

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2015/57

Bern, 8. Dezember 2015

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.**_____
Beschwerdeführer

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt B._____

und

C._____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt D._____



sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Niederbipp, Gemeindeverwaltung,
Dorfstrasse 19, 4704 Niederbipp

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Niederbipp vom
25. März 2015 (981-57/14; Neubau einer Werk- und Lagerhalle)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 10. Oktober 2014 (Eingang am 13. Oktober 2014) bei der Gemeinde Niederbipp ein Baugesuch ein für den Neubau einer Lagerhalle auf Parzelle Niederbipp Grundbuchblatt Nr. E._____. Die Parzelle liegt in der Arbeitszone. Gegen das Bauvorhaben erhob der Beschwerdeführer Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 25. März 2015 bewilligte die Gemeinde Niederbipp das Vorhaben.

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 28. April 2015 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Er beantragt die Aufhebung des Gesamtentscheides vom 25. März 2015 und die Erteilung des Bauabschlags. Eventuell beantragt er die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz. Insbesondere macht er geltend, der Sachverhalt sei willkürlich und unrichtig festgestellt worden, das Bauvorhaben sei nicht zonenkonform, die Lärmvorschriften würden nicht eingehalten, die Erschliessung sei ungenügend, die Sickeranlage sei nicht überprüft worden und es seien zu wenig Parkplätze vorgesehen.

3. Die Beschwerdegegnerin beantragt die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne. Zudem stellte sie den Antrag auf Sicherstellung der Parteikosten. Die Gemeinde Niederbipp schliesst in ihrer Eingabe vom 29. Mai 2015 ebenfalls auf Abweisung der Beschwerde.

4. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, edierte die Vorakten, führte den Schriftenwechsel durch und holte eine Stellungnahme beim beco Berner Wirtschaft ein. Mit Verfügung vom 30. Juni 2015 wies es das Gesuch der Beschwerdegegnerin um Sicherstellung der Parteikosten ab. Es hat mit Schreiben vom 30. Juli 2015 dem Beschwerdeführer zudem die amtlichen Akten zur Einsichtnahme zugestellt. Auf die Rechtsschriften und Stellungnahmen wird, soweit für den Entscheid relevant, in den nachfolgenden 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)

a) 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.

b) 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). Der Beschwerdeführer ist Eigentümer der Nachbarparzelle. Seine Einsprache wurde abgewiesen. Er ist somit durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Unvollständige und willkürliche Sachverhaltsfeststellung

a) Der Beschwerdeführer rügt pauschal, der Sachverhalt sei willkürlich und unrichtig festgestellt worden. Die Vorinstanz sei im angefochtenen Entscheid davon ausgegangen, es handle sich beim Vorhaben um einen Handelsbetrieb, bei welchem vor Ort in der Betriebshalle Zaunteile angefertigt würden. Warum die Vorinstanz trotz entgegenstehenden Angaben der Beschwerdegegnerin zu dieser Erkenntnis gelangt sei, könne nicht nachvollzogen werden.

b) Vorliegend geht der Betriebszweck des Vorhabens aus den Akten hervor: Im Baugesuchsformular 1.0 wurde das Projekt unter dem Titel "Umschreibung des Bauvorhabens und der vorgesehenen Nutzung" als Neubau Lagerhalle umschrieben. Das beco hat in seinem Amtsbericht vom 11. November 2014 im Zusammenhang mit der Lärmbeurteilung festgestellt, dass die Beschwerdegegnerin im Handel mit Drahtwaren tätig sei und dass beim Zaunbau in der Halle die Handelsware teils zugeschnitten, mit den nötigen Bohrlöchern versehen und anschliessend kommissioniert werde. Dass die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid bei der Beurteilung der Zonenkonformität davon

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

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

ausging, dass es sich beim Betrieb der Beschwerdegegnerin um einen Handelsbetrieb von Drahtwaren und Zaunkonstruktionen handle und dass in der Betriebshalle vor Ort Zaunteile angefertigt würden, ist nicht zu beanstanden. Was an dieser Beurteilung falsch sein soll, vermag der Beschwerdeführer nicht aufzuzeigen und ist gestützt auf die Akten auch nicht ersichtlich. Insbesondere ist mit dieser Zweckumschreibung die Nutzung des Bauvorhabens als Lagerhalle keinesfalls ausgeschlossen. Im Übrigen untermauert das Betriebskonzept (Eingangsstempel des Rechtsamts der BVE vom 10. Juli 2015), das die Beschwerdegegnerin im Beschwerdeverfahren einreichte, die Feststellungen der Vorinstanz zur Zonenkonformität. Im Betriebskonzept umschreibt die Beschwerdegegnerin ihren Betrieb wie folgt:

"1. Zweck der Unternehmung

Produktion und Handel von Zaunprodukten und Drahtwaren. Die C. _____ ist Grossist und beliefert hauptsächlich Garten- und Zaunbauunternehmen sowie diverse Bauhändler. Wir beschäftigen seit längerem 5.2 Mitarbeiter – mittelfristig ist nur ein zusätzlicher Rüster/Lagerist geplant.

Unsere Arbeitszeiten sind
7.00 – 11.45 Uhr 13.00 – 17.00 Uhr

2. Beabsichtigte Nutzung

Lager- und Produktionshalle mit integriertem Bürotrakt

Innen

- Lagerung von Drahtwaren

Von unserem umsatzträchtigsten Produkt dem Drahtbinder werden ca. 65 % als Werklieferung ausgeliefert, d.h. das Material kommt nicht zu uns.

Produktion Zaunbau

- Ablängen und Bohren Pfosten/Streben
- Produktion spez. Posten/Streben
- Produktion Posten/Streben mit Fussplatten
- Schweissen spez.-Tore
- Diverse Schweissarbeiten
- Einbinden vorbereiten sämtlicher Tore
- Kommissionierung Zaunaufträge

Aussen

Lagerung von Stabmatten und Mobilzäunen

Ausstellung diverser Zauntypen nördlich – mit integrierter Grünbepflanzung

Auf- und Ablad ein- und ausgehendes Material (mit Elektrostapler)

3. Anzahl Kundenfrequenzen / Art Transportmittel

Abholungen

Erfahrungswert – Anhand von Lieferscheinen – ist variabel

Siehe Beispiel vom 22.06. – 26.06.15 (Beilage)

Anlieferungen

Erfahrungswert – Anhand Liste vom Juni 2015

Siehe Beilage"

c) Für die Beurteilung der Zonenkonformität durfte die Vorinstanz auf die Feststellungen des beco im Amtsbericht vom 11. November 2014 abstellen. Daran ändert der Amtsbericht des Amts für Wasser und Abfall (AWA) vom 20. November 2014, der festhielt, es handle sich lediglich um ein Lager für Metallzäune, nichts. Er enthält die für den Gewässerschutz relevanten Informationen. Von einer unvollständigen und willkürlichen Sachverhaltsfeststellung durch die Vorinstanz kann nicht gesprochen werden. Eine Rückweisung der Sache ist nicht nötig, wie die vorstehenden Feststellungen zeigen.

3. Zonenkonformität

a) Gemäss Art. 1 Abs. 1 GBR⁴ sind in der Arbeitszone Dienstleistungs-, Gewerbe- und Bürobauten, Lagerbauten und Werkhöfe zulässig. Reine Logistikbetriebe sowie verkehrsintensive Betriebe sind nicht zugelassen. Betriebe, die durch Emissionen (Luft, Lärm, Geruch) das Arbeiten in den Nachbarbetrieben stören würden, sind in die Industriezone zu verweisen.

b) Der Beschwerdeführer bestreitet die Zonenkonformität des Vorhabens. Er vermutet, von der Lagerhalle gehe ein hohes Verkehrsaufkommen aus. Es müsse deshalb von einem verkehrsintensiven Betrieb gesprochen werden. Ein solcher sei nach Art. 1 GBR in der vorliegenden Zone ausgeschlossen. Auch stelle der Betrieb der Beschwerdegegnerin einen Logistikbetrieb dar. Er weise gemäss allgemeiner Definition sämtliche Eigenschaften wie Beschaffung, Lagerung und Transport von Materialien und Zwischenprodukten sowie die Auslieferung von Fertigprodukten auf. Schliesslich bringt er vor, die Frage der Zonenkonformität könne aufgrund der ungenügenden Sachverhaltsfeststellung nicht abschliessend geklärt werden und die Vorinstanz habe es unterlassen darzulegen, was ein Logistikbetrieb überhaupt sei. In diesem Punkt sei der angefochtene Entscheid ungenügend begründet, was eine Verletzung seines Anspruchs auf rechtliches Gehör darstelle.

c) Von vornherein unbegründet ist der Einwand des Beschwerdeführers, die Sachverhaltsfeststellung zur Beurteilung der Zonenkonformität sei völlig ungenügend. Aus

⁴ Baureglement der Gemeinde Niederbipp vom 11. Juni 2012 (am 10. Dezember 2012 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt)

der Erwägung 2 folgt, dass das Gegenteil der Fall ist. Nicht gefolgt werden kann ferner der Argumentation des Beschwerdeführers, die Vorinstanz habe seinen Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt. Dem angefochtenen Entscheid ist zu entnehmen, dass sich die Vorinstanz mit der Frage, um was für eine Art von Baute es sich beim geplanten Bauvorhaben handelt, auseinandersetzte (vgl. II./Ziff. 9). Sie kam zum Schluss, es handle sich um eine Werk- und Lagerhalle mit Arbeitsplätzen vor Ort. Daraus folgte sie, ein reiner Logistikbetrieb stehe nicht zur Diskussion. Von einer Verletzung der Begründungspflicht kann somit nicht gesprochen werden, zumal eine Behörde nicht auf jedes Argument der Parteien eingehen muss. Es genügt, wenn sie sich – wie hier – mit den wesentlichen Gesichtspunkten auseinandersetzt.⁵

d) Die Beschwerdegegnerin wendet hinsichtlich des Verkehrsaufkommens ein, der Beschwerdeführer gehe wohl absichtlich von falschen Annahmen aus. Sie handle mit Drahtwaren und Zaunbaukonstruktionen. 65 bis 70% der gehandelten Waren gingen direkt vom Produzenten an den Kunden, ohne Zwischenlagerung in der geplanten Lagerhalle. Die verbleibende An- und Auslieferung der Waren erfolge über ein Transportunternehmen. Eine Abholung durch Kunden erfolge nur unregelmässig. Aus diesem Grund sei mit keinem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen. Das Verkehrsaufkommen durch Lastwagen beschränke sich auf durchschnittlich ein bis zwei Fahrten pro Tag.

e) Das Vorhaben soll in der Arbeitszone realisiert werden. Vorliegend bejahte die Vorinstanz die Zonenkonformität, weil es sich beim geplanten Betrieb der Beschwerdegegnerin um einen Handelsbetrieb von Drahtwaren und Zaunkonstruktionen handelt und in der Betriebshalle vor Ort Zaunteile angefertigt werden. Umstritten ist vor allem, was unter den Begriffen "reine Logistikbetriebe" und "verkehrsintensive Betriebe" zu verstehen ist. Das GBR enthält dazu keine näheren Angaben.

In ihrer Stellungnahme vom 14. Juli 2015 präzisierte die Vorinstanz, dass nebst der Lagerhaltung vor Ort auch produziert werde, wie dies bei zahlreichen bestehenden Betrieben in der Arbeitszone A der Fall sei. Damit handle es sich bei der geplanten Lagerhalle nicht um einen reinen Logistikbetrieb. Bei der Frage, ob der Betrieb verkehrsintensiv ist, stellte die Vorinstanz auf die Feststellungen des beco im Amtsbericht ab, das pro Tag mit etwa zwei Lastwagen-Bewegungen rechnete. Zusammen mit dem

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

restlichen Verkehrsaufkommen, das sich aus Personen- und Lieferfahrwagen zusammensetzt, könne nicht von einer übermässigen Verkehrsbelastung ausgegangen werden.

f) Die Auffassung der Gemeinde, wonach das geplante Bauvorhaben in der Arbeitszone am H._____weg zonenkonform sei, ist unter Berücksichtigung ihrer Autonomie (Art. 65 Abs. 1 BauG) nicht zu beanstanden. Wird wie hier die Anwendung einer kommunalen Bestimmung Gegenstand eines Beschwerdeverfahrens, haben die Rechtsmittelinstanzen zu prüfen, ob die von der Gemeinde geltend gemachte Auslegung rechtlich haltbar ist. Sie auferlegen sich mit anderen Worten eine gewisse Zurückhaltung gegenüber der Auffassung der Gemeinde, indem sie sich der Prüfung enthalten, ob eine andere Bedeutung der umstrittenen Bestimmung ebenfalls möglich und rechtlich vertretbar wäre.⁶

Vorliegend ist eine Lagerbaute mit Büroräumlichkeiten und einer kleinen Werkstatt vorgesehen. Im Betrieb werden ca. sechs Mitarbeiter beschäftigt. Aus den eingereichten Anlieferungs- und Abhollierscheinen geht ausserdem hervor, dass der Betrieb am jetzigen Standort im Monat Juni 2015 107 Fahrten (79 Abholungen und 28 Anlieferungen) durch Lastwagen- und Lieferwagen generierte. Davon erfolgten nach den Angaben der Beschwerdegegnerin ca. 60 Anlieferungen und Abholungen mit Lastwagen. Dazu kommen Personenwagen der Mitarbeiter und der Besucher.

Als Beispiele für verkehrsintensive Logistikbetriebe nannte die Vorinstanz die F._____ oder die G._____ Verteilzentrum. Solche Logistikbetriebe mit vielen Angestellten und weiträumigen Arbeitsgebieten generieren ein hohes Verkehrsaufkommen. Sie sind gemäss der Auffassung der Vorinstanz lärm- und verkehrsintensiv. Wie ein Blick auf den Zonenplan zeigt, sind die Gebäude der erwähnten Betriebe um ein Vielfaches grösser als das umstrittene Bauvorhaben. Diese intensiven Arbeitsnutzungen konzentrieren sich denn auch auf das Gebiet zwischen Niederbipp und Oensingen. Der hier zur Diskussion stehende Betrieb generiert gemäss den Akten gesamthaft maximal fünf Lastwagen- und Lieferwagenbewegungen sowie einige Fahrten von Personenwagen pro Tag. Ein verkehrsintensiver Logistikbetrieb ist hier somit nicht geplant. Als Anhaltspunkt, was als

⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 65 N. 2 ff.

verkehrsintensiv gilt, kann zudem auf Art. 91a BauV⁷ verweisen werden. Danach gilt ein Bauvorhaben als verkehrsintensiv, wenn es im Jahresdurchschnitt mehr als 2'000 Fahrten pro Tag verursacht. Vor diesem Hintergrund erscheint es nicht als willkürlich, wenn die Vorinstanz den Betrieb der Beschwerdegegnerin als nicht verkehrsintensiv im Sinne von Art. 1 GBR einstufte.

Gemäss GBR sind in der Arbeitszone zudem auch Werkhöfe zugelassen. Solche Betriebe zeichnen sich durch mehr lärmintensive Arbeit im Freien und mehr Publikumsverkehr aus als der Betrieb der Beschwerdegegnerin und führen daher auch zu mehr Lärmemissionen als das Bauvorhaben. Vorliegend ist nicht davon auszugehen, dass durch das Bauvorhaben das Arbeiten in Nachbarbetrieben gestört wird. Wie der Erwägung 4 entnommen werden kann, verursacht der geplante Betrieb auch keine übermässigen Emissionen. Vielmehr zählt der Betrieb der Beschwerdegegnerin mit ca. sechs Mitarbeitern zur Kategorie Klein- und Mittelbetrieb. Gemäss dem Erläuterungsbericht zur Revision der Ortsplanung (Genehmigungsexemplar vom 11. Juni 2012) können Klein- und Mittelbetriebe im Arbeitsgebiet Stockacker angesiedelt werden.⁸ Beurteilungskriterien der Vorinstanz sind hier somit nicht Wörterbuchdefinitionen, sondern die konkreten Auswirkungen, die ein Vorhaben in der entsprechenden Zone hat. Die Vorinstanz hat demnach zu Recht entschieden, dass der Betrieb der Beschwerdegegnerin der in Art. 1 Abs. 1 GBR vorgesehenen Nutzung in der Arbeitszone entspricht und zonenkonform ist. Es gibt keinen Grund, von der Beurteilung der Vorinstanz abzuweichen. Die Rüge ist unbegründet.

4. Lärm

a) Der Beschwerdeführer rügt, das beco habe in seinem Fachbericht vom 11. November 2014 die Einhaltung der Planungswerte nicht richtig überprüft. Ein konkreter Nachweis, dass diese eingehalten würden, liege nicht vor. Sollte sich entgegen den Angaben im Baugesuch herausstellen, dass es sich vorliegend um eine Fertigungshalle handle, müsse das ganze Baugesuch erneut geprüft werden. Er behalte sich zudem vor, in diesem Fall ein Lärmgutachten zu verlangen.

⁷ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

⁸ Vgl. S. 34 Ziff. 5.3 des Erläuterungsbericht zur Revision der Ortsplanung der Gemeinde Niederbipp (Genehmigungsexemplar vom 11. Juni 2012)

b) Die Beschwerdegegnerin führt aus, das beco habe in seinem Fachbericht vom 11. November 2014 aufgrund der Baugesuchsakten klar festgehalten, dass mit keinen unzulässigen Lärmbelastungen zu rechnen sei. Die Planungswerte würden mit Sicherheit eingehalten, weshalb die Erstellung eines Lärmgutachtens unverhältnismässig sei. Aus den Baugesuchsakten ergebe sich zudem klar, dass in der geplanten Betriebshalle auch Zaunteile angefertigt würden. Die dabei verursachten Lärmemissionen würden jedoch durch die Gebäudehülle gedämmt, wie die Vorinstanz und das beco richtigerweise festgehalten hätten.

c) Luftverunreinigungen, Lärm, Erschütterungen und Strahlen sind durch Massnahmen an der Quelle zu begrenzen. Unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung sind Emissionen im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 Abs. 1 und 2 USG⁹). Das neu geplante Betriebsgebäude stellt eine neue ortsfeste Anlage dar (Art. 7 Abs. 7 USG). Allfällige Lärmemissionen dürfen daher die Planungswerte nicht überschreiten (Art. 7 Abs. 1 LSV¹⁰).

Eine Ermittlung der Aussenlärmmmissionen, wie sie vom Beschwerdeführer verlangt wird, hat dann zu erfolgen, wenn Grund zur Annahme besteht, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten werden oder deren Überschreitung zu erwarten ist (Art. 36 Abs. 1 LSV). Die Anforderungen an die Wahrscheinlichkeit einer Überschreitung der Belastungsgrenzwerte (hier die Planungswerte) sind nicht besonders hoch. So ist eine Lärmprognose bereits dann geboten, wenn eine Überschreitung der Planungswerte möglich erscheint.¹¹

d) Das Bauvorhaben liegt in der Arbeitszone. Für diese gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III (Art. 1 Abs. 1 GBR und Art. 43 Abs. 1 Bst. c LSV). Es sind demnach mässig störende Betriebe zulässig. Die Planungswerte betragen 60 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts (Ziff. 2 von Anhang 6 LSV). Das Bauvorhaben wurde bereits im Baubewilligungsverfahren vom beco überprüft. In seinem Bericht vom 11. November 2014 hielt es fest, dass im Betrieb nur während der Tageszeit von 7.00 Uhr bis 17.00 Uhr gearbeitet werde. Die Beschwerdegegnerin sei im Handel mit Drahtwaren tätig. Beim Zaunbau werde die

⁹ Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01)

¹⁰ Lärmschutz-Verordnung des Bundesrates vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41)

¹¹ VGE 100.2013.351 vom 30. Januar 2014; vgl. auch BGE 137 II 30 E. 3.4; BGer 1C_534/2011 vom 29.5.2012, E. 2.4)

Handelsware in der Halle teils zugeschnitten und mit den nötigen Bohrlöchern versehen und anschliessend kommissioniert. Die Lärmemissionen der dazu nötigen Maschinen würden durch die Gebäudehülle gedämmt. Insgesamt sei vom Bauvorhaben keine unzulässige Lärmbelastung zu erwarten.

Das beco hat im Beschwerdeverfahren erneut eine Lärmprognose vorgenommen. Im Schreiben vom 9. September 2015 hat es zur Lärmsituation Folgendes festgehalten: Der Innenlärm werde von der Gebäudehülle gut gedämmt und dürfte ausserhalb des Gebäudes kaum zu hören sein. Die Aussenlärmemissionen würden vom Güterumschlag und von den Fahrten auf dem Betriebsareal verursacht. Der eigentliche Güterumschlag erfolge mit einem Elektrostapler auf der Westseite des Betriebs. Entsprechend der Umschlagsmenge variere die Abladezeit. Für Lärmprognosen Industrie- und Gewerbelärm (Anhang 6 LSV) würden in der Regel nur Fahrzeuge wie Lastwagen über 3.5 Tonnen Gesamtgewicht und schwere Sattelmotorfahrzeuge berücksichtigt. Die Lärmemissionen leichter Sattelmotorfahrzeuge, Liefer- und Personenwagen seien tiefer und hätten auf die Gesamtlärmemissionen in der Regel keinen relevanten Einfluss. Gemäss den neuen Angaben der Beschwerdegegnerin seien im Monat Juni 2015 am jetzigen Standort 94 LKW-Bewegungen erfolgt. Rechne man dies auf 12 Monate hoch und dann durch die insgesamt 250 Betriebstage, so ergebe dies einen Wert von 4.5 LKW-Bewegungen pro Betriebstag. Da die Beschwerdegegnerin ihr Betriebsjahr in sechs Monate Hochsaison sowie sechs Monate Nebensaison unterteile, sei während eines halben Jahres mit deutlich weniger als 94 Fahrten pro Monat zu rechnen. Die 4.5 Fahrten pro Arbeitstag würden daher einen "Worst Case" darstellen. Die Lärmgrenzwerte müssten am nächsten relevanten Ort eingehalten werden. Vorliegend seien das Baulinien unbebauter Parzellen in einer Arbeitszone mit einer ES III. Mit 4.5 LKW-Bewegungen pro Arbeitstag würden die Lärmgrenzwerte auf den Baulinien mit Sicherheit eingehalten. Wenn die Lärmgrenzwerte am nächsten relevanten Immissionsort eingehalten seien, würden diese in der Regel auch bei weiter entfernt liegenden Immissionsorten eingehalten. Gestützt auf die 4.5 LKW-Bewegungen pro Arbeitstag für den Güterumschlag sei eine unzulässige Lärmbelastung gegenüber Anliegern nicht zu erwarten.

e) Der Bericht und die Stellungnahme des beco überzeugen. Es ist nicht ersichtlich, wieso die Einschätzung, dass eine unzulässige Lärmbelastung gegenüber Anliegern nicht zu erwarten sei, unseriös und falsch sein sollte. Die Innenlärmemissionen des Betriebs (Bohrmaschinen, Eisensägen und Schweissanlagen) sind nicht hoch und werden von der

Gebäudehülle gedämmt. Zudem basiert die Aussenlärmprognose des beco auf der Annahme von 94 Fahrten pro Monat oder 4.5 Lastwagen pro Tag. Dies ist ein "Worst Case", wie das beco zu Recht ausführte: Der Monat Juni, der hier als Referenz für das Lastwagenaufkommen herangezogen wurde, zählt zu den umsatzstärksten Monaten der Beschwerdegegnerin. Zudem ging das beco von 94 LKW-Fahrten pro Monat aus, obwohl in dieser Fahrtenzahl auch Fahrzeugbewegungen enthalten sind, die nicht LKW betreffen und auf die Gesamtlärmemissionen keinen Einfluss haben. Hinzu kommt, dass hier die relevanten Immissionsorte in der Umgebung des Bauvorhabens in der Arbeitszone in der ES III liegen. Sie befinden sich damit nicht in einem besonders lärmempfindlichen Gebiet. Ferner findet während der akustischen Nachtzeit (19.00 – 07.00 Uhr) kein Güterumschlag statt. Auch im gegenüberliegenden Wohngebiet I. _____ ist mit keiner unzulässigen Lärmbelastung zu rechnen. Das Gebiet I. _____ ist durch eine Lärmschutzwand entlang des Bahntrasses vom Betriebslärm der Bauparzelle geschützt. Auch sind die nächstliegenden Wohnliegenschaften des Gebiets Stockacker (H. _____ weg 7) über 130 m vom Bauvorhaben entfernt. Zudem findet der Güterumschlag auf der Westseite des Betriebs statt. Die Lagerhalle schirmt damit den Betriebslärm des Güterumschlags vom Wohngebiet Stockacker ab. Mit einer Überschreitung der Planungswerte ist daher selbst bei 4.5 LKW-Bewegungen pro Arbeitstag nicht zu rechnen.

f) Die BVE stellt den Sachverhalt im Rahmen des Verfahrensgegenstands von Amtes wegen fest. Dabei bestimmt sie Art und Umfang der Ermittlungen der rechtserheblichen Sachumstände, ohne dass sie an die Beweisanträge der Parteien gebunden ist (Art. 18 Abs. 1 und 2 VRPG¹²). Ihr steht bei der Erhebung und Abnahme von Beweisen ein weiter Ermessensspielraum zu.¹³ Das beco hat im Beschwerdeverfahren gestützt auf das Betriebskonzept der Beschwerdegegnerin erneut eine Lärmprognose vorgenommen. Diese ist, wie in der Erwägung 4e dargelegt, nachvollziehbar und überzeugend. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers kann bei derart klaren Verhältnissen von einer detaillierten Lärmberechnung mit Beurteilungspegeln abgesehen werden. Der Beschwerdeführer bringt in seinen Schlussbemerkungen vom 5. August 2015 denn auch nichts Neues vor, was Zweifel an der Lärmprognose des beco als Fachbehörde auf diesem Gebiet erwecken würde. Der Sachverhalt ist damit genügend abgeklärt. Die pauschale Kritik des Beschwerdeführers, es sei fälschlicherweise kein Lärmgutachten in Auftrag

¹² Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

¹³ Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 18 N. 8 mit Hinweisen

gegeben worden, ist unbegründet. Der Antrag des Beschwerdeführers auf Erstellung eines Lärmgutachtens wird abgewiesen.

5. Erschliessung

a) Der Beschwerdeführer rügt, das Bauvorhaben verfüge nicht über die nötige Erschliessung. Aktuell bestehe als Zufahrt zur Parzelle Nr. E._____ der Gemeinde Niederbipp lediglich eine schmale Gemeindestrasse, der H._____weg. Dieser sei in seiner gesamten Länge zu schmal, um regelmässige Lastwagenfahrten zu gewährleisten. Ein Kreuzen mit anderen Verkehrsteilnehmern sei nicht möglich. Aufgrund der in regelmässigen Abständen zu erwartenden schweren LKW Anhängerzüge sei die Erschliessung nicht ausreichend geklärt und dargelegt. Im Übrigen sei unklar, wie die Lastwagenzüge auf den H._____weg gelangen sollten. Eine Erschliessung über die O._____gasse und den M._____weg sei völlig ungeeignet, ebenso sei eine Anfahrt von der P._____strasse kaum möglich.

b) Die Beschwerdegegnerin führt aus, die Erschliessung über den bestehenden H._____weg für die wenigen LKW-Bewegungen sowie für den restlichen Warentransport mit Lieferwagen und Personenkraftwagen sei ausreichend. Beim H._____weg handle es sich um eine Detailerschliessungsanlage im Eigentum der Gemeinde Niederbipp. Die Fahrbahnbreite betrage circa 4.50 m, wobei die Strasse auf einer Breite von circa 6.80 m ausgemacht sei. Bei Bedarf sei ein Ausbau daher möglich. Ein solcher dränge sich momentan jedoch nicht auf. Die Parzelle sei somit hinreichend erschlossen.

c) In ihrer Stellungnahme vom 29. Mai 2015 schreibt die Vorinstanz, die Erschliessung des Baugrundstücks sei in jeder Beziehung hinreichend. Der H._____weg sei heute wohl nicht auf die gesamte ausgemachte Breite ausgebaut, weise jedoch eine durchschnittliche Fahrbahnbreite von 5 m auf, was absolut genügend sei.

d) Bauvorhaben dürfen nur bewilligt werden, wenn das Baugrundstück genügend erschlossen ist (Art. 7 Abs. 1 BauG). Dabei gilt die strassenmässige Erschliessung dann als genügend, wenn die Zufahrtsstrasse "hinreichend nahe" an die geplanten Bauten und Anlagen heranführt und diese für Wehrdienste und Sanität gut erreichbar sind (Art. 7

Abs. 2 Bst. a BauG). Die Erschliessungsstrassen müssen weiter den Beanspruchungen gewachsen sein, die sich aus der Nutzung des Baugrundstücks und der weiteren Grundstücke ergeben können, denen sie nach der Planung zu dienen bestimmt sind (Art. 7 Abs. 3 BauG). Nach Art. 7 Abs. 2 BauV soll die Fahrbahnbreite – abweichende Gemeindevorschriften und Art. 6 Abs. 4 BauV vorbehalten – bei Strassen mit Gegenverkehr 4.20 m nicht unterschreiten. Bei besonderen Verhältnissen im Sinn von Art. 6 Abs. 3 BauV kann die Fahrbahnbreite auch bei Strassen mit Gegenverkehr auf 3 m herabgesetzt werden (Art. 7 Abs. 3 BauV). Diese Bestimmungen gelten indes nur für neue Erschliessungsanlagen. Bestehende Erschliessungsanlagen genügen für Bauvorhaben in einem weitgehend überbauten Gebiet oder ausserhalb der Bauzone dann, wenn die insgesamt zu erwartende Mehrbelastung verhältnismässig gering ist und die Verkehrssicherheit und Brandbekämpfung gewährleistet sind (Art. 5 Bst. a BauV). Die Verkehrssicherheit ist nicht mehr gewährleistet, wenn die Normen für neue Anlagen (Art. 7 und 9 BauV) massiv unter- bzw. überschritten werden. Die zu erwartende Mehrbelastung beurteilt sich im Verhältnis zum bestehenden Verkehrsaufkommen. Dabei bedeutet eine erwartete Verdoppelung des Verkehrsaufkommens nicht automatisch, dass die Mehrbelastung nicht mehr gering ist. Wesentlich sind auch die örtlichen Verhältnisse (bisherige Nutzung, Fahrbahnbreite, Länge und Übersichtlichkeit der Zufahrt) sowie die Benützerkategorien (Personenwagen, Lastwagen, Schulkinder, usw.).¹⁴

e) Der Zweck des Bauvorhabens ist klar (vgl. Erwägung 2b): Die Beschwerdegegnerin beabsichtigt, auf der Parzelle Niederbipp Grundbuchblatt Nr. E._____ ein neues Betriebsgebäude mit Lager, Büros und einer kleinen Werkstatt zu realisieren. Ausserhalb des Betriebsgebäudes ist eine Ausstellung mit diversen Zauntypen geplant. Vorgesehen ist der Bau von 11 Parkplätzen. Geklärt ist ebenfalls das zusätzliche Verkehrsaufkommen (vgl. Erwägung 3f). Der Sachverhalt ist somit genügend abgeklärt.

Vorliegend ist die Erschliessung des Vorhabens über den bestehenden H._____weg geplant. Beim H._____weg handelt es sich um eine Detailerschliessungsstrasse, die im Eigentum der Gemeinde Niederbipp steht. Der H._____weg verläuft vom Knoten des L._____wegs auf einer Länge von gut 590 m bis zum M._____weg. Er erschliesst ca. 11 Wohnliegenschaften im Gebiet "Stockacker". Die restlichen Wohnliegenschaften und die Gewerbebetriebe (Parzelle Nr. J._____ u. Nr. K._____) im "Stockacker" sind

¹⁴ VGE 100.2012.208 vom 31. Januar 2013, E. 3.2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 7/8 N 10.

über den R. _____ weg erschlossen. Anders als der Beschwerdeführer meint, ist hier für die strassenmässige Erschliessung nicht die ganze Länge, sondern nur das westliche Teilstück des H. _____ wegs nötig. Dieses Teilstück ist ca. 120 m lang und ist auf einer Breite von 6.80 m ausgemacht. Es erstreckt sich von der Bauparzelle Nr. E. _____ bis zur Einmündung in den L. _____ weg, der wiederum den Anschluss zum Hauptverkehrsstrang des Erschliessungsnetzes, der Kantonsstrasse (Buchlistrasse) im Norden, sicherstellt. Das westliche Teilstück des H. _____ weges ist gemäss dem Grundstückdaten-Informationssystem (GRUDIS) des Kantons Bern ca. zwischen 4.30 bis 5 m breit.¹⁵ Dies deckt sich mit den Angaben der Vorinstanz im angefochtenen Entscheid und ihrer Stellungnahme vom 29. Mai 2015. Er genügt damit selbst den Anforderungen an eine neu zu erstellende Strasse (Art. 7 Abs. 2 BauV). Ausserdem wäre ein Ausbau dieses Teilstücks, wie die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid zutreffend ausführte, möglich.

f) Insgesamt kann die hier zu erwartende Mehrbelastung als verhältnismässig gering eingestuft werden. Auf dem fraglichen Strassenabschnitt ist insgesamt mit fünf Last- und Lieferwagen pro Tag sowie einigen Personenwagen zu rechnen. Auch sind die Verkehrssicherheit und die Brandbekämpfung gewährleistet. Der H. _____ weg ist für Motorfahrzeuge ab der Liegenschaft H. _____ weg 5 in Fahrtrichtung Nordosten eine Sackgasse. Wegen der fehlenden Durchgangsmöglichkeit besteht generell kein grosses Verkehrsaufkommen. Das kurze Teilstück ist zudem weder besonders kurvig noch besteht ein grosses Strassengefälle. Der Umstand, dass das fragliche Strassenstück des H. _____ weges nicht auf der ausgemachten Breite ausgebaut ist, hat sogar den Vorteil, dass die Motorfahrzeuge gezwungen sind, langsamer zu fahren. Fussgänger, wie beispielsweise Wanderer, sind daher weniger gefährdet als auf einer voll ausgebauten Strasse.

g) Dass die Lastwagen die Bauparzelle von Osten her, d.h. über die O. _____ gasse oder den M. _____ weg anfahren, kann – entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers – aus dem Situationsplan Entwässerung nicht geschlossen werden. Das Gegenteil ist der Fall: Aus dem Situationsplan Entwässerung im Massstab 1:500 folgt, dass die Lastwagen die Bauparzelle in Richtung L. _____ weg verlassen. Entsprechend ist im Situationsplan der Ausfahrtsradius für die Lastwagen in diese Richtung eingezeichnet. Damit der Warenumschat auf der Bauparzelle ohne komplizierte

¹⁵ Einsehbar im Geoportal des Kantons Bern www.be.ch / Schnellzugriff / Karten (Geoportal)

Wendemanöver erfolgen kann, fahren die Lastwagen gemäss dem Situationsplan zuerst entlang der östlichen Parzellengrenze um die Lagerhalle herum. Dies bedingt aber nicht, dass die Lastwagen die Bauparzelle von der O._____gasse oder dem M._____weg her anfahren müssen. Aufgrund des spitzen Winkels und der Lage der Halle wäre ein solches Anfahrtsregime für die Lastwagen auch kaum praktikabel. Aufgrund der Geometrie der Parzelle ist offenkundig, dass die Lastwagen – gleich wie bei der Wegfahrt – die Bauparzelle ebenfalls via L._____weg und Q._____strasse anfahren.

h) Zusammengefasst ist somit festzuhalten, dass der westliche Teil des H._____weges den Anforderungen an eine bestehende Erschliessung genügt. Die Beurteilung der Vorinstanz ist nicht zu beanstanden.

6. Gewässerschutz

a) Der Beschwerdeführer rügt, die Vorinstanz habe nicht überprüft, ob die Sickeranlage die gesetzlichen Anforderungen erfülle. Auch der Amtsbericht des AWA vom 20. November 2014 halte fest, dass die Dimensionierung und Detailprojektierung der Abwasseranlage durch das Amt nicht überprüft worden sei. Der Beschwerdeführer führt weiter aus, bei der Versickerung von Regenwasser, das von Metalldächern mit einer Grösse von mehr als 50 m² stammt, handle es sich um eine Versickerungsart, die nicht mehr von der Gemeinde im Sinne von Art. 17 Abs. 4 KGV¹⁶ beurteilt werden könne. Anstatt im Baugesuch die genaue Materialisierung des Daches anzugeben, werde lediglich dessen Konstruktionsart "Sandwichpaneele" angegeben. Eine solche bestehe aus einem Schaumkern und zwei metallischen Deckschichten. In einem solchen Falle sei gemäss dem "Merkblatt Zuständigkeit für die Erteilung von Gewässerschutzbewilligungen" nicht die Gemeinde sondern das AWA zur Beurteilung zuständig. Dieses habe das Vorliegen eines Metalldaches nie berücksichtigt.

b) Die Beschwerdegegnerin ist der Ansicht, die geplante Versickerungsanlage sei überprüft worden und erfülle die gesetzlichen Vorgaben. Sie verweist insbesondere auf den Amtsbericht des AWA vom 20. November 2014 sowie den mit dem Baugesuch eingereichten Plan "Entwässerungskonzept". Auf Letzterem sei eine genaue Berechnung

¹⁶ Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 24. März 1999 (KGV; BSG 821.1)

der Versickerungsleistung der geplanten Sickeranlage aufgeführt. Im Übrigen sei der Beschwerdeführer als Einsprecher nur im Rahmen seiner Einsprachegründe legitimiert. Die nun vorgebrachten Einwände gegen das Metaldach seien gänzlich neu. Bereits aus diesem Grund sei auf die Rüge nicht einzutreten.

c) Die Vorinstanz verweist bezüglich der Sickeranlage in ihrer Beschwerdeantwort vom 29. Mai 2015 auf die Amts- und Fachberichte des AWA vom 20. November 2015 und der Werkkommission Niederbipp.

d) Das AWA hält in seinem Amtsbericht vom 20. November 2014 fest, dass gemäss den Gesuchsunterlagen keine gewerblichen oder industriellen Abwässer anfielen und keine wassergefährdenden Stoffe gelagert oder verwendet würden.

e) Rügen, die nicht bereits mit Einsprache erhoben worden sind, können im Beschwerdeverfahren nicht mehr vorgebracht werden (Art. 40 Abs. 2 BauG). Diese Einschränkung gilt jedoch nur, soweit die Verletzung von rein kantonalem oder kommunalem Recht gerügt wird.¹⁷ Umstritten ist hier die Versickerung und damit die richtige Beseitigung des Abwassers (Art. 7 GSchG¹⁸). Es steht damit Bundesrecht zur Diskussion. Die Beschränkung des Streitgegenstands nach Art. 40 Abs. 2 BauG kommt demzufolge nicht zum Tragen. Auf die Rüge ist einzutreten.

Nach Art. 7 Abs. 2 GSchG und Art. 17 KGV¹⁹ ist nicht verschmutztes Abwasser versickern zu lassen, sofern die örtlichen Verhältnisse dies erlauben. Verschmutztes Abwasser muss behandelt werden; es darf nur mit Bewilligung der kantonalen Behörde in ein Gewässer eingeleitet oder der Versickerung zugeführt werden (Art. 7 Abs. 1 GSchG). Von bebauten oder befestigten Flächen abfliessendes Niederschlagswasser gilt in der Regel als nicht verschmutztes Abwasser, wenn es von Dachflächen oder Strassen, Wegen und Plätzen stammt, auf denen keine erheblichen Mengen von Stoffen, die Gewässer verunreinigen können, umgeschlagen, verarbeitet und gelagert werden, und wenn es bei der Versickerung im Boden ausreichend gereinigt wird (Art. 3 Abs. 3 Bst. a und b GSchV²⁰). Im

¹⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 40 - 41 N. 9a

¹⁸ Bundesgesetz vom 24. Januar 1991 über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20)

¹⁹ Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 24. März 1999 (KGV; BSG 821.1)

²⁰ Gewässerschutzverordnung des Bundesrates vom 28. Oktober 1998 (GSchV; SR 814.201)

Kanton Bern werden die Versickerungsanlagen in zwei Typen unterteilt:²¹ Beim Typ a versickert das Regenabwasser über Bodenpassagen (Versickerungsmulden, flächige Versickerung usw.). Beim Typ b erfolgt die Versickerung ohne Oberbodenpassage (Versickerungsstrang oder Versickerungsgalerie, Versickerungsschacht, Kieskörper innerhalb der Deckschicht). Grundsätzlich sind Anlagen des Typs a dem Typ b vorzuziehen, da sie einen besseren Grundwasserschutz gewährleisten. Die neu geplante Versickerungsanlage entspricht dem Typ a.

f) Im Gewässerschutzbewilligungsverfahren muss nur geprüft und sichergestellt werden, dass die Versickerung nicht zu einer Verunreinigung des Grundwassers führt (Art. 6 GSchG). Dimensionierung und Detailprojektierung der Abwasseranlagen werden nicht überprüft. Diese sind nach der Schweizer Norm SN 592000 (VSA/suissetec, 2012) sowie der Richtlinie „Regenwasserentsorgung, Richtlinie zur Versickerung, Retention und Ableitung von Niederschlagswasser in Siedlungsgebieten (VSA, 2002 und Update 2008)“ auszuführen. Vorliegend prüfte das AWA das Vorhaben unter dem Aspekt des Gewässerschutzes. Es hat im Amtsbericht Wasser und Abfall vom 20. November 2014 die Aufnahme von Auflagen in den Gesamtentscheid beantragt.²² Diese sind Bestandteil des Gesamtentscheids (vgl. Ziff. 1.2 zweiter Gedankenstrich des Dispositivs des angefochtenen Entscheids). Dass die Vorinstanz ausführte, die geplante Versickerungsanlage sei überprüft worden und erfülle die gesetzlichen Anforderungen, ist mit Blick auf den Amtsbericht des AWA nicht zu beanstanden. Nach dem Gesagten kann von einer Verletzung des rechtlichen Gehörs nicht gesprochen werden.

Hinzu kommt, dass die Beschwerdegegnerin, wie der Beschwerdeführer in seiner Eingabe vom 5. August 2015 richtig feststellte, ein Versickerungskonzept einreichte. Dem aktenkundigen Plan "Entwässerungskonzept" im Massstab 1:200 vom 21. Oktober 2014 ist zu entnehmen, wie die Versickerung und Grundstückentwässerung im Detail erfolgt. Die darin gemachten Berechnungen zur Versickerungsleistung sind plausibel und nachvollziehbar. An der Richtigkeit dieser Angaben bestehen keine Zweifel. Zudem ist die Überprüfung dieser Angaben mit einer Auflage des AWA²³ sichergestellt. Danach ist bei der Ausführung der Versickerung eine hydrogeologisch kompetente Fachperson

²¹ Vgl. Merkblatt für das Versickern von Regen- und Reinabwasser des Amtes für Wasser und Abfall (AWA) des Kantons Bern vom Januar 2009 abrufbar unter: <http://www.bve.be.ch/bve/de/index/wasser/wasser/grundstuecksentwaesserung/versickerung.html>

²² Vgl. pag. 50 bis 57 der Vorakten der Gemeinde Niederbipp

²³ Vgl. pag. 56 der Vorakten der Gemeinde Niederbipp

beizuziehen. Die Kritik des Beschwerdeführers in seiner Eingabe vom 5. August 2015 betreffend die Versickerung geht somit fehl. Der Sachverhalt ist hinreichend klar. Ebenfalls klar ist die Situation hinsichtlich der Schmutzabwasserentsorgung. Das anfallende Schmutzabwasser aus dem Gebäude wird in die öffentliche Kanalisation geleitet. Die öffentliche Hauptleitung (BA Ø 500 mm) befindet sich in unmittelbarer Nähe auf dem Strassengrundstück des H._____wegs. Die Werkkommission hat in ihrem Bericht die Dimensionierung der Hausanschlussleitung festgelegt.²⁴

g) Entgegen der Behauptung des Beschwerdeführers hat hier das AWA das Vorhaben unter dem Gesichtspunkt des Gewässerschutzes beurteilt. Es hat zuhanden der Vorinstanz als Leitbehörde einen Amtsbericht mit Antrag verfasst. Dies entspricht dem üblichen Vorgehen in koordinierten Verfahren (Art. 4 Abs. 1 u. Art. 6 Abs. 1 Bst. a KoG). Die Kritik betreffend die Zuständigkeit zwischen der Gemeinde und dem AWA ist deshalb von vornherein unbegründet. Das Merkblatt des AWA "Zuständigkeit für die Erteilung von Gewässerschutzbewilligungen" vom Oktober 2014 ändert daran nichts.

Das AWA hat im Amtsbericht die Versickerung des Dachabwassers aus Sicht des Gewässerschutzes als unproblematisch eingestuft. Diese Beurteilung ist nicht zu beanstanden. Entgegen der Behauptung des Beschwerdeführers kann den Akten entnommen werden, aus welchen Materialien die Dacheindeckung besteht.²⁵ Es sind Sandwichpaneele bzw. Sandwichelemente des Typs "Montanatherm" der Firma Montana vorgesehen. Gemäss Herstellerangaben bestehen diese Sandwichelemente entweder aus einem Stahl- oder Aluminiumkern und sind polyesterbeschichtet (Farb- und Schutzbeschichtung). Die im Merkblatt des AWA²⁶ als problematisch aufgeführten Metalle Kupfer (Cu), Zink (Zn) und Blei (Pb) sind im Produktebeschrieb nicht aufgeführt. Die gewählte Dacheindeckung ist somit gewässerschutzverträglich. Das anfallende Regenwasser von der Dachfläche der geplanten Halle darf – anders als der Beschwerdeführer meint – mit dem Versickerungstyp a versickert werden. Aus den eingereichten Unterlagen (Beilage 3 und 4) kann der Beschwerdeführer nichts zu seinen Gunsten ableiten. Der Auszug aus Wikipedia zum Thema "Sandwichpaneele" enthält lediglich allgemeine Informationen zu Sandwichkonstruktionen. Ebenfalls nicht einschlägig

²⁴ Vgl. pag. 34 der Vorakten der Gemeinde Niederbipp

²⁵ Vgl. Energietechnischer Massnahmenachweis in den Vorakten der Gemeinde Niederbipp, Beilage zum Heizwärmebedarf, Bauteil Dach gemäss Herstellerkatalog

²⁶ Merkblatt für die generelle Beurteilung von Versickerungsanlagen aus dem Jahr 2009

sind die Informationen zum Sandwichpaneel der Firma N._____. Dieses Produkt wird für die Dacheindeckung nicht verwendet. Die Beschwerde ist in diesem Punkt unbegründet.

7. Parkplätze

a) Der Beschwerdeführer rügt, er habe bereits in seiner Einsprache geltend gemacht, dass dem Baugesuch weder eine Berechnung der Parkplätze noch eine Angabe zu entnehmen sei, wieviel Geschossfläche das Bauprojekt aufweise. Die Vorinstanz unterlasse es, eine genaue Berechnung der nötigen Parkplätze vorzunehmen. Nach seiner Berechnung sei von einer Geschossfläche von mindestens 1'261.59 m² auszugehen, weshalb folglich 13 Parkplätzen anstatt 11 zu erstellen seien. Im Übrigen habe es die Beschwerdegegnerin unterlassen, nebst einer detaillierten Berechnung der Geschossfläche auch die voraussichtliche Anzahl der beschäftigten Personen anzugeben. Die Vorinstanz verstosse folglich auch hier gegen den Anspruch des rechtlichen Gehörs, da sie die Grundlage ihres Entscheides darzulegen und ihren Entschied zu begründen habe. In der Eingabe vom 5. August 2015 bringt er schliesslich vor, die Berufung auf Art. 54 BauV begründe kein Ausnahmegesuch. Das Ausnahmegesuch habe den Anforderungen von Art. 44 BewD zu entsprechen und sei verspätet, da keine neuen Tatsachen vorlägen.

b) Die Beschwerdegegnerin führt aus, im Grundrissplan seien die Bruttogeschossflächen aufgeführt. Die gemäss Art. 52 BauV ausgewiesene Bruttogeschossfläche betrage 1'120 m², so dass eine Anzahl von 11 Parkplätzen innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Bandbreite liege. Da es sich beim Neubau grösstenteils um eine Lagerhalle handle, lägen im Übrigen besondere Verhältnisse im Sinne von Art. 54 BauV vor, welche auch ein Abweichen vom Grundbedarf gestatteten.

c) Die Vorinstanz führte im angefochtenen Entscheid ebenfalls aus, dass die ausgewiesene Anzahl Abstellplätze innerhalb der vorgegebenen Bandbreite gemäss der Bestimmung von Art. 49 ff. BauV liege.

d) Wird durch die Erstellung einer Baute ein Parkplatzbedarf verursacht, so ist dafür auf dem Grundstück oder in seiner Nähe eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen für

Motorfahrzeuge zu errichten (Art. 16 Abs. 1 BauG). Im Interesse der Luftreinhaltung sollen Abstellflächen nicht über ihren Zweck hinaus dimensioniert werden (vgl. Art. 17 Abs. 1 BauG).²⁷ Die Abstellplätze müssen auf dem Grundstück oder in seiner Nähe errichtet werden (Art. 16 Abs. 1 BauG). Die Bemessung der Abstellplätze ist in der Bauverordnung näher umschrieben und wird durch eine Bandbreite begrenzt. Innerhalb dieser Bandbreite kann die Gesuchstellerin die erforderliche Anzahl Parkplätze festlegen (vgl. Art. 50 Abs. 1 BauV). Für die Nutzungsarten Arbeiten, Gewerbe und Dienstleistungen berechnet sich die Bandbreite nach dem Kriterium, ob das Bauvorhaben in einer Stadt bzw. deren Agglomeration oder im übrigen Kantonsgebiet errichtet werden soll (Art. 52 BauV). Nach Art. 54 BauV ist eine Abweichung von der Bandbreite oder vom Grundbedarf möglich, wenn besondere Verhältnisse vorliegen. Das Gesetz nennt beispielhaft die Situation, wenn das Bauvorhaben deutlich unter- oder überdurchschnittlich in der Anzahl Arbeitsplätze im Verhältnis zur Geschossfläche bei industriellen Produktionsbetrieben ist, oder bei Lagerhallen.

e) Seit dem Inkrafttreten der BMBV²⁸ auf den 1. August 2011 ist zwar nicht mehr die Bruttogeschossfläche, sondern die Geschossfläche relevant (vgl. alt Art. 49 BauV; Art. 35 in Verbindung mit Art. 36 BMBV). Trotz unterschiedlicher Terminologie entsprechen sich die alte und neue Berechnungsmethode aber weitgehend. Vorliegend lässt sich der Parkplatzbedarf anhand der Akten problemlos berechnen. Dem Grundrissplan lassen sich die baupolizeilichen Masse der Lagerhalle entnehmen. Die Geschossfläche des Bauvorhabens beträgt vorliegend 1'302 m² (Lagerfläche EG von 952 m² + Lagerfläche OG inkl. Fläche über Werkstattbüro von 182 m² + Bürofläche EG von 168 m²). Dabei ist allerdings fraglich, ob das Lager im Obergeschoss überhaupt an die Geschossfläche anzurechnen ist. Nach Art. 49 Abs. 2 BauV sind Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind, der Geschossfläche nicht anzurechnen. Die Frage kann aber offengelassen werden, wie die Erwägung 7g zeigt.

f) Der Beschwerdeführer ging in seiner Beschwerde von einer Geschossfläche von mindestens 1'261.59 m² aus. Bei seiner Berechnung übersieht er allerdings, dass die Geschossfläche die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Verkehrs- und der Konstruktionsflächen umfasst (Art. 49 Abs. 1 BauV). Vorliegend ist bei die Berechnung der Abstellplätze für

²⁷ BVR 1999 S. 68 E. 2

²⁸ Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3)

Motorfahrzeuge deshalb von einer Geschossfläche von 1'302 m² auszugehen. Demzufolge beträgt die Bandbreite nach Art. 52 Abs. 1 BauV minimal 13 ($0.6 \times 1'302 / 50 - 3$) und maximal 26 ($0.8 \times 1'302 / 50 + 5$) Parkplätze. Vorliegend sind nur 11 Parkplätze geplant.

g) Es liegen hier jedoch offensichtlich besondere Verhältnisse im Sinn von Art. 54 BauV vor, die ein Abweichen von der gesetzlichen Bandbreite erlauben. Beim vorliegenden Bauvorhaben handelt es sich um eine Lagerhalle. Die Geschossfläche wird ca. zu 87 % zu Lagerzwecken und nur zu 13 % für Büroräumlichkeiten genutzt. Aufgrund der hohen Lagerfläche ist hier die Anzahl Arbeitsplätze im Verhältnis zur Geschossfläche deutlich unterdurchschnittlich (Art. 54 Bst. b BauV). Dazu kommt, dass die Beschwerdegegnerin gemäss dem Betriebskonzept lediglich 5.2 Mitarbeiter beschäftigt. Mittelfristig sei lediglich mit der Anstellung eines weiteren Mitarbeiters zu rechnen. Es ist daher gerechtfertigt, wenn die untere Bandbreite von 13 Parkplätzen um zwei Parkplätze unterschritten wird. Die Beschwerdegegnerin verfügt mit den geplanten 11 Parkplätzen somit über die nötige Anzahl Abstellplätze im Rahmen ihres Bauvorhabens. Die geplanten 11 Parkplätze stellen auch sicher, dass sämtliche Angestellte wie auch allfällige Besucher einen Parkplatz finden. Bei der Abweichung von der Bandbreite nach Art. 54 BauV handelt es sich um eine Kompetenznorm, die entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers nicht unter die Regeln von Art. 26 ff. BauG bzw. Art. 44 BewD²⁹ fällt.³⁰ Der Verweis auf Art. 26 VRPG i.V.m. Art. 230 ZPO³¹, dass das Ausnahmegesuch verspätet eingereicht worden sei, verfängt nicht.

h) Die Vorinstanz hat im angefochtenen Entscheid nicht begründet, weshalb die Parkplatzpflicht eingehalten ist. Damit hat sie das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers verletzt. Die BVE hat nachträglich aufgezeigt, weshalb hier die Parkplatzpflicht nach Art. 49 ff. BauV eingehalten ist. Damit hat sie die Gehörsverletzung im Beschwerdeverfahren geheilt. Dies wird im Kostenpunkt zu berücksichtigen sein.

8. Umgebungsplan

²⁹ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

³⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Vorbemerkungen zu den Art. 26 - 31 N. 1

³¹ Schweizerische Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 (ZPO; SR 272)

a) Der Beschwerdeführer rügt, im Umgebungsplan seien weder Büsche noch Bäume geplant worden. Dies widerspreche dem geltenden GBR. Diese Rüge habe die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid in keiner Art und Weise behandelt. Vielmehr verlange die Vorinstanz nun von der Beschwerdegegnerin mittels Auflage die Einreichung eines Umgebungsgestaltungsplans mit den erforderlichen Angaben und Inhalten vor Baubeginn. Damit verletze die Vorinstanz ihre umfassenden Überprüfungspflichten im Baubewilligungsverfahren.

b) Die Beschwerdegegnerin bringt vor, ihr sei mit dem Gesamtentscheid der Vorinstanz die Auflage gemacht worden, einen detaillierten Umgebungsplan gemäss Art. 16 GBR nachzureichen. Es sei üblich und gemäss Art. 38 Abs. 3 BauG auch gesetzlich vorgesehen, dass in einem Gesamtbauentscheid die Baubewilligung unter Auflagen erteilt werde. Sofern sich der Beschwerdeführer an der nachträglichen Genehmigung des Umgebungsplanes störe, könne er dagegen erneut die entsprechenden Rechtsmittel ergreifen.

c) In ihrer Stellungnahme vom 29. Mai 2015 ist die Vorinstanz der Ansicht, dass ein Widerspruch zum Gemeindebaureglement weder erkennbar noch auszumachen sei.

d) Dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan im Massstab 1:100 oder 1:50 beizulegen, wenn besondere Vorschriften über die Umgebungsgestaltung bestehen (Art. 14 Abs. 1 Bst. d BewD). Die Gemeinden können insbesondere einen angemessenen Anteil begrünter Flächen verlangen, die Anpflanzung, Erhaltung und Pflege von Bäumen und Hecken vorschreiben oder im Interesse der zonenmässigen Nutzung einschränken oder eine das herkömmliche Orts- oder Landschaftsbild verändernde Landschafts- und Umgebungsgestaltung untersagen (Art. 14 Abs. 2 BauG). Gemäss Art. 1 GBR sind die Bereiche entlang der Zonengrenzen mit Bäumen und Sträuchern zu gestalten. Dem Baugesuch muss hierfür ein Umgebungsgestaltungsplan beigelegt werden. In der Arbeitszone ist zudem eine Grünflächenziffer von 15 % einzuhalten (Art. 2 Abs. 1 GBR).

e) Die Vorinstanz ist im angefochtenen Entscheid auf die Rüge des Beschwerdeführers eingegangen. Sie hielt fest, ein Umgebungsgestaltungsplan mit den erforderlichen Angaben und Inhalten werde nachverlangt und müsse vor Baubeginn von der Gemeinde genehmigt werden. Damit erachtete sie die Rüge implizit als unbegründet. Von einer Verletzung der Begründungspflicht kann somit nicht gesprochen werden. Dass die

Begründung unzutreffend ist, ändert an diesem Ergebnis nichts, wie die nachfolgenden Ausführungen zeigen.

f) Die Vorinstanz verfügte unter Ziff. 1.1 folgende Auflage:

- ".1 Vor Baubeginn muss ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan gemäss Art. 16 GBR der Gemeinde zur Beurteilung und Genehmigung eingereicht werden. Der Plan muss u.a. die vorgesehenen Bepflanzungen inkl. einer Liste der vorgesehenen Pflanzenarten sowie den Maschendrahtzaun mit dem gewählten Abstand zu den Nachbarparzellen enthalten. Weiter müssen die GFZ von 15 % ausgewiesen sein."

Diese Auflage ist nicht erforderlich und kann aufgehoben werden. Die Beschwerdegegnerin hat im Plan "Situation / Entwässerung" im Massstab 1:500 vom 21. Oktober 2014 den Maschendrahtzaun mit einem Abstand von 80 cm zu den Nachbarparzellen eingezeichnet. Der Grenzabstand entspricht der Vorschrift von Art. 79k EG ZGB³². Ebenfalls ist auf diesem Plan die Einhaltung der Grünflächenziffer von 15 % nachgewiesen. Diese beträgt nach den plausiblen Berechnungen 29.70 % und ist damit klar eingehalten. Vorliegend ist der Plan "Situation / Entwässerung" im Massstab 1:500 vom 21. Oktober 2014 Bestandteil des Baugesuchs (vgl. Bst. A des angefochtenen Gesamtentscheids); er ist mitbewilligt. Eine zusätzliche Genehmigung des Maschendrahtzauns und die Prüfung der Grünflächenziffer sind überflüssig. Der Plan "Situation / Entwässerung" im Massstab 1:500 vom 21. Oktober 2014 erfüllt hier die Anforderungen an den Umgebungsgestaltungsplan nach Art. 16 GBR und Art. 14 Abs. 1 Bst. d BewD.

Dazu kommt, dass hier entgegen der Meinung des Beschwerdeführers die Bepflanzungsvorschrift von Art. 1 Abs. 1 GBR nicht anwendbar ist. Die Bauparzelle grenzt nicht direkt an eine andere Zone. Dies deckt sich mit der Auffassung der Vorinstanz. Sie präzisierte in ihrer Eingabe vom 14. Juli 2015, dass die Vorschrift von Art. 1 Abs. 1 GBR, wonach Bereiche entlang der Zonengrenze mit Bäumen und Sträuchern zu gestalten sind, nur Anwendung finde, sofern zwei Zonen direkt aneinander grenzten. Vorliegend grenze an die Arbeitszone keine andere Zone direkt an. Die in der Nähe liegende Wohnzone 2 klein (W2k) sei durch eine Strasse und ein Bahntrasse getrennt und somit nicht direkt verbunden. Die Beschwerdegegnerin ist somit gestützt auf Art. 1 Abs. 1 GBR nicht verpflichtet, Bäume und Sträucher zu pflanzen. Wo keine Bepflanzung vorgeschrieben ist, muss diese auch nicht in einem Umgebungsgestaltungsplan eingezeichnet werden. Falls Grundstückseigentümer entlang ihren Parzellengrenzen freiwillig Bäume und Sträucher

³² Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB; BSG 211.1)

pflanzen, ist das nicht verboten. Auch existiert in Niederbipp keine Aegeristrasse, auf die sich der Beschwerdeführer in der Eingabe vom 5. August 2015 bezieht, um die Auslegung der Vorinstanz in Zweifel zu ziehen. Die Rüge des Beschwerdeführers, wonach die Bauparzelle an die Wohnzone 2 grenze und gemäss Art. 1 Abs. 1 GBR die Bereiche entlang der Zonengrenze mit Bäumen und Sträuchern zu gestalten seien, erweist sich damit als nicht stichhaltig. Der Klarheit halber wird im Dispositiv dieses Entscheids die fragliche Auflage aufgehoben. Auf die Kritik des Beschwerdeführers gegen die Auflage braucht deshalb nicht weiter eingegangen zu werden.

9. Situationsplan

Die Beschwerdegegnerin reichte einen nachgeführten Situationsplan (Eingangsstempel des Rechtsamts der BVE vom 10. Juli 2015) im Massstab 1:1000 ein. Die Darstellung der Parkplatzsituation deckt sich nun mit jener der übrigen Projektpläne. Massgeblich ist damit der nachgeführte Situationsplan im Massstab 1:1000 (Eingangsstempel der BVE vom 10. Juli 2015). Dieser ersetzt den alten Situationsplan im Massstab 1:1000 mit Stempel der Bau- und Liegenschaftskommission Niederbipp. Dies wird der Klarheit halber im Dispositiv dieses Entscheids festgehalten. Anzuführen ist, dass es sich dabei nicht um eine Projektänderung sondern um eine Nachführung des Situationsplans handelt. Am Projekt selber wurde nichts verändert. Aus dem Einwand, auf dem Situationsplan sei die Nutzungszone nicht angegeben, kann der Beschwerdeführer nichts zu seinen Gunsten ableiten. Diese Rüge ist verspätet, sie hätte bereits in der Einsprache und in der Beschwerde vorgebracht werden müssen, nicht erst am Ende des Beschwerdeverfahrens (Art. 40 Abs. 2 BauG); auf sie ist nicht einzutreten.

10. Kosten

a) Die Grundsätze der Kostenverlegung sind in Art. 108 VRPG geregelt. Demnach werden die Verfahrenskosten der unterliegenden Partei auferlegt (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Die unterliegende Partei hat zudem der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen. Die

Kosten des Beschwerdeverfahrens bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV³³). Sie wird hier auf Fr. 2'000.00 festgesetzt.

b) Aus den Erwägungen ergibt sich, dass die Beschwerde teilweise gutgeheissen wird: Eine Auflage wurde aufgehoben und es musste der Situationsplan nachgeführt werden. Zudem wurde der Antrag der Beschwerdegegnerin auf Sicherstellung der Parteikosten abgewiesen. In diesen Punkten gilt der Beschwerdeführer als obsiegend. In den überwiegenden Punkten ist die Beschwerde jedoch unbegründet (willkürliche Sachverhaltsfeststellung, Zonenkonformität, Lärm, Erschliessung, Gewässerschutz, Parkplätze und Umgebungsplan) oder es wurde darauf nicht eingetreten. Es rechtfertigt sich deshalb, dem Beschwerdeführer vier Fünftel der Verfahrenskosten von Fr. 2'000.00, ausmachend Fr. 1'600.00, und der Beschwerdegegnerin einen Fünftel der Verfahrenskosten, ausmachend Fr. 400.00, aufzuerlegen. Bei der Kostenverlegung ist zudem die Verletzung des rechtlichen Gehörs zu berücksichtigen, die von der BVE geheilt wurde (vgl. Erwägung 7h). Aufgrund dieses Umstands wird der Kostenanteil des Beschwerdeführers von Fr. 1'600.00 um einen Zehntel der (gesamten) Verfahrenskosten, ausmachend Fr. 200.00, auf Fr. 1'400.00 reduziert. Der Kostenanteil von Fr. 200.00 wird nicht erhoben.

c) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach dem Gesagten unterliegt der Beschwerdeführer zu vier Fünfteln und die Beschwerdegegnerin zu einem Fünftel.

Nach Art. 11 Abs. 1 PKV³⁴ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren Fr. 400.00 bis Fr. 11'800.00 pro Instanz. Innerhalb des Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand sowie der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3

³³ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

³⁴ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung; PKV; BSG 168.811)

KAG³⁵). Die vom Anwalt der Beschwerdegegnerin eingereichte Kostennote beträgt Fr. 8'810.65 (Honorar Fr. 8'038.00, Auslagen Fr. 120.00 und Mehrwertsteuer Fr. 652.65) und jene des Anwalts des Beschwerdeführers rund Fr. 9'400.00 (unter Berücksichtigung der Eingabe vom 8. Oktober 2015). Im vorliegenden Fall ist der gebotene Zeitaufwand als leicht überdurchschnittlich zu werten. Angesichts der Baukosten gemäss Baugesuch von rund Fr. 1'750'000.00 und den umstrittenen Rechtsfragen sind die Bedeutung der Streitsache und die Schwierigkeit des Prozesses insgesamt als knapp durchschnittlich einzustufen. Daher erscheint ein Honorar von je Fr. 7'000.00 als angemessen. Die Honorare werden dementsprechend gekürzt. Demnach hat der Beschwerdeführer der Beschwerdegegnerin vier Fünftel der Parteikosten im Umfang von Fr. 7'120.00 (Honorar Fr. 7'000.00 und Auslagen Fr. 120.00), ausmachend Fr. 5'696.00, zu bezahlen. Da die Beschwerdegegnerin Mehrwertsteuerpflichtig ist, ist nach der Praxis des Verwaltungsgerichts die Mehrwertsteuer bei der Bestimmung des Parteikostenersatzes nicht zu berücksichtigen.³⁶ Die Beschwerdegegnerin hat dem Beschwerdeführer einen Fünftel der Parteikosten im Umfang von Fr. 7'890.40 (Honorar Fr. 7'000.00, Auslagen Fr. 305.90 und Mehrwertsteuer Fr. 584.50), ausmachend Fr. 1'578.10, zu bezahlen.

Zudem hat die Gemeinde Niederbipp, die für die Gehörsverletzung verantwortlich ist, einen Zehntel der Parteikosten des Beschwerdeführers, ausmachend Fr. 789.05, und einen Zehntel der Parteikosten der Beschwerdegegnerin, ausmachend Fr. 712.00, zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird insofern gutgeheissen, als der Gesamtentscheid der Gemeinde Niederbipp vom 25. März 2015 wie folgt angepasst wird:

"a. Massgeblich ist der nachgeführte Situationsplan im Massstab 1:1000 (Eingangsstempel der BVE vom 10. Juli 2015). Dieser ersetzt den alten Situationsplan vom 8. Oktober 2014 im Massstab 1:1000 mit Stempel der Bau- und Liegenschaftskommission Niederbipp.

³⁵ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11)

³⁶ BVR 2014 S. 484 E. 6

b. die Auflage in Ziffer 1.1. (.1) des Gesamtentscheids der Gemeinde Niederbipp vom 25. März 2015 wird aufgehoben."

Im Übrigen wird die Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden kann, abgewiesen und der Gesamtentscheid der Gemeinde Niederbipp vom 25. März 2015 bestätigt.

2. a) Dem Beschwerdeführer wird ein Verfahrenskostenanteil von Fr. 1'400.00 zur Bezahlung auferlegt.
- b) Der Beschwerdegegnerin wird ein Verfahrenskostenanteil von Fr. 400.00 zur Bezahlung auferlegt.
- c) Einen Verfahrenskostenanteil von Fr. 200.00 trägt der Kanton Bern.

Zahlungseinladungen folgen, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

3. a) Der Beschwerdeführer hat der Beschwerdegegnerin vier Fünftel der Parteikosten, ausmachend Fr. 5'696.00, zu ersetzen.
- b) Die Beschwerdegegnerin hat dem Beschwerdeführer einen Fünftel der Parteikosten, ausmachend Fr. 1'578.10, zu ersetzen.
- c) Die Einwohnergemeinde Niederbipp hat dem Beschwerdeführer einen Parteikostenbeitrag in der Höhe von Fr. 789.05 und der Beschwerdegegnerin einen Betrag in der Höhe von Fr. 712.00 zu bezahlen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt B._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt D._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Niederbipp, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben
- beco Berner Wirtschaft, zur Kenntnis

- Amt für Wasser und Abfall (AWA), Rechtsdienst, im Haus
- Regierungsstatthalteramt Ob- und Nidwalden, zur Kenntnis

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin

Beilage: Kopie des Situationsplanes mit Stempel der BVE vom 10. Juli 2015