

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2016/30

Bern, 22. September 2016

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.**_____
Beschwerdeführer

und

B._____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt C._____



_____ sowie

Regierungsstatthalteramt Seeland, Amthaus, Stadtplatz 33, Postfach 60, 3270 Aarberg

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Grossaffoltern, Gemeindeverwaltung,
Dorfstrasse 41, 3257 Grossaffoltern

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Seeland vom 8. Februar 2016
(bbew 118/2015; Neubau von zwei Lagerhallen)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 3. September 2015 ein Baugesuch ein für den Neubau von zwei Lagerhallen. Die Neubauten sollen die Lücke zwischen den bereits bestehenden Lagerhallen schliessen und mit diesen zusammengebaut werden. Die Parzelle Grossaffoltern Gbbl. Nr. D._____ liegt in der Arbeitszone und innerhalb des

Ortsbilschutzperimeters des Ortsteils E._____. Gegen das Bauvorhaben erhob unter anderen der Beschwerdeführer Einsprache.

Mit Gesamtentscheid vom 8. Februar 2016 erteilte das Regierungsstatthalteramt Seeland die Baubewilligung.

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 4. März 2016 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Er beantragt die Aufhebung des Gesamtentscheides vom 8. Februar 2016 und Erteilung des Bauabschlags. Eventualiter sei die Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Er macht geltend, das Vorhaben ordne sich nicht in das ländliche Ortsbild ein, für das Unterschreiten der minimalen Dachneigung sei zu Unrecht eine Ausnahme erteilt worden, es würden übermässige Lärm- und Geruchsemissionen resultieren und die Verkehrssicherheit bei der Zufahrt sei nicht gewährleistet.

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Das Regierungsstatthalteramt beantragt mit Stellungnahme vom 24. März 2016 die Abweisung der Beschwerde, soweit auf sie einzutreten sei. Die Gemeinde schliesst mit Stellungnahme vom 4. April 2016 auf Abweisung der Beschwerde. Mit Beschwerdeantwort vom 8. April 2016 beantragt die Beschwerdegegnerin ebenfalls, die Beschwerde sei abzuweisen. Das beco Berner Wirtschaft nahm mit Eingabe vom 4. April 2016 Stellung zur Beschwerde.

4. Die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) nahm mit Bericht vom 3. Juni 2016 zum Vorhaben Stellung. Am 15. Juni 2016 führte das Rechtsamt im Beisein der Verfahrensbeteiligten sowie einer Vertretung der OLK und einer Vertretung des Strasseninspektorats Seeland einen Augenschein mit Instruktionsverhandlung durch. Die Beteiligten erhielten Gelegenheit, sich zum Protokoll des Augenscheins zu äussern.

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)

5. Mit Schreiben vom 14. Juli 2016 reichte die Beschwerdegegnerin eine Projektänderung ein (Projektänderungspläne vom 8./11. Juli 2016, alle gestempelt vom Rechtsamt der BVE am 15. Juli 2016). Mit Bericht vom 9. August 2016 nahm die OLK zur eingereichten Projektänderung Stellung. Danach erhielten die Parteien Gelegenheit, zur Projektänderung der Beschwerdegegnerin Stellung zu nehmen und Schlussbemerkungen einzureichen.

6. Auf die Rechtsschriften, die Fachberichte der OLK sowie auf das Ergebnis des Augenscheins wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

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 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchsteller, die Einsprecher im Rahmen ihrer Einsprachegründe und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG in Verbindung mit Art. 40 Abs. 2 BauG). Der Beschwerdeführer, dessen Einsprache abgewiesen wurde, wohnt neben dem Betrieb der Beschwerdegegnerin und hat Sichtkontakt zum umstrittenen Bauvorhaben. Er ist durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Die Beschwerde ist innert der Rechtsmittelfrist eingereicht worden (Art. 40 Abs. 1 BauG) und enthält einen Antrag und eine Begründung (Art. 32 Abs. 2 VRPG³). Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist damit einzutreten.

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

³ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

b) Die Einsprechenden sind nur im Rahmen ihrer Einsprachegründe zur Beschwerde befugt (Art. 40 Abs. 2 BauG). Demnach können neue Rügen im Beschwerdeverfahren grundsätzlich nicht mehr vorgebracht werden. Diese Bestimmung gelangt jedoch nur zur Anwendung, wenn die Rüge einer einfachen Verletzung von kantonalem oder kommunalem Recht zur Diskussion steht. Hingegen dürfen Rügen betreffend die Verletzung von Bundesrecht, von Völkerrecht und von kantonalem Verfassungsrecht im Beschwerdeverfahren noch neu vorgebracht werden.⁴ Zudem sind nach der Praxis Rügen zulässig, deren Themenbereich in der Einsprache angesprochen wird.⁵

Die Einsprechenden bzw. Beschwerdeführenden müssen nach Art. 35c Abs. 1 BauG zudem an jeder vorgebrachten Rüge ein eigenes schutzwürdiges Interesse haben. Da aber die Beschwerdebefugnis im kantonalen Verfahren mindestens im gleichen Umfang zu gewähren ist wie vor Bundesgericht (Art. 111 Abs. 1 BGG⁶; Art. 33 Abs. 3 Bst. a RPG⁷) und das Bundesgericht eine rügespezifische Beurteilung der Beschwerdelegitimation ablehnt, ist Art. 35c Abs. 1 BauG im Sinn der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu Art. 89 Abs. 1 BGG auszulegen. Ein eigenes schutzwürdiges Interesse im Sinn von Art. 35c Abs. 1 BauG ist deshalb immer dann zu bejahen, wenn der Nachbarin oder dem Nachbarn mit dem Durchdringen der jeweiligen Rüge ein praktischer Nutzen entsteht, der auch darin bestehen kann, dass das Bauvorhaben nicht verwirklicht werden kann. Nicht zulässig sind einzig Rügen, mit denen ein allgemeines öffentliches Interesse an der richtigen Anwendung des Rechts verfolgt wird, ohne dass den Beschwerdeführenden im Falle des Obsiegens ein Vorteil entsteht.⁸

Es wird bei einzelnen Rügen zu prüfen sein, ob der Beschwerdeführer diese in der Beschwerde noch vorbringen durfte und ob er ein schutzwürdiges Interesse an deren Prüfung hat.

⁴ VGE 2012/441 vom 22. März 2013, E. 3; VGE 2010/90 vom 1. November 2010, E. 2.3 - 2.5.

⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 40-41 N. 9a.

⁶ Bundesgesetz vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110).

⁷ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700).

⁸ BGE 137 II 30 E. 2.2.1, 2.2.3 und 2.3; BGer 1C_492/2010 vom 23.3.2011, E. 3.2; BVR 2011 S. 272 E. 6.2.

2. Projektänderung

a) Mit Eingabe vom 14. Juli 2016 reichte die Beschwerdegegnerin beim Rechtsamt der BVE eine Projektänderung ein. Mit dieser Projektänderung änderte sie die Dachform der beiden Neubauhallen. Anstelle des Pultdaches bei der Neubauhalle A und des asymmetrischen Satteldaches bei der Neubauhalle B sind nun zwei symmetrische Satteldächer mit einer beidseitigen Neigung von 9° vorgesehen. Dadurch reduziert sich die Höhe der beiden Lagerhallen – gemessen vom jeweils höchsten Punkt – von bisher 15.5 m (Halle A) bzw. 15.0 m (Halle B) auf 14.6 m (beide Hallen). Auf der Nordostseite verzichtet die Beschwerdegegnerin neu auf sämtliche Fenster und sowohl das Tor (von 6.5 x 5.5 m auf 6.5 x 5.0 m) als auch die Firmenanschrift (von 20.0 x 2.74 m auf 16.0 x 2.2 m) wurden verkleinert. Südwestseitig wurde auf die fassadenmittig geplante Fensterreihe verzichtet und damit die Fensterfläche um mehr als die Hälfte reduziert. Ebenso sieht die Beschwerdegegnerin im aktuellen Projekt an der Südostfassade und an der Nordwestfassade keine Fensterbänder mehr vor. Neu sind auf beiden Satteldächern jeweils zwei längsseitige Lichtbänder auf jeder Dachseite vorgesehen (bisher Halle A drei quere Lichtbänder, Halle B zwei längsseitige Lichtbänder näher bei der First).

b) Laut Art. 43 BewD⁹ kann der Baugesuchsteller während der Hängigkeit eines Baubewilligungsverfahrens oder eines nachfolgenden Beschwerdeverfahrens vor der BVE eine Projektänderung einreichen, ohne dass deshalb ein neues Baubewilligungsverfahren eingeleitet werden muss. Erfolgt die Projektänderung im Beschwerdeverfahren, sind die Gemeinde, die Gegenpartei und die von der Projektänderung berührten Dritten anzuhören.

Das Projekt bleibt in den Grundzügen gleich. Deshalb nahm das Rechtsamt das Projektänderungsgesuch als Projektänderung im Sinne von Art. 43 Abs. 1 BewD an die Hand. Von der Projektänderung sind keine öffentlichen oder wesentlichen nachbarlichen Interessen zusätzlich betroffen, weshalb auf die Anhörung Dritter und auf eine Publikation verzichtet werden konnte.

c) Projektänderungsgesuche ersetzen das ursprüngliche Baugesuch. Gegenstand des Beschwerdeverfahrens ist somit nur das geänderte Projekt gemäss den aktuellsten Plänen

⁹ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

(Projektänderungspläne vom 8./11. Juli 2016, alle gestempelt vom Rechtsamt der BVE am 15. Juli 2016). Ob das von der Vorinstanz beurteilte Projekt bewilligungsfähig gewesen wäre, ist nicht mehr zu prüfen.

3. Ortsbildschutz

a) Der Beschwerdeführer bringt in seiner Beschwerde vor, der Gebäudekomplex füge sich aufgrund der Grösse, Farbe, Form und des Billigmaterials nicht gut ins ländliche Ortsbild ein. Das Bauvorhaben verschlimmere den Gesamteindruck; mit dem Zusammenbau entstehe ein mächtiger, "klotziger" Hallenkomplex, der sich mit den silbergrauen Fassaden und Dachflächen deutlich von der Umgebung abhebe. In seiner Stellungnahme vom 26. August 2016 zur Projektänderung führt der Beschwerdeführer aus, die Änderungen seien ein Schritt in die richtige Richtung. Insbesondere die angepasste Dachform erscheine optisch etwas weniger störend.

b) Nach Ansicht der Beschwerdegegnerin ist es fraglich, ob auf diese Rüge des Beschwerdeführers überhaupt einzutreten ist. So habe der Beschwerdeführer in keiner Weise dargelegt oder glaubhaft gemacht, dass resp. inwiefern er an der vorliegenden Rüge überhaupt ein schutzwürdiges Interesse habe.

Der für das schutzwürdige Interesse geforderte praktische Nutzen (vgl. E. 1b) ist zu bejahen, da bei Durchdringen dieser Rüge der Bauabschlag zu erteilen ist und damit die nach Meinung des Beschwerdeführers störenden, von ihrem Grundstück sichtbaren Lagerhallen nicht realisiert werden könnten. Entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerin hat der Beschwerdeführer damit an dieser Rüge ein eigenes schutzwürdiges Interesse im Sinne von Art. 35c Abs. 1 BauG.

c) Laut Art. 9 Abs. 1 BauG dürfen Bauten und Anlagen die Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen. Diese Vorschrift stellt die „ästhetische Generalklausel“ im Sinne eines allgemeinen Beeinträchtigungsverbots dar. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn ein Bauvorhaben einen Gegensatz zur bestehenden Überbauung schafft, der erheblich stört. Die Gemeinden dürfen eigene Ästhetikvorschriften erlassen, die über die kantonalen Vorschriften hinausgehen können. Derartige Vorschriften müssen, um

selbständige Bedeutung zu erlangen, konkreter gefasst sein als die Anordnungen des kantonalen Rechts, sie dürfen Letztere nicht bloss allgemein anders formulieren.¹⁰

Das Baureglement der Gemeinde Grossaffoltern (GBR¹¹) enthält folgende Bestimmungen zur Gestaltung von Bauten und Anlagen: Nach Art. 23 Abs. 1 GBR sind Bauten und Anlagen für sich und im Zusammenhang mit der Umgebung sowie dem Orts- und Landschaftsbild so zu gestalten, dass eine gute Eigen- und Gesamtwirkung entsteht. Für Bauten ist bei dieser Beurteilung nach Absatz 2 von Art. 23 GBR besonders auf folgende Kriterien einzugehen: Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen eines Gebäudes, Gliederung der Aussenflächen, Fassaden, Gebäudesockel, Dachrand, Dachfläche, Material und Farbe. Dachformen und -materialien müssen zudem von ruhiger Wirkung sein und sich in das Landschafts-, Orts- und Strassenbild einordnen (Art. 30 Abs. 1 GBR). Innerhalb des Ortsbildschutzperimeters müssen sich neue Bauten und Anlagen sowie Veränderungen in das Orts- und Landschaftsbild einfügen; an die Gestaltung werden strengere Anforderungen gestellt (Art. 24 Abs. 3 GBR). Die Baubewilligungsbehörde der Gemeinde zieht nach Art. 24 Abs. 4 GBR zur Beurteilung von Vorhaben im Ortsbildschutzperimeter eine Fachinstanz bei (z.B. Bauberater Berner Heimatschutz oder kantonale Denkmalpflege).

Diese Bestimmungen gehen weiter als Art. 9 Abs. 1 BauG; ihnen kommt daher selbständige Bedeutung zu. Bei ihrer Auslegung und Anwendung kann sich die Gemeinde zudem auf die Gemeindeautonomie berufen. Es ist somit vorab Sache der Gemeinde, zu bestimmen, wie sie ihre Ästhetikvorschriften verstanden haben will. Die BVE als Rechtsmittelinstanz hat nur zu prüfen, ob die Auslegung durch die Gemeinde rechtlich haltbar ist.¹²

d) Die zwei umstrittenen Lagerhallen sollen die Lücke zwischen den beiden bereits bestehenden Hallen auf der Bauparzelle schliessen. Die Neubauhalle A schliesst unmittelbar an die bestehende, nordwestliche Halle an und weist eine Länge von 30.18 m und eine Breite von 23.97 m auf. An die Neubauhalle A schliesst die Neubauhalle B, welche wiederum direkt an die bestehende, südöstliche Halle angrenzt. Die Neubauhalle B ist 42.42 m lang und 23.97 m breit. Beide Hallen sind bis zu 14.6 m hoch und verfügen

¹⁰ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 4 und 13; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen.

¹¹ Baureglement der Gemeinde Grossaffoltern vom 30. November 2007.

¹² VGE 22887 vom 21.08.2007, E. 4.3, mit Hinweisen.

über symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von jeweils 9°. Sie sind deutlich höher als die bestehenden Hallen. Die Lagerhallen aus Metall sind in silbergrauer Farbe geplant. An der nordöstlichen Fassade der Halle B ist ein hinterleuchteter Schriftzug mit der Firmenbezeichnung mit einer Länge von 16.00 m und einer Höhe von 2.20 m im oberen Bereich vorgesehen. Insgesamt weisen die vier zusammengebauten Hallen eine Länge von rund 103 m auf.

e) Die BVE hat für die ästhetische Beurteilung des Vorhabens die OLK beigezogen. In ihrem ersten Bericht vom 3. Juni 2016 charakterisierte die Fachbehörde das Ortsbild in der Umgebung des Vorhabens wie folgt:

" Nähert man sich über die F._____strasse von Lyss nach E._____, fährt man entlang einer Abfolge diverser Gewerbe- und Industriebauten, die das Landschaftsbild prägen. Vor der Bahnüberführung endet die Strasse im Dörfchen E._____. Den ursprünglichen Dorfkern bilden die erhaltenswerten Bauten an der G._____strasse (Nr. 2, 3, 4) und das Wohnhaus H._____. 2. Zwei davon haben eine sehr schöne Ziegelsteinfassade, andere entsprechen eher Bauernhäusern und befinden sich teilweise in einem sehr schlechten Zustand. Dieser historische Dorfkern liegt nicht unmittelbar neben den geplanten Hallen und wird deshalb durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Die Hallen befinden sich im Rücken des Dorfkerns am äussersten Rand des Ortsbildschutzperimeters und bilden sozusagen den Abschluss der Gewerbebauten die sie entlang der F._____strasse aufreihen."

Zur Einordnung des Vorhabens, wie es sich vor der im Beschwerdeverfahren eingereichten Projektänderung präsentierte, führte die OLK in diesem Bericht zunächst aus, das heutige Ortsbild werde durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt, das neue Bauvolumen fülle lediglich die Lücke zwischen den bereits vorhandenen Hallen. Ausser von dem gegenüberliegenden Gebäude würden die zusätzlichen Hallen wenig in Erscheinung treten und das Ortsbild nur unwesentlich ändern. Eine farbliche Anpassung an die natürliche Umgebung sei nicht zielführend. Vielmehr bilde der Waldrand einen idealen Hintergrund für die Hallen. Um eine gute Gesamtwirkung zu erreichen, sei es aber wichtig, dass sich die neuen Hallen in Form und farblicher Gestaltung an die bestehenden Hallen anpassen. Es sei zwingend, dass die gleichen Fassadenpaneele in identischer Farbigkeit verwendet würden. Auch die Ausformulierung der Dachrandabschlüsse, Sockel, Fenster wie Tore sollten übernommen werden. Vorab die Dachform wurde von der OLK kritisiert. Das Ziel einer besseren Einbettung in das bestehende Ortsbild werde mit verschiedenen Neigungen und Dachformen nicht erreicht. Gleichschenklige geneigte Satteldächer würden diese Absicht besser unterstützen und eine ruhigere Dachlandschaft bilden. Man schlage vor, die

Dachneigung der bestehenden Hallen von 6°- 9° zu übernehmen. Aus ästhetischer Sicht sei zudem die vorgesehene Beschriftung viel zu gross und stehe in keinem Verhältnis zu der Fassadenfläche. Auf die Hinterleuchtung sei zudem zu verzichten. Schliesslich sei die abgeschrägte Südfassade der Halle B nicht nachvollziehbar. Dies sei ein fremdes Element und wirke dem angestrebten Anliegen, eine Einheit des Hallenkomplexes zu erreichen, entgegen. Insgesamt kam die OLK zum Schluss, dass dem Neubau der zwei Lagerhallen grundsätzlich nichts entgegen zu setzen sei. Um die angestrebte Einheit des Hallenkomplexes zu erreichen, empfahl die Fachbehörde aber gleichmässige Satteldächer mit einer Dachneigung von rund 6°, die Übernahme der Farbgebung und Materialisierung der bestehenden Hallen sowie die Reduktion der Grösse der Beschriftung.

f) Mit der am 14. Juli 2016 eingereichten Projektänderung nahm die Beschwerdegegnerin diverse Anpassungen vor. So sind nun insbesondere zwei symmetrische Satteldächer mit einer beidseitigen Neigung von 9° vorgesehen. Auf diverse Fenster – vorab an der von der Kantonsstrasse sichtbaren Nordostfassade – hat die Beschwerdegegnerin verzichtet und stattdessen mehr Lichtbänder auf den Dächern vorgesehen. Der Schriftzug wurde zudem verkleinert (zu den Änderungen im Detail, vgl. E. 2a).

Mit Bericht vom 9. August 2016 äusserte sich die OLK zum aktuellen Vorhaben. Dabei stellte sie fest, dass die "Baulücke" mit den zwei Hallen mit Satteldach geschlossen werde. Die Befensterung auf der Nordostfassade sei vereinfacht worden. Lediglich eine grosse Öffnung und der Schriftzug der Firma rhythmisieren diese Fassadenseite. Der Schriftzug sei kleiner vorgeschlagen. Grundsätzlich begrüsse die Kommission die Projektänderung. Das Bauvorhaben werde vereinfacht, die Öffnungen präzise gesetzt. Die Dachlandschaft werde mit zwei Satteldächern mit gleicher Dachneigung beruhigt und orientiere sich an den bestehenden Hallenbauten. Insgesamt könne dem Bauvorhaben aus Sicht der OLK zugestimmt werden.

g) Das Rechtsamt der BVE konnte sich anlässlich des Augenscheins vom 15. Juni 2016 ein eigenes Bild des Standortes und der Umgebung machen. Wie die OLK in ihrem ersten Bericht vom 3. Juni 2016 treffend ausführt, befindet sich das Bauvorhaben am äussersten Rand des Ortsbildschutzperimeters und nicht in unmittelbarer Nähe des historischen Dorfkerns des Ortsteils E. _____. Die unmittelbare Umgebung des Vorhabens ist zudem in ästhetischer Hinsicht nur von durchschnittlicher Qualität. So sind die Lagerhallen

umgeben vom grossen Industrieareal der Beschwerdegegnerin. Sie befinden sich zudem unmittelbar neben der Bahnlinie und der Kantonsstrasse. Das Vorhaben beeinträchtigt das Ortsbild daher nicht, zumal die umstrittenen Lagerhallen zwischen den bereits bestehenden Lagerhallen zu liegen kommen. Auch anlässlich des Augenscheins bestätigte der Vertreter der OLK, dass das Auffüllen der Lücke zwischen den bestehenden Hallen mit zwei neuen Hallen den Massstab nicht sprengt und aus Sicht der OLK in Ordnung sei. Ebenso gab der Vertreter der OLK zu Protokoll, dass die Höhe der Hallen keinen Einfluss auf das geschützte Ortsbild hätten, da bereits Hallen bestünden.¹³ Aufgrund des am Augenschein gewonnenen Eindrucks der bestehenden Situation sowie des Umgebungsbilds kann dieser plausiblen Einschätzung gefolgt werden.

Mit der im Beschwerdeverfahren eingereichten Projektänderung ging die Beschwerdegegnerin sodann auf die Kritik der OLK ein. Mit den nun geplanten, symmetrischen Satteldächern wirkt das Vorhaben ruhiger und orientiert sich mit der nahezu identischen Neigung an den bestehenden Lagerhallen. Die gemäss Art. 30 Abs. 1 GBR verlangte ruhige Gesamtwirkung der Dachformen wird damit erfüllt. Auch die Anpassungen an der Fassade, vorab an der von der OLK kritisierten, von der Bahn und der Kantonsstrasse einsehbaren Nordostfassade, führten zu einer deutlichen Verbesserung des Projekts. Durch den Verzicht auf die Befensterung hat sich das Fassadenbild beruhigt und demjenigen der bestehenden Lagerhallen angeglichen. Dem Anliegen der Fachbehörde, die Fassade zur Bahnseite hin möglichst ruhig zu halten¹⁴ bzw. eine "unaufgeregte Befensterung" zu realisieren¹⁵, wurde entsprochen. Die Farbgebung und Materialisierung der Hallen (silbergrau, Metall) sowie die Breite der senkrechten Paneelen entspricht den bestehenden Hallen und ist nicht zu bemängeln. Auf Anraten der OLK nahm die Beschwerdegegnerin schliesslich auch eine Verkleinerung des Schriftzugs an der Nordostfassade vor, so dass dieser nicht mehr zu dominant in Erscheinung tritt und aus ästhetischer Sicht vertretbar ist. Einzig auf die von der OLK im ersten Fachbericht noch kritisierten Punkte betreffend Hinterleuchtung der Anschrift sowie abgeschrägter Südfassade ging die Beschwerdegegnerin im Rahmen der Projektänderung nicht ein. Allerdings wies der Vertreter der OLK anlässlich des Augenscheins ausdrücklich darauf hin, dass diese abgeschrägte Fassade sowie die Firmenanschrift absolut zweitrangig

¹³ Protokoll des Augenscheins vom 15. Juni 2016, S. 4, Voten OLK-Vertreter.

¹⁴ Protokoll des Augenscheins vom 15. Juni 2016, S. 7 Mitte, Votum OLK-Vertreter.

¹⁵ Protokoll des Augenscheins vom 15. Juni 2016, S. 8 unten, Votum OLK-Vertreter.

seien.¹⁶ Entsprechend bemängelte die OLK diese Punkte im zweiten Fachbericht auch nicht.

Insgesamt sieht die BVE keinen Anlass, von der Fachmeinung der OLK abzuweichen. Die Projektänderung im Beschwerdeverfahren hat dazu geführt, dass sich das Bauvorhaben gut in die bestehende Situation eingliedert. Das Vorhaben kann aus Sicht des Ortsbild- und Landschaftsschutzes bewilligt werden.

4. Ausnahmegewilligung Dachneigung

a) Gemäss Art. 30 Abs. 2 GBR ist bei Sattel- und Walmdächern eine Dachneigung zwischen 25° und 45° für die Hauptdachfläche erlaubt. Das Bauvorhaben unterschreitet diese Vorgabe deutlich: Die Satteldächer der beiden geplanten Hallen weisen eine Dachneigung von 9° auf. Die Beschwerdegegnerin stellte daher im vorinstanzlichen Verfahren ein Ausnahmegesuch.¹⁷ Die Vorinstanz erteilte die Ausnahmegewilligung und führte aus, der Ortsbildschutz könne die Erteilung einer Ausnahme rechtfertigen. Das Satteldach mit der geringeren Dachneigung füge sich besser in die bereits bestehende Dachlandschaft ein als ein Dach mit einer Neigung von 25° bis 45°. Die Hallen würden so weniger massiv wirken. Durch die geringere Dachneigung ergebe sich ästhetisch ein stimmiges Gesamtbild, womit das Ortsbild gewahrt sei.

b) Der Beschwerdeführer rügt, die Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung der minimalen Dachneigung sei zu Unrecht erteilt worden. Ein Grund für die Ausnahme sei nicht ersichtlich. Allein die Tatsache, dass sich die geplanten Hallen in der Arbeitszone befinden, stelle noch keinen Grund für eine Ausnahme dar. Die Sonderregelung des alten Baureglements betreffend Dachformen für Gewerbebauten sei im GBR nicht übernommen worden, weshalb sich die Gemeinde nicht darauf berufen könne.

Sowohl die Gemeinde als auch die Beschwerdegegnerin führen aus, die geringere Dachneigung stelle eine ästhetische Verbesserung dar, weshalb die besonderen Verhältnisse für eine Ausnahmegewilligung vorlägen. Die Gemeinde weist zudem darauf hin, dass es ihrer langjährigen Praxis entspreche, dass die Vorgaben zur Dachneigung –

¹⁶ Protokoll des Augenscheins vom 15. Juni 2016, S. 6 oben und S. 7 oben, Voten OLK-Vertreter.

¹⁷ Vorakten pag. 22.

entsprechend dem alten GBR – nur bei Gebäuden in der Wohn- und der Dorfzone zur Anwendung gelange. Auch die beiden bestehenden Lagerhallen seien 2013 in Anwendung dieser Praxis mit einer Dachneigung von nur 9° bewilligt worden.

c) Entgegen der Ansicht der Beschwerdegegnerin ist auch bezüglich dieser Rüge der praktische Nutzen und damit das schutzwürdige Interesse im Sinne des Beschwerdeführers von Art. 35c Abs. 1 BauG zu bejahen, da bei Durchdringen dieser Rüge der Bauabschlag zu erteilen ist (vgl. E. 1b).

d) Laut Art. 26 BauG können Ausnahmen von einzelnen Bauvorschriften bewilligt werden, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen und wenn keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden. Ausnahmen dürfen überdies keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzen, es sei denn, die Beeinträchtigung könne durch Entschädigung vollwertig ausgeglichen werden. Diese Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein.

Eine Ausnahmbewilligung soll die gesetzliche Regelung, die im Interesse der Rechtssicherheit sowie der Rechtsgleichheit die tatsächlichen Verhältnisse generalisierend erfasst, einzelfallgerecht verfeinern. Ausnahmegründe beziehen sich deshalb auf den Zweck, den Umfang oder die Gestaltung eines Bauvorhabens, wenn diese in den geltenden Vorschriften nicht genügend berücksichtigt sind. Sie müssen mit den Besonderheiten des Baugrundstücks oder des Bauvorhabens zusammenhängen. Unter Umständen können aber auch Besonderheiten, die sich aus den subjektiven Verhältnissen der bauwilligen Personen ergeben, eine Ausnahme begründen. Rein finanzielle Interessen, der Wunsch nach einer Ideallösung oder intensives Ausnützungsstreben rechtfertigen aber keine Ausnahmbewilligung. Es geht vielmehr darum, ausgesprochene Unbilligkeiten und Unzweckmässigkeiten zu vermeiden, die die strikte Anwendung der Vorschrift für die Bauwilligen zur Folge hätte.

Schliesslich ist zu berücksichtigen, dass der Ausnahmegrund keine absolute Grösse ist. Ob ein Sachverhalt als Ausnahmegrund genügen kann, hängt von drei Komponenten ab: vom Interesse des Bauherrn an der Ausnahme, von der Bedeutung der Vorschrift, von der abgewichen werden soll, und von Art und Mass der verlangten Abweichung.¹⁸

¹⁸ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 26-27 N. 4.

e) Eine ästhetisch bessere Lösung kann dann ein Ausnahmegrund sein, wenn ohne die Ausnahme keine befriedigende Gestaltung erreicht werden kann.¹⁹ Dies ist vorliegend der Fall. Die geplanten Satteldächer mit einer Dachneigung von 9° orientieren sich an den bestehenden Lagerhallen, welche dieselbe Dachneigung aufweisen. Müsste die Vorgabe von Art. 30 Abs. 2 GBR eingehalten werden und die Dachneigung mindestens 25° aufweisen, so würde ein deutlicher Gegensatz zu den bestehenden Lagerhallen geschaffen, welcher sich in ästhetischer Hinsicht negativ auswirken würde. Die OLK bestätigte in ihrem Bericht vom 3. Juni 2016, dass sich die neuen Hallen mit einem Dachwinkel von 25° viel schlechter ins Ortsbild integrieren würden, da die First viel zu hoch und der Bau zu voluminös wäre. Durch die geringere Dachneigung ergebe sich ästhetisch ein harmonischeres Gesamtbild, womit das Ortsbild gewahrt werde. Die geringere Neigung über alle Dächer wirke sich aus ästhetischer Sicht positiv aus. Dieser plausiblen und nachvollziehbaren Einschätzung der Fachbehörde kann gefolgt werden. Die strikte Anwendung dieser Bestimmung macht im vorliegenden Fall keinen Sinn. Die Gemeinde bringt zudem glaubhaft vor, dass sie diese Bestimmung in ihrer bisherigen Praxis nur bei Gebäuden in der Wohn- und in der Dorfzone angewandt habe, nicht aber bei Industriebauten in der Arbeitszone. Damit liegen "besondere Verhältnisse" im Sinne von Art. 26 BauG vor. Es sind zudem keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt oder wesentliche nachbarliche Interessen verletzt. Die Gemeinde hat daher die Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung der nach Art. 30 Abs. 2 GBR vorgeschriebenen Dachneigung zu Recht erteilt.

5. Mehrverkehr / Zunahme der Immissionen

a) Der Beschwerdeführer bringt vor, die Beurteilung des beco, wonach mit dem Bauvorhaben keine unzulässigen Lärmbelastungen zu erwarten seien, überzeuge nicht. Bereits beim Baugesuch für die heutigen Lagerhallen sei die Verkehrsfrequenz der Schwertransporter deutlich unterschätzt worden. Die Auflagen des beco würden bereits heute nicht eingehalten. So würden Schwertransporter oft bereits ab 6 Uhr morgens mit laufendem Motor vor dem geschlossenen Areal warten, um dann um 7 Uhr reinfahren zu können. In der ersten Halle sei zudem eine Schweissanlage installiert, obwohl gemäss Auflagen des beco in den Hallen nicht gearbeitet werden dürfe. Durch die Erhöhung der

¹⁹ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 26-27 N. 5.

Lagerkapazitäten sei mit mehr LKW-Bewegungen zu rechnen, was zu zusätzlichen Lärmbelastungen führen werde. Die schon jetzt hohe Lärmbelastung werde sich mit den neuen Hallen noch zusätzlich verschlimmern. Auch die Auflagen betreffend Luftreinhaltung würden schon heute nicht eingehalten. So würden auf dem Areal regelmässig Maschinen eingesetzt, welche die Bestimmungen betreffend Partikelfiltersystem nicht einhalten würden. Es werde beispielsweise ein alter Pneukran eingesetzt, welcher eine schwarze Russwolke verursache und stinke. Durch das geplante Projekt würde sich die Situation auch betreffend Geruchsimmissionen deutlich verschlechtern.

b) Wie die Beschwerdegegnerin richtig vorbringt, hat der Beschwerdeführer in seiner Einsprache vom 24. September 2015 einzig eine nicht tragbare Zunahme der Verkehrs- und damit zusammenhängenden Lärmbelastung gerügt. Den Einwand übermässiger Geruchsemissionen brachte er in dieser Einsprache nicht vor. Die Vorgaben zur Luftreinhaltung sind jedoch im Bundesrecht geregelt (Art. 11 und 14 USG²⁰, LRV²¹). Die Rügebeschränkung nach Art. 102 Abs. 4 und Art. 40 Abs. 2 BauG greift daher nicht; die Rüge kann im Beschwerdeverfahren noch vorgebracht werden (vgl. E. 1b).

c) Die vorhandenen Lagerhallen wurden mit Entscheid des Regierungsstatthalteramts Seeland vom 26. März 2013 bewilligt (bbew 160/2012). Weiter bewilligte das Regierungsstatthalteramt am 1. Dezember 2014 eine Umnutzung der südöstlichen Lagerhalle in einen Holzverpackungsbetrieb (bbew 116/2014). Der Beschwerdeführer macht sowohl im Zusammenhang mit den übermässigen Lärmemissionen als auch im Zusammenhang mit den übermässigen Geruchsemissionen geltend, die Beschwerdegegnerin halte die mit den erwähnten Entscheiden verfügten Auflagen des beco nicht ein.

Ob dem tatsächlich so ist, kann grundsätzlich offen bleiben. Anfechtungsobjekt dieses Beschwerdeverfahrens ist die Verfügung der Vorinstanz, also der Entscheid des Regierungsstatthalteramts vom 8. Februar 2016 über das Baugesuch der Beschwerdegegnerin vom 3. September 2015. Der Streitgegenstand braucht sich nicht mit dem Anfechtungsobjekt zu decken, kann aber auch nicht über dieses hinausgehen.²²

²⁰ Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01).

²¹ Luftreinhalte-Verordnung des Bundesrates vom 16. Dezember 1985 (LRV; SR 814.318.142.1).

²² Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, Bern 1997, Art. 72 N. 6 bis 8.

Die Nichteinhaltung von Auflagen aus alten Baubewilligungen durch den aktuellen Betrieb der Beschwerdegegnerin ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Diese Vorwürfe sind in einem (bau-)polizeilichen Verfahren zu klären. Hinsichtlich der vom Beschwerdeführer vorgebrachten Umnutzung der bestehenden, nordwestlichen Lagerhalle wurde gemäss Angaben der Gemeinde in ihrer Stellungnahme vom 4. April 2016 denn auch bereits ein solches Verfahren durchgeführt. Gemäss den Ausführungen am Augenschein wurden diese Arbeiten in der nordwestlichen Halle inzwischen wieder eingestellt.²³ Sofern der vom Beschwerdeführer angesprochene Pneukran mit Baujahr 1996 überhaupt noch eingesetzt wird und dabei gegen die vom beco verlangte und im Entscheid vom 1. Dezember 2014 verfügte Auflage verstösst, wonach dieselbetriebene Maschinen ab einer Motorleistung von 18 kW mit einem Partikelfiltersystem ausgerüstet werden müssen, so ist es ebenfalls an der Gemeinde, im Rahmen eines baupolizeilichen Verfahrens für die Einhaltung dieser Auflage zu sorgen. Dasselbe gilt für alle weiteren, im Rahmen der bisherigen Bewilligungen verfükten Auflagen.

Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entsprechen, die öffentliche Ordnung nicht gefährden und wenn ihnen keine Hindernisse der Planung im Sinne der Art. 36 und 62 BauG entgegenstehen (Art. 2 Abs. 1 BauG). Sind diese Voraussetzungen erfüllt, besteht ein Anspruch auf die Erteilung der Baubewilligung. Dies gilt auch für einen Bauherrn, der in der Vergangenheit Vorschriften missachtet hat. Eine solche Missachtung von Vorschriften ist auf anderem Wege, insbesondere baupolizeilich und strafrechtlich zu ahnden.

d) Der Beschwerdeführer befürchtet übermässige Lärm- und Geruchsemissionen durch das umstrittene Bauvorhaben, vorab aufgrund des daraus resultierenden LKW-Mehrverkehrs.

Luftverunreinigungen, Lärm, Erschütterungen und Strahlen sind durch Massnahmen an der Quelle zu begrenzen. Nach dem zweistufigen Schutzkonzept sind Emissionen im Rahmen der Vorsorge zunächst unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 Abs. 1 und 2 USG²⁴). In einem zweiten Schritt sind die Emissionsbeschränkungen zu

²³ Protokoll des Augenscheins vom 15. Juni 2016, S. 16, Voten Gemeindevertreter und Beschwerdegegnerin.

²⁴ Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01).

verschärfen, wenn feststeht oder zu erwarten ist, dass die Einwirkungen unter Berücksichtigung der bestehenden Umweltbelastung schädlich oder lästig werden (Art. 11 Abs. 3 USG). Ob die Voraussetzungen einer verschärften Emissionsbegrenzung gegeben sind, hat die Behörde anhand der Belastungsgrenzwerte zu beurteilen.

e) Was den Lärm betrifft, so gilt Folgendes: Das umstrittene Bauvorhaben befindet sich in einer Arbeitszone mit der Lärm-Empfindlichkeitsstufe IV (ES IV); die relevante Immissionsorte befindet sich in einer Dorfzone mit der ES III und in einer Wohnzone mit der ES II (Art. 36 bis 38 GBR). Da die neuen Lagerhallen als neue ortsfeste Anlage gelten, müssen die Planungswerte eingehalten werden.²⁵ Für die hier relevante, akustische Tageszeit (7.00 Uhr bis 19.00 Uhr) betragen die Planungswerte für Industrie- und Gewerbelärm gemäss Anhang 6 der LSV²⁶ in der ES IV 65 dB(A), in der ES III 60 dB(A) und in der ES II 55 dB(A).

Das beco hat das Bauvorhaben mit Amtsbericht vom 14. Oktober 2015 unter anderem hinsichtlich des Lärmschutzes geprüft. Dabei führte die Fachbehörde aus, in den umstrittenen Hallen fänden nur Lagerarbeiten statt, welche als nicht sehr lärmig beurteilt würden. Die Hallen würden zudem keine Haustechnikanlagen enthalten. Der Güterumschlag auf Lastwagen finde entweder in der östlichen Halle (Halle B) oder auf dem Vorplatz südlich der westlichen Halle (Halle A) statt. Der Lärm des Güterumschlags werde somit teilweise durch die eigenen Firmengebäude gegenüber lärmempfindlichen Orten abgeschirmt. Durch die Erhöhung der Lagerkapazität sei mit mehr LKW-Bewegungen gegenüber dem Ist-Zustand zu rechnen. Eine unzulässige Lärmbelastung gegenüber Anliegern werde jedoch nicht erwartet. Im Beschwerdeverfahren ergänzte das beco mit Stellungnahme vom 4. April 2016, nach Angaben der Beschwerdegegnerin seien bei Realisierung des Bauvorhabens auf dem Betrieb pro Tag und während der akustischen Tageszeit mit total 3 bis 5 LKW-Bewegungen (eine LKW-Bewegung beinhaltet die Zu- und Wegfahrt auf das Betriebsgelände) zu rechnen. Gestützt auf diese Schätzung errechnete das beco die Lärmbelastung am Wohnort des Beschwerdeführers und kam auf einen Beurteilungspegel von 55 dB(A) an diesem Immissionsort. Die Fachbehörde zog daher den Schluss, dass der für die Dorfzone geltende Planungswert von 60 dB(A) eingehalten sei und daher der Güterverkehr beim Wohnhaus des Beschwerdeführers keine unzulässige Lärmbelastung verursache.

²⁵ Vgl. Amtsbericht beco vom 14. Oktober 2015, S. 3, Vorakten pag. 79.

²⁶ Lärmschutz-Verordnung des Bundesrates vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41).

Die BVE sieht keine Veranlassung, die Einschätzung der Fachbehörde in ihrem Bericht vom 14. Oktober 2015 und in der ergänzenden Stellungnahme vom 4. April 2016 in Zweifel zu ziehen. Die Vorinstanz bewilligte zwei Lagerhallen. In diesen Hallen ist demnach nur eine Lagerhaltung zugelassen, nicht aber eine Produktionstätigkeit. Die eigentliche Lagerhaltung generiert keinen Lärm. In der nordwestlichen Lagerhalle finden ebenfalls keine Arbeiten mehr statt; diese wurden aufgrund der Intervention der Gemeinde eingestellt (vgl. E. 5c). Einzig in der südöstlichen Lagerhalle wurde im Jahr 2014 ein Holzverarbeitungsbetrieb bewilligt. Die Arbeiten finden jedoch im Inneren der Halle und nur sporadisch statt.²⁷ Die Hälfte dieser Halle dient weiterhin der blossen Lagerhaltung. Zudem ist die Entfernung dieser Halle zur Dorf- und Wohnzone und damit zu den relevanten Immissionsorten relativ gross. Auch der Güterumschlag findet zu grossen Teilen in der Halle statt. Was den LKW-Verkehr betrifft, so geht die Beschwerdegegnerin und das beco bei Realisierung des Bauvorhabens von durchschnittlich 3 bis 5 Zu- und Wegfahrten pro Tag aus. Dieser Einschätzung hat der Beschwerdeführer anlässlich des Augenscheins ausdrücklich zugestimmt.²⁸ Die vom beco gestützt auf diese Fahrtenanzahl vorgenommene Berechnung der Lärmbelastung beim Wohnhaus des Beschwerdeführers in der Stellungnahme vom 4. April 2016 ist plausibel und nachvollziehbar. Dieser Beurteilung folgend ist daher beim Wohnhaus des Beschwerdeführers von einem durch den Güterverkehr resultierenden Lärmpegel von 55 dB(A) auszugehen. Der massgebende Planungswert für Gewerbe- und Industrielärm in der Dorfzone von 60 dB(A) ist entsprechend eingehalten. Aus der Berechnung kann auch geschlossen werden, dass der Planungswert in der noch weiter entfernten Wohnzone von 55 dB(A) ebenfalls eingehalten ist. Da als weitere Lärmfaktoren einzig der Güterumschlag und die Holzverarbeitung in der bestehenden, südöstlichen Lagerhalle zu berücksichtigen sind und diese – wie ausgeführt – kaum lärmrelevant sind, ist insgesamt eine Überschreitung der Belastungsgrenzwerte sowohl in der Dorfzone als auch in der Wohnzone durch den Betrieb des Beschwerdegegners ausgeschlossen. Damit entsteht durch den Betrieb der Beschwerdegegnerin nach Realisierung des umstrittenen Bauvorhabens weder beim Wohnhaus des Beschwerdeführers noch bei anderen, relevanten Immissionsorten eine unzulässige Lärmbelastung.

²⁷ Protokoll des Augenscheins vom 15. Juni 2016, S. 15 unten, Voten Beschwerdegegnerin.

²⁸ Protokoll des Augenscheins vom 15. Juni 2016, S. 17 mitte, Votum Beschwerdeführer.

f) Baubewilligungen können mit Bedingungen oder Auflagen verknüpft werden (Art. 29 Abs. 2 und Art. 38 Abs. 3 BauG). Auflagen sind Pflichten, die mit einer Baubewilligung verbunden sind. Die Nichterfüllung einer Auflage berührt die Geltung der Baubewilligung nicht, kann aber baupolizeiliche Massnahmen – insbesondere die Ersatzvornahme – und Bestrafung nach sich ziehen.²⁹ Die Bedingungen und Auflagen müssen in einem engen sachlichen Zusammenhang zur erteilten Bau- oder Ausnahmegewilligung stehen und verhältnismässig sein. Verhältnismässig ist eine Nebenbestimmung nur dann, wenn sie zum Erreichen des angestrebten Ziels erforderlich, geeignet und für den Bauherrn zumutbar ist.³⁰

Das Tor zum Betriebsareal der Beschwerdegegnerin öffnet um 7.00 Uhr morgens. Gemäss den Ausführungen am Augenschein kann die Beschwerdegegnerin nicht ausschliessen, dass Lastwagen vereinzelt bereits vor dieser Zeit ankommen und vor dem Tor warten müssen.³¹ Der Warteraum vor dem Tor befindet sich unmittelbar vor dem Haus des Beschwerdeführers. Das beco beurteilt die bei dieser Wartezeit teilweise anfallenden Lärmimmissionen (Motor laufen lassen, Vorbereitungsarbeiten, Türeenschlagen, Radio hören) in der Stellungnahme vom 4. April 2016 als störend, da diese zu einer Aufwachreaktion führen können. Im Sinne der Empfehlung des beco und gestützt auf das Vorsorgeprinzip von Art. 11 Abs. 2 USG ist daher von der Beschwerdegegnerin zu verlangen, dass die LKW-Fahrer mit einer gut sichtbaren Hinweistafel beim Tor auf folgende Verhaltensregeln (in deutscher und englischer Sprache) im Bereich des Wartebereichs aufmerksam gemacht werden:

Verhaltensregeln während der Wartezeit vor dem Tor:

- Motor abstellen
- Zuschlagen der Türen und lautes Rufen/Reden vermeiden
- Bei geöffneten Türen oder Fenster Radio/Musik abstellen
- Laute Arbeitsvorgänge unterlassen

Diese einfache Massnahme trägt dazu bei, die Lärmimmissionen beim Wohnhaus des Beschwerdeführers einzudämmen. Die Beschwerdegegnerin erklärte sich damit anlässlich

²⁹ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 29 N. 1.

³⁰ Aldo Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 38-39 N. 15a.

³¹ Protokoll des Augenscheins vom 15. Juni 2016, S. 14 mitte, Votum Beschwerdegegnerin.

des Augenscheins einverstanden.³² Der vorinstanzliche Entscheid ist daher mit einer entsprechenden Auflage zu ergänzen. Diese ist zum Erreichen des damit angestrebten Ziels – der Reduktion der Lärmemissionen – erforderlich, geeignet und für die Beschwerdegegnerin ohne weiteres zumutbar.

g) Betreffend Luftreinhaltung sind die vorsorglichen Emissionsbegrenzungen in Form von Emissionsgrenzwerten für stationäre Anlagen in der LRV³³ konkretisiert. Für Emissionen, für die in der LRV keine Emissionsbegrenzung festgelegt oder bestimmte Begrenzungen als nicht anwendbar erklärt sind, sind die vorsorglichen Emissionsbegrenzungen direkt gestützt auf Art. 4 LRV von der zuständigen Behörde anzuordnen. Danach sind diese Emissionen vorsorglich so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Ist zu erwarten, dass eine einzelne geplante Anlage trotz der Einhaltung der vorsorglichen Emissionsgrenzwerte übermässige Immissionen verursachen wird, so sind die zuständigen Behörden dazu verpflichtet, verschärfte Emissionsbegrenzungen anzuordnen (Art. 5 LRV, Art. 11 Abs. 3 USG). Sind in der LRV für einen Stoff keine Immissionsgrenzwerte festgelegt, muss im Einzelfall beurteilt werden, ob die Immissionen übermässig sind. Dies ist bei Gerüchen vorab dann der Fall, wenn aufgrund einer Erhebung feststeht, dass sie einen wesentlichen Teil der Bevölkerung in ihrem Wohlbefinden erheblich stören (Art. 2 Abs. 5 Bst. b LRV).

Sofern der alte Pneukran oder andere ältere Maschinen von der Beschwerdegegnerin überhaupt noch eingesetzt werden und die Auflage zum Partikelfiltersystem der Baubewilligung vom 1. Dezember 2014 nicht einhalten, so ist dies – wie erwähnt (E. 5c) – nicht Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens, sondern im Rahmen eines (bau)polizeilichen Verfahrens zu klären. Hinsichtlich der vorliegend angefochtenen Baubewilligung bringt der Beschwerdeführer einzig vor, durch das geplante Bauvorhaben werde sich auch die Situation betreffend Geruchsemissionen deutlich verschlechtern. Es ist zweifelhaft, ob mit dieser pauschalen Rüge die Anforderungen an die Begründung erfüllt werden (Art. 32 Abs. 2 VRPG). Dies kann jedoch offen bleiben, da nicht von übermässigen Emissionen auszugehen ist. Das beco führt in seinem Amtsbericht vom 14. Oktober 2015 und in der Stellungnahme vom 4. April 2016 aus, dass das Bauvorhaben keine Anlagen oder Prozesse enthalte, für welche spezifische Emissionsbegrenzungen nach Anhang 2 und 3 der LRV bestünden, weshalb die generellen Anforderungen nach Anhang 1 LRV

³² Protokoll des Augenscheins vom 15. Juni 2016, S. 14 unten, Votum Beschwerdegegnerin.

³³ Luftreinhalte-Verordnung des Bundesrates vom 16. Dezember 1985 (LRV; SR 814.318.142.1).

einzuhalten seien. Nach der plausiblen Einschätzung des beco in der Stellungnahme vom 4. April 2016 kann der ordentliche Betrieb von Gabelstaplern, Kranen und Lastwagen auf dem Werkareal insgesamt kaum zu übermässigen Immissionen von Luftschadstoffen führen. Es würden auch keine staubenden Güter umgeschlagen, weshalb keine übermässigen Staubemissionen zu erwarten seien. Schliesslich weist die Fachstelle daraufhin, dass die mit Entscheid vom 1. Dezember 2014 verfügte Auflage, wonach dieselbetriebene Maschinen ab einer Motorenleistung von 18 kW, die regelmässig auf dem Werkareal eingesetzt werden, mit einem Partikelfiltersystem ausgerüstet werden müssen, weiterhin und für das ganze Betriebsareal der Beschwerdegegnerin gelte. Die BVE sieht keinen Anlass, von dieser Einschätzung der Fachbehörde abzuweichen. Es ist auch nicht erkennbar, inwiefern allfällige Geruchsemissionen im Rahmen der Vorsorge zusätzlich begrenzt werden könnten. Die Beschwerde erweist sich damit in diesem Punkt als unbegründet.

6. Verkehrssicherheit

a) Der Beschwerdeführer rügt, mit den zunehmenden Lastwagenfahrten sei die Verkehrssicherheit nicht mehr gegeben. Die Dorfstrasse sei aufgrund des Gefälles für viele Lastwagen nicht geeignet, es würden oft Schäden an der Strasse und beim Bahnübergang entstehen. Um solche Schäden zu vermeiden, werde auf der Hauptstrasse gewendet, damit rückwärts in die G. _____ strasse eingefahren werden könne. Die Wendemanöver und das Rückwärtseinfahren würden aufgrund der schlechten Sichtverhältnisse (S-Kurve der Kantonsstrasse) und der Wendemanöver in der Nähe des Bahnübergangs eine Gefährdung für den Strassen- und Bahnverkehr darstellen.

b) Bei der Beurteilung des genügenden Strassenanschlusses bzw. der Verkehrssicherheit im Bereich der Zufahrt steht nicht nur kantonales oder kommunales Recht zur Diskussion. Es geht dabei um die Frage der genügenden Erschliessung; diese ist bundesrechtlich geregelt und das kantonale bzw. kommunale Recht stellt Ausführungsrecht dar.³⁴ Auf die vom Beschwerdeführer vorgebrachten Rügen betreffend Verkehrssicherheit und ungenügende Zufahrt ist daher entgegen der Ansicht der Beschwerdegegnerin einzutreten, auch wenn er sie in seiner Einsprache vor der

³⁴ Art. 19 RPG und Art. 22 Abs. 2 Bst. b RPG.

Vorinstanz noch nicht geltend gemacht hat. Die Rügebeschränkung nach Art. 40 Abs. 2 BauG greift hier nicht.

c) Das Strasseninspektorat Seeland hat sich im Amtsbericht Strassenbaupolizei vom 5. November 2015³⁵ zum Vorhaben geäußert und dabei Folgendes festgehalten:

"Der Gewerbebetrieb ist ab der Kantonsstrasse, über die G._____strasse erschlossen. Die Abzweigung Kantonsstrasse / G._____strasse befindet sich direkt beim Bahnübergang E._____. Die SBB-Linie Biel-Bern quert an dieser Stelle die Kantonsstrasse, die Barriere wird aufgrund der starken Zugfrequenz häufig geschlossen. Die G._____strasse weist im Einmündungsbereich ein starkes Längsgefälle auf, das ergibt einen grossen Gefällsbruch zur Kantonsstrasse. In der Vergangenheit hat dies dazu geführt, dass grosse Fahrzeuge mit Zulieferungen für die Firma B._____ mit dem Auflieger über die Fahrbahnfläche schrammten und dadurch den Belag beschädigten. Dies ist auch kurz nach der letzten Belagssanierung geschehen. Im Weiteren wurde beobachtet, dass Lastwagen wegen der speziellen Topographie der Einmündung auf der Kantonsstrasse Wendemanöver ausgeführt haben und rückwärts von der Kantonsstrasse in die G._____strasse einbogen. Wegen dem Bahnübergang, welcher sich zudem noch in einem Kurvenbereich der Kantonsstrasse befindet, sind solche Manöver sehr gefährlich."

Das Strasseninspektorat erteilte die Strassenanschlussbewilligung nach Art. 85 SG³⁶ mit folgenden Auflagen:

" 4.1: Die Anlieferer der Firma B._____ müssen über die speziellen Niveauverhältnisse bei der Einmündung F._____/G._____strasse hingewiesen werden. Diese Pflicht obliegt vollumfänglich der Firma B._____.

4.2: Ohne zusätzliche Verkehrsaufsicht beizuziehen, dürfen auf der Kantonsstrasse keine Fahrmanöver ausgeführt werden.

4.3: Für Schäden an der Kantonsstrasse verweisen wir auf Art. 67 Abs. 2 Strassengesetz."

Als Hinweis wurde zudem vermerkt, dass man sich Anpassungen am Strassenkörper der Einmündung G._____strasse unter Kostenfolge zu Lasten der Beschwerdegegnerin vorbehalte, sollten sich Vorkommnisse mit Belagschäden vermehren oder sollten weiterhin unbegleitete Manöver auf der Kantonsstrasse beobachtet werden.

³⁵ Vorakten pag. 67.

³⁶ Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11).

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). 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 ist (Art. 5 Bst. a BauV).

e) Bemängelt wird die Verkehrssicherheit. Die übrigen Voraussetzungen einer genügenden Erschliessung werden nicht bestritten und es ist auch nicht erkennbar, dass diese vorliegend nicht erfüllt wären.

Die Erkenntnisse und Aussagen am Augenschein vom 15. Juni 2016 haben bestätigt, dass ankommende Lastwagen im Bereich der Abzweigung von der Kantonsstrasse auf die Gemeindestrasse aufgrund der speziellen Situation (starkes Längsgefälle bei Eintritt in Gemeindestrasse) Schäden im Strassenbelag verursacht haben³⁷. Aus diesem Grund wurden in der Vergangenheit vereinzelt gefährliche Manöver vorgenommen (Rückwärtsfahren), um ein Touchieren mit der Strassenkuppe zu verhindern.

Die Vertreter der Beschwerdegegnerin legten jedoch glaubhaft dar, dass solche Manöver nur selten vorgekommen sind und nur ein gewisser Fahrzeugtyp (Lastwagen mit tiefen Aufliegern) ein Problem hatte. Dieser Fahrzeugtyp, welcher vorab für die Lieferung grosser Kranteile benötigt werde, sei künftig nicht mehr so oft im Einsatz, da man bei Realisierung der neuen Hallen auf dem Gelände weniger solche grossen Kranteile zu lagern beabsichtige.³⁸ Ebenso ist zu beachten, dass mit dem vorliegend umstrittenen Bauvorhaben – wenn überhaupt – der Lastwagenverkehr nur unmerklich zunehmen wird, da zwischen den bestehenden Lagerhallen bereits heute Materialien gelagert wurden. Die Gefahr von solchen Manövern im Bereich des Verkehrsknotens ist daher künftig als sehr gering einzustufen.

Trotzdem ist unbestritten, dass solche Manöver in der Vergangenheit vorgekommen sind und diese – nicht zuletzt aufgrund der unmittelbaren Nähe des Bahnübergangs sowie der

³⁷ Vgl. Fotodokumentation Augenschein vom 15. Juni 2016, Fotos Nrn. 20-22.

³⁸ Protokoll des Augenscheins vom 15. Juni 2016, S. 11 oben, Votum Beschwerdegegnerin.

Kurve in der Kantonsstrasse – eine akute Verkehrsgefährdung darstellen. Sie sind daher künftig zu unterbinden. Die Vertreterin des Strasseninspektorats Seeland hielt am Augenschein unmissverständlich fest, dass Manöver beim vorliegenden Verkehrsknoten inakzeptabel seien.³⁹ Es ist daher nicht nachvollziehbar, wieso das Strasseninspektorat diese Manöver mit ihren Auflagen gemäss Amtsbericht vom 5. November 2015 nicht verboten hat, sondern nur den Beizug einer Verkehrsaufsicht verlangt (Auflage 4.2). Um die Verkehrssicherheit gewährleisten zu können, ist daher – neben der Beibehaltung der Auflage 4.1 (Informationspflicht der Beschwerdegegnerin gegenüber ihren Anlieferern) – die Auflage 4.2 zu streichen und durch folgende Auflage zu ersetzen:

4.2: Im Bereich des Verkehrsknotens F._____/G.____strasse sind jegliche Fahrmanöver verboten.

Als Konsequenz dieses Verbots wird die Beschwerdegegnerin dafür zu sorgen haben, dass der problematische Fahrzeugtyp, welcher beim Vorwärtsfahren die Strasse touchiert, diesen Verkehrsknoten künftig nicht mehr passiert und entsprechend für die Anlieferung dieses Betriebsareals nicht mehr eingesetzt wird.

Diese neue Auflage ist zum Erreichen des damit angestrebten Ziels – Gewährleistung der Verkehrssicherheit – erforderlich, geeignet und für die Beschwerdegegnerin ohne weiteres zumutbar.

7. Zusammenfassung und Kosten

a) Das Vorhaben entspricht den massgebenden Vorschriften und die Projektänderung (gemäss den Plänen vom 8./11. Juli 2016, alle gestempelt vom Rechtsamt der BVE am 15. Juli 2016) wird bewilligt. Was die mit den Projektänderungen berücksichtigten Einwände des Beschwerdeführers betrifft, ist die Beschwerde gegenstandslos geworden. Weiter wird der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes Seeland vom 8. Februar 2016 in teilweiser Gutheissung der Beschwerde mit zwei Auflagen ergänzt. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann, und der Gesamtentscheid wird bestätigt.

³⁹ Protokoll des Augenscheins vom 15. Juni 2016, S. 11 mitte, Votum Vertreterin Strasseninspektorat.

b) 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 Fr. 1'600.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 und Art. 20 Abs. 1 GebV⁴⁰). Für den Augenschein vom 15. Juni 2016 wird in Anwendung von Art. 20 Abs. 1 GebV eine zusätzliche Gebühr von Fr. 400.00 erhoben. Die Kosten der OLK (Fr. 1'000.00 für den Bericht vom 3. Juni 2016 gemäss Rechnung vom 16. Juni 2016) werden gestützt auf Art. 11 GebV zusätzlich erhoben. Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren betragen somit Fr. 3'000.00.

Die Verfahrenskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigten, keine Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Wer ein Rechtsmittel zurückzieht, den Abstand erklärt oder auf andere Weise dafür sorgt, dass das Verfahren gegenstandslos wird, gilt als unterliegende Partei (Art. 110 Abs. 1 VRPG). Als unterliegend gilt auch, wer den Einwänden der Behörden oder der Gegenpartei durch eine Projektänderung Rechnung trägt.⁴¹ Im vorliegenden Verfahren hat die Beschwerdegegnerin den Einwänden betreffend Ortsbildschutz mit der Projektänderung Rechnung getragen. Zudem wurde der vorinstanzliche Entscheid aufgrund der Vorbringen des Beschwerdeführers mit zwei Auflagen ergänzt. In diesen Punkten gilt die Beschwerdegegnerin als unterliegende Partei. Im Übrigen wird der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes Seeland bestätigt. Diesbezüglich gilt der Beschwerdeführer als unterliegend. Bei diesem Verfahrensausgang rechtfertigt es sich, dem Beschwerdeführer sowie der Beschwerdegegnerin je die Hälfte der Verfahrenskosten, jeweils ausmachend Fr. 1'500.00 anzulasten.

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). Wie bereits ausgeführt unterliegen der Beschwerdeführer und die Beschwerdegegnerin je zur Hälfte. Der Beschwerdeführer hat daher der Beschwerdegegnerin die Hälfte der Parteikosten zu ersetzen. Der

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

⁴¹ Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 2; Art. 110 N. 5.

Beschwerdeführer wird nicht durch einen berufsmässigen Parteivertreter vertreten und hat daher kein Anrecht auf Parteikosten (Art. 104 Abs. 1 VRPG).

Die Kostennote des Anwalts der Beschwerdegegnerin beläuft sich auf Fr. 5'775.40 (Honorar Fr. 5'200.00, Auslagen Fr. 147.60, Mehrwertsteuer Fr. 427.80). Die Beschwerdegegnerin ist mehrwertsteuerpflichtig⁴² und kann somit die von ihrem Rechtsvertreter auf sie überwälzte Mehrwertsteuer in ihrer eigenen Mehrwertsteuerabrechnung als Vorsteuer abziehen. Ihr 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 des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerin aufgeführte Mehrwertsteuer ist deshalb bei der Bestimmung des Parteikostenersatzes nicht zu berücksichtigen.⁴³ Im Übrigen gibt die Kostennote des Anwalts der Beschwerdegegnerin zu keinen Bemerkungen Anlass.

Der Beschwerdeführer hat somit der Beschwerdegegnerin die Hälfte der Parteikosten, ausmachend Fr. 2'673.80, zu ersetzen.

III. Entscheid

1. a) Die Projektänderung (gemäss den Plänen vom 8./11. Juli 2016, alle gestempelt vom Rechtsamt der BVE am 15. Juli 2016) wird bewilligt. Insofern ist die Beschwerde gegenstandslos geworden.
- b) In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird:
 - der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes Seeland vom 8. Februar 2016 mit folgender Auflage ergänzt:

Beim Tor zum Betriebsareal im Bereich des Warteraums der Lastwagen ist eine für ankommende Lastwagenfahrer gut sichtbare Hinweistafel mit folgendem Text (in deutscher und englischer Sprache) anzubringen:

"Verhaltensregeln während der Wartezeit vor dem Tor:

 - Motor abstellen

⁴² Siehe Unternehmens-Identifikationsnummer-Register, einsehbar unter: <<https://www.uid.admin.ch>>

⁴³ BVR 2014 S. 484 E. 6

- Zuschlagen der Türen und lautes Rufen/Reden vermeiden
 - Bei geöffneten Türen oder Fenster Radio/Musik abstellen
 - Laute Arbeitsvorgänge unterlassen"
- die Auflage 4.2 gemäss Amtsbericht Strassenbaupolizei des Strasseninspektorats Seeland vom 5. November 2015 (als integrierender Bestandteil des Gesamtentscheids des Regierungsstatthalteramtes Seeland vom 8. Februar 2016) wird aufgehoben und durch folgende Auflage ersetzt:
- 4.2: Im Bereich des Verkehrsknotens F._____/G.____strasse sind jegliche Fahrmanöver verboten.

c) Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann, und der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes Seeland vom 8. Februar 2016 wird bestätigt.

2. Massgebend sind die folgenden Pläne:

- Situationsplan 1:1000 vom 11. Juli 2016, gestempelt vom Rechtsamt der BVE am 15. Juli 2016
- Plan "Baugesuch/Projektänderung Fasssaden" 1:200 vom 8./11. Juli 2016, gestempelt vom Rechtsamt der BVE am 15. Juli 2016
- Plan "Baugesuch/Projektänderung Grundriss EG/Werklleitungen 1:200 vom 8./11. Juli 2016, gestempelt vom Rechtsamt der BVE am 15. Juli 2016

3. Je ein Satz der Pläne gemäss Ziffer 2 geht an die Beschwerdegegnerin und die Gemeinde Grossaffoltern.

4. Die Verfahrenskosten von Fr. 3'000.00 werden dem Beschwerdeführer und der Beschwerdegegnerin hälftig, jeweils ausmachend Fr. 1'500.00, zur Bezahlung auferlegt. Separate Zahlungseinladungen folgen, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

5. Der Beschwerdeführer hat der Beschwerdegegnerin Parteikosten im Betrag von Fr. 2'673.80 zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn A._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt C._____, mit Beilagen gemäss Ziff. 3, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Seeland, A-Post
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Grossaffoltern, Gemeindeverwaltung, mit Beilagen gemäss Ziff. 3, eingeschrieben
- Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), z. H. der OLK Gruppe Seeland, per Kurier
- Tiefbauamt des Kantons Bern, Strasseninspektorat Seeland, z. H. Frau Andrea Schwarz

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin