

## Verwaltungsgericht des Kantons Bern Verwaltungsrechtliche Abteilung

**Urteil vom 10. Juni 2024**

Verwaltungsrichterin Arn De Rosa, Abteilungspräsidentin  
Verwaltungsrichter Bürki, Verwaltungsrichter Häusler  
Gerichtsschreiberin Nuspliger

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

Beschwerdeführende

gegen

Bauherrengemeinschaft ..., bestehend aus:

1. **C.**\_\_\_\_\_ und **D.**\_\_\_\_\_

2. **E.**\_\_\_\_\_

alle vertreten durch Rechtsanwalt ... und Rechtsanwältin ...

Beschwerdegegnerschaft 1

und

**Einwohnergemeinde Spiez**

Baubewilligungsbehörde, Sonnenfelsstrasse 4, 3700 Spiez

Beschwerdegegnerin 2

sowie



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

betreffend Baubewilligung; Abbruch Wohnhaus und Neubau Mehrfamilienhaus mit Einstellhalle (Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern vom 17. November 2022; BVD 110/2022/113)

**Prozessgeschichte:**

**A.**

C.\_\_\_\_\_, D.\_\_\_\_\_, und E.\_\_\_\_\_ reichten am 25. März 2021 bei der Einwohnergemeinde (EG) Spiez ein Baugesuch ein für den Abbruch des bestehenden Wohnhauses und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Einstellhalle auf der Parzelle Spiez Gbbl. Nr. 1\_\_\_\_\_. Die Parzelle liegt in der Wohnzone 2 Strukturhaltung (W2S) und im Ortsbilderhaltungsgebiet. Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_, Eigentümer und Eigentümerin der Nachbarparzelle Spiez Gbbl. Nr. 2\_\_\_\_\_, Einsprache. Nach der Einigungsverhandlung vom 8. März 2022 reichten C.\_\_\_\_\_, D.\_\_\_\_\_, und E.\_\_\_\_\_ am 12. April 2022 eine Projektänderung ein. Mit Gesamtentscheid vom 10. Juni 2022 bewilligte die EG Spiez das Bauvorhaben und wies die Einsprachen ab.

**B.**

Dagegen erhoben A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ am 5. Juli 2022 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD). Diese wies die Beschwerde mit Entscheid vom 17. November 2022 ab, soweit sie darauf eintrat und bestätigte den Gesamtentscheid vom 10. Juni 2022.

## C.

Gegen diesen Entscheid haben A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ am 15. Dezember 2022 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Sie beantragen, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und es sei dem Bauvorhaben die Baubewilligung zu verweigern; eventuell sei die Sache an die BVD zu neuem Entscheid zurückzuweisen.

Mit Beschwerdeantwort vom 11. Januar 2023 beantragen C.\_\_\_\_\_, D.\_\_\_\_\_ sowie E.\_\_\_\_\_, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Die EG Spiez verweist mit Beschwerdeantwort vom 28. Dezember 2022 auf den Gesamtentscheid vom 10. Juni 2022 und ihre Stellungnahme vom 11. August 2022. Darin hatte sie beantragt, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Die BVD schliesst mit Vernehmlassung vom 5. Januar 2023 auf Abweisung der Beschwerde.

## 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 durch den angefochtenen Entscheid als Nachbar und Nachbarin 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]). Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

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

## 2.

An der ...strasse steht heute ein Wohnhaus mit Garten. Im Dachgeschoss (Estrich) und direkt unter dem Dach befinden sich insgesamt 75 Nester, die seit vielen Jahren einer Mauerseglerkolonie von Frühling bis Sommer als Nistplätze dienen (Bericht F.\_\_\_\_\_ 2021 mit Nachtrag vom 11.1.2022, Akten Gemeinde [act. 4B] act. 101 S. 3, 7; nachfolgend: Kurzbericht Ökologie). Die Beschwerdegegnerschaft 1 (Bauherrschaft) plant, das bestehende Wohnhaus abzureissen und ein 3-Familienhaus mit Einstellhalle zu bauen. Das Bauvorhaben sieht ein zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach vor. Der Sockel des Gebäudes soll sich farblich unterscheiden und die Fassade Gebäudeeinschnitte von 1,5 m und Balkone enthalten, die bis zur Hälfte der Gebäudelänge ragen. An der Südfassade soll das Dachgeschoss mit einer Lamellenwand aus Holz und Fenstern in entsprechender Grösse gestaltet werden. Die Einstellhallenzufahrt ist nahe am Gebäude geplant und soll eine begrünte Decke aufweisen. Die Aussenbereiche sollen sich hauptsächlich im Südosten der Parzelle befinden und sehen namentlich Kleinstrukturen für verschiedene Tiere vor (vgl. zum Ganzen Projektänderungsschreiben vom 12.4.2022 und bewilligte Pläne, Akten Gemeinde [act. 4B] act. 64 und 89 ff.). Das Baugrundstück liegt in der W2S und im kommunalen Ortsbilderhaltungsgebiet (Zonenplan 1 der EG Spiez vom 24. November 2013, einsehbar unter: <[www.spiez.ch](http://www.spiez.ch)>, Rubriken «Verwaltung/Downloadbereich/Baugesuche»). Bei den Abbrucharbeiten sollen die Nester der Mauersegler entfernt werden. Die Beschwerdegegnerschaft 1 hat in der Planungsphase verschiedene Massnahmen und Empfehlungen von Fachstellen in das Neubauprojekt einfliessen lassen, namentlich sah sie im ursprünglichen Baugesuch selber einen Turm mit Nistkästen für die Mauersegler (sog. Spyrenturm) vor, dessen Standort sie nach der Einspracheverhandlung verschob. Laut den dem Gesamtentscheid vom 10. Juni 2022 zugrundeliegenden Planunterlagen ist den Forderungen der Fachbehörden entsprechend in der südwestlichen Ecke der Parzelle ein Spyrenturm mit 62 Nestern und 13 bis 15 Nester an der Westfassade unter dem Vordach des neuen Gebäudes geplant (Umgebungsgestaltungsplan, Akten Gemeinde [act. 4B] act. 92). Aus dem Umgebungsgestaltungsplan geht weiter hervor, dass ein Radius von 4 m als An- und Abflugschneise für die Vögel vorgesehen ist. Zum Schutz und Erhalt der

bestehenden Mauerseglerkolonie enthält der Gesamtentscheid entsprechend den fachbehördlichen Vorgaben weitere Auflagen, namentlich diejenigen aus dem Kurzbericht Ökologie. Dazu zählen insbesondere, dass vor Baubeginn alternative Brutmöglichkeiten im Spyrenturm und den zusätzlichen Nistkästen geschaffen werden, keine relevanten Arbeiten (inkl. Rondungsarbeiten) zur Brutzeit ausgeführt, Lockrufe an neuen Standorten eingesetzt, Vogelschutzmassnahmen betreffend die Gebäudeverglasung sowie eine Wirkungskontrolle vorgesehen bzw. installiert werden (Gesamtentscheid vom 10.6.2022, Akten Gemeinde [act. 4B] act. 88 S. 16 Ziff. 1-6). Vor Verwaltungsgericht ist wie vor der BVD umstritten, ob das Bauvorhaben mit den Naturschutz- und Ortsbildschutzinteressen vereinbar ist.

### **3.**

Zu prüfen ist zunächst, ob dem Bauvorhaben Naturschutzinteressen entgegenstehen.

**3.1** Die Beschwerdeführenden rügen vorab, es fehle an einer unabhängigen, neutralen und fachkundigen Begutachtung, die den Einfluss des Bauvorhabens auf die Mauerseglerkolonie beschreibe.

**3.1.1** Zur Aufnahme der vorhandenen Naturwerte zog die Bauherrschaft im Baubewilligungsverfahren das Ökologiebüro F.\_\_\_\_\_ bei, das verschiedene Massnahmen zum Schutz der Natur und Umwelt, namentlich der Mauerseglerkolonie empfohlen hat (vorne E. 2). Die Beschwerdegegnerschaft 1 sah bereits im ursprünglichen Baugesuch den Bau eines Spyrenturms vor. Auf Empfehlung des Ökologiebüros überarbeitete sie zudem die Umgebungsgestaltung. Zusätzlich holte sie bei der Schweizerischen Vogelwarte Sempach eine Stellungnahme zum Bauvorhaben und dessen Auswirkungen auf die Mauerseglerkolonie ein. Diese bestätigte den Kurzbericht Ökologie und empfahl weitere Massnahmen zum Schutz der Mauerseglerkolonie (vgl. Stellungnahme vom 10.12.2021, Akten Gemeinde [act. 4B] act. 103; nachfolgend: Stellungnahme Vogelwarte). Die Gemeinde holte dazu Stellungnahmen bzw. Berichte beim Jagdinspektorat (JI) des Amts für Landwirtschaft und Natur (LANAT; Stellungnahme JI vom

29.11.2021, Akten Gemeinde [act. 4B] act. 93; nachfolgend: Stellungnahme JI), bei der Abteilung Naturförderung (ANF) des LANAT (Amtsbericht Naturschutz vom 12.5.2022, Akten Gemeinde [act. 4B] act. 100; nachfolgend: Amtsbericht Naturschutz) sowie bei der Abteilung Bau der EG Spiez ein (Amtsbericht Umwelt vom 13.5.2022; Akten Gemeinde [act. 4B] act. 108; nachfolgend: Amtsbericht Umwelt). Die Fachbehörden haben dem Bauvorhaben zugestimmt, unter der Bedingung, dass sämtliche im Kurzbericht Ökologie vorgeschlagenen Massnahmen als Auflagen in die Baubewilligung aufgenommen würden.

**3.1.2** Die Beschwerdeführenden weisen zutreffend darauf hin, dass der Kurzbericht Ökologie und die Stellungnahme Vogelwarte von der Beschwerdegegnerschaft 1 eingeholt wurden und in die vorinstanzliche Beurteilung einfließen. Soweit sie (erstmalig) geltend machen, die vorliegenden Berichte würden grösstenteils von der Beschwerdegegnerschaft 1 selbst stammen oder sich auf solche Berichte stützen, so dass es «an einer unabhängigen, neutralen und fachkundigen Begutachtung der Situation der vom Eingriff betroffenen Mauerseglerkolonie mangelt» (Beschwerde Rz. 21 f.), kann ihnen nicht gefolgt werden. Wie bereits die BVD zutreffend festgestellt hat, bildeten der Kurzbericht Ökologie und die Stellungnahme Vogelwarte die Grundlage für eine eigenständige amtliche bzw. behördliche Beurteilung der Mauerseglersituation; zudem wurde gemäss Amtsbericht Umwelt der Kurzbericht Ökologie in dieser Form von der EG Spiez verlangt (Akten Gemeinde [act. 4B] act. 108 S. 2). Die ANF hat die eingereichten Berichte als dafür zuständige kantonale Fachstelle für Naturschutz (vgl. hinten E. 3.2.3) inhaltlich geprüft und festgehalten, die Unterlagen würden aus Naturschutzsicht ausreichen und die Ausnahmebewilligung könne erteilt werden. Das JI und die Abteilung Bau haben ebenfalls auf den Kurzbericht Ökologie und die darin empfohlenen Massnahmen verwiesen. Ob unter diesen Umständen überhaupt ein Parteigutachten vorliegt, ist fraglich, kann aber offenbleiben (vgl. zur Würdigung von Partei- und Privatgutachten im Rahmen der freien Beweiswürdigung statt vieler: BVR 2012 S. 252 E. 3.4.4; BGE 141 III 433 E. 2.6; Michel Daum, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 19 N. 102 mit weiteren Hinweisen). So oder anders ist der Inhalt der privat veranlassten Berichte, soweit die Behörden gestützt auf eigene Prüfungen darauf abstellten, gleichsam

zum Inhalt deren Fachberichte bzw. amtlicher Stellungnahmen geworden, die als grundsätzlich taugliche Beweismittel zu qualifizieren sind (vgl. Art. 19 Abs. 1 Bst. b VRPG). Die BVD erachtete die Beurteilungen und empfohlenen Massnahmen als nachvollziehbar und überzeugend und sah keinen Anlass, davon abzuweichen (angefochtener Entscheid E. 3f). Dieses Vorgehen ist nicht zu beanstanden, zumal die Beschwerdeführenden auch nichts Stichhaltiges gegen den Inhalt der Berichte vorbringen. Auch vor Verwaltungsgericht erübrigt sich, weitere Amtsberichte oder Gutachten einzuholen. Die Sachlage wurde – wie sich auch aus den nachfolgenden Erwägungen ergibt – hinreichend abgeklärt und weitere Beweise der vorerwähnten Art versprechen keine wesentlichen neuen Erkenntnisse. Die Interessenabwägung stellt zudem eine Rechtsfrage dar, für welche ohnehin das Gericht zuständig ist (vgl. BGE 136 II 539 E. 3.2, 106 Ib 41; Michel Daum, a.a.O., Art. 19 N. 39 mit Hinweisen). Der Beweisantrag der Beschwerdeführenden auf Einholung eines «Fachgutachten[s] bei einer hierfür kompetenten Gutachtenstelle» (vgl. Beschwerde Rz. 22) wird deshalb in antizipierter Beweiswürdigung abgewiesen (vgl. dazu statt vieler BVR 2022 S. 93 E. 4.5.4; Michel Daum, a.a.O., Art. 18 N. 27 f.).

**3.2** In materieller Hinsicht rügen die Beschwerdeführenden, die Nistplätze der Mauerseglerkolonie stellten ein geschütztes Biotop dar, dessen Erhalt höher gewichte als das Bauvorhaben.

**3.2.1** Der Natur- und Heimatschutz bezweckt unter anderem den Schutz der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt sowie ihrer biologischen Vielfalt und ihres natürlichen Lebensraums (Art. 1 Bst. d des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz [NHG; SR 451]). Nach Art. 18 Abs. 1 NHG ist dem Aussterben einheimischer Tier- und Pflanzenarten durch Erhaltung genügend grosser Lebensräume (Biotope) und andere geeignete Massnahmen entgegenzuwirken. Besonders zu schützen sind Uferbereiche, Riedgebiete und Moore, seltene Waldgesellschaften, Hecken, Feldgehölze, Trockenrasen und weitere Standorte, die eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt erfüllen oder besonders günstige Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften aufweisen (Art. 18 Abs. 1<sup>bis</sup> NHG). Ob es sich bei einem bestimmten Lebensraum um ein schützenswer-

tes Biotop im Sinn von Art. 18 Abs. 1<sup>bis</sup> NHG i.V.m. Art. 18b Abs. 1 NHG handelt, richtet sich dabei in erster Linie nach Art. 14 Abs. 3 der Verordnung vom 16. Januar 1991 über den Natur- und Heimatschutz [NHV; SR 451.1] und den dort angeführten Artenlisten (vgl. auch Art. 20 Abs. 1 des Naturschutzgesetzes vom 15. September 1992 [NSchG; BSG 426.11] i.V.m. Art. 2 der Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 [NSchV; BSG 426.111] sowie Art. 7 Abs. 4 und 5 des Bundesgesetzes vom 20. Juni 1986 über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel [Jagdgesetz, JSG; SR 922.0] i.V.m. Art. 20 des Gesetzes vom 25. März 2002 über Jagd und Wildtierschutz [JWG; BSG 922.11]). Biotope werden danach namentlich auf Grund der durch Kennarten charakterisierten Lebensraumtypen nach Anhang 1 zur NHV, der geschützten Pflanzen- und Tierarten nach Art. 20 i.V.m. Anhang 2 und 3 NHV sowie der vom Bundesamt für Umwelt (BAFU) erlassenen oder anerkannten sogenannten Roten Listen der gefährdeten und seltenen Pflanzen- und Tierarten als schützenswert bezeichnet (Art. 14 Abs. 3 Bst. a, b und d NHV). Da die Beurteilung der Schutzwürdigkeit eines Biotops spezifisches Fachwissen voraussetzt, muss für die Bewertung eines Lebensraums darüber hinaus auf die einschlägige Fachliteratur oder auf Gutachten abgestellt werden (zum Ganzen BGer 1A.173/2001 vom 26.4.2002, in ZBI 2003 S. 166 und URP 2002 S. 468 E. 4.4, 1A.29/2003 vom 9.7.2003 E. 5.2; VGE 2012/342 vom 19.5.2014 E. 5.2.1 mit weiteren Hinweisen; Nina Dajcar, in Kommentar NHG, 2. Aufl. 2019, Art. 18b N. 13 ff.). Gemäss Art. 14 Abs. 6 NHV darf ein technischer Eingriff, der ein schützenswertes Biotop beeinträchtigen kann, nur bewilligt werden, sofern er standortgebunden ist und einem überwiegenden Bedürfnis entspricht. Hierfür ist eine Interessenabwägung unter Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit und der Bedeutung des Biotops und seiner Lebensgemeinschaften gemäss Art. 14 Abs. 6 Bst. a-d NHV erforderlich. Je grösser deren Bedeutung ist, desto gewichtiger müssen die entgegenstehenden Interessen sein, um den Eingriff zu rechtfertigen. Lässt sich eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Lebensräume durch technische Eingriffe unter Abwägung aller Interessen nicht vermeiden, so haben die Verursacherinnen und Verursacher für besondere Massnahmen zu deren bestmöglichem Schutz, für Wiederherstellung oder ansonst für angemessenen Ersatz zu sorgen (Art. 18 Abs. 1<sup>ter</sup> NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV; BGE 142 II 517 [BGer 1C\_526/2015 und 1C\_528/2015 vom 12.10.2016], in URP 2017 S. 13 E. 5.5; VGE 2020/224

vom 7.9.2022 E. 12.3, 2014/214 vom 22.7.2015, in URP 2015 S. 735 E. 5.4 mit Hinweisen).

**3.2.2** Die Vorinstanz hat den Eingriff in die Nistplätze der Mauersegler als zulässig erachtet. Die Beschwerdeführenden machen demgegenüber geltend, die Mauerseglerkolonie würde mit dem Abbruch des bestehenden Gebäudes verschwinden. Bei den Nistplätzen der Mauersegler handle es sich um ein geschütztes Biotop und dem angefochtenen Entscheid sei keine Interessenabwägung nach Art. 14 Abs. 6 NHV zu entnehmen (Beschwerde Rz. 14 ff.). Da der Schutz der Mauersegler vorgehe, sei das Bauvorhaben nicht bewilligungsfähig (Beschwerde Rz. 24 f.). Die Beschwerdegegnerschaft 1 ist der Ansicht, es sei nicht Art. 14 Abs. 6 NHV einschlägig, sondern Art. 20 Abs. 3 NHV bzw. Art. 18 Abs. 1<sup>ter</sup> NHG (vgl. Beschwerdeantwort Rz. 16).

**3.2.3** Die Vorinstanz scheint davon auszugehen, dass die Nistplätze der Mauerseglerkolonie ein schützenswertes Biotop sind, hat sie doch den Eingriff in den Lebensraum der Mauersegler im Licht von Art. 18 Abs. 1 und Abs. 1<sup>bis</sup> sowie Abs. 1<sup>ter</sup> NHG geprüft (vgl. angefochtener Entscheid E. 3b und 3f). Gemäss der Stellungnahme Vogelwarte ist demgegenüber die rechtliche Situation von Brutkolonien von Mauerseglern in der Schweiz unklar und die Praxis der zuständigen «kantonalen und kommunalen Behörden [soweit überblickbar] recht unterschiedlich». Insbesondere würden die Meinungen auseinandergehen, inwieweit die Regelung in Art. 18 NHG für diese relevant sei. Die ANF hat sich zur Frage, ob die Nistplätze ein schützenswertes Biotop darstellen, nicht explizit geäußert und eine Ausnahmegewilligung für technische Eingriffe in Lebensräume geschützter Tiere im Wesentlichen nach Art. 20 NHG und Art. 20 NHV unter Auflagen als dafür zuständige kantonale Fachstelle für Naturschutz erteilt (Amtsbericht Naturschutz, a.a.O.; vgl. Art. 15 Abs. 3 Bst. c NSchG i.V.m. Art. 27 Abs. 2 NSchV und Art. 8 Abs. 1 Bst. I der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion [Organisationsverordnung WEU, OrV WEU, BSG 152.221.111]); allerdings setzt sie die Schutz- und Wiederherstellungsmassnahmen auch in einen Zusammenhang mit einem «Eingriff in geschützte und schützenswerte Biotope» (vgl. Amtsbericht Naturschutz, a.a.O., Ziff. 1.5.2).

**3.2.4** Das streitbetroffene Gebiet ist vom Bundesrat nicht als Biotop von nationaler Bedeutung bezeichnet worden. Es steht demnach allenfalls die Beeinträchtigung eines schutzwürdigen Biotops von regionaler oder lokaler Bedeutung in Frage, wobei schutzwürdige Gebiete und Objekte gemäss Art. 8 Abs. 3 NSchG als lokal bedeutend gelten, solange der Kanton nichts anderes bestimmt hat. Der Mauersegler gehört nach Art. 7 Abs. 1 i.V.m. Art. 2 Bst. a und Art. 5 JSG zu einer nicht jagdbaren und damit geschützten Tierart (vgl. BGer 1C\_579/2017 vom 18.7.2018 E. 5.2, in URP 2018 S. 710). Er ist weder auf Bundesebene (Art. 20 Abs. 2 i.V.m. Anhang 3 NHV) noch auf kantonaler Ebene (Art. 25 Abs. 1 i.V.m. Anhang 2 NSchV) auf der Liste der geschützten Tiere bzw. Tierarten aufgeführt, aber gemäss der Roten Liste des BAFU als potenziell gefährdet (NT, near threatened) eingestuft und «auf Schutzmassnahmen angewiesen» (Rote Liste 2021 S. 10 Tabelle 1, 16 ff. Tabelle 2, einsehbar unter: <[www.bafu.admin.ch](http://www.bafu.admin.ch)>, Rubriken «Publikationen, Medien/Publikationen/Rote Liste der Brutvögel»). Anders als die Beschwerdeführenden geltend machen, gilt er in der Kategorie «potenziell gefährdet» allerdings nicht als Art der Roten Liste (vgl. Beitrag «Weiterer Rückgang der Arten der Roten Liste», einsehbar unter: <[www.vogelwarte.ch/modx/de/atlas](http://www.vogelwarte.ch/modx/de/atlas)>, Rubrik «focus»; vgl. auch Vernehmlassung BVD vom 5.1.2023 [act. 4]). Er ist aber in der Liste der National Prioritären Arten und Lebensarten mit Priorität 1 (sehr hohe nationale Priorität) mit klarem Massnahmenbedarf verzeichnet (vgl. Liste der National Prioritären Arten und Lebensräume, In der Schweiz zu fördernde prioritäre Arten und Lebensräume, BAFU, 2019, einsehbar unter: <[www.bafu.admin.ch](http://www.bafu.admin.ch)>, Rubriken «Publikationen, Medien/Publikationen/Biodiversität»).

**3.2.5** Nach dem Ausgeführten scheint nicht restlos klar, ob aufgrund der Nistplätze der Mauerseglerkolonie ein (lokal) schützenswertes Biotop vorliegt. Wie es sich damit verhält, kann jedoch dahingestellt werden. Denn das strittige Bauvorhaben bringt ohnehin einen technischen Eingriff in den (im Allgemeinen ohne besondere Systematik in den Art. 18 Abs. 1, 2, 3 und 4, Art. 19, 20 und 22 Abs. 1 und 3 sowie Art. 23 NHG geregelten) Artenschutz mit sich, dessen Zulässigkeit (soweit hier interessierend) im Ergebnis nach im Wesentlichen gleichen Kriterien und Massstäben zu beurteilen ist wie ein solcher in ein (allenfalls lokal) schützenswertes Biotop: Nach Art. 20 Abs. 1 NHG i.V.m. Art. 20 Abs. 2 Bst. a NHV ist es untersagt,

geschützte Tiere wie die Mauerseglerkolonie (vgl. E. 3.2.4 hiavor) zu töten, zu verletzen oder zu fangen, sowie ihre Eier, Larven, Puppen, Nester oder Brutstätten zu beschädigen, zu zerstören oder wegzunehmen. Die zuständige Behörde kann aber Ausnahmegewilligungen für technische Eingriffe erteilen, wenn diese standortgebunden sind und einem überwiegenden Bedürfnis entsprechen; ihr Verursacher oder ihre Verursacherin ist dabei zu bestmöglichen Schutz- oder ansonsten angemessenen Ersatzmassnahmen zu verpflichten (vgl. Art. 20 Abs. 3 Bst. b NHV; Art. 27 Abs. 2 NSchV). Damit besteht zwischen dem Biotop- und Artenschutz ein sehr enger Zusammenhang, wobei sich die Schutzziele überlappen (vgl. Nina Dajcar, a.a.O., Vorbemerkungen zu den Art. 18-23 N. 1 ff.). Die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung für technische Eingriffe in (lokal) schutzwürdige Biotope (vgl. vorne E. 3.2.1) einerseits und in geschützte Tierarten andererseits stimmen soweit hier interessierend und bedeutsam weitgehend überein (vgl. Anne-Christine Favre, in Kommentar NHG, 2. Aufl. 2019, Art. 20 N. 5 f., 9, 12 ff.). Wenn sich, was nachfolgend zu prüfen ist, ergibt, dass ein technischer Eingriff in die geschützte Art naturschutzrechtlich zulässig ist, so würde dies vorliegend demnach auch für einen solchen in das allenfalls insoweit zu bejahende schützenswerte Biotop gelten. Unter diesen Umständen erübrigen sich Weiterungen dazu, ob die Voraussetzungen gegeben sind, um eine Beeinträchtigung eines bisher nicht im Zonenplan ausgewiesenen (lokal) schützenswerten Biotops nachträglich im Baubewilligungsverfahren zu überprüfen (BGer 1A.29/2003 vom 9.7.2003 E. 4.3.2; VGE 2020/224 vom 7.9.2022 E. 12.7; Karl-Ludwig Fahrländer, in Kommentar NHG, 2. Aufl. 2019, Art. 18 N. 26; Alexandra Gerber, Biotopschutz und ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet: dringend benötigt und rechtlich geboten, in URP 2018 S. 1 ff., 8 mit Fn. 54).

**3.3** Zu prüfen sind nach dem Gesagten Zulässigkeit und allfällige Folgen eines Eingriffs in den Lebensraum der Mauersegler, was im Wesentlichen unter Abwägung aller Interessen zu beurteilen ist.

**3.3.1** Hinsichtlich der Schutzwürdigkeit und Bedeutung der Mauerseglerkolonie ergibt sich aus den Akten Folgendes: Gemäss dem Kurzbericht Ökologie handelt es sich bei der Mauerseglerkolonie um die wahrscheinlich grösste ihrer Art in der Gemeinde Spiez. Diese bestehe

schon seit vielen Jahren und weise jährlich einen grossen Bruterfolg auf (75 Nester, im Sommer 2021 seien rund 67 Jungvögel ausgeflogen). Durch den Abriss der Nistkästen würden die Brutgelegenheiten für die Mauersegler verschwinden. Weil es in der Umgebung bei weitem nicht genug andere Nistgelegenheiten gebe, hätte dies ohne entsprechende Massnahmen «sehr grosse negative Auswirkungen» auf die Brutkolonie. Mit dem Bau des Spirenturms und den Ersatznestern sollten jedoch ausreichend Brutgelegenheiten für einen mittel- und langfristigen Erhalt der Mauerseglerkolonie bestehen. Mit einem Mauerseglerurm in einer anderen Gemeinde habe bereits positive Erfahrungen gemacht werden können; es könne davon ausgegangen werden, dass der Turm auch hier genutzt werde. Wie schnell und in welchem Umfang die neuen Brutplätze angenommen würden und wie sich die Kolonie nach dem Neubau entwickle, könne allerdings nicht mit Sicherheit gesagt werden. Je vielfältiger und grösser das Angebot, desto grösser seien die Chancen auf eine schnelle und positive Entwicklung (a.a.O., S. 2 f., 5 f.). Laut der Stellungnahme Vogelwarte (a.a.O.) sind die Aussagen im Kurzbericht Ökologie fachlich korrekt und die vorgeschlagenen Massnahmen zielführend. Damit würden die Voraussetzungen geschaffen, um die Kolonie im bisherigen Rahmen zu erhalten. Mauersegler seien extrem auf ihre einmal angenommenen Brutplätze fixiert und jegliche Veränderung irritiere sie. Auch bei optimalen neuen Brutmöglichkeiten am Neubau würden sie zu Beginn desorientiert sein und zögern. Mit Lockrufen könne die Chance erhöht werden, doch bestehe auch bei bestorganisierten Umsiedlungsversuchen ein erhebliches Risiko, dass ein Teil der Vögel abziehe und sich andernorts neue Brutplätze suche. Die ANF teilt die Einschätzung im Kurzbericht Ökologie, wonach das Bauvorhaben ohne Massnahmen «sehr grosse negative Auswirkungen auf die Brutkolonie» haben werde. Mit einer «klare[n] Abgrenzung der Baustelle und eine[r] rücksichtsvolle[n] Bauweise», einer «fachgerechten Wiederherstellung der betroffenen Strukturen im Rahmen der Neugestaltung der Aussenbereiche der Parzelle» sowie mit den «Nisthilfen» könnten indes die Eingriffe im Rahmen gehalten und mittelfristig wieder kompensiert werden. Unter den entsprechenden Auflagen könne dem Bauvorhaben zugestimmt bzw. die erforderliche Ausnahmegewilligung erteilt werden (vgl. Amtsbericht Naturschutz, a.a.O., S. 2 f.). Das JI stimmte dem Bauprojekt ebenfalls zu, sofern die empfohlenen Massnahmen zugunsten der Mau-

ersegler als Auflagen in die Baubewilligung integriert würden (vgl. Stellungnahme JI, a.a.O.). Auch gemäss dem kommunalen Amtsbericht Umwelt kann für die schweizweit bedeutende Mauerseglerpopulation mit den Massnahmen aus dem Kurzbericht Ökologie eine akzeptable Lösung erzielt werden. Mit den Massnahmen schein es möglich, den Fortbestand der Mauerseglerkolonie zu gewährleisten (a.a.O., S. 2 f.).

**3.3.2** Den Interessen der Mauersegler stehen das öffentliche Interesse an der haushälterischen Nutzung des Bodens, der Siedlungsentwicklung nach innen (Art. 1 Abs. 1 und 2 Bst. a<sup>bis</sup> und b des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700]) sowie das private Interesse der Bauherrschaft an der zonengemässen Nutzung des Grundstücks in der Bauzone gegenüber. Mit dem Bauvorhaben soll neu Raum für ein 3-Familienhaus geschaffen werden; konkret können künftig 422,9 m<sup>2</sup> (Bruttogeschossfläche) der Parzellenfläche von 862 m<sup>2</sup> genutzt werden (vgl. Gesamtentscheid vom 10.6.2022, a.a.O., Ziff. 3.7b S. 9; vgl. vorne E. 2).

**3.3.3** Die Vorinstanz ist zum Schluss gekommen, die vorgesehenen Ersatzmassnahmen würden für den bestmöglichen Schutz des Lebensraums der Mauersegler sorgen (angefochtener Entscheid E. 3f). Sie hat damit die Standortgebundenheit des Neubaus am Ort des bestehenden Gebäudes implizit bejaht, was in der Bauzone ohne weiteres einleuchtet. Ein alternativer Standort ist nicht ersichtlich und machen die Beschwerdeführenden auch nicht geltend. Die Vorinstanz hat sodann die Prüfschritte der Interessenabwägung und der Ersatzmassnahmen kombiniert, wie in der Praxis häufig vorgegangen wird; dies soll aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass (Ersatz-)Massnahmen die Folgen des Eingriffs letztlich minimieren und ausgleichen, nicht aber den Eingriff selbst rechtfertigen sollen (vgl. VGE 2014/214 vom 22.7.2015, in URP 2015 S. 735 E. 5.5, betreffend Eingriff in ein Biotop). Soweit die Beschwerdeführenden rügen, die Interessenabwägung müsse zugunsten der Mauersegler ausfallen, ergibt sich Folgendes: Es trifft zu, dass die vom Bauvorhaben betroffenen Nistplätze sehr wichtig sind für die Mauerseglerkolonie. Auch wenn offenbar zurzeit in der Umgebung nicht genügend Nistplätze verfügbar

sind (vgl. Kurzbericht Ökologie, a.a.O., S. 3; vorne E. 3.3.1), sind im Unterschied zu anderen Vögeln (vgl. BGE 118 Ib 485 E. 4b und 5b betreffend den Eisvogel) die Brutgebiete der Mauersegler grundsätzlich nicht beschränkt. Hinzu kommt, dass die Mauersegler zwar geschützt, jedoch nicht gefährdet sind und sämtliche involvierten behördlichen (und privaten) Fachstellen dem Eingriff unter Auflagen ohne Weiteres zustimmen. Die Interessen der Mauersegler sind insoweit zu relativieren. Demgegenüber besteht hier ein erhebliches öffentliches Interesse an der haushälterischen Nutzung des Bodens, der Siedlungsentwicklung nach innen (Art. 1 Abs. 1 und 2 Bst. a<sup>bis</sup> und b RPG) sowie ein privates Interesse an der zonengemässen Nutzung des Grundstücks in der Bauzone. Seit der Revision des RPG vom 15. Juni 2012 (in Kraft seit 1. Mai 2014) gehört es zu den erklärten Zielen und Grundsätzen der Raumplanung, den Boden haushälterisch zu nutzen und die Siedlungsentwicklung namentlich durch bessere Ausnützung und Verdichtung der bestehenden Siedlungsflächen nach innen zu lenken. Das Bundesgericht hat in seiner jüngeren Rechtsprechung dem Anliegen der inneren Verdichtung vorab im Zusammenhang mit Fragen des Bauens an lärmbelasteten Standorten Gewicht eingeräumt und bei der Abwägung der verschiedenen, einander entgegenstehenden Interessen berücksichtigt (BGer 1C\_128/2019 und 1C\_134/2019 vom 25.8.2020 E. 9.2). Die Bauherrschaft kann mit dem geplanten Bauvorhaben das Grundstück unter Einhaltung der Baupolizeimasse intensiver nutzen, was den Zielsetzungen des RPG entspricht. Die Naturschutzinteressen den gegenläufigen Interessen gegenübergestellt ergibt, dass Letztere überwiegen, zumal verschiedene Ersatzmassnahmen den Eingriff in den saisonalen Lebensraum der geschützten Tierart im Ergebnis erheblich mildern (vgl. E. 3.3.4 hiernach). Demnach ist nicht zu beanstanden, wenn die BVD das Interesse am Abbruch des bestehenden Wohnhauses und Neubau eines 3-Familienhauses mit Einstellhalle höher gewichtet hat als die damit einhergehende Beeinträchtigung der Nistplätze der Mauerseglerkolonie.

**3.3.4** Nach dem Gesagten ist der «technische Eingriff» in die Mauerseglerkolonie im Wesentlichen durch Zerstören deren Brutstätten (bzw. der allenfalls insoweit drohende Verlust von geschütztem Lebensraum) korrekt ermittelt worden. Der Rechtskontrolle hält stand, wenn davon ausgegangen wird, dass dieser Eingriff (bzw. drohende Verlust) unter Abwägung aller konkret

betroffenen (und gewichteten) Interessen als nicht vermeidbar erachtet wird. Naturschutzrechtlich ist dies allerdings wie erwähnt (vgl. vorne E. 3.2.1 und 3.2.5) nur dann hinzunehmen, wenn für angemessenen Ersatz gesorgt ist. – Dies ist der Fall: Die Bauherrschaft hatte bereits zu Beginn ihrer Planung des Bauvorhabens Massnahmen für die Mauersegler vorgesehen (Spyrenturm). Die ANF und das JI prüften gestützt auf den Kurzbericht Ökologie und die Stellungnahme Vogelwarte das Vorhaben und empfahlen weitere Massnahmen als Auflagen. Die befragten Fachstellen kamen übereinstimmend zum Schluss, dass die Ersatzmassnahmen ausreichen, um den mittel- und langfristigen Erhalt der Mauerseglerkolonie sicherzustellen. Die Gemeinde bewilligte das Bauvorhaben und erklärte die Amts- bzw. Fachberichte samt darin enthaltenen Auflagen zum integralen Bestandteil der Baubewilligung (Gesamtentscheid vom 10.6.2022, a.a.O., Ziff. 4.1 S. 10 ff.). Dazu zählen namentlich, dass keine relevanten Bauarbeiten zur Brutzeit ausgeführt und vor Baubeginn alternative Brutmöglichkeiten in Spyrenturm/Nistkästen geschaffen werden, dass Lockrufe an neuen Standorten, Vogelschutzmassnahmen betreffend die Gebäudeverglasung sowie Wirkungskontrolle vorgesehen bzw. installiert werden etc. (vgl. vorne E. 2). Zusätzlich werden die Einhaltung der Grobterminplanung Bauinstallation (keine relevanten Arbeiten am bestehenden Gebäude während der Brutzeit, Aufstellen von provisorischen Nistkästen während Neubau), der die An- bzw. Abwesenheit der Mauersegler während der Arbeiten berücksichtigt (Akten Gemeinde [act. 4B] act. 104), und eine Begleitung des Projekts durch eine Fachperson vorgeschrieben. Die Fachstellen haben in nachvollziehbarer und überzeugender Weise diese Massnahmen als ausreichend erachtet. Wie für die BVD, besteht auch für das Verwaltungsgericht kein Grund, von der Einschätzung der kantonalen Behörden abzuweichen (zur gerichtlichen Zurückhaltung bei der Überprüfung von amtlichem Fachwissen z.B. BVR 2014 S. 508 E. 5.3.2; Ruth Herzog, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 80 N. 20). Die Beschwerdeführenden stellen die Ersatzmassnahmen an sich denn auch nicht in Frage. Anders als sie geltend machen, basieren die Feststellungen der Vorinstanz nicht auf Mutmassungen (vgl. Beschwerde Rz. 23). Es ist zudem nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz trotz örtlicher Aufteilung der Mauerseglerkolonie in den Spyrenturm (Grossteil der Nester) und weiteren Nistkästen im Westen der Parzelle

davon ausgeht, dass die Mauerseglerkolonie zusammenbleibt (angefochte-  
ner Entscheid E. 3f), stützt sich diese Annahme doch auf die eingeholten  
Fachberichte, die ihrerseits möglichst alternative Brutmöglichkeiten auch  
während der Bauarbeiten verlangen (vgl. Kurzbericht Ökologie, a.a.O., S. 5;  
Stellungnahme Vogelwarte, a.a.O.; vgl. bereits vorne E. 3.3.1).

**3.4** Nach dem Gesagten hat die Vorinstanz das Bauvorhaben im Ergeb-  
nis zu Recht als mit den massgeblichen Naturschutzvorschriften für verein-  
bar erklärt.

#### **4.**

Die Beschwerdeführenden rügen weiter, das Bauprojekt verstosse trotz  
mehrfachen Überarbeitungen gegen die Bestimmungen des Ortsbildschutzes.

**4.1** Die Rechtsgrundlagen präsentieren sich wie folgt:

**4.1.1** Gemäss Art. 9 Abs. 1 BauG dürfen Bauten, Anlagen, Reklamen, An-  
schriften und Bemalungen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht be-  
einträchtigen. Diese Vorschrift stellt die «ästhetische Generalklausel» im  
Sinn eines allgemeinen Beeinträchtigungsverbots dar. Eine Beeinträchti-  
gung ist gegeben, wenn ein Bauvorhaben einen Gegensatz zur bestehenden  
Überbauung schafft, der erheblich stört (etwa BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit  
Hinweisen). Die Gemeinden sind befugt, eigene Ästhetikvorschriften zu er-  
lassen (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). Solche Vorschriften müssen aber, um eine selbständige Bedeutung  
zu haben, konkreter gefasst sein als die kantonalen und dürfen Letztere nicht  
nur allgemein anders umschreiben (BVR 2021 S. 150 [VGE 2019/414/427  
vom 15.12.2020] nicht publ. E. 5.1 mit Hinweisen).

**4.1.2** Nach Art. 411 des Baureglements der EG Spiez vom 24. November  
2013 (BauR) sind Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass zusammen mit  
ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht (Abs. 1). Die Norm nennt  
sodann verschiedene Beurteilungskriterien (Abs. 2). Vorschriften über die

Ortsbildpflege bleiben vorbehalten (Abs. 3). Weiter regeln konkretisierende Vorschriften namentlich die Bauweise und Stellung der Bauten, Fassaden-, Dach- und Aussenraumgestaltung (vgl. Art. 412-418 BauR). Der Vorbehalt von Art. 411 Abs. 3 BauR bezieht sich auf die Bau- und Nutzungsbeschränkungen, darunter Vorschriften für die Ortsbilderhaltungsgebiete. Danach haben sich namentlich Neu-, An-, und Umbauten optimal ins Ortsbild einzufügen; die Grenz- und Gebäudeabstände können im Interesse der gewachsenen Ortsbildstruktur unterschritten werden (Art. 511 Abs. 2 BauR). – Diese Bestimmungen gehen über die «ästhetische Generalklausel» von Art. 9 Abs. 1 BauG hinaus; ihnen kommt selbständige Bedeutung zu. Sie enthalten nicht bloss ein allgemeines Beeinträchtigungsverbot, sondern ein positives Einordnungs- bzw. Einfügungsgebot und konkretisieren darüber hinaus die ästhetischen Anforderungen in einzelnen Bereichen (vgl. Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I, 5. Aufl. 2020, Art. 9-10 N. 4). Bei der Auslegung von kommunalem Recht ist zu beachten, dass sich die Autonomie der Gemeinde nicht auf den Bereich der Rechtsetzung beschränkt (vgl. Art. 109 der Verfassung des Kantons Bern [KV; BSG 101.1] und Art. 65 Abs. 1 BauG); insbesondere wo eine Gemeinde zum Erlass von Rechtsnormen berechtigt ist, kommt ihr grundsätzlich auch bei deren Anwendung ein gewisser Beurteilungsspielraum zu. Es ist deshalb vorab Sache der Gemeinde zu bestimmen, wie sie eine eigene Vorschrift verstanden haben will. Wird die Anwendung einer von ihr erlassenen Bestimmung Gegenstand eines Beschwerdeverfahrens, haben die Rechtsmittelinstanzen zu prüfen, ob die von der Gemeinde geltend gemachte Auslegung rechtlich haltbar ist. Sie auferlegen sich mit andern Worten eine gewisse Zurückhaltung gegenüber der Auffassung der Gemeinde, indem sie sich der Prüfung enthalten, ob eine andere Bedeutung der umstrittenen Bestimmung ebenfalls möglich und rechtlich vertretbar wäre (statt vieler BVR 2023 S. 25 E. 5.5; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 5 mit weiteren Hinweisen). Die Vorinstanz hat den Ästhetikbestimmungen des Baureglements somit zu Recht eine eigenständige Bedeutung zuerkannt (angefochtener Entscheid E. 2b). Diese bilden Grundlage und Massstab der ästhetikrechtlichen Beurteilung, was die Beschwerdeführenden nicht bestreiten (vgl. Beschwerde Rz. 4 und 11).

**4.2** Die Beschwerdeführenden machen zunächst geltend, es sei eine abschliessende Beurteilung durch die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) einzuholen.

**4.2.1** Gemäss Art. 10 Abs. 2 BauG beurteilt die OLK zuhanden der Baubewilligungsbehörde prägende Bauvorhaben aus Sicht des Ortsbild- und Landschaftsschutzes. Sie wird konsultiert bei prägenden Bauvorhaben insbesondere in kommunalen Ortsbild- oder Landschaftsschutzgebieten, gegen die ästhetische Bedenken oder Einwände bestehen, die nicht offensichtlich unbegründet sind und die das Ortsbild oder die Landschaft beeinträchtigen können (Art. 22a Abs. 1 Bst. c BewD). Die OLK wird namentlich im Baubewilligungsverfahren nicht beigezogen, wenn das Bauvorhaben bereits von der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission, der Kantonalen Denkmalpflege oder einer leistungsfähigen örtlichen Fachstelle begutachtet worden ist (Art. 10 Abs. 5 Bst. a BauG, Art. 22a Abs. 2 BewD; beide in Kraft seit 1.4.2023, gegenüber der bisherigen Regelung haben sich soweit hier interessierend materiell keine Änderungen ergeben; vgl. Vortrag des Regierungsrats zur Änderung des BauG und des BewD, in Tagblattbeilagen zur Septembersession 2022 des Grossen Rates [Geschäfts-Nr. 2020.DIJ.8736], S. 12).

**4.2.2** Die Fachberatung Gestaltung, die in der EG Spiez für die Beurteilung der Ästhetik und Einfügung von Bauvorhaben ins Ortsbild zuständig ist, hat im Baubewilligungsverfahren in drei Berichten zum strittigen Vorhaben Stellung genommen (vgl. hinten E. 4.3.1). Die Beschwerdeführenden bestreiten nicht, dass es sich dabei um eine leistungsfähige örtliche Fachstelle zur Begutachtung von Bauvorhaben aus Sicht des Ortsbildschutzes handelt (vgl. Art. 99b Abs. 1 BauV, in Kraft seit 1.4.2023 [BAG 23-016] bzw. Art. 22a aAbs. 2 BewD in der bis 31.3.2023 geltenden Fassung vom 1.4.2017 [BAG 17-009, 23-017]; Art. 421 BauR; angefochtener Entscheid E. 2h; vgl. auch VGE 2021/123 vom 28.3.2022 E. 4.3). Die Gemeinde war folglich nicht verpflichtet, die OLK im Baubewilligungsverfahren zu konsultieren. Den Beschwerdeinstanzen ist es unbenommen, eine Beurteilung der OLK einzuholen, haben sie den Sachverhalt doch von Amtes wegen festzustellen (Untersuchungsgrundsatz, Art. 18 VRPG; vgl. auch Art. 10 Abs. 3 BauG und Art. 4 Abs. 1 der Verordnung vom 27. Oktober 2010 über die Kommission zur

Pflege der Orts- und Landschaftsbilder [OLKV; BSG 426.221]; VGE 2022/7 vom 1.3.2023 E. 5.1 [bestätigt durch BGer 1C\_175/2023 vom 17.7.2023], 2020/82 vom 15.12.2021 E. 5.1 mit weiteren Hinweisen). Aufgrund der umfassenden und nachvollziehbaren Fachberichte der Fachberatung Gestaltung der EG Spiez (vgl. hinten E. 4.3.1 f.) und der weiteren aktenkundigen Unterlagen bestand dafür im vorinstanzlichen Verfahren indes kein Anlass. Damit erübrigt sich eine Rückweisung an die Vorinstanz (vgl. Eventualbegehren Beschwerde). Gleiches gilt vor Verwaltungsgericht. Der entsprechende Beweisantrag wird abgewiesen (vgl. Beschwerde Rz. 9, 13).

**4.3** Die Beschwerdeführenden bringen weiter vor, die Vorinstanzen hätten das Bauvorhaben zu Unrecht als mit den einschlägigen kommunalen Ästhetikvorschriften vereinbar erachtet.

**4.3.1** Sachverhaltlich ist vorab Folgendes festzuhalten: Die Fachberatung Gestaltung der EG Spiez beurteilte das Bauprojekt anhand (revidierter) Planunterlagen und aufbereiteter Analysepapiere der Beschwerdegegnerschaft 1 insgesamt dreimal und hielt ihre Empfehlungen je in einem Fachbericht fest: Im ersten Bericht vom 1. Juni 2021 (Akten Gemeinde [act. 4B] act. 33) hatte sie eine Überarbeitung des Projekts unter anderem hinsichtlich Volumen, Dachneigung, Einstellhalleneinfahrt und Freiraum empfohlen (S. 3). Die Bauherrschaft überarbeitete das Projekt in verschiedenen Punkten (u.a. Dachneigung). Im zweiten Fachbericht vom 26. August 2021 (Akten Gemeinde [act. 4B] act. 53) hielt die Fachberatung fest, die Gebäudeabmessungen und die Dachneigung seien nicht bestritten; das Bauprojekt sei aber in mehreren Punkten erneut zu überarbeiten (namentlich Balkone, Gebäudeeinschnitte, Hauptfassade, Aussen-, Einfahrts- und Zufahrtsbereich). Die Bauherrschaft analysierte die Vorgaben und überarbeitete das Projekt erneut (Balkone auf die Hälfte der Gebäudelänge und Gebäudeeinschnitt auf 1,5 m gekürzt, Anordnung Aussenräume auf südöstliche Gebäudeecke, Rampe näher an Einstellhalle gerückt; vgl. Dokumentation in Akten Gemeinde [act. 4B] act. 54). Im dritten Bericht vom 3. Dezember 2021 (Akten Gemeinde [act. 4B] act. 60) hielt die Fachberatung aufgrund der überarbeitet eingereichten Plangrundlagen vom 11. November 2021 fest, das Gebäude werde in seiner Morphologie und seinem Ausdruck ruhiger. Das reduzierte Volumen bleibe in seiner Erscheinung nach wie vor recht mächtig und füge

sich nur knapp in die bestehende Bebauungsstruktur und somit ins Quartier ein. Die Hauptfassade sei gesamthaft beruhigt worden. Der Einschnitt im Dachgeschoss werde durch die Lamellenwand aus Holz überspielt. Das danebenliegende abgeschrägte Fenster wirke in Form und Grösse sehr dominant. Dieses Nebeneinander sei unharmonisch. Die farbliche Differenzierung des Erdgeschosses wirke schlüssig. Das Volumen erscheine dadurch gesamthaft weniger hoch. Das darüberliegende helle Volumen lasse das Gebäude trotzdem noch unerwünscht gross erscheinen, was seine Integration in den örtlichen Kontext schmälere, der von Holz oder abgetönten Fassaden dominiert werde. Die Einstellhalleneinfahrt sei aus der Flucht der Zufahrtsstrasse gerückt und verliere so an ungewünschter Dominanz. Dadurch habe der Zugangsweg von der Einstellhallenrampe losgelöst werden können und bilde nun die gewünschte Adresse und einen klaren Hauszugang. Das Begrünen der Einstellhallendecke sei für die Umgebung von grosser Bedeutung. Der dargestellte Aufbau sei für Rasen oder Wiese jedoch zu gering und müsse deutlich erhöht werden. Als Fazit hielt die Fachberatung fest, das Projekt habe in den kritisierten Punkten deutlich verbessert werden können. Die Beurteilung solle helfen, dem Projekt einen letzten «Feinschliff» zu geben. Zum weiteren Vorgehen hielt sie fest, das Projekt solle in den erwähnten Punkten überarbeitet werden. Vor Ausführung der Fassadengestaltung sei das Projekt nochmals durch die Fachberatung Gestaltung zu beurteilen. An der Einigungsverhandlung vom 8. März 2022 vertraten die Beschwerdeführenden die Ansicht, das Gebäude passe gemäss dem dritten Fachbericht nach wie vor nicht ins Ortsbild und müsse nochmals überarbeitet werden; eine Überarbeitung habe aber nicht stattgefunden (Akten Gemeinde [act. 4B] act. 62). Weil der dritte Fachbericht Fragen hinsichtlich des Fazits und des weiteren Vorgehens aufwarf, besprach die Fachberatung Gestaltung diesen Punkt an ihrer Sitzung vom 10. März 2022. Sie kam zum Schluss, dass sie am dritten Fachbericht festhalte und keinen neuen Bericht verfassen werde. Aus ihrer Sicht gehe daraus klar hervor, welche Punkte überarbeitet werden müssen. Als Fazit hielt sie fest, die Körnigkeit und Bebauungsstruktur sei ihrer Ansicht nach genügend. Der Einschnitt ins Dachgeschoss müsse jedoch harmonischer wirken und die Farbwahl der Fassade sei zu überarbeiten und vor Ausführung vor Ort grossflächig zu bemustern (Akten Gemeinde [act. 4B] act. 63). Am 12. April 2022 reichte die Beschwerdegegnerschaft 1 eine Projektänderung ein (namentlich Reduktion Fensterflächen Südfassade; vgl.

Projektänderungsschreiben und bewilligte Pläne, Akten Gemeinde [act. 4B] act. 64 und 89 ff.). Die EG Spiez bewilligte das Bauvorhaben mit Gesamtentscheid vom 10. Juni 2022. Sie hat erwogen, die Fensterfront im Galeriegeschoss südseitig sei verkleinert und damit die Gesamtgestaltung verbessert worden. Die vorgängige Prüfung und Genehmigung der Fassadenfarbe werde als Auflage in E. 4.1 Ziffer 13 im Gesamtentscheid aufgenommen. Den im Fachbericht beanstandeten Punkten sei damit vollumfänglich Rechnung getragen. Durch die Umsetzung der von der Fachberatung empfohlenen Anpassungen sei das Projekt deutlich verbessert worden, insbesondere mit Blick auf das Ortsbild. Sowohl die Fachberatung Gestaltung als auch die EG Spiez stimmten dem Projekt zu und verlangten keine weiteren Anpassungen oder Änderungen (Gesamtentscheid vom 10.6.2022, a.a.O., S. 8).

**4.3.2** Die streitbetroffene Parzelle liegt im Ortsbilderhaltungsgebiet (vgl. vorne E. 2). Gemäss der Fachberatung Gestaltung befindet sich die Parzelle an einer für das Ortsbild besonders wichtigen und heiklen Lage, was mit der Zone und der Überlagerung als Ortsbilderhaltungsgebiet zum Ausdruck komme (Akten Gemeinde [act. 4B] act. 33). Das haben sowohl die Fachberatung Gestaltung als auch die EG Spiez bei der Beurteilung des Bauvorhabens berücksichtigt (vgl. Beschwerde Rz. 12). Die Beschwerdegegnerschaft 1 hat die Kritikpunkte hinsichtlich Volumen, Dachneigung, Fassadengestaltung, Aussenraumgestaltung samt Einstellhalleneinfahrt gemäss den Empfehlungen der Fachberatung umgesetzt, was sich aus einem Vergleich der Pläne und dem Projektänderungsschreiben der Beschwerdegegnerschaft 1 ergibt (namentlich Reduktion Gebäudevolumen, Gebäudeeinschnitt und Fenster Südfassade im Dachgeschoss; vgl. Plan Fassaden und Schnitte vom 11.11.2021 und bewilligter Plan Südfassade vom 10.6.2022 sowie farbliche Hinterlegung ursprüngliches Volumen, Akten Gemeinde [act. 4B] act. 57 und 91); das bestreiten die Beschwerdeführenden auch nicht. Die Vorinstanz hat sich ausführlich mit den Rügen zur Gestaltung auseinandergesetzt. Sie hat die Beurteilung der Gemeinde, der in Gestaltungsfragen Autonomie zukommt, als nachvollziehbar beurteilt (angefochtener Entscheid 2g und 2h). Dabei stützte sie sich auf das amtliche Luftbild (einsehbar unter: <[www.swisstopo.admin.ch/de/karten-daten-online/karten-geodaten-online/lubis.html](http://www.swisstopo.admin.ch/de/karten-daten-online/karten-geodaten-online/lubis.html)>), die aktenkundigen Fotos zur Umgebung sowie die Analysen der Beschwerdegegnerschaft 1 (Akten Gemeinde [act. 4B] act. 32, 51,

54 und 59: Aussichtslage, Besonnung, Gebäudehöhen und Gebäudeformen, Dachneigungen und Dachformen, Volumen und Abmessungen, Farbgestaltung der umliegenden Bauten sowie die Eingliederung des Neubaus in die Umgebung). Es ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz davon ausgegangen ist, aus fachlicher Sicht sei kein «abschliessender» Fachbericht mehr nötig gewesen und die Baubewilligungsbehörde darauf habe verzichten können (vgl. angefochtener Entscheid E. 2h). Es trifft zu, dass die Fachberatung in ihrem dritten Bericht noch auf zu überarbeitende Punkte im Sinn eines «Feinschliffs» hinwies. Sie ging aber selber davon aus, dass kein weiterer (schriftlicher) Fachbericht nötig sei und verwies einzig auf eine Beurteilung bei der Bauausführung betreffend Farbwahl. Diese Auffassung bestätigte sie an der Sitzung vom 10. März 2022 nochmal ausdrücklich (vgl. vorne E. 4.3.1). Die letzten Änderungen betrafen nur noch die Farbwahl der Fassade vor der Bauausführung und die übrigen Punkte waren klar definiert, so dass die Gemeinde als Bewilligungsbehörde anhand der Pläne ohne weiteres beurteilen konnte, ob die letzten Vorgaben nun eingehalten sind. Weil diese Detailfragen ohne weiteres anhand der Akten beurteilt werden konnten, war weder ein vierter Bericht der Fachberatung noch eine Beurteilung durch die OLK nötig.

**4.3.3** Die Vorinstanz hat erwogen, heute gäbe es im Quartier neben Holzhäusern auch Rieghäuser und Massivbauten. Das Bauvorhaben orientiere sich an den örtlichen Gegebenheiten und nehme diverse Elemente aus der Umgebung auf. Das Satteldach sei gleich ausgerichtet wie die überwiegende Mehrheit der umliegenden Gebäude und halte die zulässige Dachneigung ein. Wie andere Bauten in der Umgebung habe der Neubau einen farblich differenzierten Sockel. Sämtliche Vorgaben der Fachbeurteilung seien umgesetzt worden und ein sorgfältiger Umgang mit dem Ortsbild sei sichergestellt (angefochtener Entscheid E. 2g). Was die Beschwerdeführenden dagegen vorbringen, überzeugt nicht. Sie machen allgemein geltend, das Bauprojekt verstosse gegen die Vorschriften des Ortsbildschutzes und es fehle an der guten Gesamtwirkung. Störend seien namentlich das Volumen, die Fassadengestaltung, die ungeschickte Wahl von Dachform und Fenstern sowie die ungenügende Umgebungsgestaltung (vgl. Beschwerde Rz. 12). Damit legen sie nicht konkret dar und ist auch nicht ersichtlich, inwiefern das

Volumen und die weiteren gerügten Punkte das Ortsbild nach Umsetzung der Änderungen nach wie vor stören würden.

**4.4** Nach dem Gesagten hat die Vorinstanz das Bauvorhaben zu Recht als mit den massgeblichen Ästhetikvorschriften vereinbar erklärt. Eine unrichtige Anwendung der kommunalen Gestaltungsgrundsätze liegt entgegen den Beschwerdeführenden nicht vor.

## **5.**

Zusammenfassend erweisen sich die Rügen zum Natur- und Ortsbildschutz als unbegründet. Entspricht damit das Bauvorhaben den im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Schritten – wobei im Rahmen dieser Prüfung unter Umständen Interessenabwägungen vorgenommen werden –, hat die Bauherrschaft (Beschwerdegegnerschaft 1) Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung (vgl. Art. 2 Abs. 1 BauG; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 2 N. 1; vgl. auch Beschwerdeantwort Rz. 21), ohne dass Raum bestünde, zusätzlich in einer «finalen Interessenabwägung» die von den Beschwerdeführenden erneut ins Feld geführten nachbarlichen Interessen betreffend Schattenwurf und Aussicht massgeblich mit zu berücksichtigen (vgl. Beschwerde Rz. 28). Die Vorinstanz hat zutreffend erwogen, dass das Bauvorhaben zonenkonform ist und die baupolizeilichen und umweltrechtlichen Vorschriften einhält, weshalb die Beschwerdeführenden Immissionen wie z.B. Lichtentzug, Beschattung und Entzug der Aussicht grundsätzlich dulden müssen (angefochtener Entscheid E. 4c; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 24 N. 31 Bst. a). Es kann auf ihre diesbezüglichen Ausführungen verwiesen werden, denen es nichts beizufügen gibt. Demnach hält der angefochtene Entscheid auch in diesem Punkt der Rechtskontrolle stand. Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen.

## **6.**

**6.1** Bei diesem Verfahrensausgang haben die unterliegenden Beschwerdeführenden die Kosten für das verwaltungsgerichtliche Verfahren unter Solidarhaft zu tragen (Art. 108 Abs. 1 i.V.m. Art. 106 VRPG).

**6.2** Die Beschwerdeführenden haben der anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnerschaft 1 unter Solidarhaft die angefallenen Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 und Art. 106 VRPG). Gemäss Art. 41 Abs. 1 des Kantonalen Anwaltsgesetzes vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11) i.V.m. Art. 11 Abs. 1 der Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811) beträgt das Honorar in Beschwerdeverfahren Fr. 400.-- bis 11'800.-- pro Instanz. Innerhalb dieses Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand, der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG). Die Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerschaft 1 machen in ihrer Kostennote vom 13. Februar 2024 ein Honorar von Fr. 8'458.30 zuzüglich Auslagen und MWSt geltend (act. 7). Dies erscheint angesichts der obgenannten Kriterien als überhöht. In Bezug auf die Schwierigkeit und den gebotenen Zeitaufwand ist der Prozess als durchschnittlich zu werten. Das Gleiche gilt für die Bedeutung der Streitsache. Die Rechtsvertreter waren zudem bereits aus dem vorinstanzlichen Verfahren mit der Sache vertraut. Unter Berücksichtigung der gesamten Umstände ist ein Honorar von pauschal Fr. 5'500.-- (inkl. Auslagen und MWSt) angemessen. Seitens der Gemeinde sind keine ersatzfähigen Parteikosten angefallen (vgl. Art. 104 Abs. 1 und 4 VRPG).

**Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 3'500.--, werden den Beschwerdeführenden auferlegt und dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe entnommen.
3. Die Beschwerdeführenden haben der Beschwerdegegnerschaft 1 die Parteikosten für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf Fr. 5'500.-- (inkl. Auslagen und MWSt), zu ersetzen.
4. Zu eröffnen:
  - Beschwerdeführende
  - Beschwerdegegnerschaft 1
  - Beschwerdegegnerin 2
  - Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
  - Bundesamt für Umweltund mitzuteilen:
  - Amt für Landwirtschaft und Natur des Kantons Bern, Jagdinspektorat
  - Amt für Landwirtschaft und Natur des Kantons Bern, Abteilung Naturförderung

Die Abteilungspräsidentin:

Die Gerichtsschreiberin:

**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.