

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2017/7

Bern, 31. März 2017

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.**_____
Beschwerdeführer

vertreten durch Frau Rechtsanwältin B._____

und



C._____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt D._____

sowie

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

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Arch, Unterdorfstrasse 12, 3296 Arch

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Seeland vom 13. Dezember 2016
(bbew 118/2016; Betonzentrale, Erschliessungsstrasse, Elektrorohranlage, Wasser- und
Kanalisationsleitungen)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 1. Juli 2016 bei der Gemeinde Arch ein Baugesuch ein für das Erstellen einer Betonzentrale mit den notwendigen Bandanlagen und die Errichtung neuer arealinterner Erschliessungsstrassen auf dem Areal des Kieswerks Arch. Dieses befindet sich im Perimeter der Überbauungsordnung „Kieswerk Schwobsberg“ (ÜO). Im Rahmen des Bauvorhabens sollen auch eine interne Elektrorohranlage ab der vorhandenen Trafostation sowie neue Wasser- und Kanalisationsleitungen ab der F._____strasse erstellt werden. Gegen das Bauvorhaben erhob unter anderen der Beschwerdeführer Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 13. Dezember 2016 bewilligte das Regierungsstatthalteramt Seeland das Bauvorhaben.

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 16. Januar 2017 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Er beantragt die Aufhebung des Gesamtentscheides vom 13. Dezember 2016 und die Erteilung des Bauabschlags. Eventualiter verlangt der Beschwerdeführer, das Bauprojekt sei zur Vervollständigung der Baugesuchsakten und erneuten Durchführung des Baubewilligungsverfahrens mit öffentlicher Auflage an die Vorinstanz zurückzuweisen. Weiter sei von der Lastenausgleichsforderung Kenntnis zu nehmen und zu geben. Der Beschwerdeführer beantragt schliesslich, es sei ihm der Baubeginn anzuzeigen zwecks Einreichung und Begründung der Lastenausgleichsklage. Er macht insbesondere geltend, gewisse Teile der geplanten arealinternen Erschliessungsstrassen würden in unzulässiger Weise die in der ÜO festgelegte Baulinie überschreiten. Daneben bemängelt der Beschwerdeführer die Überprüfung der zu erwartenden Lärm- und Luftimmissionen des Bauvorhabens.

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Sowohl die Vorinstanz als auch die Beschwerdegegnerin und die Gemeinde Arch beantragen die Abweisung der Beschwerde.

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).

4. Auf die Rechtsschriften und die Vorakten wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Prozessvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG². Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist. Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG³ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchsteller, die Einsprecher im Rahmen ihrer Einsprachegründe und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG in Verbindung mit Art. 40 Abs. 2 BauG). Der Beschwerdeführer, dessen Einsprache abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten. Inwiefern auf die einzelnen Rügen eingetreten werden kann, ist in den nachfolgenden Erwägungen zu prüfen.

2. Baulinie

a) Das Bauvorhaben soll im Perimeter der ÜO „Kieswerk Schwobsberg“ realisiert werden. Zu dieser gehört insbesondere ein Überbauungsplan⁴, in welchem eine Baulinie festgelegt ist. Gemäss Art. 6 Abs. 1 der Vorschriften zur ÜO sind innerhalb der Baulinien grundsätzlich Bauten und Anlagen zur Herstellung von verschiedenen Kieskomponenten

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

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

⁴ Überbauungsplan zur ÜO vom 1. April 2014 (Überbauungsplan).

und Fertigbeton sowie für den Unterhalt des betriebsnotwendigen Fahrzeug- und Maschinenparkes, sowie Lagerplätze und Abstellflächen für Maschinen und Anlagen zugelassen. Ausserhalb der Baulinien sind unter Einhaltung der gesetzlichen Strassen- und Waldabstände einzig ungedeckte Lagerflächen für Kies zugelassen (Art. 6 Abs. 2 der Vorschriften zur ÜO). Neben der Betonzentrale sollen auch neue arealinterne Erschliessungsstrassen errichtet werden, welche zur Betonzentrale führen. Gemäss den Baugesuchsplänen überschreiten diese an zwei Stellen – im nordöstlichen und nordwestlichen Arealbereich – die im Überbauungsplan festgelegte Baulinie.

b) Der Beschwerdeführer rügt, die betreffenden Erschliessungsstrassen seien wesentlicher Bestandteil der Betonzentrale; diese könne ohne die Erschliessungsstrassen nicht funktionieren. Die Betonzentrale dürfe deshalb nicht als isolierte Baute angesehen werden. Das Bauvorhaben sei vielmehr als Ganzes zu betrachten. Folglich müsse das gesamte Bauprojekt, mithin auch die Erschliessungsstrassen, innerhalb der Baulinie liegen. Die Erschliessungsstrassen könnten zudem nicht als ungedeckte Lagerflächen für Kies im Sinne von Art. 6 Abs. 2 der Vorschriften zur ÜO qualifiziert oder mit solchen Flächen verglichen werden. Entgegen den Ausführungen der Vorinstanz befinde sich das Bauprojekt also nicht innerhalb der definierten Baulinie. Im Übrigen habe sich die Vorinstanz nicht mit den Vorbringen der Parteianwälte zur Baulinie anlässlich der Einigungsverhandlung auseinandergesetzt. Zusammengefasst sei dem Vorhaben zufolge Überschreitung der zwingenden Baulinie der Bauabschlag zu erteilen.

c) Die Beschwerdegegnerin bringt dagegen vor, die Baulinie lenke bzw. begrenze einzig die Baubereiche für Hochbauten bzw. Gebäude, mithin die Betonzentrale als solche, nicht aber den Verlauf der Erschliessungs- bzw. Werkstrassen. Diese dürften auch im Baulinienbereich bis zur Grenze des ÜO-Perimeters liegen. Zunächst macht die Beschwerdegegnerin aber geltend, der Beschwerdeführer habe die Rüge betreffend Überschreitung der Baulinie in seiner Einsprache noch nicht erhoben, weshalb sie verspätet sei. Folglich könne ohnehin nicht auf diese Rüge eingetreten werden.

d) 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.⁵ Zudem ist es ausreichend, wenn der Themenbereich einer Rüge in der Einsprache angesprochen wird; die detaillierte Begründung kann im Beschwerdeverfahren noch nachgeholt oder geändert werden.⁶

e) In seiner Einsprache vom 29. August 2016 hat der Beschwerdeführer weder explizit eine Überschreitung der Baulinie gerügt noch diesen Themenbereich angesprochen: In Ziffer 13 der Einsprache machte der Beschwerdeführer zwar geltend, der Standort der Betonzentrale innerhalb des Kieswerkareals sei nicht optimal gewählt und deren Verschiebung in südliche Richtung, weg von der Hügelkante, hätte zahlreiche Vorteile. So könnten dadurch die Lärm- und Luftimmissionen auf die umliegenden Liegenschaften sowie die Auswirkungen auf die Flora, Fauna und Lebensräume reduziert bzw. Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild gänzlich verhindert werden; eine Überschreitung der Baulinie wurde jedoch in keiner Weise thematisiert. Auch im Zusammenhang mit der in der Einsprache kritisierten Erschliessung (vgl. dort Ziffer 7) rügte der Beschwerdeführer keine Verletzung der Baulinie. Die Einsprache zielte diesbezüglich einzig auf das Verkehrsaufkommen und die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die F._____strasse ab.

Erst anlässlich der Einigungsverhandlung vom 2. November 2016, also rund zwei Monate nach Ablauf der 30-tägigen Einsprachefrist⁷, rügte der Beschwerdeführer erstmals eine Überschreitung der Baulinie.⁸ Damit erfolgte diese Rüge jedoch verspätet. Bei der Einsprachefrist gemäss Art. 31 Abs. 1 BewD⁹ handelt es sich nämlich um eine Verwirkungsfrist; nachträglich können deshalb grundsätzlich keine neuen Einwendungen mehr erhoben werden.¹⁰ Es ist nicht ersichtlich, weshalb es sich vorliegend anders verhalten sollte. Der Beschwerdeführer kann sich insbesondere nicht auf den Standpunkt stellen, die Rüge betreffend Überschreitung der Baulinie habe nicht bereits mit der Einsprache bzw. fristgerecht erhoben werden können, da während der öffentlichen Auflage mangels Profilierung bzw. Aussteckung der geplanten Erschliessungsstrassen nicht zu

⁵ BVR 2015 S. 15 E. 1.4; VGE 2012/441 vom 22.3.2013, E. 3, 2010/90 vom 1.11.2010, E. 2.3-2.5.

⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 40-41 N. 9a.

⁷ Die erste Veröffentlichung des Baugesuchs erfolgte am 28. Juli 2016, vgl. Vorakten, pag. 70.

⁸ Vgl. Vorakten, pag. 120 f.

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

¹⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 35-35c N. 10 mit Hinweisen.

erkennen gewesen sei, dass diese teilweise ausserhalb der Baulinie zu stehen kämen. Zwar haben die Gesuchstellenden nach Art. 16 Abs. 1 BewD zugleich mit der Baueingabe die äusseren Umrisse des Bauvorhabens im Gelände abzustecken und durch Profile kenntlich zu machen. Die Profile haben jedoch eine reine Hilfsfunktion: Das Ausstecken und Profilieren von Bauvorhaben bezweckt, diese zu veranschaulichen und interessierte Personen auf das Projekt aufmerksam zu machen (Publizitätswirkung). So müssen aus der Profilierung die für das Erscheinungsbild wesentlichen Abmessungen im Gelände, nicht aber sämtliche Einzelheiten der geplanten Baute ersichtlich sein. Um Details über das Vorhaben zu erfahren, müssen die Interessierten vielmehr die Baugesuchsakten – insbesondere die Pläne – einsehen. Im Übrigen kann aus einer mangelhaften Profilierung ohnehin keine Rechte ableiten, wer selber durch den Mangel keinen Nachteil erlitten hat.¹¹ Da die in Frage stehende Baulinie lediglich auf den Plänen ersichtlich ist, wäre aus einer Profilierung bzw. Aussteckung der geplanten Erschliessungstrassen alleine noch nicht zu erkennen gewesen, dass diese die Baulinie teilweise überschreiten. Folglich hätte man selbst bei einer entsprechenden Profilierung bzw. Aussteckung Einblick in die Baugesuchsakten nehmen müssen. Dies hat der Beschwerdeführer allem Anschein nach auch getan; zumindest spricht er in Ziffer 5 seiner Einsprache vom 29. August 2016 die Profilierung der „neu zu errichtenden Strassen“ an und verweist dabei auf die Unterlagen der Planaufgabe.¹² Nach dem Gesagten kann sich der Beschwerdeführer von Anfang an nicht auf eine mangelnde Profilierung bzw. Aussteckung berufen, um seine verspätete Rüge zu rechtfertigen. Damit erübrigt sich auch eine nachträgliche Profilierung bzw. Aussteckung der geplanten Erschliessungsstrassen.

Die Rüge betreffend Überschreitung der Baulinie bezieht sich schliesslich allein auf kantonales bzw. kommunales Recht. Art. 40 Abs. 2 BauG gelangt damit zur Anwendung.

f) Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Rüge betreffend Überschreitung der Baulinie verspätet erfolgt ist. Dies gilt umso mehr, als dass der Beschwerdeführer bereits im Zeitpunkt seiner Einsprache anwaltlich vertreten war. Da vorliegend schliesslich nicht die Verwirklichung zwingenden öffentlichen Rechts in schwerwiegender Weise bedroht ist, rechtfertigt es sich auch nicht die Frage der Zulässigkeit der Überschreitung der Baulinie von Amtes wegen zu überprüfen.¹³ Demnach

¹¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 34 N. 20 mit Hinweisen.

¹² Vgl. Vorakten, pag. 83.

¹³ BVR 2000 S. 33 E. 4c; VGE 2009/251 vom 4.2.2010, E. 2.2.

kann nicht auf die genannte Rüge eingetreten werden. Die Vorinstanz musste sich daher in ihrem Entscheid auch nicht mit den Vorbringen der Parteianwälte zur Baulinie anlässlich der Einigungsverhandlung auseinandersetzen.

3. Waldabstand

a) Das Areal des Kieswerks Arch, auf welchem das Bauvorhaben realisiert werden soll, ist grösstenteils von Wald umgeben. Im Rahmen der Revision der ÜO im Jahr 2014 wurde im Überbauungsplan eine verbindliche Waldgrenze gestützt auf das Waldfeststellungsverfahren gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG¹⁴ festgelegt; diese wurde vom Amt für Wald des Kantons Bern (KAWA) am 14. Juli 2014 genehmigt. Der Beschwerdeführer rügt, die geplanten Erschliessungsstrassen ausserhalb der Baulinie verletzen den erforderlichen Waldabstand. Der Abstand der Erschliessungsstrassen zum Wald betrage gemäss Amtsbericht des KAWA null Meter; die Waldgrenze sei jedoch verbindlich. Er macht zudem geltend, aus dem besagten Amtsbericht gehe keine Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Waldabstandes hervor.

b) Bauten und Anlagen in Waldnähe sind nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen. Die Kantone schreiben einen angemessenen Mindestabstand der Bauten und Anlagen vom Waldrand vor. Sie berücksichtigen dabei die Lage und die zu erwartende Höhe des Bestandes (Art. 17 WaG). Gemäss Art. 25 Abs. 1 KWaG¹⁵ haben die in der Verordnung (Art. 34 Abs. 1 KWaV¹⁶) bezeichneten Bauten und Anlagen einen Abstand zum Wald von mindestens 30 Metern einzuhalten. Das KAWA kann beim Vorliegen besonderer Verhältnisse Ausnahmen bewilligen (Art. 26 Abs. 1 KWaG und Art. 34 Abs. 2 KWaV). Gemäss der herrschenden Praxis der bernischen Forstbehörden, die sowohl durch das Verwaltungsgericht als auch durch das Bundesgericht bereits in etlichen Fällen gestützt worden ist, werden – nach Abwägung aller Interessen – häufig weitgehende Ausnahmen vom Waldabstand gewährt. Die besonderen Verhältnisse, welche eine Ausnahmegewilligung rechtfertigen, werden bereits darin gesehen, dass das konkrete Vorhaben weder den Zweck noch die Anliegen bedroht oder vereitelt, die mit der gesetzlichen Regelung des Waldabstandes verfolgt

¹⁴ Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über den Wald (Waldgesetz, WaG; SR 921.0).

¹⁵ Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (KWaG; BSG 921.11).

¹⁶ Kantonale Waldverordnung vom 29. Oktober 1997 (KWaV; BSG 921.111).

werden.¹⁷ An die „besonderen Verhältnisse“ gemäss Art. 26 Abs. 1 KWaG stellt das KAWA und seine Abteilungen seit jeher weniger strenge Anforderungen als die Verwaltungsjustizbehörden an die „besonderen Verhältnisse“ gemäss Art. 26 BauG.

c) Es ist unbestritten, dass die gerügte Erschliessungsstrasse den gesetzlichen Waldabstand an gewissen Stellen bis auf null Meter unterschreitet. Das KAWA hält in seinem Amtsbericht vom 8. September 2016 jedoch ausdrücklich fest, dass die Waldfunktionen durch das Bauvorhaben nicht entscheidend beeinträchtigt würden und die Walderhaltung mit entsprechenden baulichen Massnahmen gewährleistet bleibe. Diese Einschätzung erscheint plausibel und wird vom Beschwerdeführer auch nicht bestritten. Es ist deshalb nicht zu beanstanden, dass das KAWA den Antrag stellte, „die beantragte Bewilligung“ unter Auflagen zu erteilen. Damit konnte das KAWA einzig die von der Beschwerdegegnerin beantragte Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstands gemäss Art. 26 Abs. 1 KWaG gemeint haben; denn nur um diese ging es letztlich im Amtsbericht des KAWA. Formell erteilt wurde die Ausnahmegewilligung schliesslich vom Regierungsstatthalteramt Seeland als Leitbehörde des koordinierten Verfahrens, in welchem der angefochtene Gesamtentscheid ergangen ist (Art. 6 Abs. 1 Bst. a und Art. 9 Abs. 2 Bst. a KoG).¹⁸ Entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers liegt demnach eine Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes vor. Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt daher als unbegründet.

4. Standortwahl

a) Der Beschwerdeführer macht geltend, das Bauareal sei genügend gross, um das gesamte Betonwerk inklusive Erschliessungsstrassen innerhalb der vorgegebenen Baulinie zu erstellen. Der geplante Standort der Betonzentrale innerhalb des Kieswerkareals sei nicht optimal gewählt. Die Betonzentrale sei inklusive der geplanten Erschliessungsstrassen Richtung Süden zu verschieben. Dieser Standort weg von der Hügelkante hätte zahlreiche Vorteile: Weniger Lärm- und Luftimmissionen auf die

¹⁷ BVR 2003 S. 257 E. 10d mit Hinweisen; VGE 21266 vom 21.9.2001, E. 4f; Stefan M. Jaissle, Der dynamische Waldbegriff und die Raumplanung, Zürich 1994, S. 240 ff.

¹⁸ Vgl. Ziffer 1.2 des Dispositivs der Verfügung des Regierungsstatthalteramts Seeland vom 13. Dezember 2016.

umliegenden Liegenschaften durch Erhöhung der geografischen Distanz; weniger Auswirkungen auf Flora, Fauna und Lebensräume durch Erhalt des nördlichen Hügelsgebietes; sowie ein Verhindern von Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild zufolge eines tiefer liegenden Baugrundes und Schutz des Waldstreifens um den Hügelrand.

b) Die Beschwerdegegnerin bringt dagegen vor, der Beschwerdeführer wiederhole in diesem Punkt beinahe wortgetreu seine Einsprache. Er verkenne dabei weiterhin, dass die Beschwerdegegnerin gemäss der ÜO ausdrücklich ermächtigt sei, den Standort der Betonzentrale innerhalb der Baulinie frei zu bestimmen. Im Übrigen seien die Vorbringen des Beschwerdeführers nicht nur unzutreffend und zu wenig substantiiert, sondern richteten sich diese auch gegen die baurechtliche Grundordnung sowie die ÜO als solche. Diese seien jedoch rechtskräftig genehmigt worden und könnten deshalb nicht mehr in Frage gestellt werden. Insofern sei seine Beschwerde verspätet.

c) An die Begründung einer Beschwerde werden praxisgemäss keine hohen Anforderungen gestellt. Es reicht aus, wenn aus einem Rechtsmittel ersichtlich ist, inwiefern und weshalb der angefochtene Entscheid beanstandet wird. Die Begründung braucht nicht zuzutreffen; sie muss aber sachbezogen sein. Es genügt nicht, bloss zu behaupten, der angefochtene Entscheid sei falsch. Die Begründung muss sich wenigstens in minimaler Form mit dem angefochtenen Entscheid auseinandersetzen und sinngemäss darauf schliessen lassen, inwiefern dieser unrichtig sein soll. Rechtliche Überlegungen sind nicht notwendig, da die Behörde das Recht von Amtes wegen anzuwenden hat. Auf eine Beschwerde bzw. Rüge kann demnach nur eingetreten werden, wenn sie genügend begründet ist (Art. 67 i.V.m. Art. 32 Abs. 2 VRPG¹⁹).²⁰

d) Die Beschwerde wiederholt bezüglich der Standortwahl fast wörtlich die Einsprache. Auf die Argumente im angefochtenen Entscheid geht der Beschwerdeführer nur insofern ein, als dass er neuerdings rügt, das Bauvorhaben befinde sich nicht innerhalb der im Überbauungsplan festgelegten Baulinie, weshalb die Betonzentrale mitsamt der geplanten Erschliessungsstrassen Richtung Süden zu verschieben sei. Wie bereits erwähnt (E. 2e), ist die Rüge betreffend Überschreitung der Baulinie jedoch verspätet erhoben worden und

¹⁹ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

²⁰ BVR 2006 S. 470 E. 2.4; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, Bern 1997, Art. 32 N. 15 mit Hinweisen.

vorliegend somit unbeachtlich. Da sich der Beschwerdeführer in Bezug auf die Standortwahl also nicht wirklich mit dem angefochtenen Entscheid auseinandersetzt, ist es fraglich, ob seine Beschwerde in diesem Punkt überhaupt genügend begründet ist. Letztlich kann diese Frage aber offengelassen werden. Denn innerhalb des Perimeters der ÜO kann die Beschwerdegegnerin den Standort der Betonzentrale grundsätzlich frei wählen. Sie muss nicht den für den Beschwerdeführer hinsichtlich Lärm- und Luftimmissionen sowie Landschaftsbild und Wald optimalen Standort wählen, solange das Vorhaben die entsprechenden Vorschriften einhält. Da diese Vorschriften eingehalten werden (E. 3, 5 - 7), ist die Beschwerde auch bezüglich der Standortwahl unbegründet. Soweit die betreffende Rüge pauschal vorgebracht wird und sich grundsätzlich gegen den geplanten Standort wendet, kommt sie im Baubewilligungs- bzw. Baubeschwerdeverfahren ohnehin verspätet; sie hätte vielmehr bereits im Rahmen der Änderung des Baureglements bzw. des Erlasses der ÜO vorgebracht werden müssen.

5. Lärmimmissionen

a) Der Beschwerdeführer rügt, der von der Beschwerdegegnerin eingereichte Umweltbericht sei unvollständig, da dieser die zu erwartenden Lärmimmissionen auf dem südöstlichen Teil seines Grundstücks ausser Acht lasse. Dieser Teil des Grundstücks sei zwar noch nicht überbaut, flächenmässig stelle er aber eine eigene Baulandparzelle dar, welche dereinst überbaut würde. Der zu erwartende Betriebslärm würde den südlichen Teil seines Grundstücks am meisten belasten. Denn es sei genau diese Fläche und es werde das dereinstige Gebäude sein, welche der geplanten Betonzentrale am nächsten zu stehen kämen. Das Amt für Berner Wirtschaft (beco) habe in seinem Fachbericht betreffend Immissionsschutz zwar den Bereich Lärmschutz geprüft. Die Wahl der Immissionsmesspunkte habe dieses gemäss telefonischer Auskunft der zuständigen Mitarbeiterin jedoch nicht überprüft. Die Schlussfolgerung der Vorinstanz, wonach die Immissionsmesspunkte richtig gewählt worden wären, sei deshalb falsch. Gestützt auf den Umweltbericht sei vielmehr damit zu rechnen, dass im südwestlichen (recte: südöstlichen) Teil seines Grundstücks die Planungswerte nicht eingehalten würden. Das Baugesuch sei deshalb an die Vorinstanz zurück zu weisen. Diese habe auf Kosten der Beschwerdegegnerin ein unabhängiges Lärmgutachten einzuholen, in welchem die mutmasslichen Lärmimmissionen auf den südöstlichen Teil des Grundstücks bzw. auf das

dereinstige Gebäude berechnet und die Einhaltung der Planungswerte überprüft werden sollen.

b) Die Beschwerdegegnerin macht dagegen geltend, der Beschwerdeführer wiederhole teilweise wörtlich zahlreiche Einspruchepunkte, ohne sich hinreichend mit dem angefochtenen Gesamtentscheid und den dortigen Erwägungen zu diesen Einspruchepunkten auseinanderzusetzen. Des Weiteren seien die gewählten Messpunkte nicht zu beanstanden. So bestätige die zuständige Mitarbeiterin im Fachbericht des beco ausdrücklich, dass die Grenzwerte an allen relevanten Immissionsorten eingehalten würden; angesichts dieser klaren Stellungnahme könne auf die vom Beschwerdeführer beantragte Einvernahme der betreffenden Mitarbeiterin als Auskunftsperson verzichtet werden. Im Übrigen habe die Beschwerdegegnerin in ihrer Stellungnahme vom 26. Oktober 2016 bereits eingehend dargelegt, dass an den vom Beschwerdeführer zusätzlich geforderten Messpunkten sowohl die Planungswerte der LSV²¹ als auch die Vorsorgewerte des beco eingehalten würden. Folglich bestehe ohnehin kein Anlass, welcher die Einholung eines weiteren Lärmgutachtens erforderlich machen oder rechtfertigen würde.

c) Bauten und Anlagen, welche in den Anwendungsbereich der ÜO fallen, müssen in Bezug auf Lärm-, Abgas- und Staubemissionen die massgeblichen gesetzlichen Grenzwerte einhalten; es gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) III (Art. 6 Abs. 3 der Vorschriften zur ÜO). In der Wohn- und Arbeitszone WA, in welcher das Grundstück des Beschwerdeführers liegt²², gilt ebenfalls die ES III (Art. 21 Abs. 5 GBR²³).

Beim Bauvorhaben handelt es sich um eine neue ortsfeste Anlage im Sinne von Art. 7 Abs. 7 USG²⁴ und Art. 2 Abs. 1 LSV, deren Lärmimmissionen die massgeblichen Planungswerte in der Umgebung grundsätzlich nicht überschreiten dürfen (Art. 25 Abs. 1 USG und Art. 7 Abs. 1 Bst. b LSV). Was unter „Umgebung“ zu verstehen ist, hat der Bundesrat in den Art. 41 und 39 LSV konkretisiert, welche die (räumliche) Geltung der Belastungsgrenzwerte und den sich daraus ergebenden Ort der Ermittlung von Lärmimmissionen regeln. Diese Bestimmungen unterscheiden zwischen „Gebäuden“

²¹ Lärmschutz-Verordnung des Bundesrates vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41).

²² Vgl. Bauzonenplan der Gemeinde Arch vom 26. Mai 2004.

²³ Baureglement der Einwohnergemeinde Arch vom 26. Mai 2004 (GBR).

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

(Art. 41 Abs. 1 und Art. 39 Abs. 1 LSV) und „noch nicht überbauten Bauzonen“ (Art. 41 Abs. 2 Bst. a und Art. 39 Abs. 3 LSV).

Ist ein Grundstück überbaut, das heisst besteht bereits ein Gebäude, so gelten die Belastungsgrenzwerte in den lärmempfindlichen Räumen im Sinne von Art. 2 Abs. 6 LSV (Art. 41 Abs. 1 LSV). Abgestellt wird somit auf die tatsächlich bestehenden lärmempfindlichen Räume eines Gebäudes, ohne Rücksicht darauf, ob eine andere Anordnung oder Nutzung der Räume möglich oder eine Erweiterung oder Aufstockung des bestehenden Gebäudes bau- und planungsrechtlich zulässig wäre. Das Bundesgericht hält daher auch Lärmmessungen im Garten einer überbauten Parzelle nicht für erforderlich, auch wenn darin theoretisch eine neue Baute errichtet werden könnte.²⁵ Aus- und Umbauprojekte sind nach Art. 36 Abs. 2 LSV nur zu berücksichtigen, wenn entsprechende Projekte bereits bewilligt oder öffentlich aufgelegt worden sind.

Ist das Grundstück dagegen noch nicht überbaut, bestehen noch keine lärmempfindlichen Räume. Um diese Grundstücke nicht schutzlos zu lassen und ihre künftige Überbauung nicht zu verunmöglichen, bestimmt Art. 41 Abs. 2 Bst. a i.V.m. Art. 39 Abs. 3 LSV, dass die Planungswerte an den Orten und auf der Höhe aller Stockwerke eingehalten werden müssen, an welchen nach den Bauvorschriften der betreffenden Zone Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen erstellt werden dürften.

Aufgrund dieser Bestimmungen des Verordnungsrechts sind somit Nutzungsreserven auf bereits überbauten Grundstücken nicht zu berücksichtigen, das heisst sie gehören nicht zur „Umgebung“ im Sinne von Art. 25 USG.²⁶

d) Das Grundstück des Beschwerdeführers, Parzelle Arch Grundbuchblatt Nr. G._____, befindet sich nordöstlich des Kieswerkareals und verläuft L-förmig.²⁷ Der nordöstliche Teil des Grundstücks ist mit einem alten Mühlehaus überbaut. Gemäss den Ausführungen im Umweltbericht vom 28. Juni 2016 verursacht das Bauvorhaben hauptsächlich Betriebslärm. Dieser entsteht insbesondere durch LKW- und LW-Fahrten zur Betonzentrale und aus dem Kieswerkareal hinaus. Daneben führen aber auch die Arbeitsvorgänge bei der Betonzentrale, die Heizung sowie die übrige Infrastruktur der

²⁵ BGE 126 II 480 E. 5a S. 488.

²⁶ BGE 131 II 616 E. 3.4.2 mit Hinweisen.

²⁷ Vgl. Bauzonenplan der Gemeinde Arch vom 26. Mai 2004.

Anlage und die Betonzentrale selbst zu Betriebslärm. Im Rahmen des Umweltberichts wurde ein Lärmgutachten erstellt, in welchem die zu erwartenden Lärmimmissionen am Haus des Beschwerdeführers berechnet wurden. Danach werden sowohl die Planungs- als auch die kantonalen Vorsorgewerte eingehalten; Letztere gelten für die Lärmimmissionen, welche durch die Heizung der Anlage verursacht werden. Das beco hat in seinem Fachbericht betreffend Immissionsschutz vom 16. August 2016 zum Lärmgutachten Stellung genommen und dieses für vollständig, plausibel und korrekt befunden. Es kam insbesondere zum Schluss, dass die Grenzwerte an allen relevanten Immissionsorten eingehalten werden.

e) Der Einschätzung des beco kann gefolgt werden. Einerseits ist das Grundstück des Beschwerdeführers bereits überbaut, weshalb einzig die zu erwartenden Lärmimmissionen auf die tatsächlich bestehenden lärmempfindlichen Räume seines Hauses massgeblich sind. Dass der südöstliche Teil seines Grundstücks dereinst ebenfalls überbaut werden könnte, ist bei dieser Ausgangslage hingegen unbeachtlich. Folglich besteht kein Anlass, die mutmasslichen Lärmimmissionen auf den südöstlichen Teil des Grundstücks bzw. auf das dereinstige Gebäude abzuklären. Andererseits werden die Planungs- und Vorsorgewerte bei allen untersuchten Immissionsmesspunkten eingehalten. Dies wird vom Beschwerdeführer auch nicht bestritten. Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde in Bezug auf die Lärmimmissionen ebenfalls als unbegründet. Damit erübrigt sich auch eine Einvernahme der zuständigen Mitarbeiterin des beco.

6. Luftreinhaltung

a) Der Beschwerdeführer rügt, weder das Baugesuch noch der von der Beschwerdegegnerin eingereichte Umweltbericht enthielten Messwerte oder Daten bezüglich der Luft-emissionen des Bauvorhabens. Solche werde einerseits die Betonzentrale selbst in Form von Schadstoffen und Staub verursachen. Andererseits würden aber auch die zu erwartenden LKW- und LW-Fahrten zu Luftimmissionen auf die umliegenden Nachbarparzellen führen. Von den Luftimmissionen am stärksten betroffen sein werde wiederum der noch nicht überbaute Teil der Parzelle Arch Grundbuchblatt Nr. G._____. Schliesslich habe auch das beco keine eigenen Messungen zur Luftreinhaltung vorgenommen; dieses stütze sich einzig auf den genannten Umweltbericht. Das Baugesuch sei deshalb an die Vorinstanz zurück zu weisen. Diese habe auf Kosten

der Beschwerdegegnerin ein unabhängiges Gutachten betreffend die zu erwartenden Luftemissionen und deren Auswirkungen auf die umliegenden Parzellen einzuholen.

b) Die Beschwerdegegnerin macht zunächst geltend, der Beschwerdeführer setze sich in seiner Beschwerde nicht hinreichend mit dem angefochtenen Gesamtentscheid und den dortigen Erwägungen zu seiner Rüge betreffend Luftreinhaltung auseinander. Sinngemäss rügt die Beschwerdegegnerin damit eine Verletzung der Begründungspflicht.

c) Wie bereits erwähnt (E. 4c), werden an die Begründung einer Beschwerde keine hohen Anforderungen gestellt. Sie muss sich aber wenigstens in minimaler Form mit dem angefochtenen Entscheid auseinandersetzen. Ist diese Voraussetzung nicht erfüllt, kann auf die Beschwerde bzw. die entsprechende Rüge nicht eingetreten werden.

d) Die Beschwerde wiederholt bezüglich der Luftreinhaltungsthematik fast wörtlich die Einsprache. Sie geht nicht auf die Argumente im angefochtenen Entscheid bzw. auf die Ausführungen im Fachbericht des beco vom 16. August 2016 zur Luftreinhaltung, auf welchen im Gesamtentscheid ausdrücklich verwiesen wird, ein. Es ist daher fraglich, ob auf die Rüge betreffend Luftreinhaltung überhaupt eingetreten werden kann. Die Frage kann aber wiederum offen bleiben, weil auch diese Rüge inhaltlich unbegründet ist.

e) Das Baugesuch betrifft unter anderem die Erstellung einer Betonzentrale, deren Betrieb gemäss Umweltbericht vom 28. Juni 2016 Luftemissionen in Form von Schadstoffen (Mineralheizung) und Staub verursachen wird.²⁸ Solche Luftverunreinigungen werden gemäss Art. 11 Abs. 1 USG nach einem zweistufigen System durch Massnahmen bei der Quelle begrenzt (Emissionsbegrenzungen). In einem ersten Schritt sind Emissionen unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 Abs. 2 USG). Wenn feststeht oder zu erwarten ist, dass die Einwirkungen unter Berücksichtigung der bestehenden Umweltbelastung schädlich oder lästig werden, sind die Emissionsbegrenzungen in einem zweiten Schritt zu verschärfen (Art. 11 Abs. 3 USG). Für Luftverunreinigungen konkretisiert die LRV²⁹ die genannten Vorschriften des USG. Danach müssen neue stationäre Anlagen so ausgerüstet und betrieben werden, dass sie die im Anhang 1 LRV und allenfalls die in den Anhängen 2 bis 4 LRV festgelegten (vorsorglichen)

²⁸ Vgl. Vorakten, pag. 12.

²⁹ Luftreinhalte-Verordnung des Bundesrates vom 16. Dezember 1985 (LRV; SR 814.318.142.1).

Emissionsbegrenzungen bzw. Anforderungen einhalten (Art. 3 LRV). Nach Art. 7 Abs. 7 USG und Art. 2 Abs. 1 LRV gelten sowohl Kieswerke oder Steinbrüche wie auch die darin enthaltenen Bauten und anderen ortsfesten Einrichtungen sowie die eingesetzten Geräte und Maschinen als stationäre Anlagen. Für solche Anlagen sind insbesondere die Emissionsbegrenzungen für Staub und Staubinhaltsstoffe bei Aufbereitungs-, Lagerungs-, Umschlags- und Transportvorgängen nach Anhang 1 Ziffer 43 LRV sowie die Emissionsgrenzwerte für Gesamtstaub (Anhang 1 Ziffer 41 LRV) und Dieselmotoren (Anhang 1 Ziffer 82 Abs. 2 Bst. c LRV) zu beachten. Da die Betonmischanlage eine Ölheizung benötigt, sind vorliegend zudem die Emissionsbegrenzungen nach Anhang 3 Ziffer 41 LRV relevant.³⁰ Für den Betrieb der Betonzentrale werden ferner dieselbetriebene Maschinen und Geräte eingesetzt. Der Betrieb fällt damit gemäss Ziffer 4.2.2 des Massnahmenplans zur Luftreinhaltung 2015 / 2030³¹ in den Geltungsbereich der Massnahme M1. Das bedingt, dass die für den Betrieb der Betonzentrale eingesetzten Maschinen und Geräte mit Dieselmotoren ab einer Leistung von 37 kW sowie solche ab einer Leistung von 18 bis 37 kW ab Baujahr 2010 mit einem geeigneten Partikelfiltersystem gemäss BAFU-Filterliste ausgerüstet sind oder über eine bezüglich der Minimierung der Partikelanzahl vergleichbare Technologie verfügen.³²

f) Das beco hat das Bauvorhaben mit Fachbericht vom 16. August 2016 hinsichtlich der Luftreinhaltung geprüft. Es hat dabei festgestellt, dass gemäss Planung geschlossene Förderbänder für Sand und Kies sowie geschlossene Druckleitungen für die Beschickung der Zementsilos vorgesehen seien. Das Areal der Betonzentrale sowie die Hauptfahrwege würden zudem befestigt. Zusammen mit einer regelmässigen Reinigung des befahrenen Areals seien diese Massnahmen geeignet, die Staubentwicklung des Betriebs zu reduzieren. In Bezug auf die Heizung führte das beco aus, die Kaminmündung der Abgasleitung zur Ölfeuerung überrage den Heizungscontainer um etwa drei Meter. Im Einwirkungsbereich der Abgasmündung gebe es keine Immissionsorte, welche zu berücksichtigen seien; das beco sei deshalb mit der geplanten Kaminhöhe einverstanden.

³⁰ Mitteilungen zur LRV Nr. 14 „Kieswerke, Steinbrüche und ähnliche Anlagen“, Bundesamt für Umwelt (BAFU), Bern 2003, S. 3 f., einsehbar unter: <<https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/luft/publikationen-studien/publikationen/kieswerke-steinbrueche-und-aehnliche-anlagen.html>>.

³¹ Einsehbar unter: <<http://www.vol.be.ch/vol/de/index/luft/luftreinhaltung/massnahmenplan2.html>>.

³² Abgaswartung und Kontrolle von Maschinen und Geräten auf Baustellen, Technische Anleitung zur Umsetzung der LRV, Arbeitsgruppe Baumaschinen, 2010, S. 6 f., einsehbar unter: <<https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/luft/fachinformationen/massnahmen-zur-luftreinhaltung/massnahmen-zur-luftreinhaltung-fuer-maschinen-und-landwirtschaft/partikelfilter-fuer-baumaschinen.html>>.

Das beco stellte schliesslich den Antrag, das Bauvorhaben unter folgenden Auflagen zu bewilligen:

„Neu auf der Anlage eingesetzte dieselbetriebene Maschinen und Geräte ab einer Leistung von 18 kW (inkl. aus 2. Hand) müssen mit einem geeigneten Partikelfiltersystem gemäss BAFU-Filterliste ausgerüstet sein oder über eine bezüglich Minimierung der Partikelanzahl vergleichbare Technologie verfügen.

Für alle Maschinen und Geräte mit Verbrennungsmotoren muss die regelmässige Wartung durch einen Wartungskleber dokumentiert werden. Maschinen und Geräte ab 18 kW müssen periodisch kontrolliert werden, über ein entsprechendes Abgasdokument verfügen und eine geeignete Abgasmarke tragen, gemäss der technischen Anleitung zur Umsetzung der LRV (Abgaswartung und Kontrolle von Maschinen und Geräten auf Baustellen).“

g) Die Ausführungen des beco sind nachvollziehbar und überzeugend. Es ist kein Grund ersichtlich, weshalb die BVE von der Einschätzung der Fachbehörde abweichen sollte. Vielmehr ist gestützt auf den Fachbericht des beco davon auszugehen, dass das Bauvorhaben die Vorschriften zu den (vorsorglichen) Emissionsbegrenzungen einhält und somit nicht zu unzulässigen Luftimmissionen in der Nachbarschaft führen wird. Insbesondere der Umstand, wonach die Förderbänder und die Druckleitung, welche die geplante Betonzentrale mit Kies und anderen Komponenten beschicken, geschlossen sein werden, dürfte dazu führen, dass möglichst wenig Staub in die Umgebung austritt. Gleiches gilt für die geplante Betonplatte auf welcher die Betonzentrale zu stehen kommen soll sowie bezüglich der Asphaltierung der neuen Erschliessungsstrassen. Zudem stellen die vom beco beantragten Auflagen betreffend die für den Betrieb der Betonzentrale eingesetzten Maschinen und Geräte – welche von der Vorinstanz in den angefochtenen Gesamtentscheid aufgenommen wurden (vgl. dort Ziffer 1.10 des Dispositivs) – sicher, dass auch die diesbezüglichen Luftreinhaltevorschriften eingehalten werden. Hinzu kommt, dass der Beschwerdeführer selbst gar keine Verletzung der anwendbaren USG- und LRV-Bestimmungen geltend macht. Nach dem Gesagten besteht kein Anlass, die zu erwartenden Luftemissionen des Bauvorhabens und deren Auswirkungen auf die umliegenden Parzellen, insbesondere den noch nicht überbauten Teil des Grundstücks des Beschwerdeführers, weiter abzuklären als dies das beco bereits getan hat. Konkrete Messungen bzw. die Erhebung von Daten, wie sie der Beschwerdeführer verlangt, sind im Übrigen – solange das Bauvorhaben nicht realisiert und damit die Betonzentrale nicht in Betrieb ist – praktisch ohnehin nicht möglich. Somit erweist sich auch diese Rüge als unbegründet.

7. Orts- und Landschaftsbild

a) Der Beschwerdeführer rügt sinngemäss, am geplanten Standort beeinträchtigt das Bauvorhaben das Orts- und Landschaftsbild und verstosse damit gegen die kommunalen und kantonalen Gestaltungsvorschriften. So werde das bestehende Terrain zunächst um zwei Meter aufgeschüttet und danach kämen darauf unter anderem drei über 12 Meter hohe Türme zu stehen. Der vorgelagerte Wald erreiche jedoch nicht diese Höhe; zudem sei der Wald bereits zum jetzigen Zeitpunkt sehr dünn und werde durch diejenigen Teile der neuen Erschliessungsstrassen, welche ausserhalb der Baulinie zu liegen kämen, noch weiter ausgedünnt und zurückgedrängt. Entgegen den Ausführungen der Vorinstanz zeichne die ÜO das Erscheinungsbild der zulässigen Bauten und Anlagen schliesslich nicht vor; nicht einmal die Höhe der Bauten werde darin definiert.

b) Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Art. 9 Abs. 1 BauG). Diese Vorschrift stellt die „ästhetische Generalklausel“ im Sinne eines allgemeinen Beeinträchtigungsverbots dar. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn ein Bauvorhaben einen Gegensatz zur bestehenden Überbauung oder Landschaft schafft, der erheblich stört. Art. 9 Abs. 1 BauG verlangt jedoch nicht ein Verbergen der Architektur; Akzentuierungen der Landschaft durch auffallende Werke oder das Setzen baulicher Schwerpunkte sind – insbesondere mittels einer Überbauungsordnung – nicht ausgeschlossen. So darf beispielsweise einem Zweckbau seine Funktion angesehen werden; er darf sich im Material und in der Bauform von seiner Umgebung unterscheiden, braucht also nicht künstlich getarnt zu werden. Ferner dürfen Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung gestützt auf Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes in der Regel nicht eingeschränkt werden. Die Gemeinden dürfen schliesslich 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.³³

Das Baureglement der Gemeinde Arch enthält insbesondere folgende Bestimmung zur Gestaltung von Bauten und Anlagen:

³³ BVR 2009 S. 328 E. 5.2, 2003 S. 257 E. 8; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 4, 13, 15 und 17 mit Hinweisen.

„Art. 14

¹ *Bauten und Anlagen haben sich in ihre Umgebung und in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.*

² [...]“

Ob diese Bestimmung weiter geht als Art. 9 Abs. 1 BauG und ihr daher selbständige Bedeutung zukommt, kann offengelassen werden. Denn wie sich nachfolgend zeigen wird, sind vorliegend sowohl die kommunalen als auch die kantonalen Gestaltungsvorschriften eingehalten.

c) Das Bauvorhaben soll auf dem Areal des bestehenden Kieswerks Arch realisiert werden. Dieses ist praktisch vollständig von Wald umgeben. Allein der Umstand, dass die geplante Betonzentrale bzw. deren Silos von ausserhalb des Kieswerkareals – trotz des vorhandenen Waldes – gesehen werden können, führt aber noch nicht zu einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes; auch mangelt es dem Bauvorhaben deswegen nicht automatisch an einer Einfügung in die Umgebung. Die Bauparzellen liegen nicht in einem Ortsbildschutzgebiet. Art. 5 Abs. 3 der Vorschriften zur ÜO regelt einzig, dass aus Gründen der Ästhetik und des Lärmschutzes in Richtung des Kirchenareals entlang der F._____strasse ein bepflanzter Wall stehen zu lassen ist. Dieses Erfordernis ist durch den das Kieswerkareal umgebenden Wald erfüllt. Auf den Fotoaufnahmen, welche der Beschwerdeführer mit seiner Einsprache vom 29. August 2016 eingereicht hat, ist zudem ersichtlich, dass der Wald nicht dünn, sondern dicht bewachsen ist und bereits zum heutigen Zeitpunkt eine beachtliche Höhe hat.³⁴ Im Übrigen ist nicht ersichtlich, weshalb der Wald durch die neuen Erschliessungsstrassen ausgedünnt oder zurückgedrängt werden sollte, sofern die Auflagen gemäss dem Amtsbericht des KAWA vom 8. September 2016 eingehalten werden (E. 3c). Es ist daher davon auszugehen, dass der das Kieswerkareal umgebende Wald sowohl die Betonzentrale als auch die drei Silos grösstenteils verdecken wird. Folglich wird das Bauvorhaben nicht übermässig stark in Erscheinung treten.

Des Weiteren sind gemäss Art. 6 Abs. 1 der Vorschriften zur ÜO innerhalb der Baulinien insbesondere Bauten und Anlagen zur Herstellung von Fertigbeton zulässig. Hierzu gehören auch die vom Beschwerdeführer gerügten Silos. Gemäss Umweltbericht vom 28. Juni 2016 wird in diese nämlich der für die Betonproduktion benötigte Zement

³⁴ Vgl. Vorakten, pag. 73 und 75-77.

geblasen.³⁵ Die Silos sind mit anderen Worten Bestandteil der im Perimeter der ÜO zulässigen Nutzung, welche gestützt auf die Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes grundsätzlich nicht eingeschränkt werden darf. Zudem handelt es sich vorliegend offensichtlich um einen Zweckbau, der sich von seiner Umgebung unterscheiden darf. Hinzu kommt, dass mit dem bestehenden Förderband, welches von östlicher Richtung zusammen mit der E._____strasse aus dem Wald kommt und anschliessend über eine Brücke die F._____strasse überquert, bereits jetzt ein sichtbarer Kontrast zur natürlichen Umgebung besteht.³⁶

Nach dem Gesagten führt das Bauvorhaben nicht zu einem erheblich störenden Gegensatz zur bestehenden Überbauung bzw. Landschaft und damit auch zu keiner Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes. Vielmehr passen sich die geplanten Bauten und Anlagen in ihre Umgebung ein. Die Beschwerde ist daher auch in diesem Punkt unbegründet. Es ist somit unbeachtlich, dass die ÜO nicht im Detail umschreibt, wie das Erscheinungsbild der zulässigen Bauten und Anlagen auszusehen hat bzw. wie hoch diese sein dürfen.

8. Lastenausgleich und Rechtsverwahrung

a) Der Beschwerdeführer macht im Sinne eines Subeventualantrags schliesslich geltend, es sei von der Lastenausgleichsforderung Kenntnis zu nehmen sowie zu geben und es sei ihm der Baubeginn zwecks Einreichung und Begründung der Lastenausgleichsklage anzuzeigen; im Übrigen erkläre er Rechtsverwahrung. Zur Begründung führt der Beschwerdeführer aus, sowohl das Bauvorhaben sowie die mit dem Betrieb der geplanten Betonzentrale verbundenen luftverschmutzenden und lärmverursachenden Emissionen als auch das beeinträchtigte Landschafts- und Ortsbild würden zu einer Wertverminderung seines Grundstücks führen; insbesondere die südlich gelegene Baulandreserve würde erheblich abgewertet.

b) Lastenausgleichsansprüche sind zwar im Baubewilligungsverfahren anzumelden (Art. 31 Abs. 1 BauG), der Entscheid darüber fällt jedoch nicht im Baubewilligungs- oder Baubeschwerdeverfahren; zuständig dafür ist vielmehr die jeweilige

³⁵ Vgl. Vorakten, pag. 26.

³⁶ Vgl. Überbauungsplan.

Enteignungsschätzungskommission (Art. 31 Abs. 3 BauG). Analoges gilt für die Rechtsverwahrung: Zwar können Einwände oder Ansprüche privatrechtlicher Natur als Rechtsverwahrung im Baubewilligungsverfahren angemeldet werden, darüber entschieden wird aber in einem Zivilprozess.³⁷ Die zuständige Gemeindebehörde zeigt denjenigen, die eine Lastenausgleichsforderung angemeldet haben, den Baubeginn unmittelbar nach der Schnurgerüstabnahme an, bei Bauvorhaben, die keine Schnurgerüstabnahme erfordern, sofort nach Erhalt der Mitteilung des Bauherrn über den Baubeginn (Art. 31 Abs. 2 BauG). Der Anzeige ist der Hinweis beizufügen, dass innert drei Monaten bei der örtlich zuständigen Enteignungsschätzungskommission Klage auf Lastenausgleich erhoben werden kann (Art. 31 Abs. 3 BauG). Hinweise auf Rechtsverwahrungen sind gemäss Art. 36 Abs. 3 Bst. f BewD ins Dispositiv aufzunehmen, unabhängig davon, ob die geltend gemachten Vorbringen zutreffen oder nicht.

c) Im angefochtenen Gesamtentscheid wurde nicht nur ein Hinweis auf die vom Beschwerdeführer angemeldete Rechtsverwahrung aufgenommen, sondern auch die Anweisung an die Baupolizeibehörde der Gemeinde Arch, dem Beschwerdeführer den Baubeginn unter Hinweis auf die dreimonatige Klagefrist mitzuteilen (vgl. dort Ziffer 2 und 3 des Dispositivs). Da die BVE zudem nicht über Lastenausgleichsforderungen sowie privatrechtliche Einwände und Ansprüche entscheidet, erübrigt sich eine weitergehende Auseinandersetzung mit den diesbezüglichen Anträgen bzw. Vorbringen des Beschwerdeführers.

9. Zusammenfassung und Kosten

a) Zusammenfassend ergibt sich, dass die Vorinstanz das Bauvorhaben der Beschwerdegegnerin zu Recht bewilligt hat. Die Beschwerde erweist sich insofern als unbegründet und ist, soweit darauf eingetreten werden kann, abzuweisen; der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes Seeland vom 13. Dezember 2016 ist zu bestätigen.

b) Die massgeblichen Sachverhaltselemente konnten anhand der zur Verfügung stehenden Akten genügend überprüft bzw. festgestellt werden. Auf den vom

³⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 35-35c N. 3 und 5.

Beschwerdeführer beantragten Augenschein sowie die übrigen Beweis- und Verfahrensanträge (Parteibefragung, Einvernahme einer beco-Mitarbeiterin, Einholung zweier Gutachten betreffend Lärm- und Luftimmissionen, nachträgliche Profilierung bzw. Aussteckung der geplanten Erschliessungsstrassen) kann daher verzichtet werden, da von diesen keine neuen relevanten Erkenntnisse zu erwarten sind.

c) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdeführer. Er hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1'800.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV³⁸).

d) Der Beschwerdeführer hat zudem der Beschwerdegegnerin die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Kostennote der Anwälte der Beschwerdegegnerin gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Der Beschwerdeführer hat somit der Beschwerdegegnerin die Parteikosten von Fr. 5'250.– zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes Seeland vom 13. Dezember 2016 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'800.– werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Der Beschwerdeführer hat der Beschwerdegegnerin die Parteikosten im Betrag von Fr. 5'250.– zu ersetzen.

³⁸ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

IV. Eröffnung

- Frau Rechtsanwältin B._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt D._____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Seeland, A-Post
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Arch, eingeschrieben

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin