde Rz. 87; zur Sicht am Ende des Schöneggwegs vgl. etwa Foto 1 des vorinstanzlichen Augenscheins vom 1.2.2022 [Vorakten BVD 3C pag. 77] sowie Foto der Beschwerdeführerin, Beschwerde S. 15 nach Rz. 87). Weil die Bauparzelle zudem nur auf einer Seite an das fragliche Ein- und Zweifamilienhausquartier grenzt und die auf der anderen Seite liegenden Bauernhäuser zum Teil ähnliche Dimensionen wie die geplanten Mehrfamilienhäuser aufweisen (dazu bereits VGE 2019/413 vom 21.5.2021 E. 6.4), besteht kein Grund zur Annahme, dass Letztere aufgrund ihrer Grösse als besonders störender Fremdkörper hervorstechen.

**4.5.4** Für diesen Schluss spricht im Übrigen auch der Umstand, dass die Überbauung «Kirchbühl» – entgegen der Auffassung der OLK und der Vorinstanz – bei der ästhetischen Beurteilung des vorliegenden Bauvorhabens bzw. von dessen Umgebung nicht ausser Acht gelassen werden kann. Richtig ist zwar, dass von der Bauparzelle aus nur ein Teil der oberen Attikawohnungen dieser Überbauung sichtbar ist; diese Attikawohnungen befinden sich von der Bauparzelle allerdings klar weniger als 100 m entfernt und sind zudem von den öffentlichen Wegen auf der fraglichen Zwischenebene durchaus zusammen mit den geplanten Mehrfamilienhäusern sichtbar (vgl. Fotos Nrn. 1 und 4 des Augenscheins vom 17.6.2024, act. 20A). Der OLK und der Vorinstanz kann deshalb nicht gefolgt werden, wenn sie davon ausgehen, dass die Auswirkungen der beiden Überbauungen auf das Orts- und Landschaftsbild völlig isoliert voneinander beurteilt werden müssten. Vielmehr bildet die Überbauung «Kirchbühl» Bestandteil der Umgebung (an deren Mittelmasse sich die Ästhetikbeurteilung zu orientieren hat; vgl. hinten E. 5.4). Dem steht nicht entgegen, dass das Bauvorhaben von den weiter entfernten Standorten nicht zusammen mit der Überbauung «Kirchbühl» wahrnehmbar sein soll.

**4.6** Als Zwischenfazit kann damit festgehalten werden, dass einerseits keine Anhaltspunkte bestehen, dass die geplante Überbauung in Bezug auf die Volumen der Baukörper oder in anderer Hinsicht einen krassen Gegensatz zur bestehenden Bebauung in der Umgebung bilden würde. Wie die

Gemeinde einleuchtend dargelegt und sich am verwaltungsgerichtlichen Augenschein bestätigt hat, ist andererseits auch nicht ersichtlich, dass der streitbetreffene Baustandort für das Orts- und Landschaftsbild von Oberdiessbach von derart grosser Bedeutung wäre, dass ausnahmsweise gestützt auf die allgemeinen Ästhetikbestimmungen wesentliche Beschränkungen der zulässigen Baudimensionen verlangt werden könnten (vgl. vorne E. 3.5). Somit hat die Beschwerdeführerin grundsätzlich Anspruch auf Ausnutzung der reglementarisch zulässigen Gebäudedimensionen, weshalb von ihr nicht verlangt werden kann, anstelle des geplanten Vorhabens das erwähnte Alternativprojekt zu realisieren. Inwiefern daran etwas ändern sollte, dass die verlangte Nutzungseinbusse angeblich nur einen leichten Eingriff in die Eigentumsgarantie darstellt, ist nicht ersichtlich, zumal sich solches aus den von der Vorinstanz in diesem Zusammenhang erwähnten Entscheiden gerade nicht ergibt (vgl. vielmehr BGE 115 Ia 363, in Pra 79/1990 Nr. 262 E. 4c i.V.m. E. 2a). Ob beim geplanten Vorhaben von einer Siedlungsentwicklung nach innen im eigentlichen Sinn auszugehen ist, kann unter diesen Umständen dahingestellt bleiben, da eine haushälterische Nutzung des Bau-lands allgemein im öffentlichen Interesse liegt und im vorliegenden Fall nicht zu erkennen ist, inwiefern die Bauparzelle für die vorgesehene verdichtete Bauweise grundsätzlich ungeeignet wäre. Wie die Beschwerdeführerin zu Recht einwendet, hat die Vorinstanz, soweit sie aus ästhetischen Gründen die Realisierung des Alternativprojekts bzw. einen wesentlichen Verzicht auf die Ausnützung der ordentlichen Baumasse verlangt hat, im Ergebnis eine unzulässige Interessenabwägung vorgenommen und damit die Eigentums-garantie bzw. Baufreiheit der Beschwerdeführerin verletzt (Art. 26 der Bun-desverfassung [BV; SR 101]; Art. 24 der Verfassung des Kantons Bern [KV; BSG 101.1]; zum Begriff der Baufreiheit vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 2 N. 1). Entgegen der Auffassung der BVD steht mit anderen Worten der Be-willigungsfähigkeit des Bauvorhabens die Grösse bzw. Anordnung der Baukörper nicht grundsätzlich entgegen.

## 5.

Strittig ist weiter, ob sich die ungenügende Einordnung ins Orts- und Land-schaftsbild allenfalls aus anderen Gründen ergibt.

**5.1** Die Vorinstanz hat zusätzlich bemängelt, dass das Vorhaben vor allem auch gestalterisch nicht auf die bestehende Umgebung und Bebauung eingehe. Zwar sei eine neuzeitliche Gestaltung der Gebäude mit Flachdächern durchaus möglich. Zusammen mit der Gleichförmigkeit der Baukörper und dem orthogonal ausgerichteten Muster resultiere allerdings eine sehr urbane Überbauung. Eine solche passe gestalterisch in ein städtisches Quartier oder allenfalls eine stadtnahe Agglomerationsgemeinde, nicht aber an den Siedlungsrand eines Ortes wie Oberdiessbach, insbesondere nicht an einen Siedlungsrand zwischen einem älteren Ein- und Zweifamilienhausquartier und einer sehr landwirtschaftlich geprägten Landschaft. Denn das Bauvorhaben stehe in keiner Weise mit den typischen Merkmalen dieser Umgebung in Einklang. Darüber hinaus stelle das Vorhaben keinen Bezug her zur vorhandenen Topografie und sei auch die Umgebungsgestaltung wenig qualitativ: So gingen weder das MFH I noch das MFH III in ihrer Gestaltung auf die Hanglage ein, sondern schienen für einen flachen Baugrund konzipiert, obschon sie sich in abfallendem Gelände befänden. Das MFH III werde zudem im Graben im westlichen Bereich der Bauparzelle platziert, was zu Abgrabungen und einer massiven stufenartigen Böschung führe. Weiter werde die natürliche Topografie insofern negiert, als der Graben durch die bis auf eine Höhe von 6 m sichtbare Wand der Einstellhalle durchschnitten werde. Sodann sehe die Aussenraumgestaltung neben vielen asphaltierten oder gepflasterten Bereichen zahlreiche Niveausprünge, Treppen und Rampen sowie einen erhöhten Bauteil und hohe stufenartig terrassierte Böschungen vor. Wie die OLK überzeugend ausführe, ergebe sich gesamthaft eine sehr verschachtelte, bebaute Umgebung, die ausschliesslich an praktischen Überlegungen, der Einstellhalle und einer maximierten Ausnutzung orientiert sei. Das Bauvorhaben würde somit auch aufgrund seiner Gestaltung einen erheblich störenden Gegensatz sowohl zur benachbarten Bebauung als auch zur landwirtschaftlich geprägten Landschaft bilden und damit das Beeinträchtigungsverbot von Art. 9 Abs. 1 BauG und umso mehr die strengere kommunale Gestaltungsvorschrift von Art. 5 Abs. 1 aGBR verletzen (angefochtener Entscheid E. 8f und 8g).

**5.2** Die Beschwerdeführerin ist dagegen der Meinung, dass die Vorinstanz den Standpunkt der OLK zwar korrekt wiedergebe; sie berücksichtige aber nicht, dass dieser lückenhaft, unausgewogen und einseitig sei,

weil er wesentliche Aspekte ausser Acht lasse, die zugunsten einer genügenden Gesamtwirkung sprächen. So werde der bestehende Graben nicht einfach auf die Ebene der übrigen Fläche aufgefüllt, sondern in Berücksichtigung der Topografie das MFH III in den Graben gesetzt. Dass Böschungen, Mauern und Treppen bestehen, sei zudem gerade darauf zurückzuführen, dass das Bauvorhaben mit der Topografie spiele und auf diese angemessen eingehe. Wäre die Auffüllung des Grabens geplant worden, hätte die OLK wohl auch den fehlenden Umgang mit der Topografie gerügt. Die Vorinstanz berücksichtige weiter zu Unrecht nicht, dass in unmittelbarer Nähe zur Bauparzelle die moderne, grosse Überbauung «Kirchbühl» mit Flachdächern erstellt worden sei, deren obere Geschosse vom Baugrundstück sowie vom Norden und Süden her sichtbar seien. Das Bauvorhaben sei demnach nicht die einzige moderne Überbauung. Sodann verfüge auch die Überbauung «Kirchbühl» über einige Treppen, Mauern und Böschungen. Es sei deswegen nicht nachvollziehbar, weshalb das vorliegende Bauvorhaben anders und nicht gleich beurteilt werden solle wie die Überbauung «Kirchbühl», zumal das umstrittene Bauvorhaben volumetrisch wie auch gestalterisch deutlich besser auf die Umgebung eingehe, indem durch die Begrünung der Spielplätze und Aussenräume ein «sachgerechter» Übergang in den Landschaftsraum geschaffen werde. Die natürliche Materialisierung (u.a. Holzfasaden) rundeten diesen Übergang in die Natur ab. Die OLK und die Vorinstanz schienen unterschiedliche Massstäbe anzusetzen, was eine Verletzung des Rechtsgleichheitsgebots (Art. 8 BV) darstelle (Beschwerde Rz. 59 ff.; Stellungnahme vor der Vorinstanz vom 17.10.2019 [Vorakten BVD 3A pag. 286 ff.] S. 4).

**5.3** Die Gemeinde unterstützt diesen Standpunkt und bringt vor, das Projekt überzeuge in seiner Gestaltung, insbesondere durch die Einbettung in die Topografie (Stellungnahme vom 25.9.2019 [Vorakten BVD 3A pag. 279 ff.] S. 4). Es sei gut verdichtet und nutze die Parzelle grossmehrerheitlich aus, wobei das Nutzungsmass eingehalten werde. Dass sich der Siedlungsrand nach aussen verschiebe, sei bereits bei der Einzonung der Bauparzelle klar gewesen. Die Gestaltung der Baukörper mit den Holzfasaden sei nachvollziehbar und entspreche der heutigen Bauweise. Dies gelte auch für die Umgebungsgestaltung, welche gut durchgrünt sei und eine hohe Qualität in den Aussenräumen und Aufenthaltsbereichen aufweise. Zudem

werde sehr begrüsst, dass die Parkierung vollständig unterirdisch geplant sei. Insgesamt entstehe mit der Überbauung am Siedlungsrand ein qualitativ hochwertiges Quartier, welches sich gut in die Landschaft einfüge und eine gute Gesamtwirkung erziele (Stellungnahme vom 20.12.2017 [Vorakten RSA 3D pag. 615 ff.] S. 2).

**5.4** Diese Würdigung der Gemeinde überzeugt: Nach der Rechtsprechung ist die «gute Gesamtwirkung» weder an geringen noch an besonders hohen architektonischen Qualitäten zu messen. Das Erfordernis bedeutet bei durchschnittlichen örtlichen Gegebenheiten nur, dass das Mittelmass der Umgebung nicht gestört werden darf und sich eine Neuüberbauung an den qualitativ hochwertigeren Bauten und Anlagen der Umgebung zu orientieren hat (zum Ganzen BVR 2009 S. 328 E. 5.3 mit Hinweisen; VGE 2021/317 vom 19.9.2023 E. 6.1). Im vorliegenden Fall sind sich die Parteien darin einig, dass sich das bauliche Umfeld relativ heterogen präsentiert, was der verwaltungsgerichtliche Augenschein bestätigt hat. Insoweit besteht trotz der positiven Formulierung der Ästhetikklausel kein Anlass, an die Einordnung besonders hohe Anforderungen zu stellen (vgl. etwa BGer 1C\_244/2023 und 1C\_250/2023 vom 28.3.2024 E. 4.3). Wie bereits dargelegt (vorne E. 4.5.4), zeigte sich am Augenschein zudem, dass sich die Überbauung «Kirchbühl» nahe der Bauparzelle befindet und unweigerlich zu deren Umgebung gehört. Bei dieser Sachlage kann der Vorinstanz nicht gefolgt werden und muss sich die OLK den Vorwurf gefallen lassen, offenkundig nicht sämtliche rechtserheblichen Umstände berücksichtigt zu haben, soweit die Haltung vertreten wird, das Bauvorhaben stehe in keiner Weise mit den typischen Merkmalen der Umgebung in Einklang, ist doch die Überbauung «Kirchbühl» in gestalterischer Hinsicht mit dem vorliegenden Projekt durchaus vergleichbar. Entgegen der OLK und Vorinstanz ist nicht entscheidend, dass die Überbauung «Kirchbühl» allenfalls gestalterische Mängel aufweist, da sich das vorliegende Projekt gemäss Art. 5 Abs. 1 aGBR ausdrücklich nach der bestehenden und nicht nach der (aus Sicht der OLK) wünschbaren Umgebung zu orientieren hat (vorne E. 3.1; vgl. auch zu einer ähnlichen Ästhetikvorschrift des zürcherischen Rechts Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 2, 6. Aufl. 2019, S. 816). Sodann ist nicht ersichtlich, inwiefern der Umgang mit der Topografie einer guten Gesamtwirkung entgegen-

stehen sollte. Denn zum einen sind der Graben sowie die kritisierte Einstellhallenwand nicht nur vom «Chrisegglenweg» auf der Zwischenebene selber nur beschränkt einsehbar (vgl. dazu auch die Bemerkungen des Vertreters der Beschwerdeführerin am Bereinigungsgespräch vom 6.3.2018 S. 6 [ers-tes Votum ...], Vorakten RSA 3D pag. 628), sondern auch vom Quartier Rain am westlich gegenüberliegenden Hang aus gesehen, da sie von dort aus betrachtet, grösstenteils durch das MFH III, die bestehenden Ein- und Zweifamilienhäuser sowie die Topografie verdeckt werden (vgl. etwa die Fotografie des Modells in Beschwerde nach Rz. 91). Die vorgesehene Terrassierung erscheint zudem nicht derart störend, sodass sie einer guten Gesamtwirkung entgegenstehen würde, zumal die Argumentation, wonach die Terrassierung und die vorhandenen Niveaudifferenzen gleichzeitig eine gute Einordnung verhindern würden, nicht völlig widerspruchsfrei und nach den Erkenntnissen des verwaltungsgerichtlichen Augenscheins auch nicht überzeugend ist. Im Übrigen trifft zwar zu, dass im Aussenraum verschiedene Infrastrukturanlagen geplant sind. Zum einen ist dem Projekt aber zu Gute zu halten, dass auf der Seite des «Chrisegglenwegs» eine Begrünung mit Mehrstammbäumen geplant ist und die Fassaden aus Holz bestehen, wodurch zumindest teilweise auf die Bauernhäuser und die landwirtschaftliche Umgebung Rücksicht genommen wird. Zum anderen ist ein Teil dieser Anlagen vom öffentlichen Raum gar nicht oder jedenfalls kaum sichtbar. Insgesamt ist deshalb nicht ersichtlich, dass die Gemeinde ihren Beurteilungsspielraum überschreitet, indem sie dem Bauvorhaben eine gute Gesamtwirkung zugesteht.

**5.5** Erweist sich demnach die von der Gemeinde vorgenommene positive ästhetische Beurteilung des Bauprojekts im Rahmen der geltenden Zonenordnung als vertretbar, so hat die Vorinstanz mit ihrer eigenen Würdigung zu Unrecht in den kommunalen Beurteilungsspielraum eingegriffen. Daran ändert nichts, dass sich die vorinstanzliche Beurteilung auf diejenige der OLK stützt, liegen doch triftige Gründe vor, die es gebieten, von der OLK-Beurteilung abzuweichen. Wie die Beschwerdeführerin zu Recht geltend macht, verstösst eine Verweigerung der Baubewilligung gestützt auf die allgemeinen Ästhetikvorschriften unter diesen Umständen gegen die Gemeindeautonomie und ist daher unzulässig.

## **6.**

Es stellt sich sodann die Frage, ob das Bauvorhaben über ausreichende Spiel- und Aufenthaltsflächen verfügt.

**6.1** Nachdem die Beschwerdeführerin im ersten Rechtsgang vor der Vorinstanz auf deren Aufforderung hin verschiedene Anpassungen an den Spiel- und Aufenthaltsflächen vorgenommen hatte, gelangte die BVD zum Schluss, dass zwar nun die Anforderungen an die Kinderspiel- und Aufenthaltsflächen nach Art. 15 Abs. 1 BauG erfüllt seien, nicht aber diejenigen betreffend die grössere Spielfläche für Ball- und Rasenspiele gemäss Art. 15 Abs. 2 BauG (Beschwerdeentscheid RA Nr. 110/2018/125 vom 12.11.2019 E. 6e ff.). Wie bereits erwähnt (vorne Bst. A), hielt das Verwaltungsgericht im anschliessenden Beschwerdeverfahren in Abweichung davon fest, dass sich aus den Bauplänen keine genügenden Anhaltspunkte ergäben, wonach die geplante grössere Spielfläche hinsichtlich ihrer Dimensionierung oder den Qualitätskriterien den rechtlichen Vorgaben nicht entsprechen würde (VGE 2019/413 vom 21.5.2021 E. 3.4). Im zweiten Rechtsgang vor der Vorinstanz hat die Beschwerdeführerin aufgrund der neu vorgesehenen Versickerungsmulden weitere Anpassungen hinsichtlich der Spiel- und Aufenthaltsflächen vorgenommen und entsprechend revidierte Pläne eingereicht (Pläne vom 11.2.2022 mit Projektänderungsstempel der BVD vom 18.2.2022, act. 3k; vgl. vorne Bst. B). Daraufhin gelangte die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid (E. 5e) zum Schluss, dass das angepasste Bauvorhaben über keinerlei Aufenthaltsfläche und keine ausreichend grosse und den Qualitätskriterien genügende Kinderspielplatzfläche mehr verfüge. Dem Bauvorhaben sei auch aus diesem Grund der Bauabschlag zu erteilen.

**6.2** Im vorliegenden Verfahren hat die Beschwerdeführerin für die Spiel- und Aufenthaltsflächen abermals neue Pläne (Plan «EG mit Umgebung mit Spielfläche» vom 9.8.2022, Beschwerdebeilage 3, act. 1C; Plan «EG mit Umgebung mit Spielfläche» vom 25.10.2023, Beilage 6 zur Eingabe vom 26.10.2023, act. 8A) sowie einen Berechnungsnachweis und einen Erläuterungsbericht eingereicht (Beilagen 7 und 8 zur Eingabe vom 26.10.2023, act. 8A; vgl. vorne Bst. C). Unter diesen Umständen erübrigt sich eine Prüfung der vorinstanzlichen Beurteilung und ist stattdessen gestützt auf die

überarbeiteten Pläne und Grundlagen zu klären, ob die diesbezüglichen Vorschriften eingehalten sind (dazu allgemein VGE 2019/413 vom 21.5.2021 E. 3.1). Prima vista dürfte dies der Fall sein, zumal das Verwaltungsgericht im Urteil 2019/413 bereits darauf hingewiesen hat, dass im Hinblick auf die bauliche Nutzung des Areals unbestrittenermassen schwierige topographische Verhältnisse bestünden und deshalb ein starres Festhalten an den Empfehlungen der Arbeitshilfe «Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätzen» des früheren Raumplanungsamts des Kantons Bern (abrufbar unter: <[www.raumplanung.dij.be.ch](http://www.raumplanung.dij.be.ch)>, Rubrik «Arbeitshilfen») in der vorliegenden Situation dem Einzelfall nicht gerecht werde (vgl. auch die Stellungnahmen der Gemeinde vom 5.9.2022 S. 4, act. 4, und vom 23.11.2023 S. 2, act. 13). Wie es sich damit verhält, bedarf aber noch einer einlässlichen Prüfung, namentlich mit Blick auf die genaueren Berechnungen. Darüber erstmals zu befinden, ist nicht Sache des Verwaltungsgerichts, zumal es sich dabei um eine erneute Projektänderung handeln könnte (was aber nicht restlos klar erscheint).

## 7.

**7.1** Als Zwischenfazit ist damit festzuhalten, dass die Vorinstanz das Bauvorhaben zu Unrecht als nicht bewilligungsfähig beurteilt hat mit der Begründung, dieses missachte die Vorschriften zum Ortsbild- und Landschaftsschutz. Der Rechtskontrolle hält auch nicht stand, die Bauabschlagserteilung damit zu begründen, dass das Vorhaben die Anforderungen der Baugesetzgebung an die Aufenthalts- und Spielflächen nicht erfülle. Gegenteil deutet im Licht der neu eingereichten Unterlagen Einiges darauf hin, dass die massgeblichen Vorschriften wahrscheinlich eingehalten sein dürften; diese Frage bedarf jedoch noch genauerer Prüfung (vgl. E. 6.2 hiavor).

**7.2** Im vorinstanzlichen Verfahren hat die BVD noch weitere Aspekte thematisiert, die einer Bewilligungserteilung entgegenstehen könnten, ohne diese aber abschliessend zu prüfen: Konkret sind die Einhaltung der Gewässerschutzvorgaben (vgl. angefochtener Entscheid Sachverhalt Ziff. I.5) sowie Aspekte der Erschliessung offen (vgl. [aufgehobener] Entscheid BVE

RA Nr. 110/2018/125 vom 12.11.2019 Sachverhalt Ziff. I.3). Auch wenn gestützt auf eine erste provisorische Einschätzung auch diese Gesichtspunkte letztlich der Erteilung einer Baubewilligung kaum entgegenstehen dürften, erfordern diese Punkte ebenfalls noch eine einlässliche Prüfung.

**7.3** Gleich verhält es sich mit der (im verwaltungsgerichtlichen Verfahren neu thematisierten) Wahrung der insoweit zu beachtenden Vorgaben zum Abstand zur Landwirtschaftszone: Wie die Beschwerdeführerin bereits anlässlich des Augenscheins zutreffend bemerkt hat (Protokoll Augenschein vom 17.6.2024 S. 3, Votum ...) und in ihren Schlussbemerkungen vom 17. Juli 2024 (S. 3 f., act. 25) geltend macht, findet die kantonale Bauzonengrenzabstandsregelung gemäss Art. 12 Abs. 5 i.V.m. Abs. 1 des Dekrets vom 10. Februar 1970 über das Normalbaureglement (NBRD; BSG 723.13) im vorliegenden Fall aufgrund von Art. 36 BauG noch keine Anwendung, da sie erst am 1. April 2017 und damit nach Einreichung des Baugesuchs am 6. März 2017 (vgl. vorne Bst. A) in Kraft getreten ist (vgl. dazu VGE 2022/347 vom 11.10.2024 E. 2.3 und 3.5 ff. [zur Publ. bestimmt]; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 12 N. 7, Art. 70 N. 1 und 26 ff.). Massgebend für die Festlegung des Zonengrenzabstands sind damit die Vorgaben des Bundesrechts. Das Bundesgericht verlangt gestützt auf Art. 16a des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700), dass grössere Bauten wie Wohnhäuser grundsätzlich nicht direkt oder ganz nahe an der Grenze zur Landwirtschaftszone errichtet werden dürfen, soweit sie keinem landwirtschaftlichen Zweck dienen und auch keine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG erteilt werden kann. Andernfalls sind sie so weit von der Grenze zurückzusetzen, dass ihre Erstellung unter den konkreten Umständen keine nennenswerten Auswirkungen mehr auf die Nutzung der angrenzenden Landwirtschaftszone hat; neben der Art und Nutzung der geplanten Bauten in der Bauzone sind dabei insbesondere auch die Nutzung der betroffenen landwirtschaftlichen Grundstücke sowie die topografischen Verhältnisse zu berücksichtigen (zum Ganzen BGE 145 I 156 E. 6.3 f.). In Bezug auf den vorliegenden Fall hat sich die Beschwerdeführerin in ihren Schlussbemerkungen vom 17. Juli 2024 auf den Standpunkt gestellt, dass das Bauvorhaben in seiner geplanten Form keine erheblichen Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzung zur Folge habe, weil das MFH I nur mit der

südlichen Balkonecke an die Landwirtschaftszone grenze und zudem von einer Stütze ca. 0,8 bis 1 m über Boden getragen werde. Hinzu komme, dass das betroffene Landwirtschaftsland am angrenzenden Hang unterhalb des MFH I aufgrund der Gelände-neigung typischerweise (lediglich) als Weide genutzt werde (S. 3 f., act. 25). Diese Ausführungen der Beschwerdeführerin erscheinen plausibel und decken sich mit den am Augenschein gewonnenen Eindrücken. Für das Verwaltungsgericht bestehen daher keine Hinweise, wonach das Bauvorhaben gegen die Zonengrenzabstandsregelung verstossen sollte. Wie es sich damit im Einzelnen verhält, wird zusammen mit den anderen noch offenen Punkten von der Vorinstanz aber noch detaillierter abzuklären sein, da sie (und die Gemeinde sowie das Regierungsstatthalteramt) sich auch hierzu noch nicht abschliessend geäussert hat.

## **8.**

**8.1** Zusammengefasst hält der angefochtene Entscheid der Rechtskontrolle nicht stand. Da zudem keine anderen Gründe ersichtlich sind, die der Baubewilligung von vornherein entgegenstehen würden, steht einer Rückweisung der Angelegenheit an die Vorinstanz nichts entgegen (vgl. BVR 2012 S. 74 E. 4.3.3; VGE 2018/300 vom 11.7.2019 E. 9.2 f.; aufgrund der noch nicht abschliessend geprüften Gesichtspunkte und der sachverhaltlichen Neuerungen, die möglicherweise eine Projektänderung darstellen [betreffend Spiel- und Aufenthaltsflächen; vgl. vorne E. 6.2], besteht kein Raum für eine reformatorische Beurteilung durch Erteilung der Baubewilligung). Folglich erweist sich die Beschwerde in den Eventualanträgen als begründet und ist dahingehend gutzuheissen, dass der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Angelegenheit zur Weiterführung des Verfahrens im Sinn der voranstehenden Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen ist. Diese wird die erwähnten weiteren Voraussetzungen für die Erteilung der Baubewilligung abschliessend zu prüfen haben. Die Vorinstanz wird dabei auch angehalten, der Beschwerdeführerin sofern erforderlich im Zusammenhang mit der Frage des Zonengrenzabstands (und gegebenenfalls auch in anderer Hinsicht, vorne E. 7.2) die Möglichkeit zur Vornahme einer (weiteren) Projektänderung einzuräumen. Im Übrigen – namentlich im Hauptantrag – ist die

Beschwerde dagegen abzuweisen, soweit auf sie überhaupt einzutreten ist (vgl. vorne E. 1.2).

**8.2** Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts ist im Kostenpunkt von einem vollumfänglichen Obsiegen auszugehen, sofern bei Vorliegen eines reformatorischen (Haupt-)Antrags ein Rückweisungsentscheid ergeht und die infolge Rückweisung vorzunehmende Neuurteilung noch zu einer vollständigen Gutheissung des Begehrens bzw. hier zur Erteilung der im Streit liegenden Baubewilligung führen kann (statt vieler BVR 2020 S. 455 E. 5.1). Für das Verwaltungsgerichtsverfahren gilt die Beschwerdeführerin daher kostenmässig als vollständig obsiegend, da sie mit ihrem Antrag auf Erteilung der Baubewilligung noch durchdringen kann. Der Kanton Bern (Bau- und Verkehrsdirektion) hat der Beschwerdeführerin deshalb die entstandenen Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG). Verfahrenskosten sind keine zu erheben (Art. 108 Abs. 1 und 2 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 zuzüglich allfälliger Zuschläge nach Art. 11 Abs. 2 und Art. 16 PKV. 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 für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht ein Honorar von Fr. 11'800.-- zuzüglich Fr. 587.70 Auslagen geltend (Kostennote vom 17.7.2024, act. 25A). Selbst wenn der Streitsache leicht überdurchschnittliche Bedeutung beigegeben 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 trotz des Augenscheins für den gebotenen Zeitaufwand, zumal die Rechtsvertreterin bzw. deren Vorgänger mit der Materie bereits vertraut waren, nachdem sie die Beschwerdeführerin bereits im Verfahren 100.2019.413 vor Verwaltungsgericht bzw. im vorinstanzlichen Verfahren vertreten hatten und

die Beschwerdeführerin mit der Projektänderung vor Verwaltungsgericht selber zum Mehraufwand beigetragen hat. Unter Berücksichtigung der gesamten Umstände erscheint ein Honorar von Fr. 8'000.-- 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 Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens wird die aufgrund des vorliegenden Rückweisungsentscheids erneut mit der Angelegenheit befasste BVD gemäss dem Ausgang der Neuprüfung festzulegen haben (Ruth Herzog, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 7).

## **9.**

Gegen das vorliegende Urteil kann Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht geführt werden (Art. 82 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110]). Soweit 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 eine der zusätzlichen Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 BGG erfüllt ist.

### **Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:**

1. Die Beschwerde wird dahin gutgeheissen, dass der Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern vom 13. Juli 2022 aufgehoben und die Sache zur weiteren Behandlung im Sinn der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen wird. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Es werden keine Verfahrenskosten erhoben. Der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 5'000.-- wird der Beschwerdeführerin nach Eintritt der Rechtskraft dieses Urteils zurückerstattet.

3. Der Kanton Bern (Bau- und Verkehrsdirektion) hat der Beschwerdeführerin für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die Parteikosten, bestimmt auf Fr. 8'587.70 (inkl. Auslagen), zu ersetzen.

4. Zu eröffnen:

- Beschwerdeführerin
- Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
- Einwohnergemeinde Oberdiessbach, Bauverwaltung

und mitzuteilen:

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

Der Abteilungspräsident i.V.:

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.