

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2016/192

Bern, 8. Mai 2017

in der Beschwerdesache zwischen

Z. _____
Beschwerdeführerin 1

A. _____
Beschwerdeführerin 2

B. _____
Beschwerdeführerin 3

C. _____
Beschwerdeführerin 4

Beschwerdeführerinnen 2 bis 4 vertreten durch Frau Fürsprecherin D. _____



Herrn E. _____
Beschwerdeführer 5

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt F. _____

und

Herrn G. _____
Beschwerdegegner

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt H. _____

sowie

Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, Poststrasse 25, 3071 Ostermundigen

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Mattstetten, Gemeindeverwaltung,
Urtenenstrasse 2, 3322 Mattstetten

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Bern-Mittelland vom

24. November 2016 (bbew 3640/2010; Neubau Maschinenhalle mit Werkstatt, Wohntrakt und Holzschnitzzellagerhalle)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdegegner betreibt ein Lohnunternehmen in der Gemeinde Mattstetten. Der Betrieb befindet sich im Dorfzentrum, die landwirtschaftlichen Maschinen und Geräte sind an verschiedenen Standorten ausserhalb des Betriebszentrums untergebracht. Der Beschwerdeführer plant, diese künftig an einem einzigen Standort ausserhalb des Dorfzentrums unterzubringen und mit einer Reparaturwerkstätte sowie einer Wohnung zu ergänzen. Aus diesem Grund gelangte er im August 2005 an die Gemeinde Mattstetten mit dem Antrag, einen Teil der in der Landwirtschaftszone liegenden Parzelle Mattstetten Grundbuchblatt Nr. I. _____ in die Gewerbezone umzuzonen. Das Grundstück befindet sich ausserhalb des Siedlungsgebiets von Mattstetten an der Gemeindegrenze zu Urtenen-Schönbühl. Es grenzt im Norden an die Autobahn A1 und im Westen an die J. _____ strasse.

Die Gemeinde liess eine Überbauungsordnung (ÜO) ausarbeiten. An der Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2007 beschlossen die Stimmberechtigten von Mattstetten die ÜO U. _____ mit Zonenplanänderung, bestehend aus dem Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften (ÜV). Mit Verfügung vom 18. September 2007 genehmigte das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) die ÜO U. _____ und wies die Einsprachen ab, soweit es darauf eintrat. Gegen diese Genehmigungsverfügung erhoben die Beschwerdeführenden 1, 3 und 4 sowie 5 Beschwerde bei der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion (JGK). Diese wies die Beschwerden mit Entscheid vom 22. Januar 2009 ab. Dieser Entscheid erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

2. Der Beschwerdegegner reichte am 18. Mai 2009 bei der Gemeinde Mattstetten ein vom 15. Mai 2009 datierendes Baugesuch ein für den Neubau einer Maschinenhalle mit Werkstatt und Wohntrakt sowie einer Holzschnitzzellagerhalle auf Parzelle Mattstetten Grundbuchblatt Nr. I. _____. Die Parzelle liegt im Perimeter der ÜO U. _____. Erschlossen wird sie über die J. _____ strasse und einen M. _____ weg. Die

J._____strasse befindet sich teilweise auf dem Gemeindegebiet von Mattstetten und teilweise auf dem Gemeindegebiet von Urtenen-Schönbühl. Im Bereich der Bauparzelle gehört die J._____strasse zum Gemeindegebiet von Urtenen-Schönbühl. Leicht südlich der Bauparzelle zweigt in Richtung Westen die L._____strasse von der J._____strasse ab und führt durch einen Ortsteil von Urtenen-Schönbühl.

Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen die Beschwerdeführenden 1-5 Einsprache. Die Beschwerdeführerin 1 machte hauptsächlich geltend, die Erschliessung sei ungenügend und es sei eine koordinierte Planung über die beiden betroffenen Gemeinden Mattstetten und Urtenen-Schönbühl im Gebiet der J._____strasse an die Hand zu nehmen. Gestützt auf den Antrag des Beschwerdegegners sistierte das Regierungsstatthalteramt Fraubrunnen mit Verfügung vom 13. Oktober 2009 das Verfahren, bis die Erschliessungsfrage mit den beiden betroffenen Gemeinden geregelt sei. Am 1. Januar 2010 trat die Reform der dezentralen kantonalen Verwaltung in Kraft. Zuständig für die Behandlung des Baugesuchs war nun das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland. Dieses hob die Sistierung des Verfahrens mit Verfügung vom 31. März 2011 auf, verlangte vom Beschwerdegegner weitere Unterlagen und holte verschiedene Amtsberichte ein. Anschliessend gab es den Beteiligten Gelegenheit zur Stellungnahme. Am 30. August 2011 teilte die Gemeinde Mattstetten mit, es sei eine Mediation zum Thema Erschliessung vorgesehen. Sie beantragte deshalb die Aussetzung der Frist zur Einreichung der Stellungnahmen. Am 31. August 2011 stellte der Beschwerdegegner ein Gesuch um Sistierung bis zum Abschluss der Mediation. Am 11. Juni 2012 erwarb er den von der ÜO U._____ betroffenen Teil der Bauparzelle (Mattstetten Grundbuchblatt Nr. K._____). Mit Eingabe vom 30. Juli 2015 beantragte der Beschwerdegegner die Aufhebung der Sistierung. Das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland nahm das Verfahren wieder auf. Mit Gesamtentscheid vom 24. November 2016 verneinte es die Einsprachelegitimation des Beschwerdeführers 5 und erteilte dem Beschwerdegegner die Baubewilligung.

3. Dagegen hat die Beschwerdeführerin 1 am 23. Dezember 2016 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) eingereicht. Sie beantragt, die rechtliche Zulässigkeit der Einzonung des Baugrundstücks sei akzessorisch zu überprüfen. Der Gesamtentscheid sei aufzuheben und dem Vorhaben sei der Bauabschlag zu erteilen. Eventuell sei die Sache zur Neubeurteilung im Sinne der Erwägungen an die

Vorinstanz zurückzuweisen. Subeventuell sei die Baubewilligung mit einer Auflage zu ergänzen, wonach mit dem Bau erst begonnen werden dürfe, wenn sichergestellt sei, dass nach Betriebsaufnahme die in der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Y._____ vorgesehene verkehrstechnische Erschliessung für das nördliche Areal ab der Kantonsstrasse im östlichen Teil der ZPP ebenfalls in Betrieb genommen werden könne. Sie macht insbesondere geltend, die Anforderungen an die Ausscheidung von Bauzonen seien mit dem Inkrafttreten des revidierten Raumplanungsrechts gestiegen. Daher dränge sich eine Überprüfung der ÜO U._____ auf. Weiter bringt die Beschwerdeführerin vor, die falsche Standortangabe im Baugesuch (heutiger statt neuer Standort des Unternehmens) habe betroffene Personen von der Einsprache abgehalten. Aufgrund der unterschiedlichen Vermassung könne nicht nachvollzogen werden, ob sich die geplanten Bauten innerhalb der Baufelder befänden. Das gemäss ÜO vorgeschriebene 3D-Modell fehle. Es sei ungeklärt, ob die Entwässerung des Schutzwassers tatsächlich funktioniere. Das Funktionieren der arealinternen Verkehrsabläufe sei zu Unrecht nicht näher überprüft worden. Die strassenmässige Erschliessung sei ungenügend.

Die Beschwerdeführerinnen 2-4 haben am 27. Dezember 2016 je eine gleich lautende Beschwerde eingereicht. Sie beantragen die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 24. November 2016 und die Erteilung des Bauabschlags. Eventuell sei die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen. Sie machen insbesondere geltend, es sei ihnen die Akteneinsicht verweigert worden. Aufgrund der falschen Standortangabe hätte die Publikation wiederholt werden müssen. Das Bauvorhaben sei nicht genügend erschlossen und die Bauprofile seien vor Jahren entfernt worden. Mehrere Vorschriften der ÜO U._____ seien verletzt.

Der Beschwerdeführer 5 hat am 30. Dezember 2016 eine Beschwerde eingereicht. Er beantragt die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 24. November 2016 und die Erteilung des Bauabschlags. Er macht insbesondere geltend, die Vorinstanz habe seine Einsprachelegitimation zu Unrecht verneint. Zudem sei das Bauvorhaben ungenügend erschlossen.

4. In seiner Beschwerdevernehmlassung vom 1. Februar 2017 verzichtet das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland auf das Einreichen einer förmlichen Vernehmlassungseingabe. In seiner Beschwerdeantwort vom 3. Februar 2017 beantragt der Beschwerdegegner die Abweisung der Beschwerden, soweit darauf einzutreten sei.

Die Vorinstanz sei zu Recht davon ausgegangen, dass der Beschwerdeführer 5 nach dem Verkauf der Nachbarparzelle nicht mehr einsprachelegitimiert sei. Die ÜO U._____ sei rechtsgültig zustande gekommen. Das Bauvorhaben generiere keinen signifikanten Mehrverkehr. Die Bauparzelle sei genügend erschlossen. Die Voraussetzungen für eine akzessorische Prüfung der Zonenplanänderung seien nicht erfüllt. Die Pläne seien hinreichend vermasst und aussagekräftig.

5. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, holte bei der Gemeinde die bewilligten Pläne und die angewendeten Gemeindenvorschriften ein. Zudem holte es beim AGR die Vorprüfungs- und Genehmigungsakten betreffend die ÜO U._____ ein. Von der Möglichkeit, allfällige Schlussbemerkungen einzureichen, machte einzig der Beschwerdeführer 5 Gebrauch. Auf die Rechtsschriften und Akten wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Der Entscheid des Regierungsstatthalteramts Bern-Mittelland ist ein Gesamtentscheid im Sinne von Art. 9 KoG². Er ist gestützt auf Art. 11 Abs. 1 KoG in Verbindung mit Art. 5 Abs. 1 KoG mit Baubeschwerde nach Art. 40 Abs. 1 BauG³ bei der BVE anfechtbar. Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde zuständig. Die Beschwerden sind innert der Rechtsmittelfrist eingereicht worden (Art. 40 Abs. 1 BauG in Verbindung mit Art. 41 Abs. 1 und 2 VRPG⁴). Sie entsprechen den Formvorschriften von Art. 32 VRPG.

b) Die Beschwerdeführerin 1 und die Beschwerdeführerinnen 2-4 haben sich zulässigerweise als Einsprecherinnen am Baubewilligungsverfahren beteiligt (Art. 35 Abs. 2 Bst. c BauG bzw. Art. 35 Abs. 2 Bst. a BauG). Sie sind deshalb zur Beschwerde befugt

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)

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

³ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

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

(Art. 40 Abs. 2 BauG). Auf ihre Beschwerden ist vorbehältlich der nachfolgenden Erwägungen einzutreten.

c) Der Beschwerdeführer 5 hat sich als Einsprecher am Baubewilligungsverfahren beteiligt. Er ist zur Beschwerde befugt, soweit es um seine Einsprachelegitimation im vorinstanzlichen Verfahren geht (Art. 65 Abs. 1 VRPG). Seine materiellen Rügen gegen den Gesamtentscheid können jedoch nur gehört werden, wenn die Vorinstanz die Einsprachelegitimation zu Unrecht verneint hat. In diesem Sinn ist auf seine Beschwerde einzutreten.

2. Akzessorische Prüfung der ÜO U._____

a) Die Beschwerdeführerin 1 macht geltend, die Voraussetzungen für eine akzessorische Überprüfung der ÜO seien erfüllt. Während des ganzen Planerlassverfahrens hätten der Beschwerdegegner und die Gemeinde Mattstetten vorgegeben, die Erschliessung erfolge Richtung Dorf Mattstetten und Richtung Kantonsstrasse. Im Betriebskonzept würden die möglichen Erschliessungsachsen ausdrücklich über die J._____strasse nach Mattstetten sowie über den Feldweg Richtung Osten dargestellt. Von diesem Erschliessungskonzept sei die JGK in ihrem Entscheid vom 22. Januar 2009 ausgegangen. Sie habe sich vom Grundsatz leiten lassen, dass im Plangenehmigungsverfahren lediglich zu prüfen sei, ob das eingezonte Gebiet erschliessbar sei. Zudem habe sie erwogen, dass in der Nähe weitere Baubewilligungen erteilt worden seien und die vorhandene Erschliessung als genügend beurteilt worden sei. Mit dem angefochtenen Entscheid werde nun die Erschliessung über den L._____weg erzwungen. Sowohl während der Erarbeitung des Erschliessungskonzepts mit der Gemeinde Mattstetten als auch während des Mediationsprozesses sei aber nie die Rede davon gewesen, dass die L._____strasse gerade in jenem Bereich, in welchem sie zur Hauptsache der Aufnahme des aus den Wohnsiedlungen stammenden Verkehrs diene, weiteren Verkehr aus einer Arbeitszone der Nachbargemeinde aufnehmen solle. Das Ausmass der planerischen Festlegungen und insbesondere deren Auswirkungen auf die Beschwerdeführerin 1 sei in keiner Weise absehbar gewesen. Es sei immer nur die Rede davon gewesen, dass die Verkehrsverhältnisse auf der J._____strasse verbessert werden müssten. Der fragliche Abschnitt der L._____strasse sei nie als genügende Erschliessung für die Einzonung in der Gemeinde Mattstetten zur Diskussion gestanden.

Zudem gelte seit dem 1. Mai 2014 das revidierte Raumplanungsrecht. Die Anforderungen an die Ausscheidung von Bauzonen seien stark gestiegen. Die eingezonte Fläche sei von Fruchtfolgeflächen umgeben und wäre selber eine, wenn sie nicht eingezont worden wäre. Bereits wegen der suggerierten Hauptverkehrsrichtungen des Betriebs hätte die Einzonung als eigentliche Zoneninsel wohl gar nicht genehmigt werden dürfen. Sowohl aufgrund der völlig veränderten Erschliessungssituation als auch wegen der massgebend geänderten gesetzlichen Grundlagen dränge sich eine Neubeurteilung der mit der Überbauungsordnung U._____ erfolgten Einzonung auf. Die Planung beruhe auf der Einzelinitiative eines Unternehmens. Eine Gesamtschau fehle.

b) Eine ÜO ist ein Nutzungsplan der dazu dient, für bestimmte Bauvorhaben eine angepasste bau- und planungsrechtliche Ordnung zu schaffen. Wer mit den Festlegungen in einer ÜO nicht einverstanden ist, kann und muss dagegen den ordentlichen Rechtsmittelweg beschreiten (vgl. Art. 61a BauG). Nutzungspläne können im Baubewilligungsverfahren grundsätzlich nicht mehr in Frage gestellt werden. Sie vermögen die ihr zuge dachte Funktion (vgl. Art. 14 und 21 RPG⁵) nur zu erfüllen, wenn ihnen Verbindlichkeit und Beständigkeit zukommt und sie nur bei Vorliegen besonderer Umstände bzw. erheblich veränderter Verhältnisse in Frage gestellt und revidiert werden können.⁶ Eine nachträgliche (akzessorische) Prüfung von Nutzungsplänen im Baubewilligungsverfahren ist deshalb nur ausnahmsweise möglich, wenn die Betroffenen beim Planerlass keine Anfechtungsmöglichkeiten hatten oder das Ausmass der Beschränkungen noch nicht klar war oder sich die tatsächlichen Verhältnisse oder die gesetzlichen Voraussetzungen seit Annahme des Plans in einer Weise geändert haben, dass das öffentliche Interesse an der Beibehaltung der auferlegten Nutzungsbeschränkung dahingefallen sein könnte.⁷

c) Wie die Beschwerdeführerinnen 2 und 3 sowie der Beschwerdeführer 5 hat auch die Beschwerdeführerin 1 seinerzeit Einsprache gegen die ÜO U._____ erhoben und anschliessend eine Beschwerde gegen die Genehmigungsverfügung des AGR eingereicht. Die Fragen der Einzonung und der genügenden Erschliessung waren Thema des Genehmigungs- und Beschwerdeverfahrens. Dabei wurde insbesondere auch berücksichtigt, dass das zur Einzonung vorgesehene Land zum Teil im Inventar der

⁵ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700)

⁶ BGE 119 Ib 480 E. 5c

⁷ BGE 135 II 209 E. 5.1, 131 II 103 E. 2.4.1, 127 I 103 E. 6b, 123 II 337 E. 3a; BVR 2005 S. 443 E. 5.5; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 35-35c N. 2 Bst. b

Fruchtfolgeflächen enthalten war.⁸ Bezüglich der Erschliessung trifft es zwar zu, dass eine Erschliessung von Mattstetten her über die P._____ und die J._____strasse im Vordergrund stand. Dies wurde jedoch in der ÜO nicht verbindlich festgelegt. Geregelt wurden lediglich die Zu- und Wegfahrten auf den M._____weg der Gemeinde Mattstetten. Zudem wurde mit einer Baulinie Raum für den Ausbau der J._____strasse und den Bau einer neuen Verbindungsstrasse gesichert. Im Übrigen wurde die Frage der genügenden Erschliessung nicht abschliessend beurteilt. Sowohl das AGR als auch die JGK hielten lediglich fest, dass das einzuzonende Grundstück erschliessbar sei.⁹ Die Beschwerdeführerin 1 hat darauf verzichtet, den Entscheid der JGK beim Verwaltungsgericht anzufechten. Soweit sie nun Kritik am rechtskräftigen Entscheid der JGK übt, kann sie nicht gehört werden. Eine wesentliche Änderung der tatsächlichen Verhältnisse liegt nicht vor. Die ÜO wurde für den Betrieb des Beschwerdegegners geschaffen und wird nach wie vor für diesen Zweck benötigt. Ob die Bauparzelle genügend erschlossen ist und ob dazu die L._____strasse berücksichtigt werden darf, ist im Rahmen des Baubewilligungs- bzw.- Baubeschwerdeverfahrens zu prüfen. Am 1. Mai 2014 trat das revidierte RPG in Kraft. Nach der Übergangsbestimmung von Art. 38a RPG haben die Kantone innert fünf Jahren ihre Richtpläne an das geänderte Bundesrecht anzupassen. Bis zur Genehmigung dieser Richtplananpassung durch den Bundesrat darf im betreffenden Kanton die Fläche der Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist Art. 38a Abs. 2 RPG grundsätzlich auf alle Einzonungen anwendbar, über die am 1. Mai 2014 noch nicht kantonal letztinstanzlich entschieden war.¹⁰ Die ÜO U._____ ist somit nicht betroffen. Im Übrigen wird weder geltend gemacht noch ist ersichtlich, dass die Bauzonen in Mattstetten generell überdimensioniert wären, so dass eine Anpassung des Zonenplans erforderlich wäre (Art. 21 Abs. 2 RPG). Die Voraussetzungen für eine akzessorische Prüfung der ÜO U._____ liegen nicht vor. Die nachträgliche Anfechtung ist ausgeschlossen. Auf Ziff. 1 des Rechtsbegehrens der Beschwerdeführerin 1 kann deshalb nicht eingetreten werden.

3. Rechtliches Gehör

⁸ Vgl. Vorprüfungsakten des AGR, Eingabe des Amts für Landwirtschaft vom 24. Januar 2007

⁹ Vgl. Verfügung des AGR vom 18. September 2007 E. 3.1 und 3.2; Beschwerdeentscheid der JGK vom 22. Januar 2009 E. 5

¹⁰ BGE 141 II 393 E. 3 S. 399 f.

a) Die Beschwerdeführerinnen 2-4 machen eine Verweigerung des Akteneinsichtsrechts geltend. Sie bemängeln, dass ihnen weder Einsicht in die Mediationsvereinbarung noch in die Akten zu den weiteren Verfahren betreffend die J._____strasse gewährt worden sei, obwohl im angefochtenen Entscheid mehrfach darauf Bezug genommen werde. Zwar werde behauptet, diese Akten hätten keinen Einfluss auf das Verfahren. Die Beschwerdeführerinnen 2-4 könnten dies jedoch ohne Akteneinsicht nicht beurteilen.

Auch der Beschwerdeführer 5 rügt eine Verletzung seines Anspruchs auf rechtliches Gehör. Er macht geltend, er habe in seiner Eingabe vom 2. Mai 2016 ausführlich dargelegt, warum er einsprachelegitimiert sei. Damit habe sich die Vorinstanz gar nicht wirklich auseinandergesetzt, sondern lediglich festgehalten, dass der Beschwerdeführer 5 als natürliche Person Einsprache gemacht habe und nicht die juristische Person E._____AG, und dass man mit der Einsprache nicht ausschliesslich öffentliche Interessen, Interessen Dritter oder bloss mittelbare Interessen geltend machen könne.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG 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. Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt zudem, dass die Behörde die Vorbringen der in ihrer Rechtsstellung Betroffenen sorgfältig prüft und beim Entscheid berücksichtigt. Daraus folgt die Verpflichtung der Behörde, ihre Verfügung zu begründen (vgl. Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG). Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist ein formeller Anspruch; die Verletzung des rechtlichen Gehörs führt deshalb grundsätzlich zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Eine Gehörsverletzung kann aber dann geheilt werden, wenn die Rechtsmittelinstanz dieselbe Kognition hat wie die Vorinstanz und der beschwerdeführenden Person aus der Heilung kein Nachteil erwächst. Bei besonders schwerwiegenden Gehörsverletzungen schliesst die Rechtsprechung jedoch eine Heilung grundsätzlich aus.¹¹ Die Heilung des rechtlichen Gehörs ist allenfalls bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.¹²

c) Das Akteneinsichtsrecht erstreckt sich grundsätzlich auf alle verfahrensbezogenen Akten, die geeignet sind, Grundlage des Entscheids zu bilden, d.h. entscheidrelevant sind

¹¹ BVR 2012 S. 28 E. 2.3.5; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 21 N. 16

¹² Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 108 N. 9

oder sein könnten. Die Akteneinsicht ist auch zu gewähren, wenn dadurch der Entscheid in der Sache nicht beeinflusst werden kann. Die Einsicht in die Akten, die für ein bestimmtes Verfahren erstellt oder beigezogen wurden, kann somit nicht mit der Begründung verweigert werden, die betreffenden Dokumente seien für den Verfahrensausgang belanglos. Es muss vielmehr den Betroffenen selber überlassen sein, die Relevanz der Akten zu beurteilen.¹³ Hingegen besteht kein Anspruch auf Einsicht in verwaltungsinterne Akten.¹⁴

Umstritten ist unter anderem die genügende Erschliessung der Bauparzelle. Das Baubewilligungsverfahren wurde zweimal zwecks Klärung der Verkehrs- und Erschliessungssituation sistiert. Die beiden Gemeinden Mattstetten und Urtenen-Schönbühl schlossen eine Mediationsvereinbarung ab und leiteten zu deren Umsetzung Verfahren zum Erlass von Verkehrsbeschränkungsmassnahmen sowie Baubewilligungsverfahren ein. Die Unterlagen und Akten, die die Beschwerdeführerinnen 2-4 einsehen wollen, stammen somit aus anderen Verfahren. Allerdings bezogen sich die anderen Parteien in ihren Rechtsschriften auf die Mediationsvereinbarung und die gestützt darauf eingeleiteten Verfahren. Umstritten war insbesondere, ob eine Abhängigkeit zwischen diesen Verfahren und dem Baubewilligungsverfahren bestand bzw. ob die Bauparzelle unabhängig vom Ergebnis in jenen Verfahren genügend erschlossen sei.¹⁵ Auch die Vorinstanz bezog sich in ihrer verfahrensleitenden Verfügung vom 21. Dezember 2015¹⁶ und im angefochtenen Entscheid ausdrücklich auf die Mediationsvereinbarung sowie auf die gestützt darauf verfügten Verkehrsbeschränkungsmassnahmen und eingeleiteten Baubewilligungsverfahren. Sie kam zum Schluss, dass die fraglichen Verfahren keinen Einfluss auf die Frage der genügenden Erschliessung der Bauparzelle hätten. Sie hat die fraglichen Akten somit beigezogen. Diese bildeten Grundlage des angefochtenen Entscheids. Die Rüge der Beschwerdeführerinnen 2-4, es sei ihnen die Akteneinsicht verweigert worden, erweist sich deshalb als begründet.

d) Eine Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen die Verfügung sachgerecht anfechten können. Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt

¹³ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 23 N. 1 ff.; BGE 132 V 387 E. 3.2 mit Hinweisen

¹⁴ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 23 N. 8; BGE 132 II 485 E. 3 S. 494 f.; 125 II 473 E. 4a mit Hinweisen; Urteil 1C_388/2009 vom 17. Februar 2010 E. 5.2

¹⁵ Vgl. insbesondere Eingabe des Beschwerdegegners vom 30. Juli 2015, Vorakten pag. 377 ff.; Eingabe des Beschwerdeführers 5 vom 26. Oktober 2015, Vorakten pag. 441 ff.; Eingabe der Beschwerdeführerin 1 vom 10. November 2015, Vorakten pag. 453 ff.

¹⁶ Vorakten pag. 459 ff.

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.¹⁷ Die Vorinstanz gab dem Beschwerdeführer 5 nach dem Verkauf der Nachbarparzelle Gelegenheit, zur Frage seiner Einsprachelegitimation Stellung zu nehmen. Im angefochtenen Entscheid verneinte sie die Einsprachelegitimation mit der Begründung, der Beschwerdeführer 5 sei nicht mehr Nachbar des Baugrundstücks. Er habe als Privatperson und nicht im Namen seiner Firma Einsprache erhoben. Er sei vom geplanten Bauvorhaben nicht stärker betroffen als ein Dritter. Daher sei er nicht mehr zur Einspracheerhebung legitimiert. Damit sind die Überlegungen, von denen sich die Vorinstanz hat leiten lassen, erkennbar. Der Beschwerdeführer 5 war denn auch in der Lage, den vorinstanzlichen Entscheid sachgerecht anzufechten. Soweit er eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör geltend machen will, ist die Rüge unbegründet.

4. Einsprachelegitimation des Beschwerdeführers 5

a) Der Beschwerdeführer 5 war im Zeitpunkt der Einreichung seiner Einsprache Eigentümer der Parzelle Mattstetten Grundbuchblatt Nr. N._____. Diese wird vom Baugrundstück lediglich durch den M.____weg im Eigentum der Gemeinde Mattstetten (Parzelle Mattstetten Grundbuchblatt Nr. O._____) getrennt. Im Laufe des Verfahrens veräusserte der Beschwerdeführer 5 dieses Grundstück. Er räumt in seiner Beschwerde ein, dass seine Legitimation als Nachbar durch den Verkauf der Parzelle Nr. N.____ weggefallen sei. Er ist aber der Auffassung, er sei auch aus anderen Gründen persönlich mehr als jedermann betroffen. Er und seine Familie würden direkt an der P.____gasse im Dorfkern von Mattstetten wohnen, wo er bis vor kurzem auch einen Landwirtschaftsbetrieb geführt habe. Aus diesem Betrieb seien ihm rund 1 ha Land im Dorfzentrum und diverse landwirtschaftliche Fahrzeuge verblieben. Er sei ein intensiver Nutzer der P.____gasse und der weiterführenden Verkehrsanlagen im Dorfkern, die durch den Zusatzverkehr, den das Bauvorhaben vom neuen Standort via P.____gasse verursachen würde, zusätzlich erheblich belastet. Er befahre diese täglich in allen Richtungen mehrfach mit privaten und landwirtschaftlichen Fahrzeugen. Er sei deshalb persönlich und unmittelbar mehr als die Allgemeinheit oder ein bloss

¹⁷ BVR 2013 S. 443 E. 3.1.1; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 52 N. 5

gelegentlicher bzw. nicht dort wohnhafter Benützer der P._____gasse und der Verkehrsanlagen im Dorfkern von Mattstetten von den Auswirkungen des Bauvorhabens betroffen. Richtig sei, dass die Einsprache nicht von der E._____ AG eingereicht worden sei. Allerdings sei diese durch die Auswirkungen des Bauvorhabens ebenfalls unmittelbar in ihren schützenswerten Interessen betroffen und durch die zusätzlichen Belastungen und Gefährdungen zumindest durch finanzielle Nachteile bedroht, welche er als Alleineigentümer wie ein Einzelunternehmer wirtschaftlich vollständig zu verantworten und zu tragen habe. Somit sei er als Anwohner, Landwirt und Unternehmer durch das Bauvorhaben und die davon ausgehenden erheblichen zusätzlichen Belastungen und Gefährdungen persönlich und unmittelbar und mehr als die Allgemeinheit betroffen.

b) Gemäss Art. 35 Abs. 2 Bst. a BauG ist zur Einsprache gegen ein Bauvorhaben befugt, wer unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen ist. Dies ist dann der Fall, wenn eine Person dadurch in höherem Masse als die Allgemeinheit betroffen ist und zum Streitgegenstand eine besondere Beziehungsnähe hat. Die Betroffenheit kann rechtlicher oder tatsächlicher Natur sein. Sie muss aber hinreichend sein, das heisst eine bestimmte Intensität erreichen, so dass von der Abwendung eines materiellen oder ideellen Nachteils gesprochen werden kann. Der Nachteil muss persönlich und unmittelbar sein. Diese Anforderungen grenzen die Einsprache betroffener Drittpersonen von der unzulässigen Populäreinsprache ab. Ein bloss mittelbares oder ausschliesslich allgemeines öffentliches Interesse berechtigt nicht zur Einsprache.¹⁸ Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts muss die besondere Beziehungsnähe zum Streitgegenstand bei Bauprojekten insbesondere in räumlicher Hinsicht gegeben sein. Es wird aber darauf verzichtet, auf bestimmte feste Werte abzustellen.¹⁹ In der Regel wird die Einsprachebefugnis der Nachbarinnen und Nachbarn anerkannt, wenn ihre Liegenschaft unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt oder nur durch einen Verkehrsträger davon getrennt wird.²⁰ Als Richtwert gilt aber ein Abstand von etwa 100 m zum umstrittenen Bauvorhaben. Bei grösseren Entfernungen muss eine Beeinträchtigung aufgrund der konkreten Gegebenheiten glaubhaft gemacht werden.²¹ Daneben wird eine besondere Betroffenheit vor allem in den Fällen bejaht, in denen von einer Anlage mit Sicherheit oder

¹⁸ BGE 123 II 376 E. 2; BVR 2006 S. 261 E. 2.2, mit weiteren Hinweisen; Merkli/ Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 65 N. 8 f. und Art. 79 N. 1; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 3. Aufl., Band I, Bern 2007, Art. 35/35a N. 16, mit weiteren Hinweisen

¹⁹ BGE 120 Ib 59 E. 1 c, 119 Ib 179 E. 1c, BGE 113 Ib 225 E. 1 c

²⁰ BGE 121 II 171 E. 2b, mit Hinweisen; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 35/35a N. 17

²¹ BGE 140 II 214 E. 2.3

grosser Wahrscheinlichkeit Immissionen auf Nachbargrundstücke ausgehen.²² Allerdings ergibt sich die Legitimation nicht schon allein aus der räumlichen Nähe, sondern erst aus einer daraus herrührenden besonderen Betroffenheit. Der Kreis der betroffenen Nachbarschaft muss daher im Einzelfall nach den konkreten Verhältnissen bestimmt werden.²³ Bei der Beurteilung der Legitimation ist auf die Rechtsbehauptungen der opponierenden Person abzustellen und es ist danach zu fragen, ob diese – angenommen ihre Behauptungen trafen zu – vom strittigen Bauvorhaben unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen wäre.²⁴

c) Es ist unbestritten, dass dem Beschwerdeführer 5 nach dem Verkauf der Nachbarparzelle die besonders nahe Beziehung zum Bauvorhaben fehlt, die seine Einsprachelegitimation als unproblematisch erscheinen liesse. Er wohnt im Dorfzentrum von Mattstetten an der P._____gasse 6f und ist Eigentümer der Grundstücke Mattstetten Grundbuchblatt Nrn. Q._____, R._____, S._____ und T._____. Diese Grundstücke sind mehr als 600 m Luftlinie vom Baugrundstück entfernt. Es fehlt daher an der unmittelbaren räumlichen Nähe. Zudem liegen die Autobahn A1 und die SBB-Neubaustrecke dazwischen. Es kann deshalb ausgeschlossen werden, dass vom geplanten Betrieb des Beschwerdegegners Immissionen auf die Grundstücke des Beschwerdeführers 5 ausgehen werden. Der Beschwerdeführer 5 hat ausschliesslich als Privatperson Einsprache erhoben. Soweit er nun geltend macht, er sei auch von den Nachteilen betroffen, die seine Firma durch das Bauvorhaben erleide, handelt es sich lediglich um eine mittelbare Betroffenheit, die nicht zur Einsprache berechtigt.

Der Betrieb des Beschwerdegegners befindet sich heute im Dorfzentrum von Mattstetten, etwa 115 m von den Grundstücken des Beschwerdeführers 5 entfernt. Der Beschwerdegegner benutzt bereits heute mit seinen Fahrzeugen das bestehende Strassennetz rund um seinen Betrieb. Dazu gehört auch die P._____gasse. Es mag sein, dass aufgrund der Verlegung des Unternehmens an den U._____ gewisse Veränderungen bezüglich der Strassenbenutzung eintreten werden. Ob dadurch die P._____gasse künftig mehr oder weniger genutzt wird, lässt sich jedoch nicht abschliessend voraussagen, da Prognosen über das künftige Verkehrsaufkommen zwangsläufig mit beträchtlichen Unsicherheiten verbunden sind. Dies hängt vor allem von

²² BGE 136 II 281 E. 2.3.1; 121 II 171 E. 2b

²³ BGE 123 II 376 E. 4b/aa; VGE 20808 vom 8.8.2000 i.S. P., E. 4a/aa; Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 65 N. 11

²⁴ BVR 2006 S. 261 E. 2.2, 2000 S. 139 E. 2b; VGE 20944 vom 3.4.2001 E. 3; Aldo Zaugg, Kommentar zum bernischen BauG, 2. Aufl. 1995, Art. 35/35a N. 16; Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 65 N. 4

der Auftragslage und dem Kundenkreis des Beschwerdegegners ab. Insgesamt ist aufgrund der blossen Standortverlegung des bestehenden Betriebs kein Mehrverkehr auf dem umliegenden Strassennetz zu erwarten. Unter Berücksichtigung der grossen Entfernung zwischen dem neuen Betriebsstandort des Beschwerdegegners und den Liegenschaften des Beschwerdeführers 5 ist auch nicht davon auszugehen, dass eine deutlich wahrnehmbare zusätzliche Immissionsbelastung entstehen wird. Es ist ferner nicht ersichtlich, inwiefern dem Beschwerdeführer 5 als regelmässigem Benützer des gleichen Strassennetzes durch die Verlegung des Lohnunternehmens Nachteile drohen sollten, von denen er stärker als die übrigen Nutzerinnen und Nutzer des Strassennetzes betroffen wäre. Unter Würdigung der gesamten Umstände ist deshalb nicht davon auszugehen, dass das Bauvorhaben für den Beschwerdeführer 5 besondere Beeinträchtigungen von einer genügenden Intensität zur Folge haben wird. Die Vorinstanz hat seine Einsprachelegitimation somit zu Recht verneint. Die Beschwerde des Beschwerdeführers 5 ist deshalb abzuweisen.

5. Mangelhafte Bekanntmachung

a) Sowohl in den Baugesuchsformularen und auf dem Parkplatznachweis als auch in der Baupublikation wurde als Standortadresse nicht die J._____strasse, sondern die W._____strasse genannt. Die Beschwerdeführerin 1 bemängelt die falsche Standortangabe im Baugesuch. Diese möge für die Einsprechenden, die sich am Verfahren beteiligt hätten, keinen Nachteil bewirkt haben. Aufgrund der Standortangabe sei aber der Eindruck entstanden, der Beschwerdegegner wolle am bisherigen Standort eine Baute realisieren. Der Umstand, dass keine Nachbarn aus der L._____ - oder V._____strasse Einsprache erhoben hätten, lasse darauf schliessen, dass sich verschiedene Personen von der falschen Standortangabe in die Irre führen liessen. Die Beschwerdeführerinnen 2-4 bemängeln die falsche Standortangabe in der Publikation. Zwischen der publizierten Adresse im Zentrum von Mattstetten und der korrekten Adresse der Bauparzelle ausserhalb von Mattstetten an der Grenze zu Urtenen-Schönbühl bestehe eine Distanz von 1.3 km. Aufgrund der Publikation habe die Bevölkerung von Urtenen-Schönbühl davon ausgehen dürfen, dass es sich um ein Bauvorhaben im Zentrum von Mattstetten handle. Es sei davon auszugehen, dass bei korrekter Publikation weitere Betroffene von ihrem Einspracherecht Gebrauch gemacht hätten. Zudem seien die Bauprofile kurz nach Ablauf der Einsprachefrist entfernt worden.

b) Weder die Beschwerdeführerin 1 noch die Beschwerdeführerinnen 2-4 haben sich wegen der falschen Standortangabe in den Baugesuchsunterlagen bzw. in der Publikation von der Einspracheerhebung abhalten lassen. Sie konnten sich somit trotz der Mängel ohne Nachteil am Baubewilligungsverfahren beteiligen. Sie können deshalb aus der mangelhaften Bekanntmachung keine Rechte ableiten.²⁵ Sie haben auch durch die zu frühe Entfernung der Profile keinen Nachteil erlitten, da sie sich bereits im vorinstanzlichen Verfahren ein genügendes Bild vom Bauvorhaben machen konnten. Soweit sie damit die Verletzung Verfahrensrechte Dritter geltend machen, kann nicht auf die Beschwerden eingetreten werden. Die BVE prüft die Frage der mangelhaften Publikation allerdings von Amtes wegen (vgl. Art. 40 Abs. 3 BauG).

c) Das Baubewilligungsverfahren soll sicherstellen, dass allfällige, von einem Bauvorhaben berührte öffentliche oder private Interessen gewahrt werden können. Aus diesem Grund sind Bau- und Ausnahmegesuche nach den Bestimmungen des Baubewilligungsdekrets zu veröffentlichen oder den Anstössern sowie weiteren Personen, die davon betroffen sein könnten, mitzuteilen. Der Bekanntmachung ist der Hinweis auf das Recht zur Einsprache beizufügen (Art. 35 Abs. 1 BauG). Die Veröffentlichung erfolgt in zwei aufeinanderfolgenden Nummern des amtlichen Anzeigers. Vorbehalten bleibt die Veröffentlichung im Amtsblatt, wenn es die Gesetzgebung vorsieht (Art. 26 Abs. 2 BewD²⁶). Der Inhalt der Publikation wird in Art. 26 Abs. 3 BewD umschrieben. Sie hat unter anderem die Parzelle mit Angabe der genauen Lage oder der Koordinaten sowie die allgemeine Umschreibung des Bauvorhabens zu enthalten (Art. 26 Abs. 3 Bst b BewD). Die Publikation muss so aussagekräftig sein, dass die betroffenen Personen entscheiden können, ob sie in die vollständigen Baugesuchsakten Einsicht nehmen und allenfalls Einsprache erheben wollen oder nicht. Fehlt in der Baupublikation ein wesentliches Element des Bauvorhabens, stellt dies eine Verletzung des rechtlichen Gehörs der Betroffenen dar.²⁷ Unterbleibt die gebotene Bekanntmachung oder ist sie in wichtigen Punkten unvollständig, läuft die Einsprachefrist nicht. Einspracheberechtigte Personen

²⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 35-35c N. 11

²⁶ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

²⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 35-35c N. 8 f.

oder Organisationen können nachträglich Einsprache oder Baubeschwerde erheben, sobald sie Kenntnis vom Bauvorhaben oder vom Bauentscheid erlangt haben.²⁸

d) Es ist unbestritten, dass der Publikationstext mangelhaft war. Der Standort wurde mit «Mattstetten, W._____strasse 21, Parzelle Nr. I._____, UeO "U._____"» bezeichnet. Die Publikation enthielt zwar den Gemeindennamen und die Parzellennummer, so dass der Standort des Bauvorhabens bestimmt werden konnte. Dazu wären aber Nachforschungen erforderlich gewesen, sind doch Parzellennummern in der Regel für die meisten zur Einsprache legitimierten Personen wenig aussagekräftig. Ortskundige Personen konnten wohl auch aufgrund des Namens der ÜO ableiten, dass sich der Standort des Bauvorhabens nicht im Dorfzentrum von Mattstetten, sondern an der Grenze zu Urtenen-Schönbühl befand. Es kann jedoch nicht davon ausgegangen werden, dass der Flurname "U._____" allen zur Einsprache legitimierten Personen bekannt war. Augenfällig und leicht zu lokalisieren war die angegebene Adresse im Dorfzentrum von Mattstetten. Da es sich dabei um die Wohnadresse des Beschwerdegegners und um die Domiziladresse seines land- und forstwirtschaftlichen Lohnunternehmens handelt, war die publizierte falsche Standortadresse geeignet, bei potenziellen Einsprecherinnen und Einsprechern aus dem X._____quartier von Urtenen-Schönbühl den Eindruck zu erwecken, das Bauvorhaben solle im Dorfzentrum von Mattstetten am bestehenden Standort des Unternehmens realisiert werden. Es lässt sich deshalb nicht ausschliessen, dass weitere Personen Einsprache erhoben hätten, wenn die korrekte Standortadresse publiziert worden wäre. Erschwerend kommt hinzu, dass auch auf den Baugesuchsformularen und im Verfahrensprogramm die falsche Standortadresse enthalten ist. Eine erneute korrekte Publikation erscheint deshalb als geboten. Die mangelhafte Publikation war der Vorinstanz zudem bekannt, wurde sie doch von Einsprechenden ausdrücklich gerügt. Zwecks Wahrung des rechtlichen Gehörs sämtlicher hinreichend Betroffenen im Baubewilligungsverfahren hätte sie deshalb die Publikation mit den korrekten Angaben zum Standort wiederholen müssen.

6. Vermassung des Bauvorhabens

²⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 35-35c N. 11

a) Die Beschwerdeführerin 1 und die Beschwerdeführerinnen 2-4 machen geltend, die Baugesuchspläne könnten aufgrund ihrer Vermassung nicht auf ihre Übereinstimmung mit der ÜO überprüft werden. Insbesondere sei nicht erkennbar, ob sich die geplanten Bauten innerhalb der Baufelder befinden würden. Der Beschwerdegegner vertritt demgegenüber wie die Vorinstanz die Auffassung, die Pläne seien hinreichend vermasst.

b) Das Baugesuch hat das Bauvorhaben in allen für die Beurteilung wesentlichen Punkten zu beschreiben. Lage, Einordnung, Gestaltung und Konstruktion sind zudem durch Situationsplan und Projektpläne darzustellen.²⁹ Der Situationsplan soll insbesondere Aufschluss geben über Lage und Grundfläche des Bauvorhabens mit den zugehörigen Zahlenangaben (vgl. Art. 13 Abs. 1 Bst. f BewD). Zudem sind die in den bestehenden oder öffentlich aufgelegten Überbauungs- oder Strassenplänen eingezeichneten Bau- und Strassenlinien einzutragen (Art. 13 Abs. 1 Bst. h BewD in der bis 31. März 2017 geltenden Fassung). In der ÜO werden weder Grenz- und Gebäudeabstände noch Gebäudelängen oder -breiten vorgeschrieben. Verbindlich festgelegt werden viel mehr verschiedene Baufelder samt der darin zulässigen Nutzung sowie eine Strassenbaulinie. Den Vorprüfungsakten lässt sich zudem entnehmen, dass die Vordächer der beiden Hallen in die Baufelder einbezogen wurden.³⁰ Die Lage der Baufelder ist nicht ohne weiteres feststellbar, da die entsprechenden Vermassungen im Überbauungsplan teilweise fehlen. Damit eine Prüfung möglich ist, müssen die Baufelder gemäss ÜO vom Geometer auf Situationsplan und Projektpläne (Grundriss) übertragen werden, wie dies im Übrigen Art. 13 Abs. 1 Bst. h BewD in der seit 1. April 2017 geltenden Fassung ausdrücklich verlangt.

c) Da die Baufelder nicht in die Baugesuchspläne übertragen worden sind, lässt sich zwar nicht abschliessend beurteilen, ob die geplanten Bauten innerhalb der jeweiligen Baufelder liegen. Aufgrund der vorhandenen Unterlagen ist dies aber zumindest fraglich: Gemäss Überbauungsplan weist das Baufeld Wohnen eine Länge von 20 m und eine Breite von 10 m auf. Den Baugesuchsplänen lässt sich demgegenüber entnehmen, dass das Einfamilienhaus eine maximale Breite von 11.04 m aufweist. Gemäss Überbauungsplan weist das Baufeld An- und Nebenbauten (Waschplatz überdeckt) eine Länge von 13.75 m und eine Breite von 5 m auf. Den Baugesuchsplänen lässt sich entnehmen, dass der überdeckte Waschplatz eine Länge von 17.50 m aufweist. Zudem ragt das Vordach gemäss Umgebungsplan in die Strassenbaulinie. Es bestehen deshalb

²⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 34 N.4

³⁰ Vgl. Vorprüfungsakten AGR Phase 1, Schreiben der Y. _____ AG vom 23. Juni 2006

berechtigte Zweifel, ob sich das Bauvorhaben vollständig innerhalb der Baufelder bzw. der Baulinien befindet.

7. Arealinterne Verkehrsabläufe

a) Die Beschwerdeführerinnen 2-4 bemängeln, dass das gemäss ÜO verlangte Konzept zu den arealinternen Verkehrsabläufen fehle. Die Beschwerdeführerin 1 macht geltend, die Vorinstanz habe es unterlassen, das Funktionieren der arealinternen Verkehrsabläufe, Materialfahrten für die Holzschnitzelanlage, Parkierungsmöglichkeiten und Lagerplätze näher zu prüfen. Es möge zutreffen, dass die Bauherrschaft in der Gestaltung der arealinternen Verkehrsabläufe grundsätzlich frei sei. Es müsse aber mindestens aufgezeigt werden, dass diese auch ohne die für den Ausbau der J._____strasse gesicherten Flächen funktionieren würden. Der Beschwerdegegner vertritt demgegenüber die Auffassung, aus den Projektplänen und der Anordnung der Parkplätze seien die arealinternen Verkehrsverhältnisse hinreichend erkennbar.

b) Gemäss Art. 8 Abs. 2 ÜV sind die arealinternen Verkehrsabläufe und Parkierungsmöglichkeiten im Baugesuch darzustellen. Den Baugesuchsunterlagen lassen sich dazu jedoch keine näheren Angaben entnehmen. In den Plänen sind einzig die Parkplätze und die Anschlüsse an den M._____weg eingetragen. Anders als die Vorinstanz ausführt, ist die Frage der arealinternen Verkehrsabläufe entscheidend relevant. Gemäss Art. 8 Abs. 4 ÜV sichert die im Plan eingetragene Baulinie den Ausbau der J._____strasse bzw. den Raum für eine neue Verbindungsstrasse. Innerhalb dieses Bereichs dürfen keine Anlagen gebaut und keine Vorkehrungen getroffen werden, die einem Ausbau zuwiderlaufen. Der Beschwerdegegner plant, diesen Bereich mit einem HMT-Belag zu versehen und somit zu nutzen. Er hat deshalb im Baubewilligungsverfahren zumindest nachzuweisen, dass die arealinternen Verkehrsabläufe und die Parkierungsmöglichkeiten auch ohne die Verwendung des mit der Strassenbaulinie gesicherten Raumes möglich sind.

c) Im Zusammenhang mit der Strassenbaulinie sind zudem die Vorschriften der Strassengesetzgebung über die Benützung der Bauverbotszone zu beachten (vgl. Art. 90 Abs. 2 BauG in der bis 31. März 2017 geltenden Fassung bzw. Art. 96a Abs. 3 BauG in der seit 1. April 2017 geltenden Fassung). Falls der Beschwerdegegner die Bauverbotszone

als Verkehrsanlage oder Lagerplatz nutzen will, hat er ein Ausnahmegesuch nach Art. 81 SG³¹ einzureichen.

8. 3D-Modell

a) Die Beschwerdeführerin 1 und die Beschwerdeführerinnen 2-4 bemängeln, dass das in der ÜO vorgeschriebene einfache 3D-Modell fehlt. Der Auffassung der Vorinstanz, es handle sich dabei um eine Hilfestellung ohne konkreten Nutzen für das Baubewilligungsverfahren, könne nicht gefolgt werden. Der Beschwerdegegner weist darauf hin, er habe im Hinblick auf das Planungs- und Baubewilligungsverfahren ein einfaches 3D-Modell erstellt und den Gemeinden Urtenen-Schönbühl und Mattstetten zur Verfügung gestellt. Es könne nicht ihm angelastet werden, wenn das Modell in der Folge verloren gegangen sei. Da die Prüfung des Projekts anhand der eingereichten Pläne und Unterlagen möglich sei, habe die Vorinstanz zu Recht darauf verzichtet, die nochmalige Erstellung eines 3D-Modells zu verlangen.

b) Gemäss Art. 6 Abs. 6 ÜV ist bei der Eingabe des Baugesuchs ein einfaches 3D-Modell vorzulegen. Damit ist nicht das verschollene Modell gemeint, das im Zusammenhang mit der Ausarbeitung und dem Erlass der ÜO erstellt und der Beschwerdeführerin 1 am 28. Dezember 2006 zur Ansicht bis zum 31. Januar 2007 übergeben³² wurde. Es handelt sich bei Art. 6 Abs. 6 ÜV auch nicht um eine blosse Ordnungsvorschrift, wie die Vorinstanz meint. Für das konkrete Bauvorhaben ist gemäss ÜO viel mehr ausdrücklich eine weitere Unterlage im Sinn von Art. 15 Abs. 1 BewD vorgeschrieben. Im Baubewilligungsverfahren dient ein Modell hauptsächlich zur Beurteilung, ob sich ein Vorhaben ins Orts- und Landschaftsbild einordnet. Im vorliegenden Fall ergeben sich die zulässigen Gebäudedimensionen bereits aus der ÜO. Sinn und Zweck des in Art. 6 Abs. 6 ÜV verlangten einfachen 3D-Modells dürfte deshalb vorab sein, die konkrete Gestaltung der Gebäudefassaden und deren Farbgebung sowie die Umgebungsgestaltung optisch darzustellen, damit die Baubewilligungsbehörde gestützt darauf prüfen kann, ob Vorschriften von Art. 6 Abs. 4, 5 und 8 ÜV eingehalten sind. Dem 3D-Modell kommt somit ein konkreter Nutzen zu, zumal sich die Gestaltung und

³¹ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)

³² Vgl. dazu Bestätigung der Bauverwaltung Urtenen-Schönbühl, Vorakten pag. 311

Farbgebung der Fassaden den Projektplänen und den beispielhaften Referenzblättern nur unzureichend entnehmen lässt.

c) Verlangt wird lediglich ein einfaches 3D-Modell. Es erscheint deshalb nicht zwingend erforderlich, dass der Beschwerdegegner ein physisches Architekturmodell vorlegt. Für die Beurteilung der Einhaltung der Gestaltungsvorschriften dürfte wohl auch ein virtuelles Modell genügen.

9. Schmutzwasserleitung

a) Die Vorinstanz teilt die Auffassung der Beschwerdeführerin 1, wonach der Anschluss an die Schmutzwasserleitung über der Rückstauenebene zu erfolgen habe. Mangels Erkennbarkeit dieser Kote erteilte sie die Gesamtbewilligung unter anderem mit der Nebenbestimmung, die Bauherrschaft habe im Sinne einer Bedingung vor Baubeginn zusammen mit der Beschwerdeführerin 1 die genaue Kote des Kanalisationsanschlusses A1 im KS 178 zu bestimmen. Die Beschwerdeführerin 1 macht geltend, die Nebenbestimmung sei unzulässig. Die Vorinstanz schiebe damit die Verantwortung für einen für die Baubewilligung äusserst wichtigen Gegenstand ab. Sie hätte ohne weiteres prüfen können, auf welcher Höhe sich die Rückstaukote befinde. Bei der Schmutzwasserentsorgung gehe es um einen entscheidenden Punkt der Erschliessung. Liege die Anschlusskote um mehr als 41 cm unter der Rückstaukote, handle es sich nicht um eine Bagatelle, für die es genüge, den Baugesuchsteller zu verpflichten, sich mit der Beschwerdeführerin 1 in Verbindung zu setzen. Das Bauvorhaben liege in fast ebenem Gelände. Es sei weder geklärt noch gesichert, dass die Entwässerung des Schmutzwassers tatsächlich funktioniere. Es sei einfacher, einen Strassenversatz von 41 cm auszugleichen, als einen derartigen Höhenunterschied im gesamten Schmutzwassersystem.

b) Bauvorhaben können nur bewilligt werden, wenn das Baugrundstück genügend erschlossen ist (Art. 22 Abs. 2 Bst. b RPG, Art. 7 Abs. 1 BauG). Erschlossen ist es unter anderem, wenn die für die betreffende Nutzung erforderlichen Abwasserleitungen so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist (Art. 19 Abs. 1 RPG, Art. 7 Abs. 2 Bst. b BauG) bzw. wenn die Ableitung der Abwässer nach Massgabe der gewässerschutzpolizeilichen Vorschriften gewährleistet ist. Nach Art. 11 Abs. 1 GSchG³³ muss das verschmutzte Abwasser im Bereich öffentlicher Kanalisationen in die Kanalisation eingeleitet werden. Der Inhaber der Kanalisation ist verpflichtet, das Abwasser abzunehmen und der zentralen Abwasserreinigungsanlage zuzuführen (Art. 11 Abs. 3 GSchG). Baubewilligungen für Neu- und Umbauten dürfen nur erteilt werden, wenn im Bereich öffentlicher Kanalisationen gewährleistet ist, dass das verschmutzte Abwasser in die Kanalisation eingeleitet oder landwirtschaftlich verwertet wird (Art. 17 Bst. a GSchG). Erschliessungsanlagen für die Abwasserbeseitigung müssen rechtlich sichergestellt sein

³³ Bundesgesetz vom 24. Januar 1991 über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20)

(Art. 3 Abs. 1 BauV³⁴). Diese Voraussetzung ist erfüllt, wenn die erforderlichen Anlagen vorhanden sind oder Gewähr besteht, dass sie spätestens bei Fertigstellung der Bauten und Anlagen, soweit nötig bei Baubeginn, vollendet sein werden (Art. 4 Abs. 1 Bst. a BauV), die Anschlüsse an das öffentliche Leitungsnetz bewilligt sind (Art. 4 Bst. b BauV) und bei Anlagen auf fremdem Grund entweder ein für die Grundeigentümer verbindlicher Plan besteht oder das Recht zu ihrer Erstellung und Erhaltung vor dem Bauentscheid vereinbart ist (Art. 4 Abs. 1 Bst. c). Jeder Anschluss an eine öffentliche oder private Kanalisation bedarf der Zustimmung des Leitungseigentümers sowie einer Bewilligung der Gemeindebehörde.³⁵

c) Die Beschwerdeführerin 1 hat das Erschliessungskonzept Z. _____ hinsichtlich seiner Konformität mit dem generellen Entwässerungsplan (GEP) technisch überprüfen lassen. Danach kann das anfallende Schmutzwasser aus dem Projekt des Beschwerdegegners grundsätzlich von der bestehenden Mischwasserkanalisation der Beschwerdeführerin 1 aufgenommen werden. Die privaten Schmutzwasserleitungen und der Anschluss an die öffentliche Kanalisation müssen zwingend über der Rückstauenebene von circa 526.20 liegen. Gleichzeitig sind die Minimalgefälle gemäss SN 592'000 einzuhalten. Andernfalls ist an den Anschlussschacht KS 176 anzuschliessen oder das anfallende Schmutzwasser muss gepumpt werden.³⁶ Eine genügende Erschliessung liegt somit insofern vor, als in hinreichender Nähe eine Einrichtung zur Beseitigung des Abwassers besteht, die den Beanspruchungen durch das Bauvorhaben des Beschwerdegegners gewachsen ist. Gemäss dem Projektplan "Umgebungsplan, Kanalisation/Entwässerung" plant der Beschwerdegegner, die Schmutzwasserleitung beim Anschlussschacht KS 178 an die Abwasserleitung der Beschwerdeführerin 1 anzuschliessen. Der Anschluss ist auf 525.79 geplant. Die Anschlusskote liegt somit um 41 cm unter der Rückstaukote. Es ist aus diesem Grund nicht klar, ob beim Anschlussschacht KS 178 ohne weiteres ein technisch einwandfreier Anschluss an die öffentliche Kanalisation möglich ist oder ob eine Pumplösung mit Rückhaltemöglichkeit vorgesehen oder eine andere Anschlussstelle vorgesehen werden muss. Somit ist der Sachverhalt betreffend Kanalisationsanschluss ungenügend abgeklärt.

³⁴ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

³⁵ Vgl. Amt für Wasser und Abfall des Kantons Bern (AWA), Zuständigkeit für die Erteilung von Gewässerschutzbewilligungen, Oktober 2014, einsehbar unter <<http://www.bve.be.ch>>, Rubriken «Amt für Wasser und Abfall, Formulare/Merkblätter, Grundstückentwässerung»

³⁶ Vgl. Schreiben der AA. _____ AG vom 12. Januar 2007, Vorprüfungsakten des AGR

d) Hinzu kommt, dass eine Zustimmung oder Bewilligung der Beschwerdeführerin 1 (bzw. ein entsprechender Amtsbericht) für den Anschluss an ihre Mischwasserkanalisation gemäss den Vorakten nicht eingeholt worden ist. Die Erschliessung ist somit rechtlich (noch) nicht genügend sichergestellt. Eine Baubewilligung kann deshalb im jetzigen Zeitpunkt nicht erteilt werden.

10. Strassenanschlussbewilligung

a) Gemäss Baugesuch erfolgt der Strassenanschluss an eine Gemeindestrasse. Der Neuanschluss oder die gesteigerte Benutzung eines bestehenden Anschlusses an eine öffentliche Strasse bedürfen der Bewilligung des zuständigen Gemeinwesens (vgl. Art. 85 Abs. 1 SG). Voraussetzung dafür ist, dass die Zu- und Wegfahrten die öffentliche Strasse nicht beeinträchtigen (vgl. dazu Art. 73 Abs. 1 SG und Art. 21 Abs. 1 BauG in Verbindung mit Art. 57 BauV). Zur Beurteilung der Frage, ob ein Strassenanschluss verkehrssicher ist, können die einschlägigen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Entscheidungshilfe herangezogen werden.

b) Die Vorinstanz forderte die Gemeinde Mattstetten mit Verfügung vom 29. März 2016 auf, einen Amtsbericht betreffend Strassenanschluss abzugeben.³⁷ Die Gemeinde liess sich in der Folge nicht vernehmen.³⁸ Eine Bewilligung bzw. ein Amtsbericht mit Antrag betreffend Strassenanschlussbewilligung des zuständigen Gemeinwesens fehlt somit. Trotzdem erteilte die Vorinstanz mit dem Gesamtentscheid auch die Strassenanschlussbewilligung. Auf welche Grundlagen sie sich dabei stützte, lässt sich den Akten nicht entnehmen. Die erforderliche strassenbaupolizeiliche Beurteilung der Strassenanschlüsse wurde offenkundig nicht vorgenommen. Damit haftet dem vorinstanzlichen Entscheid ein erheblicher Mangel an.

c) Fraglich ist zudem, ob die Vorinstanz zu Recht die Gemeinde Mattstetten um einen Amtsbericht betreffend Strassenanschluss ersucht hat. Laut den Vorakten handelt es sich beim Weggrundstück Parzelle Nr. AB._____ um einen Flurweg im Eigentum der Gemeinde Mattstetten und nicht um eine Gemeindestrasse im Sinn von Art. 8 SG. Der Anschluss an das öffentliche Strassennetz erfolgt deshalb erst bei der Einmündung des

³⁷ Vgl. Vorakten pag. 527 ff.

³⁸ Vgl. Vorakten pag. 551 ff.

M._____weges in die J._____strasse Aus diesem Grund dürfte wohl die Beschwerdeführerin 1 zuständiges Gemeinwesen für die Erteilung der Strassenanschlussbewilligung sein.

11. Weitere Mängel

a) Aufgrund einer summarischen Prüfung der Baugesuchsunterlagen fallen weitere Mängel auf: Wie bereits die Vorinstanz festgestellt hat, ist auf sämtlichen in den Akten vorhandenen Formularen und auf dem Parkplatznachweis eine falsche Standortadresse angegeben (W._____strasse 21 statt J._____strasse). Zudem ist das Formular 1.0 unvollständig ausgefüllt. Insbesondere fehlen in den Rubriken "Bauvorhaben" und "Allgemeine Angaben" die Angaben zur Wohnnutzung. In der Rubrik "Zonenvorschriften und Schutzbestimmungen" wird nicht beantwortet, ob es sich um ein Gebiet mit Naturgefahren handelt. In der Rubrik "Allgemeine Angaben" wird die geplante Anzahl der Auto- und Veloabstellplätze nicht angegeben. In den Vorakten fehlen zudem folgende, im Formular 1.0 aufgeführten Beilagen zum Baubewilligungsgesuch: 3.0, 3.2, 3.3, 4.1, 5.2, 5.4, 5.8.

b) Im Situationsplan sind weder die Abstellplätze für Fahrzeuge (vgl. Art. 13 Abs. 1 Bst. g BewD) noch die Bau- und Strassenlinien oder die Baubereiche (vgl. Art. 13 Abs. 1 Bst. h BewD) eingezeichnet. Diese Mängelliste erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

12. Rückweisung

a) Nach Art. 72 Abs. 1 VRPG entscheidet die Beschwerdeinstanz in der Sache oder weist die Akten ausnahmsweise mit verbindlichen Anordnungen an die Vorinstanz zurück. Erweist sich die Beschwerde als begründet, soll die Beschwerdeinstanz das streitige Rechtsverhältnis wenn möglich nach ihrer eigenen Erkenntnis abweichend von der angefochtenen Verfügung neu regeln. Das Gesetz verbietet ihr jedoch nicht, kassatorisch zu entscheiden. Die Beschwerdeinstanz soll von der Möglichkeit der Rückweisung nur ausnahmsweise Gebrauch machen. Es müssen besondere Gründe dafür sprechen, die die prozessökonomischen Gesichtspunkte in den Hintergrund treten lassen. Mangelnde Entscheidreife der Angelegenheit kann einen solchen Grund darstellen, sofern die

Beschwerdebehörde selber allzu umfangreiche Beweismassnahmen durchführen müsste. Ebenso rechtfertigt sich die Rückweisung, wenn im vorinstanzlichen Verfahren schwerwiegende Verfahrensfehler begangen worden sind.³⁹

b) Die Baugesuchsunterlagen sind fehlerhaft und unvollständig. Zudem fehlen das gemäss ÜO verlangte 3D-Modell und die Darstellung der arealinternen Verkehrsabläufe. Je nach geplanter Nutzung des Bauverbotsstreifens ist zudem eine Ausnahmegewilligung nach Art. 81 SG erforderlich. Zudem fehlen die strassenbaupolizeiliche Prüfung des Strassenanschlusses und die Bewilligung für den Anschluss an die Kanalisation. Eine abschliessende Beurteilung des Vorhabens ist gestützt auf die vorhandenen Unterlagen somit nicht möglich. Zudem hat die Vorinstanz das Akteneinsichtsrecht der Beschwerdeführerinnen 2-4 verletzt und das Bauvorhaben nicht korrekt publiziert. Es kann nicht Sache der Beschwerdeinstanz sein, anstelle der Vorinstanz das Baubewilligungsverfahren durchzuführen, die Baugesuchsunterlagen umfassend prüfen und verbessern zu lassen, die korrekte Publikation nachzuholen und sich als erste Instanz mit allfälligen weiteren Einsprachen auseinanderzusetzen, die fehlenden Unterlagen und Amtsberichte oder Zustimmungen einzuholen und umfangreiche Abklärungen zu treffen sowie die Verletzung des rechtlichen Gehörs zu heilen. Deshalb erscheint es sachgerecht, die Angelegenheit an die Vorinstanz zur Fortsetzung des Baubewilligungsverfahrens zurückzuweisen (Art. 72 Abs. 1 VRPG).

c) Die Vorinstanz wird das Bauvorhaben formell und materiell prüfen, die Gesuchsunterlagen verbessern und ergänzen lassen, das Baugesuch publizieren und profilieren lassen, die offenen gewässerschutz- und strassenbaupolizeilichen Fragen abklären bzw. die erforderlichen Amtsberichte dazu einholen sowie das rechtliche Gehör zu allen verfahrensrelevanten Akten gewähren und anschliessend einen neuen Gesamtentscheid erlassen.

13. Kosten

a) Laut Art. 108 Abs. 1 VRPG werden die Verfahrenskosten der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigen, keine Verfahrenskosten zu

³⁹ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 72 N. 2 f.

erheben. Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. Für besondere Untersuchungen, Gutachten und dergleichen können zusätzliche Gebühren erhoben werden (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Die Pauschalgebühr wird festgesetzt auf je Fr. 1'200.00 für die Beurteilung der Beschwerde der Beschwerdeführerin 1 und der gleichlautenden Beschwerden der Beschwerdeführerinnen 2-4 sowie auf Fr. 800.00 für die Beurteilung des Beschwerde des Beschwerdeführers 5 (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 und Art. 21 Abs. 3 GebV⁴⁰). Zusätzliche Kosten sind keine angefallen. Die Verfahrenskosten betragen somit insgesamt Fr. 3'200.00.

Die Beschwerdeführerin 1 unterliegt mit ihrem Antrag auf akzessorische Prüfung der ÜO. Soweit auf ihre Beschwerde eingetreten werden kann, obsiegt sie jedoch mit ihrem Antrag auf Aufhebung und Neuurteilung. Sie gilt deshalb als zur Hälfte obsiegend. Da sie nicht in ihren Vermögensinteressen betroffen ist, können ihr keine Verfahrenskosten auferlegt werden (Art. 108 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 2 Abs. 1 Bst. b VRPG). Soweit auf die Beschwerde der Beschwerdeführerinnen 2-4 eingetreten werden kann, dringen sie mit ihren Beschwerden durch. Im Ergebnis obsiegen sie vollumfänglich. Es können ihnen deshalb keine Verfahrenskosten auferlegt werden. Der Beschwerdeführer 5 unterliegt mit seiner Beschwerde. Er hat deshalb Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 800.00 zu tragen. Der Beschwerdegegner obsiegt gegenüber dem Beschwerdeführer 5 vollständig. Gegenüber der Beschwerdeführerin 1 unterliegt er zur Hälfte, gegenüber den Beschwerdeführerinnen 2-4 unterliegt er vollständig. Er hat deshalb Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 1'800.00 zu bezahlen.

b) 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 Beschwerdeführerin 1 ist nicht anwaltlich vertreten. Es sind ihr deshalb weder Parteikosten, noch Parteientschädigung oder Auslagenersatz zuzuerkennen (Art. 108 Abs. 3 in Verbindung mit Art. 104 VRPG). Die anwaltlich vertretenen Beschwerdeführerinnen 2-4 obsiegen. Sie haben deshalb Anspruch auf Parteikostenersatz. Diese sind vom Beschwerdegegner zu tragen. Die festgestellte Verletzung des Akteneinsichtsrechts rechtfertigt aufgrund ihrer untergeordneten Bedeutung keine andere Aufteilung. Der Beschwerdeführer 5 unterliegt und hat deshalb keinen

⁴⁰ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

Anspruch auf Parteikostenersatz. Der Beschwerdegegner obsiegt gegenüber der Beschwerdeführerin 1 zur Hälfte und gegenüber dem Beschwerdeführer 5 vollumfänglich. Hingegen unterliegt er gegenüber den Beschwerdeführerinnen 2-4 vollumfänglich. Es rechtfertigt sich daher, dass er 30 Prozent seiner Parteikosten erstattet erhält. 10 Prozent hat die Beschwerdeführerin 1 und 20 Prozent der Beschwerdeführer 5 zu tragen.

Die Beschwerdeführerinnen 2-4 sind mehrwertsteuerpflichtig⁴¹ und können somit die von ihrer Rechtsvertreterin auf sie überwälzte Mehrwertsteuer in ihrer eigenen Mehrwertsteuerabrechnung als Vorsteuer abziehen. Ihnen 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. Die in der Kostennote der Rechtsvertreterin aufgeführte Mehrwertsteuer ist daher bei der Bestimmung des Parteikostenersatzes nicht zu berücksichtigen.⁴² Im Übrigen geben die Kostennoten der Anwältin und der Anwälte zu keinen Bemerkungen Anlass. Der Beschwerdegegner hat somit den Beschwerdeführerinnen 2-4 die Parteikosten von Fr. 6'210.90 zu ersetzen. Die Beschwerdeführerin 1 hat dem Beschwerdegegner einen Parteikostenersatz von Fr. 680.40 zu bezahlen. Der Beschwerdeführer 5 hat dem Beschwerdegegner einen Parteikostenersatz von Fr. 1'360.80 zu bezahlen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde des Beschwerdeführers 5 vom 30. Dezember 2016 wird abgewiesen.
2. Soweit darauf eingetreten werden kann, wird in Gutheissung der Beschwerden der Beschwerdeführerin 1 vom 23. Dezember 2016 und der Beschwerdeführerinnen 2-4 vom 27. Dezember 2016 der Gesamtentscheid des Regierungsstathalteramtes Bern-Mittelland vom 24. November 2016 aufgehoben und die Sache zur Neubeurteilung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen.
3. Verfahrenskosten werden den Parteien wie folgt auferlegt:

⁴¹ Siehe Unternehmens-Identifikationsnummer-Register, einsehbar unter: <<https://www.uid.admin.ch>>

⁴² BVR 2014 S. 484 E. 6

Beschwerdeführer 5	Fr. 800.00
Beschwerdegegner	Fr. 1'800.00

Separate Zahlungseinladungen folgen, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

4. Die Beschwerdeführerin 1 hat dem Beschwerdegegner einen Parteikostenersatz von Fr. 680.40 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu bezahlen.

Der Beschwerdeführer 5 hat dem Beschwerdegegner einen Parteikostenersatz von Fr. 1'360.80 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu bezahlen.

Der Beschwerdegegner hat den Beschwerdeführerinnen 2-4 einen Parteikostenersatz von Fr. 6'210.90 (inkl. Auslagen) zu bezahlen.

IV. Eröffnung

- Einwohnergemeinde Urtenen-Schönbühl, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben
- Frau Fürsprecherin D._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt F._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt H._____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, A-Post
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Mattstetten, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

