

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2015/153

Bern, 9. Februar 2016

in der Beschwerdesache zwischen

A. _____ GmbH

Beschwerdeführerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt B. _____

und

C. _____

Beschwerdegegner

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt D. _____



sowie

Regierungsstatthalteramt Oberaargau, Schloss, Postfach 175, 3380 Wangen an der Aare

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Oberbipp, Gemeindeverwaltung,
Kirchgasse 5, 4538 Oberbipp

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Oberaargau vom 29. September 2015 (bbew 70/2015; Gewerbe- und Lagerhalle)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdegegner reichte am 27. April 2015 bei der Gemeinde Oberbipp ein Baugesuch ein für den Neubau einer Gewerbe- und Lagerhalle mit Büro auf Parzelle

Oberbipp Grundbuchblatt Nr. E._____. Die Parzelle liegt in der Arbeitszone 1. Gegen das Bauvorhaben erhob die Beschwerdeführerin Einsprache.

Mit Gesamtbauentscheid vom 29. September 2015 erteilte das Regierungsstatthalteramt Ob- und Nidwalden die Baubewilligung. Die Einsprache wies es ab.

2. Dagegen reichte die Beschwerdeführerin am 29. Oktober 2015 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragt die Aufhebung des Gesamtbauentscheides vom 29. September 2015 und die Erteilung des Bauabschlags. Eventuell sei die Sache zur Durchführung weiterer Beweismassnahmen und zu erneuter Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Subeventuell sei das Bauvorhaben unter zusätzlichen Auflagen zu bewilligen.

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Die Gemeinde Oberbipp verweist in ihrer Stellungnahme vom 9. November 2015 auf ihre Ausführungen im vorinstanzlichen Verfahren. Ergänzend führt sie aus, für den fraglichen Strassenabschnitt sei kein LKW-Fahrverbot geplant. Die Vorinstanz beantragt mit Stellungnahme vom 1. Dezember 2015 die Abweisung der Beschwerde unter Bestätigung des angefochtenen Entscheids, ebenso der Beschwerdegegner in seiner Beschwerdeantwort vom 4. Dezember 2015. Auf die weiteren Ausführungen in den Rechtsschriften wird im Rahmen der Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

¹ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (OrV BVE; BSG 152.221.191)

Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG². Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist. Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG³ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchsteller, die Einsprecher im Rahmen ihrer Einsprachegründe und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG in Verbindung mit Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführerin, deren Einsprache abgewiesen wurde, ist als Nachbarin durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Rechtliches Gehör

- a) Die Beschwerdeführerin rügt in verschiedenen Zusammenhängen eine Verletzung des rechtlichen Gehörs bzw. der Begründungspflicht.
- b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG⁴ gibt den Parteien das Recht, sich zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern.

Die Behörden stellen den Sachverhalt von Amtes wegen fest; sie sind nicht an die Beweisanträge der Parteien gebunden (Art. 18 VRPG). Der Anspruch auf rechtliches Gehör verpflichtet aber die Behörden, die von den Parteien angebotenen Beweise abzunehmen, sofern diese nötig sind für die Klärung des Sachverhalts. Wenn die Behörde bei freier, pflichtgemässer Beweiswürdigung zur Überzeugung gelangt, die vorhandenen Akten erlaubten die richtige und vollständige Feststellung des Sachverhalts oder die behauptete Tatsache sei für die Entscheidung der Streitsache nicht von Bedeutung, so

² Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

³ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721)

⁴ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

kann sie auf das Erheben weiterer Beweise verzichten. Diese sogenannte antizipierte Beweiswürdigung verletzt den Anspruch auf rechtliches Gehör nicht.⁵

Nach Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG muss eine Verfügung eine Begründung enthalten. Eine Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen die Verfügung sachgerecht anfechten können. Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt. Die Behörde muss jedoch nicht auf jedes Argument der Parteien eingehen; es genügt, wenn sie sich mit den wesentlichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt hat.⁶

c) Auf die einzelnen Rügen der Beschwerdeführerin wird im entsprechenden Sachzusammenhang eingegangen.

3. Nutzungsart

a) Die Beschwerdeführerin macht geltend, das Baugesuch erfülle die Anforderungen an ein Baugesuch gemäss Art. 10 ff. BewD⁷ nicht. Namentlich würden der Zweck der Baute und die voraussichtliche Zahl der beschäftigten Personen mit ungenügender Bestimmtheit angegeben. Der Beschwerdegegner nenne die aktuelle statt die voraussichtliche Mitarbeiterzahl. Nach Ansicht der Beschwerdeführerin hätte die Vorinstanz eine höhere Mitarbeiterzahl annehmen oder die Mitarbeiterzahl in einer Auflage fixieren müssen. Die Beschwerdeführerin habe diese Argumente bereits im vorinstanzlichen Verfahren vorgebracht, doch habe sich die Vorinstanz nicht damit auseinandergesetzt. Damit werde die Begründungspflicht bzw. das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin verletzt.

b) Aus dem angefochtenen Entscheid und den integrierten Amtsberichten⁸ geht hervor, dass die Vorinstanz von den Angaben im Baugesuch (zwei Mitarbeiter) ausging und keinen Anlass für eine Abweichung davon erblickte. Der Beschwerdeführerin war demnach –

⁵ BVR 2012 S. 252 E. 3.3.3, mit Hinweisen

⁶ BVR 2013 S. 10 E. 3.1.1; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 52 N. 5

⁷ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

⁸ Die Baubewilligung umfasst u.a. Amts- und Fachberichte zu Wasser und Abfall, zur Entwässerung des Grundstücks, zum Brandschutz und zum Immissionsschutz

unabhängig von der inhaltlichen Richtigkeit – bekannt, auf welche Gründe die Vorinstanz ihren Entscheid stützte. Der Begründungspflicht war damit Genüge getan.

c) Im Baugesuch sind das Bauvorhaben und die vorgesehene Nutzungsart zu umschreiben. Die Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens hängt entscheidend von der Nutzungsart ab. Diese ist insbesondere relevant hinsichtlich Zonenkonformität und Immissionsschutz. Entsprechend müssen die Angaben im Baugesuch zur vorgesehenen Nutzung so konkret sein, dass eine Prüfung des Bauprojekts möglich ist.

Der Beschwerdegegner umschrieb das Bauvorhaben und die vorgesehene Nutzung im Baugesuch⁹ als "Neubau einer Gewerbe- und Lagerhalle mit Büro für Dienstleistung Gartenbau". Im Baugesuch, Formular 4.0 "Betreiben, Einrichten, Umgestalten von Betrieben und Anlagen"¹⁰ deklarierte er die Mitarbeiterzahl wie folgt: "Anzahl Arbeitnehmer bestehend: 2, in den proj. Räumen neu: 2". Diese Angaben sind im Hinblick auf die Beurteilung des Baugesuches hinreichend konkret.

d) Nach Ansicht der Beschwerdeführerin ist aus der Dimensionierung des Bauvorhabens (Magazin mit einer Fläche von mehr als 350 m²) und der Ausstattung (Werkstatt, vier grosse Sektionaltore, grosszügige Büroräumlichkeiten, Garderobe mit Dusche und zwei Toiletten, vier Parkplätze und 12 Veloabstellplätze) abzuleiten, dass dieses für eine Nutzung mit mehr als zwei Mitarbeitern vorgesehen sei. Gemäss Handelsregistereintrag sei der Beschwerdegegner auch im Bereich "Handel mit Pflanzen und Gartenartikeln aller Art" tätig. Er sei daher mittels Auflagen auf der angegebenen Nutzungsart zu behaften oder aber das Bauvorhaben müsse unter dem Gesichtspunkt der Immissionen und der Verkehrssicherheit erneut geprüft werden.

Der Beschwerdegegner will die Gewerbehalle im Zusammenhang mit der Erbringung von Dienstleistungen im Bereich Gartenbau nutzen, namentlich auch zum Einstellen von Fahrzeugen und Maschinen. Die Dimension der Gewerbehalle hängt mit dieser Nutzungsart zusammen und lässt nicht auf eine hohe Mitarbeiterzahl schliessen. Dasselbe gilt für das Vorhandensein einer Garderobe mit Dusche: Dienstleistungen im Bereich Gartenbau umfassen auch Kundenbesprechungen sowie körperlich anstrengende Tätigkeiten, bei welchen Arbeitskleidung getragen wird. Eine Umkleidemöglichkeit mit

⁹ Vorakten, pag. 1

¹⁰ Vorakten, pag. 4

Dusche erscheint daher auch bei einer geringen Mitarbeiterzahl sinnvoll. Dasselbe gilt für geschlechtergetrennte Toiletten.

Eine Handelstätigkeit ist laut Baugesuch nicht vorgesehen. Das projektierte Gebäude ist auch nicht auf eine Handelstätigkeit angelegt. Es besteht aus einer Gewerbehalle zum Einstellen von Fahrzeugen und Maschinen, einer Werkstatt und Büroräumlichkeiten. Verkaufsräumlichkeiten sind nicht vorgesehen. Bei den Büros sind zwei Arbeitsplätze geplant und es besteht Raum für zwei Besprechungstische in Büros mit offenem Treppenaufgang. Daraus ergeben sich keine Hinweise darauf, dass mehr als zwei Mitarbeiter beschäftigt werden sollen. Die Anzahl der Parkplätze und der Veloabstellplätze ergibt sich gemäss Art. 52 und Art. 54c BauV¹¹ aus der Geschossfläche und lässt ebenfalls keine Rückschlüsse auf eine höhere Anzahl Mitarbeiter zu.

e) Es gibt demnach keine Gründe, weshalb das Bauvorhaben für eine andere als die im Baugesuch deklarierte Nutzungsart geprüft werden sollte. Mit dem angefochtenen Entscheid wurde nur die beantragte Nutzungsart bewilligt, d.h. der Betrieb eines Dienstleistungsgewerbes im Bereich Gartenbau mit zwei Mitarbeitern. Die Fixierung der Nutzungsart oder der Mitarbeiterzahl in einer Auflage ist demnach unnötig. Sollte eine Zweckänderung erfolgen, welche geeignet ist, die Nutzungsordnung zu beeinflussen, muss gemäss Art. 1a Abs. 1 und 2 BauG ein entsprechendes Baugesuch eingereicht werden. Im Falle der Überschreitung der Baubewilligung oder ordnungswidrigen Störungen könnte baupolizeilich eingegriffen werden.

4. Zufahrt

a) Die Beschwerdeführerin beanstandet, auf dem Grundstück verbleibe zu wenig Manövrierfläche, als dass es mit Lastwagen und Sattelzügen befahren werden könnte. Die Zufahrt entspreche nicht der VSS¹²-Norm 640 050. Der Warenumschlag dürfe nicht auf der Strasse stattfinden. Die Vorinstanz habe entgegen den Anträgen der Beschwerdeführerin auf weitere Beweiserhebungen bezüglich des Warenumschlags und der Zufahrt verzichtet und damit ihr rechtliches Gehör verletzt. Im Beschwerdeverfahren sei eine Beurteilung

¹¹ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

¹² Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute

durch das Tiefbauamt (TBA) einzuholen und ein Augenschein durchzuführen. Eventuell sei der Warenumschat auf der Strasse mittels Auflage zu verbieten.

b) Die projektierte Baute muss vorschriftskonform für den angegebenen Zweck genutzt werden können (Art. 7 Abs. 3 BauG). Nach dem Baugesuch und den Angaben des Beschwerdegegners soll die Gewerbehalle für das Einstellen von Fahrzeugen und Geräten für den Gartenbau, einschliesslich zweier Bagger von 5 respektive 1,5 Tonnen Gewicht dienen. Die Dimensionierung der Manövrielfläche ist aus den Plänen bekannt. Diesbezüglich durfte die Vorinstanz ohne Gehörsverletzung auf weitere Beweiserhebungen verzichten und diese erübrigen sich auch im vorliegenden Beschwerdeverfahren. Die Manövrielfläche auf Mergelbelag befindet sich L-förmig auf der südöstlichen und der südwestlichen Gebäudeseite. Sie ist auf der Südostseite rund 9 m breit, auf der Südwestseite zunächst auf einer Länge von rund 12 m (gemessen ab südseitiger Gebäudekante) mehr als 10 m, ab Höhe der Parkplätze rund 7 m breit. Die Einfahrt befindet sich zwischen den beiden Achsen der L-Form. Bei dieser Gestaltung ist es auch für ein Fahrzeug mit Anhänger möglich, vorwärts auf das Grundstück einzufahren, rückwärts auf die andere Achse der L-Form zu manövrieren und vorwärts wieder aus dem Grundstück auszufahren. Da das Manöver auf dem Grundstück erfolgt und Ein- wie Ausfahrt in Vorwärtsrichtung erfolgen kann, wird die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt.

c) Nach der VSS-Norm 640 050 vom Mai 1993 soll der Einlenkerradius bei Quartiersammel- und Lokalverbindungsstrassen 3 oder 5 Meter ab Fahrbahnrand betragen, bei Hauptsammel- und Regionalverbindungsstrassen 5 Meter. Die F._____strasse führt aus dem Dorf Oberbipp in südöstlicher Richtung hinaus; sie ist im fraglichen Abschnitt gemäss dem Grundstückinformationssystem Grudis knapp 5 Meter breit. Die Strassenanschlussbewilligung der Gemeinde verlangt Einlenker mit einem Radius von 3 Metern. Das Projekt sieht solche vor. Der angefochtene Entscheid ist unter diesem Gesichtspunkt nicht zu beanstanden.

d) Lieferungen mit Sattelzug erfolgen gemäss Angaben des Beschwerdegegners direkt an die Baustelle. Grössere Transporte zur Gewerbe- und Lagerhalle des Beschwerdegegners (bspw. zwecks Wintereinstellung des grösseren Baggers) erfolgen nur ausnahmsweise. Nach Ansicht der Gemeinde darf der Auf- und Ablad ausnahmsweise auf der Strasse erfolgen. Die Benutzung einer öffentlichen Strasse zum Auf- und Ablad stellt schlichten Gemeingebrauch dar, wenn sie von Intensität und Dauer her noch als

bestimmungsgemäss und gemeinverträglich zu betrachten ist und allen Benutzern gleichermassen offen steht.¹³ Sind diese Voraussetzungen nicht mehr erfüllt, so liegt ein gesteigerter Gemeingebrauch vor, welcher bewilligungspflichtig ist. Da der Auf- und Ablad von schwerem Gerät bei der Gewerbe- und Lagerhalle nicht regelmässig, sondern nur ausnahmsweise erfolgen wird, liegt ein schlichter Gemeingebrauch vor, welcher bewilligungsfrei durchgeführt werden darf. Die Strasse wird dabei während einer kurzen Dauer intensiv genutzt. Aufgrund der Seltenheit dieser Nutzungsart und der zeitlich beschränkten Dauer des Auf- oder Abladprozesses ist von einem bestimmungsgemässen und gemeinverträglichen Gebrauch auszugehen, welcher von Art und Umfang her auch anderen offen steht. Eine entsprechende Auflage ist unnötig. Prospektive Beweiserhebungen darüber, ob sich der Beschwerdegegner an den Rahmen des schlichten Gemeingebrauchs halten wird, können nicht sinnvoll durchgeführt werden. Der Verzicht auf solche stellt keine Gehörsverletzung dar. Sollte der Beschwerdegegner Auf- und Abladvorgänge auf der Strasse durchführen wollen, die den Rahmen des schlichten Gemeingebrauchs sprengen, so benötigt er dafür eine entsprechende Bewilligung. Dies würde namentlich gelten, wenn sich die Benützung der Strasse nicht auf einzelne Auf- und Abladvorgänge pro Jahr beschränken würde. Bei einem allfälligen gesteigerten Gemeingebrauch ohne entsprechende Bewilligung würden polizeiliche Eingriffsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

Die von der Gemeinde offenbar geplante Beschränkung des LKW-Verkehrs ist noch nicht in Kraft. Sie ist nach Angaben der Gemeinde nicht für den Strassenabschnitt geplant, der die Arbeitszone erschliesst. Auf die Beurteilung der Zufahrt hat sie demnach keinen Einfluss.

5. Parkplätze

a) Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Anzahl der betriebsnotwendigen Fahrzeuge sei nicht bekannt, so dass die notwendige Parkplatzzahl nicht zuverlässig berechnet werden könne. Die ausgewiesenen Parkplätze seien zudem zu kurz. Es könnten daher nicht alle vier, sondern nur drei angerechnet werden. Gemäss Art. 49 ff. BauV brauche es aber mindestens vier. Die Veloabstellplätze im Gebäudeinneren seien nicht

¹³ Vgl. André Werner Moser, Der öffentliche Grund und seine Benützung, Diss. Bern 2011, S. 209 ff.; Christophe Cueni, Strassenbenützungsbewilligungen und -gebühren, KPG-Bulletin 4/2014, S. 151 ff.

zugänglich genug. Die Vorinstanz habe sich mit diesen Rügen nicht auseinandergesetzt und das beantragte Gutachten des Tiefbauamtes nicht eingeholt, womit das rechtliche Gehör verletzt worden sei. Die Beurteilung der Parkieranlagen durch das Tiefbauamt sei im Beschwerdeverfahren nachzuholen.

b) Nach den Angaben des Beschwerdegegners¹⁴ dient die Gewerbehalle unter anderem der Einstellung von Fahrzeugen. In der Gewerbehalle sollen die beiden Bagger (soweit sie nicht auf Baustellen im Einsatz sind), ein Lieferwagen mit Anhänger, drei Verdichtungsmaschinen und diverse Materialien gelagert werden. Zudem befinden sich in der Gewerbehalle Abstellplätze für Fahr- und Motorfahräder. Die Raumverhältnisse sind nach den Ausführungen des Beschwerdegegners grosszügig bemessen, um die gute Zugänglichkeit dieser Abstellplätze zu gewährleisten.

Es besteht kein Anlass, an diesen Angaben zu zweifeln. Die Grösse des Betriebs lässt nicht auf mehr betriebsnotwendige Fahrzeuge schliessen, als in der Gewerbehalle untergebracht werden können. Auch erscheint es durchaus sinnvoll, die Abstellplätze für Velos und Motorfahräder in der Gewerbehalle unterzubringen. Diese verfügt über mehrere grosse Zugänge und hat keine Innenwände. Bei einer sinnvollen Anordnung der gelagerten Materialien und abgestellten Gerätschaften und Fahrzeuge ist die Zugänglichkeit der Velo- und Motorfahräderabstellplätze in der grosszügig dimensionierten Gewerbehalle gewährleistet.

c) Es ist unbestritten, dass im Rahmen des Bauvorhabens ein Minimum von vier Parkplätzen zu erstellen ist. Das Projekt sieht gemäss Baugesuch¹⁵ und Plänen vier Parkplätze für Motorfahrzeuge vor. Diese sind auf der Südwestseite des Gebäudes längs hintereinander angeordnet. Sie sind jeweils 5,50 m lang und 2,50 m breit. Der vorderste Parkplatz befindet sich in einem Abstand von 1 m vom Grundstück der Beschwerdeführerin. Auch zur südwestlichen Grundstücksgrenze (d.h. entlang der Längsseite der Parkplätze) wird ein Grenzabstand von 1 m eingehalten.

Zur Beurteilung von Parkplätzen kann die VSS-Norm 640 291a vom 1. Februar 2006 herangezogen werden. Nach deren Ziff. 11 beträgt die Länge eines Längsparkfeldes bei Komfortstufe A mindestens 5,70 m. Bei einem Randparkfeld darf die Länge auf 5,00 m

¹⁴ Beschwerdeantwort, S. 6

¹⁵ Berechnung der erforderlichen Anzahl Abstellplätze, Vorakten, pag. 17

reduziert werden, wenn zum Manövrieren über den Rand hinausgefahren werden kann. Dies ist hier beim vordersten und beim hintersten Parkplatz der Fall. Beim vordersten und beim hintersten Parkplatz werden somit die Vorgaben der VSS-Norm 640 291a eingehalten. Die beiden mittleren Parkplätze sind jeweils 0,20 m kürzer als die Norm vorsieht.

Die Breite eines Parkfeldes beträgt gemäss der Norm bei Komfortstufe A mindestens 1,90 m. Zudem ist ein 0,30 m breiter Überhangstreifen einzuhalten. Die Fahrgasse muss 3,30 m breit sein. Diese Vorgaben werden bei einer Parkplatzbreite von 2,50 m übertroffen. Die Fahrgasse ist über 7 m breit. In der Breite besteht somit viel Raum zum Manövrieren. Die Parkfelder befinden sich auf einem Privatgrundstück und nicht längs einer Strasse. Ein erhöhter Manövrierbedarf aufgrund der Kürze der Parkfelder beeinträchtigt die Verkehrssicherheit nicht. Den Vorschriften über Motorfahrzeug-Abstellplätze wird damit Genüge getan. Die Einholung eines Gutachtens des Tiefbauamtes ist nicht nötig. Die Vorinstanz hat das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin nicht verletzt, indem sie darauf verzichtete.

6. Lärm

a) Nach Ansicht der Beschwerdeführerin trägt der angefochtene Entscheid der Tatsache nicht Rechnung, dass das Bauprojekt unmittelbar neben einer Wohnzone liegt. Die Immissionen aus der Mehrbeanspruchung der Strasse, dem Warenumsschlag, der Arbeit in der Werkstatt und der Bewirtschaftung der Erd-, Sand-, Kies- und Splitdepots würden unterschätzt. Die Vorinstanz habe sich mit den diesbezüglichen Rügen der Beschwerdeführerin nicht genügend auseinandergesetzt.

b) Die Vorinstanz erwog im angefochtenen Entscheid, Fahrzeugbewegungen seien vor allem morgens bei der Wegfahrt zur Baustelle und abends bei der Rückkehr zum Werkhof zu erwarten. Tagsüber fänden beim Werkhof wenige Aktivitäten statt. Die Vorinstanz verwies im weiteren auf den Amtsbericht zu Arbeitsbedingungen sowie Immissionsschutz des beco vom 9. Juni 2015¹⁶, welcher der Beschwerdeführerin im Baubewilligungsverfahren eröffnet worden war¹⁷. Sowohl der angefochtene Entscheid als

¹⁶ Vorakten, pag. 84

¹⁷ Vorakten, pag. 42

auch der Amtsbericht des beco berücksichtigen, dass sich relevante Immissionsorte auch in einer Wohnzone mit der Empfindlichkeitsstufe II befinden. Aus dem angefochtenen Entscheid und dem Amtsbericht des beco geht hervor, dass die zu erwartenden Immissionen auf die Angaben in den Baugesuchsunterlagen zur beabsichtigten Nutzung des Baugrundstücks abgestützt werden. Der Beschwerdeführerin waren somit die wesentlichen Entscheidgründe bekannt und ihr rechtliches Gehör wurde nicht verletzt.

c) Der Amtsbericht des beco kommt zum Schluss, dass mit dem Bauvorhaben die Planungswerte auch für die in der Wohnzone geltende Empfindlichkeitsstufe II¹⁸ eingehalten werden. Der Amtsbericht berücksichtigt dabei den Betrieb auf dem Werkhof eines Gartenbaubetriebs und auch die zu erwartenden Verkehrsbewegungen. Es gibt keinen Anlass, an der Lärmbeurteilung gemäss dem Amtsbericht zu zweifeln. Insbesondere ist nicht zu beanstanden, dass der Amtsbericht und – gestützt auf diesen – der vorinstanzliche Entscheid die Angaben in den Baugesuchsunterlagen als Beurteilungsgrundlage verwendeten. Die Baubewilligung bezieht sich auf die im Baugesuch umschriebene Nutzung. Prognosen über Immissionen aus einer möglichen künftigen Zweckänderung müssen und können nicht angestellt werden. Die Dimensionierung des Bauprojekts würde dafür keine brauchbare Beurteilungsgrundlage darstellen. Eine solche Prognose ist auch nicht nötig. Eine allfällige Umnutzung des Baugrundstücks ist nach den Vorgaben von Art. 1a Abs. 2 BauG bewilligungspflichtig. Bei Überschreitung der Baubewilligung oder ordnungswidrigen Störungen können baupolizeiliche Massnahmen ergriffen werden.

7. Bewilligungspflicht der Depots

a) Die Beschwerdeführerin macht geltend, die auf dem Baugrundstück geplanten Erd-, Sand-, Kies- und Splitdepots seien bewilligungspflichtig. Der Beschwerdegegner habe diese erst im Verlauf des Baubewilligungsverfahrens in einem Plan aufgezeigt. Es handle sich um eine Projektänderung. Diese hätte den Anwohnern mitgeteilt werden müssen. Die Sache sei zur Behebung dieses Verfahrensfehlers an die Vorinstanz zurückzuweisen.

¹⁸ Art. 45 Baureglement der Einwohnergemeinde Oberbipp vom Juni 2013

b) Die streitige Depotanlage ist 17 m² gross, ungedeckt, mit 1 m hohen Trennwänden. Nach Art. 6 Abs. 1 Bst. b BewD sind kleine Nebenanlagen wie u.a. mobile Einfriedungen, kurze Sichtschutzwände, Sandkästen für Kinder, Gehege oder kleine Ställe für einzelne Kleintiere bewilligungsfrei. Die BSIG¹⁹-Weisung Nr. 7/725.1 der JGK²⁰ und der BVE vom 15. Januar 2013 führt in Ziff. 2b auch unbefestigte Kompostieranlagen (z.B. Feldrandkompostierung) in einem landwirtschaftlichen Betrieb als bewilligungsfrei auf, sofern jährlich unter 100 Tonnen Material verarbeitet wird. Nach der BSIG-Weisung²¹ gelten zudem ungedeckte Gartensitzplätze mit einer oder zwei Seitenwänden als bewilligungsfrei, wenn sie nicht grösser als 15 bis 20 m² sind. Die streitigen Depots sind mit solchen Anlagen vergleichbar. Nach Art. 6 Abs. 2 BewD sind sie demnach bewilligungsfrei.

8. Zusammenfassung und Kosten

a) Nach dem Gesagten erweisen sich die Rügen der Beschwerdeführerin als unbegründet. Die Beschwerde ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdeführerin. Sie hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1'600.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 GebV²²).

b) Die Beschwerdeführerin hat zudem dem Beschwerdegegner die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG).

Der Rechtsvertreter des Beschwerdegegners macht Parteikosten im Umfang von Fr. 4'545.25 geltend (Honorar von Fr. 4'166.65, Auslagen von Fr. 41.90, Mehrwertsteuer von Fr. 336.70). Die Höhe des Honorars und der Auslagen gibt zu keinen Bemerkungen Anlass.

Der Beschwerdegegner ist mehrwertsteuerpflichtig²³ und kann somit die von seinem Rechtsvertreter auf ihn überwälzte Mehrwertsteuer in seiner eigenen

¹⁹ Bernische Systematische Information Gemeinden

²⁰ Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern

²¹ A.a.O.

²² Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

²³ Siehe Unternehmens-Identifikationsnummer-Register, einsehbar unter: <<https://www.uid.admin.ch>>

Mehrwertsteuerabrechnung als Vorsteuer abziehen. Ihm fällt daher betreffend Mehrwertsteuer kein Aufwand an und eine Abgeltung der Mehrwertsteuer käme einer mit Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG unvereinbaren Überentschädigung gleich. Nach neuer Praxis des Verwaltungsgerichts ist deshalb die in der Kostennote des Rechtsvertreters des Beschwerdegegners aufgeführte Mehrwertsteuer bei der Bestimmung des Parteikostenersatzes nicht zu berücksichtigen.²⁴

Die Beschwerdeführerin hat somit dem Beschwerdegegner die Parteikosten von Fr. 4'208.55 zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Gesamtbauentscheid des Regierungstatthalteramtes Ob- und Nidwalden vom 29. September 2015 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'600.– werden der Beschwerdeführerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Beschwerdeführerin hat dem Beschwerdegegner die Parteikosten im Betrag von Fr. 4'208.55 zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt B. _____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt D. _____, eingeschrieben
- Regierungstatthalteramt Ob- und Nidwalden, A-Post
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Oberbipp, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben

²⁴ BVR 2014 S. 484 E. 6

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin