

sowie

Baupolizeibehörde der Gemeinde Muri bei Bern, Thunstrasse 74, 3074 Muri b. Bern

betreffend die Verfügung der Baupolizeibehörde der Gemeinde Muri bei Bern vom 7. Juni 2007 (Baugesuch Nr. 2007/010; Umnutzung, Ausstellung Möbelgeschäft, Planungszone)

I. Sachverhalt

1. Am 21. Dezember 2005 ging bei der Gemeinde Muri ein Baugesuch (datiert vom 19.12.2005) der [REDACTED] Totalunternehmung AG für eine Nutzungsänderung im Gebäude Feldstrasse 30 in Gümligen ein. Der Gegenstand des Gesuchs war in den Gesuchsformularen 1.0 und 1.0.1 wie folgt umschrieben:

„Nutzungsänderung: 1. OG Fachmarkt/Ausstellung Möbelfachgeschäft anstelle Büro/Dienstleistung, 2. OG Lager Möbelfachgeschäft anstelle Büro/Dienstleistung, 1. UG Einstellhalle anstelle Lager/Umschlag, 2. UG Einstellhalle und Lager.

Fassadenänderung südwest: Einbau Tor und Hebebühne für Warenausgabe, neue Fluchttüre südost.“

Den Gesuchsformularen lagen „Erläuterungen zur Projektänderung“, 6 Projektpläne (alle datiert auf den 27. September 2005), eine Parkplatzberechnung und ein Dienstbarkeitsvertrag bei. Alle sechs Projektpläne waren weder vom Projektverfasser noch von der Bauherrschaft unterzeichnet. Im Begleitbrief führte die [REDACTED] Totalunternehmung AG aus, dass es hier um einen Fachmarkt gehe und nicht etwa um ein Einkaufszentrum. Die anrechenbare Verkaufsfläche betrage 1'650 m², zusammen mit der Fläche des [REDACTED] ergebe sich eine anrechenbare Verkaufsfläche von ca. 4'580 m². Die Umnutzung unterliege deshalb nicht der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung (im Folgenden: UVP-Pflicht). Gemäss Entscheid der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) vom 21. September 2005 sei die Berechnung der erforderlichen Parkplätze nicht nach der Überbauungsordnung „Gümligenfeld“, sondern nur noch nach kantonalem Recht durchzuführen. Falls die Gemeinde die Obergrenze von 640 Parkplätzen nach der Überbauungsordnung nach wie vor angewendet haben wolle, so sei sie im Besitz eines Dienstbarkeitsvertrags

mit der Besitzerin des Reitsportzentrums. Diese habe ihr, der Bauherrin, 90 der 188 zulässigen, aber nicht benötigten Parkplätze abgetreten.

2. Am 15. Juni 2006 stellte der Anwalt der [REDACTED] Totalunternehmung AG und der [REDACTED] [REDACTED]-AG (als Rechtsnachfolgerin der [REDACTED] Totalunternehmung AG) bei der Gemeinde Muri ein Gesuch, es sei der Eigentümerin der Liegenschaft Muri Gbbl.-Nr. 3226 für das Gebäude Feldstrasse 30 ein Fahrtenkredit von insgesamt 3100 Fahrten DTV¹ zu bewilligen, allenfalls sei bei der dafür zuständigen kantonalen Instanz ein solcher Fahrtenkredit zu beantragen. Die Gemeinde Muri antwortete mit Brief vom 23. Juni 2006. Sie hielt darin fest, sie sei „nicht bereit, das Baugesuch [REDACTED] Möbel zu behandeln, bevor der Entscheid² über die Projektänderungen im Dienstleistungsgebäude Feldstrasse 30 vorliegt und rechtskräftig ist. Die Prüfung eines Gesuchs, das sich auf hängige Rechte stützt, ist schlicht nicht möglich.“ Der Antrag auf zusätzliche Fahrten für das Gümligenfeld könne erst gestellt werden, wenn die hängigen Verfahren abgeschlossen seien und Klarheit darüber herrsche, ob für das Bauvorhaben künftig die Fahrtenzahl und nicht mehr die Parkplatzzahl massgebend sei. Der Anwalt der beiden Gesuchstellerinnen antwortete der Gemeinde Muri mit Brief vom 28. Juni 2006, er nehme zur Kenntnis, dass das Verfahren bis zum Entscheid der BVE über die Projektänderung im Dienstleistungsgebäude Feldstrasse 30 sistiert sei. Am 29. August 2006 fällte die BVE den von der Gemeinde abgewarteten Entscheid.

3. Am 28. November 2006 reichte die Beschwerdeführerin diverse Unterlagen zum sistierten Baugesuch ein, darunter einen Umweltverträglichkeitsbericht. Die Gemeinde wies mit Schreiben vom 6. Dezember 2006 den Umweltverträglichkeitsbericht an die Beschwerdeführerin zurück, mit dem Hinweis, dass im Umweltverträglichkeitsbericht und im Anhang dazu noch Präzisierungen nötig seien. Am 5. Februar 2007 reichte die Beschwerdeführerin den ergänzten Umweltverträglichkeitsbericht wiederum bei der Gemeinde ein. Die Gemeinde liess das Baugesuch am 21. und 23. Februar 2007 publizieren. Gegen das Bauvorhaben erhoben u.a. die heutigen Beschwerdegegner Einsprache.

¹ DTV = durchschnittlicher täglicher Verkehr

² gemeint: Entscheid der BVE im betreffenden Beschwerdeverfahren

4. Am 12. März 2007 beschloss die Baukommission von Muri, dem Gemeinderat den Erlass einer Planungszone zu beantragen. Am 2. April 2007 hiess der Gemeinderat von Muri diesen Antrag gut und beschloss für das Gümligenfeld gestützt auf Art. 27 RPG³ und Art. 62 ff BauG⁴ den Erlass einer Planungszone. Mit der Planungszone wird die „Anpassung der Überbauungsordnung hinsichtlich Verkehr/Parkierung und Nutzung“ bezweckt.

5. Am 5. April 2007 teilte die Bauverwaltung Muri den Einsprechern und der Bauge-suchstellerin mit, die Aktion Gümligenfeld habe eine Initiative „Für eine Nutzung des Güm-ligenfelds ohne grossen Publikumsverkehr“ eingereicht. Die Initiative sei gültig. Der Ge-meinderat beabsichtige, einen Gegenvorschlag auszuarbeiten. Der Gemeinderat habe be-schlossen, eine Planungszone aufzulegen. Die Planungszone wurde am 18. April 2007 im Amtsblatt und im Amtsanzeiger publiziert.

6. Am 27. April 2007 stellte die Beschwerdeführerin bei der Baukommission das Begeh-ren, ihr Gesuch sei weiterzubehandeln, weil die Planungszone zu spät aufgelegt worden sei, um für ihr Gesuch eine Wirkung zu entfalten. Die Beschwerdeführerin verlangte ausdrücklich eine materielle Behandlung ihres Gesuchs. Am 30. Mai 2007 verlangte die Be-schwerdeführerin nochmals eine unverzügliche materielle Beurteilung ihres Gesuchs.

7. Am 7. Juni 2007 erteilte die Baupolizeibehörde von Muri für das Umnutzungsgesuch der Beschwerdeführerin den Bauabschlag. Sie begründete den Entscheid damit, dass das Vorhaben dem Zweck der Planungszone widerspreche und deshalb nicht bewilligt werden könne. Die Gemeinde ging davon aus, dass das Gesuch erst am 5. Februar 2007 (voll-ständig) eingereicht worden sei. Weiter führte sie aus, weil ohnehin der Bauabschlag zu er-teilen sei, sei es nicht nötig, zur Einsprachelegitimation der Einsprecher und zum Inhalt der Einsprachen Stellung zu nehmen.

8. Diese Verfügung hat die Beschwerdeführerin mit Baubeschwerde vom 26. Juni 2007 bei der BVE angefochten. Sie beantragt, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben, das

³ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (SR 700)

⁴ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BSG 721)

Baugesuch vom 19. Dezember 2005 bzw. 28. November 2006 sei zu bewilligen und die Einsprachen seien abzuweisen. Zur Begründung führt sie aus, das Baugesuch sei bereits im Dezember 2005, spätestens jedoch im November 2006 vollständig eingereicht worden. Die Planungszone sei deshalb verspätet aufgelegt worden und könne für ihr Vorhaben keine Rechtswirkung entfalten. Das Bauvorhaben entspreche den heute geltenden Vorschriften und sei deshalb zu bewilligen, die Einsprachen seien unbegründet (wird alles ausgeführt).

9. Die Beschwerdegegner 1 bis 3, die anwaltlich vertreten sind, beantragen, die Beschwerde sei abzuweisen. Sie begründen den Antrag u.a. damit, dass die Planungszone rechtzeitig aufgelegt worden sei und für das Bauvorhaben der Beschwerdeführerin Rechtswirkung entfalte. Die Beschwerdegegner 4 und 5 stellen den Hauptantrag, die Sache sei zur Behandlung der Einsprachen an die Gemeinde Muri zurückzuweisen. Der Beschwerdegegner 6 stellt den Hauptantrag, die Beschwerde sei abzuweisen und den Eventualantrag, dass das Vorhaben nur mit Auflagen zu bewilligen sei. Die Gemeinde Muri beantragt ebenfalls die Abweisung der Beschwerde. Sie macht geltend, das Gesuch vom 5. Dezember 2005 sei nicht vollständig gewesen, weil die notwendigen Angaben zur Verkehrssituation noch gefehlt hätten, insbesondere habe der Umweltverträglichkeitsbericht gefehlt. Zudem hätte das Gesuch im Dezember 2005 auch deshalb nicht beurteilt werden können, weil damals noch ein Bewilligungsverfahren hängig gewesen sei, welches nach einer Wiederherstellungsverfügung aufgehoben worden sei, die das gleiche Gebäude betroffen habe.

10. Das Rechtsamt hat nach dem Schriftenwechsel bei der Gemeinde noch weitere Unterlagen zum vorinstanzlichen Verfahren eingeholt und von den Beschwerdegegnern die Statuten und einen Beleg über das Gründungsdatum des Vereins einverlangt.

Auf die verschiedenen Rechtsschriften wird in den nachfolgenden Erwägungen, soweit für den Entscheid wesentlich, zurückzukommen sein.

II. Erwägungen

1. Eintreten

Angefochten ist ein Bauabschlag. Bauentscheide können laut Art. 40 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellenden, die Einsprecher im Rahmen ihrer Einsprachegründe und die zuständige Gemeindebehörde. Die Beschwerdeführerin ist als abgewiesene Baugesuchstellerin zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf ihre form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Rechtliches Gehör

a) Verschiedene Beschwerdegegner rügen, die Gemeinde habe ihr rechtliches Gehör verletzt, indem sie über die Einsprachen nicht entschieden bzw. sich mit den Einsprachen überhaupt nicht auseinandergesetzt habe.

b) Die Gemeinde Muri hat den Bauabschlag erteilt und hat damit den Anträgen der Einsprecher entsprochen, wenn auch mit einer anderen Begründung als die Einsprecher. Sie war deshalb nicht verpflichtet, sich zusätzlich auch noch mit den Argumenten der Einsprecher gegen das Bauvorhaben auseinanderzusetzen. Dieses Vorgehen der Gemeinde hat allerdings zur Folge, dass die BVE im Falle der Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids nicht direkt über das Baugesuch entscheiden kann. Sie muss in diesem Fall die Sache an die Gemeinde zurückweisen, damit sich diese in einem neuen Entscheid auch mit den Argumenten der Einsprechenden auseinandersetzt. Andernfalls würde den Einsprechenden tatsächlich eine Instanz verloren gehen, was sich nachteilig für sie auswirken könnte.

3. Massgebliches Recht für die Beurteilung eines Baugesuchs

a) Grundsätzlich ist nach Art. 36 Abs. 1 BauG ein Baugesuch nach dem Recht zu beurteilen, das zur Zeit der Einreichung des Baugesuchs gilt, ausser das Bundesrecht würde etwas anderes bestimmen. Zum Grundsatz von Art. 36 Abs. 1 BauG gibt es aber auch kantonrechtliche Ausnahmen: Der Entscheid über ein Baugesuch ist nämlich dann zurückzu-

stellen, wenn das Bauvorhaben den geltenden Vorschriften zwar entspricht, aber Nutzungsplänen widerspricht, die bei Gesuchseinreichung bereits öffentlich aufgelegt haben. Das Baugesuch ist dann nach deren Inkrafttreten nach den neuen Vorschriften zu beurteilen (Art. 36 Abs. 2 BauG). Weiter sind auch Baugesuche zu sistieren, die im Hinblick auf vorgesehene neue Vorschriften eingereicht werden (und dem geltenden Recht widersprechen). Sie können erst nach Genehmigung dieser neuen Vorschriften bewilligt werden, ausser die Voraussetzungen für eine vorzeitige Baubewilligung im Sinne von Art. 37 BauG würden vorliegen. Nur wenn die Beurteilung nach dem geltenden und dem neuen Recht genau gleich ausfällt, kann ohne das Inkrafttreten der neuen Vorschriften abzuwarten, über das Baugesuch entschieden werden. Diese beiden Ausnahmen vom Grundsatz von Art. 36 Abs. 1 BauG sind im vorliegenden Fall zum vornherein nicht gegeben.

b) Eine weitere Ausnahme vom Grundsatz von Art. 36 Abs. 1 BauG liegt vor, wenn das zuständige Gemeinwesen eine Planungszone erlassen hat oder rechtzeitig erlässt. Die Gemeinde Muri hat sich bei ihrem Entscheid auf diesen Ausnahmetatbestand berufen.

4. Voraussetzungen und Rechtswirkungen einer Planungszone

a) Art. 27 RPG sieht vor, dass die zuständige Behörde dann, wenn Nutzungspläne angepasst werden müssen, für genau bezeichnete Gebiete eine Planungszone erlassen kann. Innerhalb der Planungszone darf dann nichts mehr unternommen werden, was die Nutzungsplanung erschweren könnte.

b) Das kantonale Baugesetz enthält ausführlichere Vorschriften dazu. Insbesondere bestimmt Art. 62 Abs. 2 BauG, dass dann, wenn die Bauwilligen ein Baugesuch eingereicht oder in Form eines Vorprojekts ihre Bauabsicht mitgeteilt haben, die Planungszone *innert drei Monaten* aufzulegen ist. Andernfalls ist eine Planungszone gegenüber dem gleichen Vorhaben seitens des Gemeinwesens, dem das Vorhaben als Baugesuch oder als Vorprojekt durch Zustellung zur Kenntnis gebracht worden ist, während fünf Jahren nur zulässig, wenn sich die Verhältnisse wesentlich verändert haben.

c) Zuständig zum Erlass einer Planungszone für die Anpassung von Nutzungsplänen der Ortsplanung ist nach Art. 62 Abs. 3 BauG der Gemeinderat. Er kann die Planungszone für maximal zwei Jahre erlassen, wobei die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion (JGK)

diese Dauer unter bestimmten Voraussetzungen bis maximal fünf Jahre verlängern kann (Art. 62 Abs. 3 bis 5 BauG). Auch nach kantonalem Recht darf innerhalb des Perimeters der Planungszone nichts unternommen werden, das den Planungszweck beeinträchtigen könnte (Art. 62a Abs. 1 I.Satz BauG). Die Planungszone wird mit der öffentlichen Bekanntmachung rechtswirksam. Die Erteilung einer Baubewilligung für ein Baugrundstück innerhalb der Planungszone bedarf danach der Zustimmung jener Behörde, welche die Planungszone angeordnet hat, also bei einer kommunalen Planungszone der Zustimmung des Gemeinderats (Art. 62a Abs. 1 2. und 3. Satz BauG). Fehlt die Zustimmung des Gemeinderats zur Erteilung der Baubewilligung, so wird das Baubewilligungsverfahren *eingestellt* (Art. 62a Abs. 3 BauG). Die Gemeinde hat über die neu aufgelegten Pläne und Vorschriften ohne Verzug zu beschliessen. Notfalls kann der Baugesuchsteller beim Regierungsrat verlangen, dass dieser der Gemeinde eine angemessene Frist ansetzt (Art. 62a Abs. 2 BauG). Treten dann später die neuen Vorschriften oder Pläne in Kraft, wird das Baugesuch nach neuem Recht beurteilt. Treten die neuen Vorschriften nicht in Kraft oder wird die vom Regierungsrat angesetzte Frist von der Gemeinde nicht gewahrt, so ist das Baugesuch nach altem Recht zu beurteilen.

d) Aus dieser Regelung wird bereits klar, dass die Gemeinde Muri das Baubewilligungsverfahren nur hätte *sistieren* dürfen, wenn die Planungszone - wie die Gemeinde annimmt - für das betreffende Baugesuch Wirkung entfalten würde. Zum vornherein nicht zulässig ist es, allein wegen der Unvereinbarkeit mit dem Planungszweck direkt einen Bauabschlag zu fällen, weil ja noch gar nicht sicher ist, ob die vorgesehenen neuen Vorschriften je in Kraft treten werden. Dass die Beschwerdeführerin einen materiellen Entscheid verlangt hat, ändert daran nichts. Die Beschwerdeführerin war der Auffassung, die Planungszone entfalte für sie keine Rechtswirkung und verlangte deshalb einen materiellen Entscheid über ihr Gesuch. Da die Gemeinde Muri hinsichtlich der Wirkung der Planungszone vom Gegenteil überzeugt war, hätte sie das Verfahren entsprechend der Regelung in Art. 62a Abs. 3 BauG sistieren müssen. Bereits aus diesem Grund muss der angefochtene Bauabschlag aufgehoben werden.

5. Nichteinhaltung der Frist zum Erlass der Planungszone

a) Die Beschwerdeführerin vertritt die Auffassung, dass die Planungszone ihr gegenüber gar keine Rechtswirkung entfalte, weil sie nach Ablauf der drei Monate seit Einrei-

chung des Baugesuchs erlassen worden sei. Somit seien auch die Voraussetzungen für eine Sistierung des Baubewilligungsverfahrens nicht gegeben. Ihr Baugesuch sei nach den heute geltenden Vorschriften der Überbauungsordnung Gümligenfeld zu beurteilen. Im Folgenden ist zu prüfen, wie es sich damit verhält.

b) Wie oben ausgeführt, muss die Gemeinde dann, wenn ein Baugesuchsteller seine Bauabsicht durch Zustellung eines Baugesuchs oder eines Vorprojekts kundtut, innert drei Monaten die Planungszone auflegen, ansonsten sie gegenüber dem betreffenden Bauvorhaben keine Rechtswirkung entfaltet. Während den nächsten fünf Jahren nach Kundtun der Bauabsicht ist gegenüber dem betreffenden Vorhaben eine Planungszone nur noch möglich, wenn sich die Verhältnisse wesentlich geändert haben. Die Beschwerdeführerin bzw. ihre Rechtsvorgängerin hat bereits im Dezember 2005 ein Baugesuch eingereicht, das allerdings formell noch nicht allen gesetzlichen Anforderungen entsprach. Insbesondere waren die Pläne nicht unterzeichnet und es fehlte auch noch der später, am 28. November 2006 nachgereichte Umweltverträglichkeitsbericht. Die Gemeinde wies aber auch diesen Umweltverträglichkeitsbericht Anfang Dezember 2006 nochmals an die Beschwerdeführerin zurück, zur Ergänzung mit weiteren Angaben. Das vollständige Gesuch, das in allen Teilen den von der Gemeinde gestellten Anforderungen entsprach, lag erst am 5. Februar 2007 vor. Die Gemeinde Muri stellt sich auf den Standpunkt, dass die Frist zum Erlass der Planungszone deshalb erst am 5. Februar 2007 zu laufen begann. Da die Planungszone am 2. April 2007 vom Gemeinderat beschlossen wurde und am 18. April 2007 publiziert und öffentlich aufgelegt wurde, sei die Dreimonatsfrist noch eingehalten.

c) Dieser Argumentation kann nicht gefolgt werden. Ein Baugesuch gilt dann als eingereicht, wenn es der zuständigen Behörde bzw. zu ihren Händen der Post übergeben ist und die *wesentlichen* für die Beurteilung erforderlichen Angaben und Unterlagen enthält. Einzelne bei der Vorprüfung festgestellte Mängel beseitigen die Rechtshängigkeit nicht, wenn die zur Verbesserung oder Ergänzung eingeräumte Frist eingehalten ist und wenn allfällig damit verbundene Projektänderungen das Bauvorhaben nicht in seinen Grundzügen verändern⁵. Die Beschwerdeführerin hat bereits im Dezember 2005 die wesentlichen Bestandteile des Baugesuchs eingereicht. Einzelne formelle Anforderungen waren zwar noch nicht erfüllt und der Umweltverträglichkeitsbericht fehlte im Dezember 2005 ebenfalls noch, weil sich die Rechtsvorgängerin der Beschwerdeführerin damals auf den Standpunkt stellte,

⁵ vgl. dazu Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 3. Auflage, Band 1, Bern 2007, Art. 36 N.5a

dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich sei. Dies ändert aber nichts daran, dass das Baubewilligungsverfahren mit der Gesuchseingabe im Dezember 2005 hängig wurde. Selbst wenn der Standpunkt der Gemeinde richtig wäre und das Baugesuchsverfahren erst im Februar 2007 hängig geworden wäre, wäre die Planungszone nicht rechtzeitig aufgelegt worden. Gemäss Art. 62 Abs. 2 BauG wird die Dreimonatsfrist nämlich bereits dann ausgelöst, wenn eine Bauherrschaft ihre Bauabsichten durch das Einreichen eines *Vorprojekts* kundtut. Das im Dezember 2005 eingereichte Baugesuch war trotz seiner formellen Mängel bereits mehr als ein Vorprojekt. Die Dreimonatsfrist begann somit auf jeden Fall bereits im Dezember 2005 zu laufen. Die Gemeinde macht nicht geltend, die Verhältnisse hätten sich seit Dezember 2005 wesentlich geändert. Die erst im April 2007 öffentlich aufgelegte Planungszone kann somit für das Projekt der Beschwerdeführerin keine Wirkung mehr entfalten. Das Baugesuch der Beschwerdeführerin muss deshalb nach dem geltenden Recht beurteilt werden.

6. Fazit

Die Planungszone wurde somit zu spät aufgelegt, um für das Bauvorhaben der Beschwerdeführerin noch Wirkung entfalten zu können. Die Beschwerde ist somit gutzuheissen, d.h. der vorinstanzliche Entscheid ist aufzuheben. Der zusätzliche Antrag der Beschwerdeführerin, auch gleich die Baubewilligung zu erteilen und die Einsprachen abzuweisen, kann indessen noch nicht beurteilt werden. Es ist nicht an der BVE als Beschwerdeinstanz erstmals das Baugesuch auf die Vereinbarkeit mit den geltenden Vorschriften zu prüfen. Zudem würde den Einsprechern eine Instanz verloren gehen, wenn die BVE nun direkt über das Bauvorhaben entscheiden würde. Die Sache ist deshalb an die Gemeinde zurückzuweisen, damit diese das Baubewilligungsverfahren fortsetzt und über das Gesuch nach dem heute geltenden Recht entscheidet. Sie wird sich in ihrem neuen Entscheid auch mit den Einwendungen aller Einsprecher und Einsprecherinnen befassen müssen, soweit diese zur Einsprache legitimiert sind. Dies ist mindestens beim Beschwerdegegner 4 fraglich, ist dieser Verein doch nach den eingereichten Statuten erst am 16. November 2005 gegründet worden und hat somit zum Zeitpunkt der Bekanntmachung des Baugesuchs noch nicht 5 Jahre bestanden, wie dies in Art. 35 Abs. 2 Bst. b BauG verlangt wird.

7. Kosten

a) Laut Art. 108 Abs. 1 VRPG⁶ werden die Verfahrenskosten der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigten, keine Verfahrenskosten zu erheben. Den Gemeinden als Vorinstanzen können nach Art. 108 Abs. 2 VRPG keine Verfahrenskosten auferlegt werden, wenn sie nicht in ihren Vermögensinteressen betroffen sind.

b) Die Beschwerdeführerin obsiegt mit ihrem Hauptantrag auf Aufhebung des Bauabschlags, ebenso die Beschwerdegegner 4 und 5 mit ihrem Hauptantrag auf Rückweisung an die Gemeinde. Die Gemeinde und die Beschwerdegegner 1 bis 3 und 6 unterliegen mit ihren Anträgen auf Bestätigung des angefochtenen Entscheids. Der Beschwerdegegner 6 hat aber in seiner Beschwerdeantwort zur Frage der Planungszone keinen Antrag gestellt, nur die Beschwerdegegner 1 bis 3 haben ausdrücklich zur Planungszone Stellung genommen und dafür gehalten, dass diese rechtzeitig aufgelegt worden sei. Da die BVE nur über die Frage der Rechtzeitigkeit der Planungszone entscheidet, sind im vorliegenden Verfahren neben der Gemeinde nur die Beschwerdegegner 1 bis 3 als unterliegend zu betrachten. Als Hauptunterliegende muss aber die Gemeinde bezeichnet werden. Den Beschwerdegegnern 1 bis 3 wird deshalb nur ein Drittel der Verfahrenskosten, die auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1'500.— festgelegt werden, auferlegt. Die beiden andern Drittel gehen zu Lasten des Kantons, weil der Gemeinde als Vorinstanz keine Verfahrenskosten auferlegt werden können.

c) Die Gemeinde hat indessen der Beschwerdeführerin zwei Drittel der Parteikosten zu ersetzen. Das letzte Drittel haben wiederum die Beschwerdegegner 1 bis 3 zu bezahlen. Angesichts des relativ geringen Verfahrensaufwands (es waren nach dem Schriftenwechsel keine Beweismassnahmen erforderlich) werden die Parteikosten der Beschwerdeführerin auf Fr. 4'500.- festgesetzt.

⁶ Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Mai 1989 (BSG 155.21)

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen und der Bauabschlag vom 7. Juni 2007 wird aufgehoben. Die Sache geht zurück an die Gemeinde Muri zur Fortsetzung des Baubewilligungsverfahrens im Sinne der Erwägungen.
2. a) Ein Drittel der Verfahrenskosten von Fr. 1'500.—, ausmachend Fr. 500.-, wird den Beschwerdegegnern 1 bis 3 zur Bezahlung auferlegt. Sie haften dafür solidarisch. Die Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid rechtskräftig wird.
b) Die restlichen Verfahrenskosten trägt der Kanton.
3. a) Die Beschwerdegegner 1 bis 3 werden verurteilt, der Beschwerdeführerin ein Drittel der auf Fr. 4'500.-- festgesetzten Parteikosten (inkl. MWSt), ausmachend Fr. 1'500.-, zu ersetzen. Sie haften für ihren Anteil solidarisch.
b) Die Gemeinde Muri wird verurteilt, der Beschwerdeführerin zwei Drittel der Parteikosten, ausmachend Fr. 3'000.-, zu ersetzen.

IV. Eröffnung

Herrn Fürsprecher [REDACTED] als Gerichtsurkunde
 Herrn Fürsprecher [REDACTED] als Gerichtsurkunde
 Aktion Gümligenfeld, Verein für eine massvolle Zonenentwicklung, als Gerichtsurkunde
 podium Tannacker und Gümligenfeld, als Gerichtsurkunde
 Herrn Fürsprecher [REDACTED], als Gerichtsurkunde
 Baupolizeibehörde der Gemeinde Muri bei Bern, als Gerichtsurkunde
 Regierungsstatthalter I von Bern, zur Kenntnis

BAU-, VERKEHRS- UND
 ENERGIEDIREKTION Die
 Direktorin


 B. Egger-Jenzer, Regierungsrätin

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in acht Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.

Rf **BA/WI**