



Bau- und Verkehrsdirektion

Reiterstrasse 11
3013 Bern
Telefon +41 31 633 30 11
info.ra.bvd@be.ch
www.bvd.be.ch/ra

BVD 110/2023/90

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 1. März 2024

in der Beschwerdesache zwischen

Beschwerdeführende 1 – 5

alle vertreten durch Herrn Rechtsanwalt C. _____

und

Frau D. _____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt E. _____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Münchenbuchsee, Gemeindeverwaltung,
Bernstrasse 12, Postfach 328, 3053 Münchenbuchsee

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Münchenbuchsee vom
5. Mai 2023 (eBau Nr. 2022-A. _____; Umnutzung und Umbau Coiffeur-Salon in Take-Away
Laden mit sechs Sitzplätzen und Auslieferdienst)

I. Sachverhalt

1. Auf der Parzelle Münchenbuchsee Grundbuchblatt Nr. G. _____ (F. _____ strasse 4) befindet sich ein Wohn- und Geschäftshaus. Sämtliche Stockwerkeinheiten befinden sich im Eigentum einer Pensionskasse. Die Beschwerdegegnerin reichte am 23. Februar 2022 bei der Gemeinde Münchenbuchsee ein Baugesuch ein für die Umnutzung des Coiffeursalons im Erdgeschoss dieses Wohn- und Geschäftshauses in einen Take-away mit sechs Sitzplätzen. Das Bauvorhaben umfasst eine Lüftungsanlage im Küchenbereich mit einem Abluftkamin, der entlang der Fassade geplant ist. Die Parzelle Nr. G. _____ liegt in der Kernzone K3A sowie im Ortsbildschutzperimeter. Gegen das Bauvorhaben erhoben die Beschwerdeführenden Einsprache. Am 16. November 2022 reichte die Beschwerdegegnerin eine Projektänderung ein. Mit Gesamtentscheid vom 5. Mai 2023 erteilte die Gemeinde Münchenbuchsee die Baubewilligung.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 7. Juni 2023 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragen die Aufhebung des angefochtenen

Gesamtentscheids vom 5. Mai 2023 und die Erteilung des Bauabschlags. Eventualiter beantragen sie die Rückweisung der Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Die Gemeinde verzichtete mit Eingabe vom 7. Juli 2023 auf das Einreichen einer Beschwerdeantwort und verwies auf den angefochtenen Gesamtentscheid vom 5. Mai 2023. Die Beschwerdegegnerin beantragt mit Beschwerdeantwort vom 27. Juli 2023 die Abweisung der Beschwerde.

Das Rechtsamt erwog mit Verfügung vom 25. September 2023, es sei unbestritten, dass der geplante Abluftkamin die Empfehlungen des Bundes über die Mindesthöhe von Kaminen über Dach, Version 2018,² nicht einhalte. Aufgrund einer ersten vorläufigen und summarischen Prüfung sei nicht ausgeschlossen, dass besondere Verhältnisse für eine Ausnahmegewilligung vorliegen. Ein Ausnahmegesuch sei jedoch nicht aktenkundig. Die Beschwerdegegnerin erhielt Gelegenheit, ein begründetes Ausnahmegesuch einzureichen. Das Rechtsamt wies ausdrücklich darauf hin, dass nach Eingang des Ausnahmegesuches die Baubewilligungsbehörde mit der Publikation desselben beauftragt werde. Die Verfahrensbeteiligten erhielten Gelegenheit, zum beabsichtigten Vorgehen des Rechtsamts sowie zur summarischen Einschätzung Stellung zu nehmen. Weiter wurde die Beschwerdegegnerin gebeten, die exakten Öffnungszeiten des Betriebes verbindlich mitzuteilen sowie, ob sie einen Auslieferdienst betreiben wird und wenn ja mit wie vielen Fahrzeugen. Ferner wurde die Beschwerdegegnerin eingeladen mitzuteilen, wie viele der bestehenden Parkplätze des Wohn- und Geschäftshauses für ihren Betrieb (insbesondere auch für allfällige Lieferfahrzeuge) zur Verfügung stehen werden und wo sie sich befinden. Da die Gemeinde mit Dispositiv-Ziff. V.1.4.1 des angefochtenen Entscheids ausserdem den Nachweis der erforderlichen Autoabstellplätze verlangt, ohne eine Zahl festzulegen, wurde die Gemeinde um Mitteilung gebeten, wie viele Autoabstellplätze aus ihrer Sicht notwendig seien.

Die Gemeinde erklärt in ihrer Stellungnahme vom 16. Oktober 2023, sie unterstütze das beabsichtigte Vorgehen. Eine allfällige Ausnahmegewilligung könne voraussichtlich befürwortet werden. Weiter führt die Gemeinde aus, erforderlich seien mindestens zwei Autoabstellplätze – einer für den Betrieb und einer für das Auslieferungsfahrzeug.

Die Beschwerdegegnerin reichte am 17. Oktober 2023 ein Ausnahmegesuch ein und beantragte, ihr sei entgegen Ziffer 3.2 Abs. 1 Bst. a der Kamin-Empfehlungen die Bewilligung zu erteilen, dass die geplante Kaminmündung der Abluftanlage die Oberkante der Lukarne im Dachgeschoss bloss um 0.485 m überrage. Zudem führte sie aus, einen Lieferdienst mit einem Fahrzeug betreiben zu wollen. Die Gestaltung der Öffnungszeiten sei wie folgt:

Montag bis Sonntag: 10.30 Uhr bis 14.00 Uhr und ab 17.00 Uhr bis 22.30 Uhr

Weiter teilte die Beschwerdegegnerin mit, für das Auslieferungsfahrzeug verfüge sie als Untermieterin über den Einstellhallenplatz Nr. 14 in der Einstellhalle des Wohn- und Geschäftshauses. Darüber hinaus sei sie zurzeit nicht in der Lage, verbindlich mitzuteilen, wie viele der bestehenden Parkplätze für ihren Betrieb zur Verfügung stehen werden. Nach Vorliegen einer Antwort der Gemeinde werde sie Rücksprache mit der Liegenschaftsverwaltung nehmen können.

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

² Vgl. Kamin-Empfehlungen, Mindesthöhe von Kaminen über Dach, Bundesamt für Umwelt BAFU, 2018, abrufbar unter <https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home.html> (Rubriken < Themen < Thema Luft < Publikationen und Studien < Mindesthöhe von Kaminen über Dach)

Mit Instruktionsverfügung vom 25. Oktober 2023 beauftragte das Rechtsamt die Gemeinde, das Ausnahmegesuch der Beschwerdegegnerin vom 17. Oktober 2023 nachträglich zu veröffentlichen und die massgebenden Akten öffentlich zur Einsichtnahme aufzulegen. Die Gemeinde publizierte das Ausnahmegesuch am 3. und 10. November 2023 im amtlichen Publikationsorgan. Die Beschwerdegegnerin informierte am 1. Dezember 2023, die Liegenschaftsverwaltung habe sich unwiderruflich bereit erklärt, ihr einen Aussenparkplatz zu vermieten. Als Mietbeginn gelte der Monatsbeginn nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung. Die Beschwerdeführenden erhoben am 4. Dezember 2023 Einsprache und Rechtsverwahrung bezüglich des nachträglichen Ausnahmegesuchs für die Unterschreitung der Mindesthöhe des Kamins. Sie beantragen, die nachträgliche Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung der Mindesthöhe von Kaminen über Dach gemäss Ziff. 3.2 Abs. 1 Bst. a der Kamin-Empfehlungen nicht zu erteilen und dem Bauvorhaben den Bauabschlag zu erteilen. Mit Schreiben vom 6. Dezember 2023 leitete die Gemeinde die Einsprache und Rechtsverwahrung der Beschwerdeführenden an das Rechtsamt weiter.

Die Parteien erhielten anschliessend Gelegenheit, Stellungnahmen sowie allfällige Schlussbemerkungen zum Verfahren einzureichen. Zudem wurde den Beschwerdeführenden Akteneinsicht gewährt. In ihrem Schreiben vom 22. Dezember 2023 beantragt die Gemeinde, die Beschwerde vom 15. Juni 2023 und die Einsprache vom 4. Dezember 2023 seien unter Kostenfolge abzuweisen und der angefochtene Gesamtentscheid vom 5. Mai 2023 sei zu bestätigen. Die Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung der Mindesthöhe von Kaminen über Dach gemäss Ziff. 3.2 Abs. 1 Bst. a der Kamin-Empfehlungen sei zu erteilen. Die Beschwerdegegnerin reichte am 12. Januar 2024 eine Stellungnahme sowie ihre Kostennote ein. Schliesslich reichten die Beschwerdeführenden innert der verlängerten Frist am 5. Februar 2024 ebenfalls Schlussbemerkungen und ihre Kostennote ein.

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

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG³. 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 BauG⁴ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden haben im Baubewilligungsverfahren Einsprache erhoben. Die Gemeinde hat in Dispositiv-Ziff. V.2. des angefochtenen Entscheids festgehalten, dass auf die Einsprachen nicht eingetreten werde, da diese in keinem der aufgeführten Punkte im öffentlich-rechtlichen Sinne stichhaltig seien. Zur Auslegung des Dispositivs kann auf die Begründung im angefochtenen Entscheid zurückgegriffen werden.⁵ Die Gemeinde erklärt unter Ziff. I.12.

³ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

⁴ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

⁵ Vgl. Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 52 N. 10

und Ziff. II.6. des angefochtenen Entscheids, dass sie auf die Einsprachen eintrete und unter Ziff. III.15. behandelt sie diese in materiell-rechtlicher Hinsicht. Dementsprechend ist die Gemeinde entgegen der Formulierung in Dispositiv-Ziff. V.2. des angefochtenen Entscheids auf die Einsprachen eingetreten. Dispositiv-Ziff. V.2. des angefochtenen Entscheids ist folglich dahingehend zu verstehen, als dass die Einsprachen der Beschwerdeführenden abgewiesen wurden. Die Beschwerdeführenden sind nach dem Gesagten ohne Weiteres durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Streitgegenstand

a) Die Beschwerdeführenden bringen vor, gemäss den Angaben im Baugesuch werde keine Firmenanschrift errichtet, das sei aber unglaublich. Es sei zu erwarten, dass eine solche angebracht werde. Zudem sei bei einer Bewilligung des Betriebs mit schleichenden Betriebserweiterungen zu rechnen.

b) Anfechtungsobjekt ist die Verfügung der Vorinstanz. Der Streitgegenstand braucht sich nicht mit dem Anfechtungsobjekt zu decken, kann aber auch nicht über dieses hinausgehen. Innerhalb dieses Rahmens bestimmen die Parteien den Streitgegenstand. Sowohl für das Einleiten eines Beschwerdeverfahrens als auch für dessen Umfang und eine allfällige vorzeitige Beendigung gilt somit die Verfügungs- oder Dispositionsmaxime sowie das Rügeprinzip. Die Parteien können den Streitgegenstand im Verlauf des Verfahrens nicht erweitern, sondern nur einschränken.⁶

c) Dem Baugesuch und den Projektplänen zufolge plant die Beschwerdegegnerin keine Reklame. Dementsprechend hat sich die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid nicht dazu geäußert und allfällige Reklamen sind vorliegend nicht Streitgegenstand. Dasselbe gilt für künftige Betriebserweiterungen. Der Vollständigkeit halber gilt zu erwähnen, dass die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid explizit darauf hinweist, dass künftige Erweiterungen bewilligt werden müssten.

3. Anwendbares Recht

a) Soweit das Bundesrecht nichts anderes bestimmt, sind Bauvorhaben nach dem zur Zeit der Einreichung des Baugesuchs geltenden Recht zu beurteilen (Art. 36 Abs. 1 BauG). Der Entscheid ist jedoch zurückzustellen, wenn das Bauvorhaben Nutzungsplänen widerspricht, die bei der Gesuchseinreichung öffentlich aufgelegt haben (vgl. Art. 36 Abs. 2 BauG). Das Baubewilligungsverfahren wird eingestellt bis feststeht, ob und mit welchem Inhalt das vorgesehene neue Recht Geltung erlangt. Entspricht das Bauvorhaben sowohl den alten als auch den aufgelegten neuen Vorschriften, kann das Verfahren fortgesetzt und unter den Voraussetzungen von Art. 37 BauG auch bewilligt werden. Ist das Bauvorhaben weder mit den geltenden noch mit den aufgelegten Bestimmungen vereinbar, erübrigt sich die Einstellung des Verfahrens; es kann sogleich der Bauabschlag erklärt werden.⁷

b) Die Stimmberechtigten der Gemeinde Münchenbuchsee haben am 25. September 2022 die Ortsplanungsrevision Münchenbuchsee 2017+ angenommen, wobei die Genehmigung durch das

⁶ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 72 N. 12 bis 14

⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 36 N. 3 Bst. a

Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) derzeit noch ausstehend ist.⁸ Die Ortsplanungsrevision wurde erstmals am 14. bzw. 16. Oktober 2020 und letztmals am 2. bzw. 3. November 2022 öffentlich aufgelegt. Die Beschwerdegegnerin hat ihr Baugesuch am 23. Februar 2022 bei der Gemeinde Münchenbuchsee eingereicht. Das neue Recht der Gemeinde Münchenbuchsee entfaltet somit eine Vorwirkung. Das Bauvorhaben kann nur bewilligt werden, wenn es sowohl den alten als auch den aufgelegten neuen Vorschriften entspricht.

4. Zonenkonformität

a) Die Bauparzelle befindet sich in der Kernzone K3A. Die Gemeinde ist im angefochtenen Entscheid davon ausgegangen, dass die vorgesehene Nutzung zonenkonform sei. Das Baureglement lasse innerhalb der Kernzonen Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe sowie Verkaufsnutzungen zu. Die Beschwerdeführenden erklären ebenfalls, dass in der Kernzone K3A Gastgewerbebetriebe grundsätzlich zugelassen seien. Sie machen aber geltend, dass die Bauparzelle an die Kernzone K3B angrenze. Die Kernzone K3B sei durch Wohnnutzungen und stille Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe geprägt, es gelte die Lärmempfindlichkeitsstufe II. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung seien die Auswirkungen auf die Nachbarzone zu überprüfen, falls diese nicht unbedeutend seien (wirkungsbezogene Betrachtungsweise der Zonenkonformität).

b) Voraussetzung einer Baubewilligung ist, dass das Bauvorhaben dem Zweck der Nutzungszone entspricht, also zonenkonform ist (vgl. Art. 22 Abs. 2 Bst. a RPG⁹). Bauten und Anlagen dürfen nicht zu Einwirkungen auf die Nachbarschaft führen, die der Zonenordnung widersprechen (Art. 24 Abs. 1 BauG; vgl. auch Art. 89 Abs. 1 BauV¹⁰). Es müssen nur Immissionen geduldet werden, die mit der zonengemässen Nutzung verbunden sind (vgl. Art. 89 Abs. 2 BauV). In den Zonenvorschriften sind Art und Mass der zulässigen Immissionen ausdrücklich oder indirekt bestimmt, indem sie in genereller Weise die Bauten und Anlagen bezeichnen, die in der betreffenden Zone bewilligt werden können bzw. ausgeschlossen sind.¹¹ Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung erfordert die Prüfung der Zonenkonformität bei Bauten, die direkt oder ganz nahe an die Grenze zu einer anderen Zone gestellt werden sollen als jener, in der sie liegen, stets auch den Einbezug ihrer Auswirkungen auf die Umgebung (sog. wirkungsbezogene Betrachtungsweise der Zonenkonformität). Sind nach der allgemeinen Lebenserfahrung keine oder nur unbedeutende Auswirkungen auf die benachbarte Zone zu erwarten, genügt es laut Bundesgericht, wenn das Vorhaben dem Zweck der Zone entspricht, in die es zu liegen kommt. Sind dagegen von einer Baute auf oder ganz nahe an der Grenze Auswirkungen auf eine Nachbarzone wahrscheinlich, hat die Baubehörde die Konformität auch mit der benachbarten Zone zu prüfen. Denn in diesem Fall beschränkt sich das Bauvorhaben nach der gebotenen auswirkungsbezogenen Betrachtung nicht auf die Zone, in der das Gebäude selber steht, sondern es liegt ein grenzüberschreitendes Vorhaben vor, das sich ebenfalls auf die Nachbarzone erstreckt.¹² Das Bau- und Planungsrecht befasst sich mit den Immissionen unter dem Gesichtspunkt der Nutzungsordnung bzw. der Zonenkonformität.¹³ Ob ein Bauvorhaben darüber hinaus auch den Bestimmungen der Umweltschutzgesetzgebung entspricht, ist keine Frage der Zonenkonformität, sondern separat zu beurteilen.¹⁴ Art. 24 Abs. 4 BauG und Art. 89 Abs. 4 BauV behalten denn auch ausdrücklich die weitergehenden Bestimmungen der Umweltschutzgesetzgebung vor.

⁸ <https://www.muenchenbuchsee.ch/de/politik-verwaltung/politik/aktuelle-projekte/detail/Ortsplanungsrevision-OPR17.php> (zuletzt besucht am 26. Februar 2024)

⁹ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700)

¹⁰ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

¹¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 24 N. 8 Bst. a

¹² BGE 145 I 156 E. 6.3

¹³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 24 N. 3

¹⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 24 N. 8 Bst. a

c) Die Kernzonen sind gemäss bisherigem Recht der Gemeinde Münchenbuchsee bestimmt für Gebiete im Dorfkern, in denen die Erhaltung des Orts- oder Quartierbilds Priorität hat. Bauten und Anlagen, welche den Charakter der Kernzone beeinträchtigen, sind untersagt (Art. 61 Abs. 1 BR¹⁵). Die Kernzone K3A ist bestimmt für gemischte Geschäfts-, Büro- und Wohnnutzungen und es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV¹⁶ (Art. 61 Abs. 2 und Art. 79 BR). Demgegenüber ist die Kernzone K3B bestimmt für das Wohnen sowie für Geschäfts- und Büronutzungen, welche die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV einhalten (Art. 61 Abs. 3 und Art. 79 BR). Das neue Recht regelt in Art. 211 Abs. 2 nBR¹⁷ für alle Kernzonen (K3A, K3B, K4) die zulässigen Nutzungen einheitlich. Zugelassen sind künftig unter anderem stille bis mässig störende Gewerbe, Dienstleistungen sowie Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe. Für alle Kernzonen gilt neu die Lärmempfindlichkeitsstufe III (Art. 211 Abs. 2 neunter Punkt nBR). Die Kommentarspalte zu Art. 211 Abs. 2 nBR hält zudem fest, dass mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe das gesunde Wohnen durch ihren Betrieb und Verkehr nicht wesentlich beeinträchtigen dürfen.

d) Die Beschwerdegegnerin plant einen Take-away mit sechs Sitzplätzen sowie einem Auslieferdienst mit einem Fahrzeug. Hierbei handelt es sich um eine Geschäftsnutzung bzw. einen Gastronomiebetrieb. Zudem handelt es sich um einen sehr kleinen Betrieb. Wie aufgezeigt, sind die Kernzonen K3A und K3B sowohl nach bisherigem als auch nach künftigem Recht gemischte Zonen. Zugelassen sind nicht nur Wohn- sondern auch Geschäftsnutzungen. Betreffend die an das Bauvorhaben angrenzende Kernzone K3B sind im Hinblick auf die Zonenkonformität daher keine bedeutenden Auswirkungen zu erwarten. Das Bauvorhaben erweist sich somit nach bisherigem und künftigem Recht als zonenkonform. Ob das Bauvorhaben konkret zu unzulässigen Lärmimmissionen führt, ist im Rahmen der Umweltschutzgesetzgebung zu prüfen. Hierbei wird insbesondere zu berücksichtigen sein, dass die Kernzone K3B neu der Empfindlichkeitsstufe III zugeteilt werden soll.

5. Lärmimmissionen

a) Die Beschwerdeführenden bringen in ihrer Beschwerde sowie in ihren Schlussbemerkungen vom 5. Februar 2024 vor, der Take-away sei gegen die ruhige J._____strasse ausgerichtet. Die Liegenschaft an der F._____strasse 4 diene überwiegend dem Wohnen und der Büronutzung. Unmittelbar neben und gegenüber dem geplanten Betrieb befänden sich vorwiegend Wohn- und Schlafräume, das heisst sensible Immissionsorte. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung seien die Auswirkungen auf die Nachbarzonen zu überprüfen, falls diese nicht unbedeutend seien. Die Vorinstanz und das AUE hätten sich nicht oder nur unzulänglich mit den Auswirkungen des Take-aways mit Auslieferdienst auf die direkt angrenzenden Wohnliegenschaften auseinandergesetzt. Sie seien nicht auf die nächtlichen Betriebstätigkeiten sowie auf den zu erwartenden Primär- und Sekundärlärm durch die Auslieferfahrzeuge sowie die Gäste (reger Autoverkehr, Motorenlärm, Schlagen von Autotüren, lautes Sprechen, Musiklärm usw.) eingegangen. Hierbei handle es sich um die bedeutendsten Ursachen für erheblichen Nachtlärm. Die Betriebszeiten von Montag bis Sonntag von 10.30 bis 14.00 Uhr und von 17.00 bis 22.30 fielen teilweise in die Nachtstunden. Erfahrungsgemäss halte sich die Kundschaft nach Betriebsschluss häufig noch vor dem

¹⁵ Baureglement der Gemeinde Münchenbuchsee vom 7. März 1993, letztmals genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 9. November 2022

¹⁶ Lärmschutz-Verordnung des Bundesrats vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41)

¹⁷ Baureglement der Gemeinde Münchenbuchsee vom 25. September 2022, Ortsplanungsrevision 2017+ (abrufbar unter <https://www.muenchenbuchsee.ch/de/politik-verwaltung/politik/aktuelle-projekte/detail/Ortsplanungsrevision-OPR17.php> [zuletzt besucht am 26. Februar 2024])

Lokal auf und verursache Lärm. Bei Take-aways würden die Speisen regelmässig im Aussenbereich des Lokals konsumiert, da nur eine sehr beschränkte Anzahl Sitzplätze vorhanden sei. Hier biete sich ein solches Verhalten umso mehr an, weil rund um den Take-away eine Arkade bestehe. Diese lade auch bei schlechtem Wetter zum Verweilen für ein Gespräch oder zum Rauchen ein. Es sei sehr wahrscheinlich, dass sich regelmässig Menschen ansammeln, Lärm verursachen und Abfall hinterlassen würden. Hinzu komme, dass ein Betriebskonzept fehle. Die Beschwerdegegnerin habe ein solches vorzulegen, in welchem sie aufzeige, wie sie (nächtliche) Lärmimmissionen verhindere. Die Beschwerdeführenden befürchten zudem die Bildung von «Szenen», wie sie andernorts in Münchenbuchsee bestünden. Zudem beantragen sie die Einholung eines Lärmgutachtens und eines Fachberichts Immissionsschutz sowie die kritische Auseinandersetzung mit dem Sekundärlärm. Weiter führen die Beschwerdeführenden aus, Gegenstand des Baugesuchs sei zwar «nur» ein Gastgewerbebetrieb mit sechs Innenplätzen. Angesichts des grossen Innenraums (ca. 35 m²) sowie des attraktiven Aussenbereichs (Arkade) sei anzunehmen, dass sich viel mehr Gäste im und vor dem Lokal aufhalten würden und die Sitzplatzbeschränkung nicht eingehalten werde. Werde der Betrieb bewilligt, sei mit schleichenden Betriebserweiterungen zu rechnen. Die Baubewilligung sei wegen der fehlenden Zonenkonformität und der Verletzung von Lärmschutzvorschriften aufzuheben.

b) Demgegenüber bringt die Beschwerdegegnerin vor, die Beschwerdeführenden würden aus einem bescheidenen Kebap-Zubereitungslokal ein Grossunternehmen herbeireden. Die sich aus dem Betrieb ergebenden Immissionen seien für die Nachbarschaft nicht übermässig bzw. minim. Die Beschwerdegegnerin müsse sich an die kantonalen Ladenöffnungszeiten halten. Ein Verstoss gegen diese Öffnungszeiten könnten die Beschwerdeführenden jederzeit anzeigen. Das AUE habe in seinem Fachbericht vom 4. Januar 2023 die geplanten Anlagen gemäss der Vollzugshilfe 6.20 des Cercle Bruit geprüft. Eine unzulässige Lärmbelastung sei gemäss diesem Prüfbericht nicht zu erwarten. Es würden keine Lärmschutzvorschriften verletzt.

c) Das bundesrechtliche Lärmschutzrecht soll die Bevölkerung vor schädlichem und lästigem Lärm schützen, der beim Betrieb neuer und bestehender Bauten und Anlagen erzeugt wird (vgl. Art. 1 Abs. 1 und 7 USG¹⁸, Art. 1 LSV). Dazu gehört einerseits der Lärm, der von der Anlage bzw. dem Betrieb selbst erzeugt wird, aber auch der Lärm, der von den Benutzerinnen und Benutzern innerhalb und ausserhalb der Anlage erzeugt wird, d.h. auch der von Menschen verursachte Verhaltenslärm.¹⁹ Die Ermittlung und Beurteilung von Lärmimmissionen ortsfester Anlagen erfolgt anhand der sogenannten Belastungsgrenzwerte (vgl. Art. 36 Abs. 1 und Art. 40 Abs. 1 LSV). Zu den Belastungsgrenzwerten gehören die Immissionsgrenzwerte, die Planungswerte und die Alarmwerte, welche nach der Lärmart, der Tageszeit und der Lärmempfindlichkeit der zu schützenden Gebäude und Gebiete festgelegt werden (Art. 2 Abs. 5 LSV). Für einige häufige, oft als besonders störend empfundene Schall- bzw. Lärmquellen wie u.a. Strassenverkehr, Flugplätze, Industrie- und Gewerbebetriebe hat der Bundesrat in den Anhängen 3 bis 7 der LSV Belastungsgrenzwerte erlassen. Diese Belastungsgrenzwerte können bei menschlichem Verhaltenslärm aber nicht herangezogen werden, da sich die Art des Lärms und der Störungscharakter von technischem Lärm unterscheiden.²⁰ Für den «untechnischen» Alltagslärm, welcher durch ein Take-away mit Lieferservice entsteht (Verhalten der Gäste, Autoverkehr, Schlagen der Autotüren, etc.) fehlen somit konkrete Belastungsgrenzwerte. Die möglichen Lärmimmissionen müssen von der Behörde deshalb im Einzelfall nach Art. 15 USG (Immissionsgrenzwerte) unter Berücksichtigung der Art. 19 USG (Alarmwerte) und Art. 23 USG (Planungswerte) beurteilt werden (Art. 40 Abs. 3 LSV).²¹

¹⁸ Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01)

¹⁹ BGE 133 II 292 E. 3.1

²⁰ BGE 133 II 292 E. 3.3, 123 II 325 E. 4.d.bb; Urs Walker, Umweltrechtliche Beurteilung von Alltags- und Freizeitlärm, in URP 2009, S. 64, 80 f.

²¹ Vgl. BGE 133 II 292 E. 3.3; Urs Walker, a.a.O., S. 65, 81

Bei der Inbetriebnahme eines Take-aways in Räumlichkeiten, die vorher als Coiffeursalon gedient haben, handelt es sich um eine Neuanlage im Sinne von Art. 25 USG bzw. Art. 7 LSV. Nach Art. 11 Abs. 2 USG und Art. 7 Abs. 1 Bst. a LSV sind die von einer neuen Anlage erzeugten Emissionen zunächst im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Zudem dürfen neue ortsfeste Anlagen nur errichtet werden, wenn die durch diese Anlagen allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte in der Umgebung nicht überschreiten (Art. 25 Abs. 1 USG, Art. 7 Abs. 1 Bst. b LSV). Nach der Rechtsprechung muss bei neuen ortsfesten Anlagen im Hinblick auf die Einhaltung der Planungswerte ein Immissionsniveau eingehalten werden, bei dem höchstens geringfügige Störungen auftreten. Dabei ist eine objektivierte Betrachtung unter Berücksichtigung von Personengruppen mit erhöhter Empfindlichkeit vorzunehmen (vgl. Art. 13 Abs. 2 USG).²² Für die Beurteilung der Störung sind verschiedene Faktoren bei der Quelle und beim Empfänger zu berücksichtigen. So kommt es auf den Charakter des Lärms, den Zeitpunkt und die Häufigkeit der Lärmereignisse sowie auf die Lärmempfindlichkeit des betroffenen Gebietes (ES) und die Lärmvorbelastung der betroffenen Nutzungszone (d.h. den normalen Hintergrundpegel) an.²³

Die Vereinigung kantonaler Lärmschutzfachleute, Cercle Bruit, veröffentlichte Anfang 2019 eine neue Version der Vollzugshilfe zur Ermittlung und Beurteilung des Lärms von öffentlichen Lokalen.²⁴ Die Vollzugshilfe legt für die verschiedenen Schallquellen wie z.B. Störungen durch Gäste, den Kundenverkehr und die Parkplätze verschiedene Richtwerte für die Planungs- und Immissionswerte fest. Auch wenn die Vollzugshilfe des Cercle Bruit kein Gesetz, sondern (nur) eine fachlich abgestützte private Richtlinie darstellt, kann sie nach der Rechtsprechung als Entscheidungshilfe herangezogen werden.²⁵

d) Wenn nach einer vorweggenommenen (vorläufigen) Würdigung der Lärmsituation Grund zur Annahme besteht, dass die Belastungsgrenzwerte überschritten sind oder ihre Überschreitung zu erwarten ist, so ist die Behörde zur Durchführung eines Beweis- und Ermittlungsverfahrens nach den Art. 36 ff. LSV und den Anhängen 2-7 der LSV verpflichtet, ohne dass ihr insoweit noch ein Ermessensspielraum zustünde. Für neue Anlagen im Sinne von Art. 25 Abs. 1 USG ist dabei einzig massgebend, ob die zu erwartenden Lärmimmissionen des Vorhabens die Planungswerte überschreiten können. Dabei dürfen keine hohen Anforderungen an die Wahrscheinlichkeit einer Überschreitung gestellt werden. Eine Lärmprognose ist schon dann erforderlich, wenn eine Überschreitung der Planungswerte möglich erscheint, d.h. beim aktuellen Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden kann.²⁶

e) Der Fachbericht Immissionsschutz vom 4. Januar 2023 äussert sich lediglich dahingehend, als dass der Güterverkehr und -umschlag nur mit leichten Motorfahrzeugen stattfindet.²⁷ Zum weiteren Sekundärlärm, das heisst dem von der Kundschaft verursachten Lärm im Aussenbereich des Take-aways, äussert sich der Fachbericht nicht. Auch die Vorinstanz hat sich mit dem Sekundärlärm nicht auseinandergesetzt.

²² BGE 123 II 325 E. 4.d.bb; Urs Walker, a.a.O., S. 65, 78 ff.

²³ Beurteilung Alltagslärm, Vollzugshilfe im Umgang mit Alltagslärm, herausgegeben vom Bundesamt für Umwelt BAFU, Bern 2014, S. 17, abrufbar unter <https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home.html> (Rubriken < Themen < Thema Lärm < Publikationen und Studien)

²⁴ Vollzugshilfe 8.10 «Ermittlung und Beurteilung des Lärms von öffentlichen Lokalen» der Vereinigung kantonaler Lärmschutzfachleute (Cercle bruit) vom 25. September 2020, abrufbar unter <https://cerclebruit.ch/abrufbar> (Rubriken < Vollzugsordner < 8 Alltagslärm)

²⁵ VGE 2016/199 vom 4. April 2019 E. 3.4, 2017/319 vom 6. Juni 2018 E. 4.2.2 m.w.H.

²⁶ BGE 137 II 30 E. 3.4; BGer 1C_39/2017 vom 13. November 2017 E. 4.4, 1C_95/2016 vom 29. September 2016 E. 2.1.2, 1C_534/2011 vom 29. Mai 2012 E. 2.4; VGE 2013/351 vom 30. Januar 2014 E. 2.2.

²⁷ Pag. 17 ff. der Vorakten

f) Die Bauparzelle und die nördlich und östlich angrenzenden Parzellen befinden sich in der Kernzone K3A. Wie aufgezeigt gilt hier die ES III. Die Parzellen westlich und südlich der Bauparzelle befinden sich in der Kernzone K3B. Derzeit sind sie noch der ES II zugeteilt. Künftig soll aber auch für die Parzellen in der Kernzone K3B die ES III gelten. Der Take-away ist zwar gegen die J. _____ strasse ausgerichtet, befindet sich aber in einem Gebäude an der F. _____ strasse im Zentrum von Münchenbuchsee und insbesondere in der Nähe des Bahnhofs. Bei der F. _____ strasse handelt es sich um eine Kantonsstrasse mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsbelastung zwischen 8001 bis 9000 Fahrzeugen. Es handelt sich damit um eine eher stark befahrene Strasse, von der ein eher hoher Strassenlärm ausgeht. Des Weiteren hat es in der Umgebung des Take-aways zahlreiche Gewerbebetriebe (z.B. mehrere Lebensmittelgeschäfte, ein Restaurant, eine Bäckerei, eine Apotheke, etc.). Auch wenn diese Betriebe abends und in der Nacht mehrheitlich geschlossen sein dürften, befindet sich die Bauparzelle eher in einer lärmigen und nicht in einer ruhigen Umgebung.

Die Beschwerdegegnerin plant sechs Sitzplätze im Innern des Take-aways.²⁸ Im Aussenbereich vor dem Take-away sind keine Sitzplätze, Stehtische o.ä. geplant bzw. bewilligt. Allfällige künftige Betriebserweiterungen, sei es im Innen- oder im Aussenbereich des Take-aways, sind vorliegend nicht Streitgegenstand. Dementsprechend hat die Vorinstanz in Dispositiv-Ziff. V.1.5.1. denn auch darauf hingewiesen, dass bei einer künftigen Erweiterung die entsprechenden Bewilligungen einzuholen seien. Da nur sechs Sitzplätze im Innenbereich des Take-aways sowie gar keine Aussen-sitzplätze vorhanden sind, dürfte der von der sitzenden Kundschaft ausgehende Lärm sehr gering sein. Sodann hat die Beschwerdegegnerin im Beschwerdeverfahren dargelegt, dass sie über einen Parkplatz für das Auslieferfahrzeug sowie über einen Parkplatz für die Kundschaft verfügt. Von einem einzelnen Auslieferungsfahrzeug geht kein übermässiger Lärm aus. Sodann hat die Beschwerdegegnerin mit Schreiben vom 1. Dezember 2023 mitgeteilt, für ihre Kundschaft habe sie einen Aussenparkplatz mieten können. Von lediglich einem Aussenparkplatz für die Kundschaft geht voraussichtlich kein übermässiger Lärm wie Musik, Schlagen der Autotüren oder Motorenlärm aus. Aufgrund der Lage des Take-aways kann davon ausgegangen werden, dass viele Kunden den Betrieb zu Fuss erreichen.

Ferner hat die Beschwerdegegnerin im Rahmen des Beschwerdeverfahrens mit Eingabe vom 17. Oktober 2023 erklärt, die Öffnungszeiten des Take-aways wie folgt gestalten zu wollen:

Montag bis Sonntag: 10.30 Uhr bis 14.00 Uhr und ab 17.00 Uhr bis 22.30 Uhr

Während den Öffnungszeiten von 10.30 Uhr bis 14.00 Uhr unter der Woche und am Samstag ist der vom Take-away verursachte Sekundärlärm kaum störend. Es ist davon auszugehen, dass der Take-away in der Mittagszeit hauptsächlich von Personen frequentiert ist, die eine Mittagspause machen oder ohnehin bereits im Dorfzentrum und tendenziell eher zu Fuss unterwegs sind (beispielsweise Gruppen von jugendlichen Schülerinnen und Schülern). Motorenlärm und das Schlagen von Autotüren ist daher nicht zu erwarten. Die Gespräche der im Freien verweilenden Gäste stören aufgrund des Umgebungslärms während dieser Zeit kaum. Das wird von den Beschwerdeführenden denn auch nicht geltend gemacht.

Für die Öffnungszeiten ab 17.00 Uhr bis 22.30 Uhr ist zu erwarten, dass der Take-away unter der Woche aufgrund der kurzen Gehdistanz zum Bahnhof hauptsächlich von Personen auf ihrem Nachhauseweg frequentiert wird, d.h. Personen, die zu Fuss unterwegs sind. Auch Personen, die mit dem Auto unterwegs sind, suchen den Take-away wohl hauptsächlich in der Stosszeit oder kurz nach dem Feierabendverkehr auf, also nicht während der ruhebedürftigen Nachtzeit. Ebenso sind nach Ladenschluss der Geschäfte im Umkreis des Take-aways kaum mehr Passantinnen

²⁸ Vgl. den Grundrissplan vom 9. Juli 2022

und Passanten unterwegs. Im Allgemeinen werden Essensbestellungen aufgrund der Essgewohnheiten hauptsächlich vor 22.00 Uhr abgeholt. Nach 22.00 Uhr und damit während der Nachtruhezeit ist unter der Woche folglich kaum Lärm zu erwarten. Darüber hinaus wird erfahrungsgemäss am Abend und insbesondere am Wochenende vermehrt der Lieferservice in Anspruch genommen. Von einem einzelnen Auslieferungsfahrzeug geht aber kein übermässiger Lärm aus. Hinsichtlich des Betriebs am Wochenende gilt es zudem zu berücksichtigen, dass sich der Take-away im Dorfzentrum und in Bahnhofsnähe befindet. Es ist daher zu erwarten, dass am Samstag- und Sonntagabend bzw. in der Nacht im Allgemeinen Lärm durch Passantinnen und Passanten zu hören ist. Dementsprechend fällt allfälliger Lärm von Kundschaft des Take-aways nicht zusätzlich ins Gewicht. Es ist zudem nicht auszuschliessen, dass die Arkaden am Gebäude an der F. _____ strasse 4 auch bisher schon zum Verweilen eingeladen haben. Insgesamt sind damit höchstens geringfügige Störungen und damit keine Überschreitung der Planungswerte zu erwarten. Angesichts der Lage des geplanten Betriebs und dessen sehr geringer Grösse und der Öffnungszeiten kann eine Überschreitung der Planungswerte ausgeschlossen werden. Die Öffnungszeiten des Take-aways, welche die Beschwerdegegnerin mit Eingabe vom 17. Oktober 2023 mitgeteilt hat, sind aber verbindlich im Dispositiv des vorliegenden Beschwerdeentscheids aufzunehmen.

g) Die Einholung eines Lärmgutachtens erübrigt sich nach dem Gesagten. Von einem Lärmgutachten wären keine neuen Erkenntnisse zu erwarten gewesen. Der Sachverhalt konnte aufgrund der vorhandenen Akten genügend festgestellt werden. Diese sogenannte antizipierte Beweiswürdigung verletzt den Anspruch auf rechtliches Gehör nicht.²⁹ Der entsprechende Beweisantrag der Beschwerdeführenden wird abgewiesen.

6. Kamin

a) Die Beschwerdegegnerin plant eine Abluftanlage für den Küchenbereich des Take-aways. Die Abluftanlage umfasst die Erstellung eines Abluftkamins, der ausserhalb des Gebäudes entlang der Fassade geführt wird. Unbestrittenermassen überragt der Abluftkamin den Dachfirst des bestehenden Gebäudes an der F. _____ strasse 4 nicht. Die Gemeinde erwog unter Ziff. III.7. des angefochtenen Entscheids, die Kaminhöhe entspreche nicht den Kamin-Empfehlungen. Da die Küchenabluft jedoch mit einem Ionisierer und einem Kohlenaktivfilter vorgereinigt werde (zweistufige Vorreinigung), seien übermässige Immissionen nicht zu erwarten.

Wie eingangs erwähnt, wurde der Beschwerdegegnerin im Beschwerdeverfahren Gelegenheit erteilt, ein Ausnahmegesuch einzureichen.

b) Die Beschwerdegegnerin erklärte in ihrer Beschwerdeantwort, den Vorakten sei zu entnehmen, dass eine spezialisierte Lüftungsunternehmung die Abluft in einer modernen Anlage erfasse und gehörig ableite. Die Küchenabluft werde mit einem Ionisierer vorgereinigt. Dabei würden geladene Ionen an Staubpartikeln in der Luft angelagert und durch elektrostatische Wechselwirkung eine Klumpenbildung verursachen. Die Klumpen könnten besser gefiltert werden. Diese Technik führe zusammen mit einem Aktivkohlefilter dazu, dass die Gerüche beim Austritt der Abluft nicht mehr als störend empfunden würden. Die zuständigen Baubewilligungsbehörden seien im Rahmen ihres pflichtgemässen Ermessens berechtigt, Ausnahmen von den Kamin-Empfehlungen anzuordnen.

In ihrem Ausnahmegesuch vom 17. Oktober 2023 führt die Beschwerdegegnerin aus, die vorliegend interessierende Bestimmung (Kaminmündung 0.5 m über dem Dachfirst) sei bereits 2013 in

²⁹ BVR 2017 S. 255 E. 5.1, 2012 S. 252 E. 3.3.3, je mit Hinweisen

die Kamin-Empfehlungen aufgenommen worden. In der Zwischenzeit habe die Ablufttechnik grosse Fortschritte gemacht. Küchenabluft werde seit einigen Jahren mit Ionisierern vorgereinigt. Die Spezialunternehmung B._____ GmbH bestätige mit Schreiben vom 25. Juli 2022, dass die geplante Lüftungsanlage den aktuellsten Normen und Richtlinien entspreche. Der vertikale Austritt via Regenhut Sorge dafür, dass die belastete Luft nicht zu Geruchsimmissionen führen könne. Auch der Fachbericht des AUE vom 4. Januar 2023 komme zum Schluss, dass keine übermässigen Immissionen zu erwarten seien. Durch die Gewährung der Ausnahme würden keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt. Vielmehr passe sich der geplante Abluftkamin besser in die Umgebung ein und werde weniger als störendes und fremdes Element im Ortsbild wahrgenommen.

c) Die Beschwerdeführenden bringen vor, der Beurteilung durch die Fachbehörde und die Vorinstanz, wonach die Kamin-Empfehlungen nicht eingehalten seien, das Bauvorhaben aber bewilligungsfähig sei, da die Küchenabluft mit einem Ionisierer und einem Kohlenaktivfilter vorgereinigt werden solle, könne nicht gefolgt werden. Bei einer neuen stationären Anlage sei sicherzustellen, dass die Emissionen möglichst vollständig erfasst und so abgeleitet werden, dass keine übermässigen Immissionen entstehen. Die Abluft müsse auf eine Höhe von mindestens 0.5 m über den Dachfirst geführt und dort ausgestossen werden (Art. 6 Abs. 1 und 2 LRV³⁰ sowie Ziff. 3.2 und 5.2 der Kamin-Empfehlungen). Die Kamin-Empfehlungen gewährten im Falle des Einbaus eines Ionisierers und eines Aktivkohlefilters keine Ausnahmen. Vorliegend sei mit sehr intensiven Küchengerüchen bis in die späten Nachtstunden zu rechnen. Die Abluft stamme aus einer Gastgewerbeküche mit industriellen Kochherden, Döner-Station, zwei Fritteusen und einem Pizza-Backofen. In den Sommermonaten bereiteten sich solche Gerüche intensiv aus und seien sehr störend. Zudem werde die Wartung von Ionisierer und Kohlenaktivfilter in der Praxis häufig vernachlässigt. Angesichts der erheblichen Geruchsbelastung müsse die Abluft vollständig und entsprechend den rechtlichen Vorgaben abgeführt werden.

In ihrer Einsprache und Rechtsverwahrung vom 4. Dezember 2023 erklären die Beschwerdeführenden, die Kamin-Empfehlungen enthielten in Ziff. 2.5 selbst eine Bestimmung zu den Ausnahmemöglichkeiten. Die Aufzählung sei zwar nicht abschliessend. Sie lasse jedoch erkennen, dass Ausnahmen bei gewerblichen Nutzungen sowie in dicht besiedelten Gebieten nur mit grösster Zurückhaltung gewährt werden könnten. Die Kamin-Empfehlungen sähe im Falle des Einbaus eines Ionisierers und eines Aktivkohlefilters keine Gewährung von Ausnahmen vor. Als lex specialis gingen die Ausnahmeregelungen der Kamin-Empfehlungen Art. 26 BauG vor bzw. seien bei der Anwendung von Art. 26 BauG zu beachten. Vorliegend bestünden keine besonderen Verhältnisse. Die ästhetischen Überlegungen könnten praktisch bei jedem Kaminprojekt vorgebracht werden. Es sei ästhetisch immer schöner, wenn ein Kamin möglichst klein und unauffällig sei. Das Wohn- und Geschäftshaus an der F._____strasse 4 sei kein Baudenkmal. Dass das Gebäude im Ortsbildschutzgebiet liege, rechtfertige keine Ausnahme. In diesem Perimeter gebe es weitere Gebäude mit ordnungsgemäss über den Dachfirst führenden Kaminen. Hinsichtlich der wesentlichen, entgegenstehenden öffentlichen und nachbarlichen Interessen wiederholen die Beschwerdeführenden im Wesentlichen ihre Vorbringen aus der Beschwerde.

d) In ihrer Stellungnahme vom 22. Dezember 2023 führt die Gemeinde aus, sie habe eine Interessenabwägung vorgenommen und komme zum Schluss, dass die Wahrung des Ortsbildes gegenüber den zu erwartenden Immissionen höher zu gewichten sei und demnach eine Ausnahmegewilligung erteilt werden könne. Insbesondere komme das AUE in seinem Fachbericht vom 4. Januar 2023 zum Schluss, dass durch die Küchenabluft aufgrund der zweistufigen Vorreinigung (Ionisierer und Kohlenaktivfilter) nicht übermässige Immissionen zu erwarten seien. In Berück-

³⁰ Luftreinhalte-Verordnung des Bundesrats vom 16. Dezember 1985 (LRV; SR 814.318.142.1)

sichtigung der im Fachbericht Immissionsschutz vom 4. Januar 2023 aufgeführten Auflagen könne der Kamin bezogen auf die Bestimmungen über die Luftreinhaltung ausgeführt werden.

e) Emissionen sind möglichst nahe am Ort ihrer Entstehung möglichst vollständig zu erfassen und so abzuleiten, dass keine übermässigen Immissionen entstehen (Art. 6 Abs. 1 LRV). Sie müssen in der Regel durch Kamine oder Abluftkanäle über Dach ausgestossen werden (Art. 6 Abs. 2 LRV). Soweit die Luftreinhalte-Verordnung die Mindesthöhe von Kaminen nicht festlegt, sind im Kanton Bern die Empfehlungen des Bundes (Empfehlungen über die Mindesthöhe von Kaminen über Dach, Version 2018) verbindlich (vgl. Art. 89 Abs. 3 BauV). In der Luftreinhalte-Verordnung sind bis anhin nur die Mindesthöhe von Hochkaminen geregelt (vgl. Art. 6 Abs. 3 LRV). Massgebend sind somit die Kamin-Empfehlungen des Bundes.³¹ Bei kleineren Feuerungsanlagen muss die Kaminmündung den höchsten Gebäudeteil (z.B. Dachfirst) um mindestens 0.5 m überragen (vgl. Ziff. 3.2 Abs. 1 Bst. a der Kamin-Empfehlungen). Gemäss Ziff. 5.2 Bst. a der Kamin-Empfehlungen müssen sodann Kaminmündungen, die schadstoff- oder geruchsbelastete Abgase emittieren, den höchsten Gebäudeteil (z.B. Dachfirst) grundsätzlich um mindestens 0.5 m überragen. Unter Ziff. 2 enthalten die Kamin-Empfehlungen allgemeine Bestimmungen. Gemäss Ziff. 2.3 der Kamin-Empfehlungen sind Kamine auf Satteldächern möglichst am First oder in unmittelbarer Nähe des Firstes anzuordnen. Weiter hält Ziff. 2.5 fest:

Die Behörde kann Ausnahmen gewähren insbesondere bei:

- Backöfen, Grillanlagen und Pizzaöfen im Aussenbereich, soweit sie nicht gewerblich genutzt werden,
- unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden, soweit es den Gesundheitsschutz gewährleistet,
- freistehende Gebäuden in der Landwirtschaftszone

Übermässige Immissionen dürfen jedoch nicht auftreten.

Ziff. 2.5 der Kamin-Empfehlungen ist damit nicht abschliessend formuliert. Ausserdem stellt sich die Frage, ob es sich um eine unechte Ausnahme (sog. Ermächtigungsnorm) handelt. Eine Ermächtigungsnorm ermächtigt oder verpflichtet die zuständige Behörde, unter näher umschriebenen Voraussetzungen von einer bestimmten Vorschrift abzuweichen.³² Letztlich kann vorliegend aber offen gelassen werden, ob es sich bei Ziff. 2.5 der Kamin-Empfehlungen um eine Ermächtigungsnorm handelt. Soweit die Voraussetzungen einer unechten Ausnahme nicht erfüllt sind, kann gegebenenfalls eine echte Ausnahme nach Art. 26 Abs. 1 BauG erteilt werden.

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 Ausnahmegewilligung 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 erge-

³¹ Vgl. Kamin-Empfehlungen, Mindesthöhe von Kaminen über Dach, Bundesamt für Umwelt BAFU, 2018, abrufbar unter <https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home.html> (Rubriken < Themen < Thema Luft < Publikationen und Studien < Mindesthöhe von Kaminen über Dach)

³² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Vorbemerkungen zu den Art. 26-31 N. 1

ben, eine Ausnahme begründen. Rein finanzielle Interessen, der Wunsch nach einer Ideallösung oder intensives Ausnützungsstreben rechtfertigen aber keine Ausnahmegewilligung. 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 an der Ausnahme, von der Bedeutung der Vorschrift, von der abgewichen werden soll, und von Art und Mass der verlangten Abweichung.³³

f) Das Bauvorhaben umfasst vorliegend keine Backöfen, Grillanlagen und Pizzaöfen im Aussenbereich und betrifft weder ein unter Denkmalschutz stehendes Gebäude noch ein freistehendes Gebäude in der Landwirtschaftszone. Eine (unechte) Ausnahme gemäss Ziff. 2.5 der Kamin-Empfehlungen fällt damit von vornherein ausser Betracht. Zu prüfen ist, ob vorliegend die Voraussetzungen für eine echte Ausnahme nach Art. 26 Abs. 1 BauG erfüllt sind.

Das Gebäude an der F. _____ strasse 4 weist ein Satteldach auf. Aus der Visualisierung vom 7. November 2022³⁴ geht hervor, dass der Abluftkamin bei einer Kaminhöhe von 0.5 m über der Dachfirst (vgl. Ziff. 3.2 Abs. 1 Bst. a sowie 5.2 Bst. a der Kamin-Empfehlungen) sehr hoch ausfallen würde.³⁵ Dies ist darauf zurückzuführen, dass der Kamin nachträglich errichtet werden soll und daher entlang der Fassade geführt wird. Dementsprechend ist der Durchstoss des Kamins beim Satteldach sehr weit vom Dachfirst entfernt. Einzig bei einer Führung des Kamins im Gebäudeinnern wäre denkbar, dass dieser möglichst nahe beim Dachfirst austritt und die Kaminhöhe über dem Dachfirst damit so klein wie möglich ausfällt. Das nachträgliche Anbringen eines Abluftkamins für einen Gastronomiebetrieb im Gebäudeinnern ist kaum realisierbar. Bei der Liegenschaft an der F. _____ strasse 4 handelt es sich um ein bestehendes Gebäude, das zwar kein Baudenkmal ist. Die Liegenschaft befindet sich aber sowohl nach bisherigem als auch nach künftigen (Schutz-) Zonenplan im Ortsbildschutzgebiet. Das Ortsbildschutzgebiet verläuft entlang der F. _____ strasse und der N. _____ strasse. In der Nähe des Bauvorhabens befinden sich mehrere schützens- und erhaltenswerte Baudenkmäler. Würde der Abluftkamin gemäss den Kamin-Empfehlungen ausgeführt, fiel er deutlich höher als geplant aus. Dadurch würde der Abluftkamin im Ortsbildschutzgebiet sehr auffällig in Erscheinung treten. Da hier entscheidend ist, dass der Abluftkamin im Ortsbildschutzgebiet liegt, ist damit zugleich auch gesagt, dass nicht bei jedem Kaminprojekt ästhetische Gründe vorgebracht werden können, um von den Kamin-Empfehlungen abzuweichen. Nach dem Gesagten erscheint die Haltung der Gemeinde nachvollziehbar – es bestehen besondere, ästhetische Gründe um vorliegend von den Kamin-Empfehlungen abzuweichen.

Im Übrigen stehen der Ausnahmegewilligung auch keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegen. Dem Lüftungsplan vom 16. November 2022³⁶ lässt sich entnehmen, dass die Abluftanlage mit einem Vorfilter, einem Kohlenaktivfilter und einem Ionisierer ausgestattet werden soll. Gemäss dem Fachbericht Immissionsschutz vom 4. Januar 2023 genügt die zweistufige Vorreinigung mit Ionisierer und Kohlenaktivfilter. Das AUE hält dazu in seinem Fachbericht Immissionsschutz vom 4. Januar 2023 folgendes fest:

Es ist geplant, dass die Kaminmündung die Oberkante des Lukarne-Fensters im Dachgeschoss mindestens 0.5 Meter überragt. Die Kaminhöhe entspricht nicht den Empfehlungen über die Mindesthöhe von Kaminen über Dach. Da die Küchenabluft jedoch mit einem Ionisierer und einem Kohlenaktivfilter vorgereinigt wird

³³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 26-27 N. 4

³⁴ Pag. 153 der Vorakten

³⁵ Vgl. das Foto auf der Beschwerdeantwortbeilage Nr. 4

³⁶ Pag. 154 der Vorakten

(2-stufige Vorreinigung), sind übermässige Immissionen nicht zu erwarten. Der Kamin kann gemäss dem Projektplan Lüftung, eingereicht am 22.11.2022, ausgeführt werden (siehe Auflagen).³⁷

[Auflagen]

1. Die Kaminmündung der Küchenabluft muss die Oberkante des Lukarne-Fensters im Dachgeschoss um mindestens 0.5 Meter überragen und die Abgase müssen ungehindert vertikal nach oben austreten können.
2. Die Küchenabluft muss mit einem Ionisierer und einem Aktivkohlefilter vorgereinigt werden (gem. Projektplan Lüftung, eingereicht am 22.11.2022).³⁸

Auch die B. _____ GmbH bestätigte mit Schreiben vom 25. Juli 2022, dass die geplante Lüftungsanlage (Abluft über Dach) den aktuellsten Normen entspreche. Der vertikale Austritt via Regenhut Sorge dafür, dass die belastete Luft nicht zu Geruchsemissionen führen könne.³⁹ Von der aus dem Abluftkamin austretenden Luft sind bereits aus diesem Grund kaum übermässige Immissionen zu erwarten. Gemäss Lüftungsplan vom 16. November 2022⁴⁰ überragt der Abluftkamin die Oberkante der Lukarne um 0.485 m, womit eigentlich 1.5 cm fehlen. Betrachtet man zugleich die Visualisierung vom 7. November 2022⁴¹ wird aber klar, dass der Abluftkamin die Oberkante des Lukarne-Fensters um mindestens 0.5 m überragen soll. Hinsichtlich des Lukarne-Fensters ist somit gewährleistet, dass die Abluft über dem Fenster abzieht. Soweit ersichtlich, sind oberhalb des Abluftkamins zudem keine weiteren Lukarne- oder Dachfenster vorhanden. Die Beschwerdeführenden bringen nicht ausdrücklich vor, dass trotz der zweistufigen Vorreinigung mit Ionisierer und Kohlenaktivfilter von der Abluft übermässige Immissionen ausgehen. Vielmehr bringen sie vor, dass die Wartung von Ionisierer und Kohlenaktivfilter in der Praxis häufig vernachlässigt werde. Es mag zwar zutreffen, dass die Wartung von Ionisierer und Kohlenaktivfilter aufwändig ist, allenfalls bewusst nicht vorgenommen wird oder in der Praxis häufig schlichtweg vergessen geht. Dies genügt vorliegend jedoch nicht, um das Vorliegen eines entgegenstehenden öffentlichen oder nachbarlichen Interesses zu bejahen. Der Fachbericht Immissionsschutz vom 4. Januar 2023 hat als Auflage ausdrücklich festgehalten, dass die Küchenabluft mit einem Ionisierer und einem Aktivkohlefilter vorgereinigt werden muss. Mit dieser Auflage ist genügend sichergestellt, dass die Küchenabluft auch künftig vorgereinigt wird. Soweit die Beschwerdegegnerin den Ionisierer und den Aktivkohlefilter nicht (genügend) warten sollte und dadurch übermässige Immissionen entstehen, steht es der Nachbarschaft offen, baupolizeiliche Anzeige zu erheben und die Durchsetzung der Auflage zu verlangen. Nach dem Gesagten kann die Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung der Mindesthöhe des Kamins erteilt werden. Die Beschwerde sowie die Einsprache vom 4. Dezember 2023 der Beschwerdeführenden erweisen sich als unbegründet.

7. Erschliessung, Parkplätze

a) Weiter bringen die Beschwerdeführenden vor, der Betrieb mit fünf Arbeitsplätzen, einem Auslieferdienst mit mehreren Fahrzeugen sowie einem Gästeraum mit sechs Sitzplätzen führe zu mehr Verkehr als der bisherige Coiffeursalon mit einem Arbeitsplatz. Wegen des zu erwartenden Mehrverkehrs sei in einem Verkehrskonzept darzulegen, wie die Verkehrsströme abgewickelt werden sollen, welche Auswirkungen dies auf die Nachbarliegenschaft habe und welche zusätzlichen Massnahmen allenfalls ergriffen werden müssten. Dabei sei zu beachten, dass im Bereich der F. _____ strasse 4 ein Einbahnregime herrsche, so dass der gesamte Verkehr (bis in die Nacht-

³⁷ Pag. 17 ff. der Vorakten

³⁸ Pag. 17 ff. der Vorakten

³⁹ Vgl. die Beilage Nr. 2 zum Ausnahmegesuch vom 17. Oktober 2023

⁴⁰ Pag. 154 der Vorakten

⁴¹ Pag. 153 der Vorakten

stunden) über die ruhige J. _____ strasse abgewickelt würde. Für die Beurteilung des Bauvorhabens müssten die Anzahl und Anordnung der Parkplätze bekannt sein. Der Nachweis einer genügenden Erschliessung sowie der Parkplatznachweis seien vorliegend nicht erbracht.

In ihren Schlussbemerkungen vom 5. Februar 2024 ergänzen die Beschwerdeführenden, der Parkplatz in der Einstellhalle sei weder für Kundenfahrzeuge noch für das Auslieferfahrzeug geeignet. Kunden hätten keinen Zugang zur Einstellhalle und das Fahrzeug des Lieferdienstes werde nicht in der Einstellhalle, sondern jeweils direkt vor dem Lokal parkiert, damit die Waren rasch verladen werden könnten und nicht umständlich in die Einstellhalle getragen werden müssten. Für einen Betrieb mit mehreren Mitarbeitenden, sechs Innensitzplätzen, zahlreicher Kundschaft (mit Fahrzeugen) und einem Auslieferdienst sei es ungenügend, lediglich über einen Einstellhallenplatz und einen Aussenparkplatz zu verfügen. Die erforderliche Anzahl Abstellplätze könne nicht anhand der Faktoren nach Art. 52 Abs. 1 BauV berechnet werden. Es handle sich nicht um ein gewöhnliches Restaurant, sondern um einen Take-away mit hohem Verkehrsaufkommen. Es lägen «besondere Verhältnisse» im Sinne von Art. 54 BauV vor, die eine Erhöhung der Abstellplätze erforderten. Die Lehre nenne denn auch Schnellimbissrestaurants als Beispiele für einen erhöhten Parkplatzbedarf. Schliesslich bringen die Beschwerdeführenden vor, klare und verbindliche Angaben zum Verkehrs- und Parkierungskonzept seien für die betroffenen Nachbarn besonders wichtig, weil es bereits heute immer wieder zu widerrechtlichem Abstellen von fremden Fahrzeugen auf ihren Grundstücken komme. Die Gefahr von vermehrten (kurzfristigen) Inanspruchnahmen der nachbarlichen Grundstücke und Parkplätze durch Take-away Kunden sei erheblich.

b) Die Beschwerdegegnerin macht geltend, es sei nicht geplant fünf Arbeitsplätze anzubieten. Auch sei kein Auslieferdienst mit mehreren Fahrzeugen geplant. Es sei nicht mit «Verkehrsströmen» zu rechnen, die sich über die ruhige J. _____ strasse ergiessen würden. Für die Liegenschaft F. _____ strasse 4 liege ein Parkplatznachweis vor. Es bestünden 39 Abstellplätze für Motorfahrzeuge. Mit Stellungnahme vom 17. Oktober 2023 ergänzt die Beschwerdegegnerin, sie beabsichtige, einen Lieferdienst mit einem Fahrzeug zu betreiben. Für das Auslieferfahrzeug verfüge sie als Untermieterin über den Einstellhallenplatz Nr. 14 auf der Bauparzelle. In ihrer Eingabe vom 1. Dezember 2023 fügt die Beschwerdegegnerin an, die Liegenschaftsverwaltung habe sich bereit erklärt, ihr einen Aussenparkplatz zu vermieten. Als Mietbeginn gelte der Monatsbeginn nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung.

c) Die Gemeinde geht im angefochtenen Entscheid davon aus, dass das Baugrundstück hinreichend erschlossen ist und die Erschliessung durch das Bauvorhaben nicht verändert wird. In den betroffenen Räumlichkeiten bestehe bereits heute eine gewerbliche Nutzung mit Publikumsverkehr, es sei daher nicht von einem erhöhten Verkehrsaufkommen auszugehen. Weiter geht die Gemeinde davon aus, dass der Parkplatznachweis erbracht sei. Die Anzahl der bestehenden Abstellplätze von total 39 liege über der maximalen Bandbreite. Mit der bisher rechtmässig baubewilligten Nutzung seien mindestens neun und maximal 28 Abstellplätze auszuweisen. Mit der neuen Nutzung als Take-away betrage die Bandbreite zwischen mindestens elf und maximal 30 Abstellplätzen für Motorfahrzeuge. Das Angebot an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge sei ausreichend und für die gesamte Liegenschaft stünden genügend Abstellplätze zur Verfügung. Erfolge die Berechnung des Parkplatzbedarfs lediglich für den Take-away Betrieb, seien mindestens einer und maximal neun Abstellplätze für Motorfahrzeuge sowie drei Abstellplätze für Zweiräder auszuweisen. In der Bandbreite nicht enthalten seien betriebsnotwendige Motorfahrzeuge. Weiter hielt die Gemeinde fest, vor Eröffnung des Betriebes sei ihr eine Kopie des entsprechenden Mietvertrages einzureichen.

In ihrer Stellungnahme vom 16. Oktober 2023 führt die Gemeinde aus, gemäss Art. 50 Abs. 2 und Abs. 3 Bst. a BauV resultiere mindestens ein dauerhaft dem Betrieb zugewiesener Autoabstell-

platz sowie ein Autoabstellplatz für das Auslieferungsfahrzeug. Die Beschwerdegegnerin habe demnach einen Gesamtmietvertrag beizubringen, worin mindestens zwei Autoabstellplätze enthalten seien und die Verfügbarkeit in Zusammenhang mit dem Take-away sichergestellt sei. In ihrer Stellungnahme vom 22. Dezember 2023 führt die Gemeinde aus, der Nachweis der Beschwerdegegnerin im Beschwerdeverfahren hinsichtlich Autoabstellplätze werde seitens der Baupolizeibehörde als rechtliche Sicherstellung akzeptiert.

d) Bauvorhaben dürfen nur bewilligt werden, wenn sichergestellt ist, dass das Baugrundstück auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, genügend erschlossen sein wird (Art. 7 Abs. 1 BauG). Bestehende Erschliessungsanlagen genügen für Zweckänderungen, die keine wesentliche Mehrbelastung bringen (Art. 5 Abs. 1 Bst. b BauV).

Die Erschliessung der Bauparzelle ist bestehend. Für das Auslieferungsfahrzeug hat die Beschwerdegegnerin im Beschwerdeverfahren nachgewiesen, dass sie einen bestehenden Einstellhallenplatz mieten kann. Da der Einstellhallenplatz bestehend ist und nur ein Auslieferungsfahrzeug eingeplant ist, ist nicht von einer wesentlichen Mehrbelastung durch das Auslieferungsfahrzeug auszugehen. Bei nur einem Auslieferungsfahrzeug kann erwartet werden, dass die Beschwerdegegnerin die Bestellungen nach Möglichkeit sammelt und nicht wegen jeder einzelnen Bestellung Fahrten vornimmt. Der Autoabstellplatz für die Kundschaft ist ebenfalls bestehend. Auch wenn es im Vergleich zum bisherigen Coiffeursalon allenfalls zu mehr Fahrten kommt, ist nicht von einer wesentlichen Mehrbelastung auszugehen. Wie bereits aufgezeigt, befindet sich das Take-away in kurzer Gehdistanz zum Bahnhof. Während der Mittagszeit kann damit gerechnet werden, dass die Mehrheit der Gäste zu Fuss zum Take-away gehen wird. Insbesondere die jugendliche Kundschaft verfügt noch nicht über die Berechtigung, mit einem Personenwagen anzureisen. Am Abend und an den Wochenenden ist davon auszugehen, dass vermehrt der Lieferservice in Anspruch genommen wird. Insgesamt hat der Take-away keine wesentliche Mehrbelastung der Erschliessung zur Folge. Die bestehende Erschliessungsanlage genügt.

e) Wird durch die Erstellung, die Erweiterung, den Umbau oder die Zweckänderung von Bauten und Anlagen ein Parkplatzbedarf verursacht, so ist dafür auf dem Grundstück oder in seiner Nähe eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorfahrräder zu errichten (Art. 16 Abs. 1 BauG). Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge wird durch eine Bandbreite begrenzt, innerhalb dieser die gesuchstellende Partei die Anzahl festlegt (Art. 50 Abs. 1 BauV). Die Bandbreite umfasst insbesondere die Abstellplätze für die Motorfahrzeuge der Beschäftigten, der Besucher und der Behinderten (Art. 50 Abs. 2 BauV). In ihr nicht enthalten und zusätzlich bewilligt werden die Abstellplätze für betriebsnotwendige Motorfahrzeuge wie Lieferwagen (vgl. Art. 50 Abs. 3 Bst. a BauV).

Soweit es sich nicht um eine Wohnnutzung sondern um eine «übrige Nutzung» handelt, berechnet sich die Bandbreite in der Agglomeration, wozu die Gemeinde Münchenbuchsee gehört (vgl. Art. 52 Abs. 2 Bst. a BauV), nach der folgenden Formel (vgl. Art. 52 Abs. 1 Bst. a BauV):

1. Maximal: $(0.6 \times GF/n) + 5$
2. Minimal: $(0.45 \times GF/n) - 3$

Als Geschossfläche (GF) gelten die Hauptnutzflächen, die Verkehrsflächen und die Konstruktionsflächen. Nicht angerechnet werden Verkehrsflächen für die Parkierung von Fahrzeugen sowie Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind (Art. 49 Abs. 2 BauV). Für Restaurants gilt beispielsweise ein n-Wert von 15 (Art. 52 Abs. 1 Bst. c Ziff. 1 BauV). Sodann gilt für die Berechnung der Anzahl Abstellplätze, dass wenn ein Vorhaben verschiedene übrige Nutzungen umfasst, die GF/n der verschiedenen Nutzungen zusammenzuzählen und von dieser

Summe die Anzahl Abstellplätze zu berechnen ist (Art. 52 Abs. 3 Bst. a BauV). Wenn die Berechnung für ein Vorhaben weniger als ein Abstellplatz ergibt, ist für die übrigen Nutzungen mindestens ein Abstellplatz zu erstellen (Art. 52 Abs. 3 Bst. b BauV). Besondere Verhältnisse, die zum Abweichen von der Bandbreite oder vom Grundbedarf führen können, sind gemäss Art. 54 Abs. 1 BauV gegeben, wenn das Vorhaben deutlich über- oder unterdurchschnittlich ist, beispielsweise im Anteil des motorisierten Individualverkehrs bei Schichtbetrieb (Bst. a), in der Anzahl Arbeitsplätze im Verhältnis zur Geschossfläche bei industriellen Produktionsbetrieben oder bei Lagerhallen (Bst. b) oder in der Eignung des öffentlichen Verkehrs für seine Erschliessung (Bst. c). Gemäss Lehre ist eine Erhöhung auch denkbar bei Betrieben mit besonders hohem Verkehrsaufkommen (Pub, Dancing, Schnellimbissrestaurant, Spital). Es ist aber zu beachten, dass gewisse Abweichungen vom Durchschnittlichen bereits durch die Bandbreiten aufgefangen werden, weshalb nur deutliche Abweichungen eine Korrektur rechtfertigen.⁴²

In den Akten befindet sich ein Parkplatznachweis vom 15. März 2022. Dieser Parkplatznachweis berücksichtigt die Wohnnutzung (5 Wohnungen) und die Nutzung «Arbeiten Gewerbe, Dienstleistungen» (966 m² GF). Der Take-away ist unter dem Titel «Restaurant» ebenfalls berücksichtigt (88 m² GF).⁴³ Zu der Hauptnutzfläche des Take-aways zählen der Küchenbereich (24.6 m²), der Bereich für die Kundschaft mit den Sitzplätzen (34.8 m²), das Büro (12 m²), der Personalraum (7 m²) und das WC (3 m²). Zur Verkehrsfläche zählt der Flur von 6.5 m². Der Take-away weist damit eine Geschossfläche von insgesamt 87.9 m² auf.⁴⁴ Die Geschossfläche des Take-aways ist im Parkplatznachweis somit korrekt berücksichtigt worden. Dass der Take-away bei der Nutzung «Restaurant» mit einem n-Wert von 15 aufgeführt wird, ist vorliegend nicht umstritten. Gemäss Parkplatznachweis beträgt die Bandbreite zwischen elf und dreissig Abstellplätze für Motorfahrzeuge. Bestehend sind 39 Abstellplätze für Motorfahrzeuge, davon 19 offen und 20 in Garagen, Einstellhallen (Unterstände). Der Parkplatznachweis nimmt eine Gesamtbetrachtung gemäss Art. 52 Abs. 3 Bst. a BauV vor. Er ist plausibel und nachvollziehbar. Aus dem Parkplatznachweis geht nach dem Gesagten hervor, dass auf der Bauparzelle bereits genügend Abstellplätze für Motorfahrzeuge bestehend sind.

Selbst wenn der Take-away vorliegend isoliert betrachtet werden müsste, ändert sich daran nichts. Bei einer Geschossfläche von 87.9 m² und einem n-Wert von 15 für die Nutzung «Restaurant» ergibt sich eine rechnerische Bandbreite gerundet zwischen 0 und 9 Abstellplätzen für Motorfahrzeuge der Beschäftigten, der Besucher und der Behinderten (Art. 50 Abs. 2 BauV i.V.m. Art. 52 Abs. 1 Bst. a BauV). Mit Blick auf Art. 52 Abs. 3 Bst. b BauV ist für die Kundschaft, die Beschäftigten und die Behinderten somit mindestens ein Autoabstellplatz erforderlich. Mit Schreiben vom 1. Dezember 2023 hat die Beschwerdegegnerin mitgeteilt, die Liegenschaftsverwaltung der Liegenschaft an der F. _____ strasse 4 habe sich unwiderruflich bereit erklärt, ihr einen Aussensparkplatz zu vermieten. Als Mietbeginn gelte der Monatsbeginn nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung. Die Beschwerdegegnerin hat das entsprechende Schreiben der Liegenschaftsverwaltung zu den Akten gelegt.⁴⁵ Folglich verfügt die Beschwerdegegnerin für ihre Kundschaft und die Beschäftigten über einen Parkplatz. Da die Bandbreite die Autoabstellplätze für die Beschäftigten umfasst, ist unbeachtlich, wie viele Arbeitsplätze die Beschwerdegegnerin tatsächlich anbieten will. Wie aufgezeigt, sind Abstellplätze für betriebsnotwendige Motorfahrzeuge zusätzlich zu bewilligen (vgl. Art. 50 Abs. 3 Bst. a BauV). Im Beschwerdeverfahren hat die Beschwerdegegnerin einen Untermietvertrag vom 13. Oktober 2023 zu den Akten gereicht.⁴⁶ Demzufolge mietet die Beschwerdegegnerin als Untermieterin einen Einstellhallenplatz an der F. _____ strasse 4. In ihrer Eingabe vom 17. Oktober 2023 erklärt sie, sie beabsichtige, ein

⁴² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 16-18 N. 16

⁴³ Pag. 61 der Vorakten

⁴⁴ Vgl. den Grundrissplan vom 9. Juli 2022, pag. 155 der Vorakten

⁴⁵ Vgl. die Beschwerdeantwortbeilage Nr. 7

⁴⁶ Vgl. die Beschwerdeantwortbeilage Nr. 6

Auslieferfahrzeug zu betreiben und für dieses diene der Einstellhallenplatz. Die Beschwerdegegnerin verfügt folglich über einen Abstellplatz für ihr betriebsnotwendiges Auslieferfahrzeug. Es ist nicht ersichtlich, dass sich der Einstellhallenplatz nicht für das Auslieferfahrzeug eignen sollte.

Im Übrigen sind vorliegend auch keine besonderen Verhältnisse im Sinne von Art. 54 Abs. 1 BauV ersichtlich, wonach mehr Parkplätze zu fordern wären. Beim Take-away ist nicht mit einem hohen Verkehrsaufkommen bzw. einer deutlichen Abweichung von der Bandbreite zu rechnen. Vorangehend wurde bereits aufgezeigt, dass in der Mittagszeit aufgrund der Lage im Dorfzentrum und der kurzen Gehdistanz zum Bahnhof erfahrungsgemäss hauptsächlich mit zu Fuss gehender Kundschaft zu rechnen ist und am Abend sowie an den Wochenenden tendenziell eher der Liefersdienst beansprucht wird. Hinzu kommt, dass insbesondere die jugendliche Kundschaft noch gar keine Personenwagen führen darf. Im Übrigen ist der Take-away nicht gegen die Hauptstrasse, sondern gegen die ruhigere J. _____ strasse ausgerichtet. Somit spricht der Take-away vorbeifahrende Verkehrsteilnehmende nicht direkt an.

Die Anzahl bereitgestellter Abstellplätze für Motorfahrzeuge ist nach dem Gesagten genügend. Zudem hat die Beschwerdegegnerin im Beschwerdeverfahren nachgewiesen, wie die Abstellplätze angeordnet sind. Ein Verkehrs- und Parkierungskonzept ist nicht erforderlich. Ebenso wenig steht dem Bauvorhaben entgegen, dass es bereits heute auf den Grundstücken der Nachbarschaft angeblich immer wieder zu widerrechtlichem Abstellen von fremden Fahrzeugen kommt. Die Beschwerde erweist sich auch in dieser Hinsicht als unbegründet.

8. Rechtliches Gehör

a) Die Beschwerdeführenden bringen vor, die Vorinstanz habe ihr rechtliches Gehör verletzt. Die Vorinstanz habe ihnen die Baukosten nicht offengelegt. Die Verfahrensparteien hätten einen Anspruch darauf, sämtliche Gesuchsunterlagen einzusehen, soweit keine berechtigten Geheimhaltungsinteressen bestehen. Solche berechtigten Interessen bestünden hinsichtlich der Baukosten nicht. Zudem habe sich die Vorinstanz mit den Auswirkungen des Take-aways auf die direkt angrenzenden Wohnliegenschaften (Immissionsorte) nicht oder nur unzulänglich auseinandergesetzt. Weiter machen die Beschwerdeführenden geltend, es sei nicht korrekt, dass das AUE für seinen Fachbericht Immissionsschutz mit der Bauherrschaft Besichtigungen und Besprechungen durchgeführt habe, ohne dass die weiteren Verfahrensparteien die Möglichkeit gehabt hätten, daran teilzunehmen. Dieses Vorgehen sei umso weniger zulässig, als von der Besichtigung und Besprechung kein Protokoll vorliege, zu welchem sich die Parteien hätten äussern können. In ihren Schlussbemerkungen vom 5. Februar 2024 ergänzen die Beschwerdeführenden, die Vorinstanz habe sich nicht mit dem Sekundärlärm befasst.

Die Gemeinde hält im angefochtenen Entscheid fest, die korrekten Angaben der Baukosten seien bei der Beschwerdegegnerin nachgefordert worden und lägen der Gemeinde vor. Es sei nicht erkennbar, in welchem schutzwürdigen Interesse die Angaben der Baukosten für die Einsprechenden liege. Die Angaben über die Baukosten dienten primär statistischen Zwecken.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG⁴⁷ gibt den Parteien das Recht, sich zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern.

⁴⁷ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt, dass die Behörde die Vorbringen der Betroffenen sorgfältig prüft und beim Entscheid berücksichtigt. Daraus ergibt sich die Pflicht der Behörde, ihre Verfügung zu begründen (Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG). Die Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen die Verfügung sachgerecht anfechten können. Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt. Die Behörde muss jedoch nicht auf jedes Argument der Parteien eingehen; es genügt, wenn sie sich mit den wesentlichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt hat.⁴⁸

Das Recht auf Akteneinsicht ist in Art. 23 VRPG konkretisiert. Das Einsichtsrecht bezieht sich auf alle Akten, welche die Behörde beigezogen oder erstellt hat und die geeignet sind, Grundlage ihres Entscheids zu bilden.⁴⁹ Aus dem Recht auf Akteneinsicht ergibt sich die Aktenführungspflicht. In den Akten ist alles festzuhalten, was zur Sache gehört und entscheidungswesentlich sein kann. Die Behörden haben die Vollständigkeit der im Verfahren eingebrachten und erstellten Akten sicherzustellen.⁵⁰

Gemäss Art. 22 VRPG sind die Parteien im Übrigen auch berechtigt, an Instruktionsverhandlungen und amtlichen Augenscheinen der instruierenden Behörde teilzunehmen. Letzteres gilt, sofern am Augenschein ein streitiger Sachverhalt festgestellt werden soll.⁵¹ Demgegenüber haben Parteien nach der Rechtsprechung keinen Anspruch auf Teilnahme bei einer amtsinternen Besichtigung von Bauvorhaben durch Fachstellen. Die Fachstelle darf ohne Einbezug der Verfahrensbeteiligten und allfälliger Rechtsvertreter die Verhältnisse vor Ort besichtigen und der fachlichen Beurteilung die entsprechenden tatsächlichen Feststellungen zugrunde legen. Um die Besichtigung zu ermöglichen, ist es der Fachstelle auch erlaubt, Kontakt mit der betreffenden Partei aufzunehmen. Dadurch werden die Teilnahmerechte nicht verletzt.⁵²

Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist ein formeller Anspruch; die Verletzung des rechtlichen Gehörs führt deshalb grundsätzlich zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Eine Gehörsverletzung kann aber geheilt werden, wenn die Rechtsmittelinstanz dieselbe Kognition hat wie die Vorinstanz und der beschwerdeführenden Person aus der Heilung kein Nachteil erwächst. Eine Heilung kommt in erster Linie bei nicht besonders schwerwiegenden Gehörsverletzungen in Frage. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist aber auch bei schwerwiegenden Gehörsverletzungen eine Heilung nicht ausgeschlossen, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären.⁵³ Die Heilung des rechtlichen Gehörs ist allenfalls bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.⁵⁴

c) Zunächst kann festgehalten werden, dass das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden durch die Besprechungen des AUE für seinen Fachbericht Immissionsschutz mit der Bauherrschaft mit Blick auf das vorangehend Ausgeführte nicht verletzt wurde. Die Beschwerdeführenden konnten sich im Baubewilligungsverfahren sowie im Beschwerdeverfahren zum Fachbericht Immissionsschutz äussern.

⁴⁸ BVR 2018 S. 341 E. 3.4.2, 2016 S. 402 E. 6.2; BGE 140 II 262 E. 6.2; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 52 N. 7

⁴⁹ Michel Daum, a.a.O., Art. 23 N. 2

⁵⁰ Michel Daum, a.a.O., Art. 23 N. 5

⁵¹ Michel Daum, a.a.O., Art. 22 N. 2 mit Hinweisen

⁵² Michel Daum, a.a.O., Art. 22 N. 3 mit Hinweisen

⁵³ BGE 142 II 218 E. 2.8.1; Michel Daum, a.a.O., Art. 21 N. 9 bis 11

⁵⁴ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 21 und 39

d) Der Beschwerdeführer 2 und die Beschwerdeführerin 3 haben in ihrer Einsprache vom 30. Mai 2022 den «Lärm auf dem Parkplatz beim zu-und-wegfahren inkl. Türen zuschlagen und ebenso Lärm beim Eingang des Lokales» gerügt.⁵⁵ Der Beschwerdeführer 5 und die Beschwerdeführerin 6 haben in ihrer Einsprache vom 10. Juni 2022 ebenfalls gerügt, dass es durch die Kunden zu Lärm komme (Gespräche während der Wartezeit im Freien).⁵⁶ Die Beschwerdeführer 1 und 4 haben in ihren Schlussbemerkungen vom 26. Januar 2023 darauf hingewiesen, dass der Fachbericht Immissionsschutz den Sekundärlärm durch Gäste (lautes Sprechen, Schlagen von Autotüren, Musiklärm, Motorenlärm usw.) nicht thematisiere.⁵⁷ Im angefochtenen Entscheid hat sich die Gemeinde zwar mit lärmrechtlichen Fragen auseinandergesetzt. Sie hat hierbei jedoch lediglich den Lärm der Haustechnik (Lüftungsanlage für die Küchenabluft) sowie des Güterverkehrs und -umschlags geprüft (vgl. Ziff. 14, S. 8 des angefochtenen Entscheids). Den durch das Bauvorhaben entstehenden Sekundärlärm hat die Gemeinde nicht behandelt. Demzufolge hat sie sich nicht mit den Vorbringen der Beschwerdeführenden auseinandergesetzt und deren rechtliches Gehör verletzt.

e) Das Baugesuch vom 25. Februar 2022 wurde auf dem alten Baugesuchsformular 1.0 eingereicht und unterzeichnet. Auf dem Baugesuch vom 25. Februar 2022 sind handschriftlich Baukosten von CHF 100 000.– eingetragen.⁵⁸ Demgegenüber sind auf dem elektronischen Baugesuch, das weder unterzeichnet noch datiert ist, CHF 3001.– angegeben.⁵⁹ Die Vorakten enthalten damit widersprüchliche Angaben zu den Baukosten. Im angefochtenen Entscheid hält die Gemeinde fest, die korrekten Angaben der Baukosten seien bei der Bauherrschaft nachgefordert worden (vgl. Erwägung III.14.). Den Vorakten und dem angefochtenen Entscheid lässt sich jedoch nicht entnehmen, welche Höhe der Baukosten korrekt ist. Auch die Nachfrage der Gemeinde bei der Beschwerdegegnerin ist nicht dokumentiert. Hinzu kommt, dass sich die Betriebskonzepte der Beschwerdeführerin vom 26. und 28. Januar 2022 soweit ersichtlich nicht in den amtlichen Akten befanden. Die Gemeinde hat insofern ihre Aktenführungspflicht sowie das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden verletzt.

f) Die Gehörsverletzungen konnten im vorliegenden Beschwerdeverfahren geheilt werden. Die BVD verfügt über volle Kognition (vgl. Art. 40 Abs. 3 BauG) und die Beschwerdeführenden konnten im Beschwerdeverfahren ihre Rechte vollumfänglich wahrnehmen. Insbesondere hatten sie Akteneinsicht und es wurden ihnen die Betriebskonzepte der Beschwerdegegnerin zugestellt. Die Gehörsverletzungen werden aber bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen sein.

9. Vollständigkeit der Baugesuchsunterlagen (Art. 11 BewD), Publikation (Art. 26 BewD)

a) Die Beschwerdeführenden bringen vor, die Gesuchsunterlagen seien ungenügend. Die Umschreibung des Bauvorhabens sei unvollständig und irreführend. Geplant seien nicht nur eine Umnutzung des Coiffeursalons, sondern verschiedene baubewilligungspflichtige (brandsicherheitsrelevante) Umbauten im Gebäudeinnern sowie baubewilligungspflichtige Veränderungen im Aussen-, Fassaden- und Dachbereich der Liegenschaft (Lüftungsanlage). Unerwähnt bleibe auch der Ausliefer- / Kurierdienst, der offenbar mit mehreren Fahrzeugen betrieben werde. Sodann fehle ein aussagekräftiges Betriebskonzept, in dem die betrieblichen Tätigkeiten, die Betriebsgrösse, die Betriebszeiten, das Angebot, die Anzahl Fahrzeuge und die Massnahmen zur Vermeidung von unerwünschten Immissionen dargelegt würden. Ein Betriebs- und Abfallkonzept sei unerlässlich, um Auswirkungen des Betriebs auf die Umwelt und Nachbarschaft beurteilen zu können. Auch

⁵⁵ Pag. 152 der Vorakten

⁵⁶ Pag. 149 der Vorakten

⁵⁷ Pag. 85 ff. der Vorakten

⁵⁸ Pag. 77 ff. der Vorakten

⁵⁹ Pag. 65 der Vorakten

fehle ein Verkehrs- und Parkierungskonzept. Angesichts des zu erwartenden Mehrverkehrs durch die Kundschaft und den Auslieferdienst sowie mit Blick auf die Einbahn im Bereich der Liegenschaft sei es unerlässlich, bereits im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen, wie die Verkehrsabläufe sind, wo die Kunden- und Firmenfahrzeuge abgestellt werden und wo allenfalls Wartebereiche für Kunden bestehen. Weiter führen die Beschwerdeführenden aus, die Beschwerdegegnerin habe widersprüchliche Angaben bezüglich der Öffnungs- und Betriebszeiten gemacht. Ferner seien auch verschiedene immissions-, umwelt- und energierelevante Angaben im Baugesuchsformular widersprüchlich. Die Angaben, dass keine Abluft (Gerüche) und kein Aussenlärm verursacht würden, dass der Gewässerschutz nicht betroffen und das Projekt nicht energierelevant sei, seien unzutreffend. Widersprüchliche Angaben bestünden ebenfalls hinsichtlich der Baukosten. Im Formular 1.0 seien die Baukosten mit CHF 100 000.– beziffert, im elektronischen Gesuch sei aber ein Betrag von CHF 3001.– eingetragen. Die Angaben der Baukosten sei gemäss Art. 11 Abs. 1 Bst. e BewD zwingend. In ihren Schlussbemerkungen vom 5. Februar 2024 ergänzen die Beschwerdeführenden, es fehle weiterhin ein aussagekräftiges Betriebskonzept und ein klares Verkehrs- und Parkierungskonzept. Ungenügend und unklar seien weiterhin verschiedene Angaben im Baugesuchsformular bezüglich der immissions-, umwelt- und energierelevanten Aspekte.

Die Beschwerdegegnerin entgegnet in ihrer Beschwerdeantwort vom 27. Juli 2023, sämtliche für die Beurteilung des Baugesuchs relevanten Unterlagen befänden sich in den Akten. Sie habe keine unzutreffenden oder irreführenden Angaben gemacht. Die Beschwerdeführenden hätten jederzeit vollumfängliche Akteneinsicht gehabt und den Inhalt des Baugesuchs genau gekannt, was ihren detaillierten Einsprachen zu entnehmen sei. Vorliegend sei weder ein detailliertes Betriebskonzept noch ein Abfallkonzept notwendig. Es sei der Beschwerdegegnerin freigestellt, wann sie wie viele Mitarbeitende einstelle. Die Öffnungs- und Betriebszeiten sowie die detaillierten Baukosten seien nicht Gegenstand des Beschwerdeverfahrens. Die Baukosten habe sie in ihrem Gesuch mit ungefähr CHF 100 000.– beziffert. Die definitiven Baukosten seien erst nach Abschluss des Bauvorhabens bekannt, jedenfalls seien sie aber rechtsgenügend angegeben worden.

Die Gemeinde ist im angefochtenen Gesamtentscheid davon ausgegangen, dass die Gesuchsunterlagen den Formerfordernissen des Baubewilligungsdekrets entsprächen. Die widersprüchlichen Angaben zu den Öffnungszeiten seien im Rahmen des Schriftenwechsels geklärt worden. Die korrekte Angabe der Baukosten liege der Gemeinde vor.

b) Im Baugesuch sind der Zweck, für den das Bauvorhaben bestimmt ist sowie die Hauptdimensionen der Bauten und Anlagen, ihre Konstruktionsart, die wichtigsten Baumaterialien, Art und Farbe der Fassaden und der Bedachung zu bezeichnen (vgl. Art. 11 Abs. 1 Bst. c und d BewD). Das Bauvorhaben muss im Baugesuch korrekt und aussagekräftig umschrieben werden. Die genaue Umschreibung des Bauvorhabens ist sowohl für die Publikation als auch für die Frage wesentlich, was Gegenstand des Bauentscheids bildet.⁶⁰ Es muss aber nicht jedes Detail des Bauvorhabens in der Umschreibung (und damit in der Publikation) enthalten sein. Sinn und Zweck des Baugesuchformulars ist es, eine kurze und prägnante Übersicht über die wichtigsten Punkte zu geben. Die Details ergeben sich aus den weiteren Baugesuchsunterlagen sowie den Projektplänen.

Im Baugesuch vom 23. Februar 2022 ist das Bauvorhaben wie folgt umschrieben: «Neu Eröffnung Take Away».⁶¹ Aus der Umschreibung des Baugesuchs vom 23. Februar 2022 lässt sich ohne Weiteres darauf schliessen, dass das Bauvorhaben brandschutzrelevante Umbauten im Gebäudeinnern umfasst. Die Neueröffnung eines Take-aways in Räumlichkeiten, in denen vorher ein Coiffeursaloon betrieben wurde, bedingt den Einbau einer Küche und einer Lüftungsanlage. Die

⁶⁰ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 34 N. 11 und Art. 35-35c N. 8a

⁶¹ Pag. 77 ff. der Vorakten

Lüftung wurde in der Projektänderung vom 16. November 2022 ausdrücklich umschrieben («Der Lüftungsrohr wird über Dach eingerichtet»)⁶². Spätestens aus der Umschreibung der Projektänderung war ersichtlich, dass es zu baubewilligungspflichtigen Veränderungen im Aussen-, Fassaden- und Dachbereich der Liegenschaft kommt. Im Hinblick auf den Mehrverkehr ist hinsichtlich des Ausliefer- / Kurierdienstes eine Umschreibung im Baugesuch nicht zwingend. So wird beispielsweise bei einer Neuerrichtung von Mehrfamilienhäusern in der Umschreibung auch nicht auf den Mehrverkehr hingewiesen, obwohl dieser unter Umständen im Baubewilligungsverfahren unter dem Titel der Erschliessung zu prüfen ist. Insgesamt ist die Umschreibung des Bauvorhabens daher genügend. In diesem Zusammenhang erklären die Beschwerdeführenden des Weiteren, die Baupublikation sei unvollständig. Art. 26 Abs. 3 Bst. b BewD statuiert, dass die Veröffentlichung unter anderem «die allgemeine Umschreibung des Bauvorhabens» enthält. In der Baupublikation vom 13. und 20. Mai 2022 umschrieb die Gemeinde das Bauvorhaben mit «Umnutzung Coiffeur Salon in Take-Away Laden mit 6 Sitzplätzen».⁶³ Im Lichte der vorangehenden Ausführungen genügt dies als allgemeine Umschreibung des Bauvorhabens in der Baupublikation. Ohnehin erscheint fraglich, was die Beschwerdeführenden aus ihrem Vorbringen ableiten wollen. Sie konnten im Baubewilligungsverfahren Einsprache erheben und sich über die Details des Bauvorhabens informieren.

c) Auf dem elektronischen Baugesuchsformular hat die Beschwerdegegnerin allgemeine Angaben zu ihrem Betrieb gemacht. Ersichtlich ist, dass nach dem Umbau 5 Arbeitsplätze bestehen und 4 Mitarbeitende beschäftigt werden sollen.⁶⁴ Aus dem Gastgewerbeformular gehen zudem die Öffnungszeiten des Betriebs hervor, sowie dass sechs Sitzplätze im Innenraum vorgesehen sind.⁶⁵ Die Beschwerdegegnerin hat damit bereits auf dem Baugesuchsformular Angaben zu ihrer betrieblichen Tätigkeiten, der Betriebsgrösse, den Betriebszeiten und dem Angebot gemacht. Zudem hat die Beschwerdegegnerin zwei Betriebskonzepte eingereicht, denen sich entnehmen lässt, dass ein Fahrzeug für den Lieferdienst verwendet wird.⁶⁶ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hat die Beschwerdegegnerin diese Angaben zudem präzisiert.⁶⁷ Anhand der vorhandenen Unterlagen und Angaben der Beschwerdegegnerin konnten die Auswirkungen des Betriebs auf die Umwelt und Nachbarschaft beurteilt werden. Ein detaillierteres Betriebskonzept ist vorliegend nicht notwendig. Ein Abfallkonzept ist bei einem Take-away mit nur sechs Sitzplätzen ebenso wenig erforderlich.

d) In Zusammenhang mit der Verkehrs- und Parkierungssituation hat die Beschwerdeführerin im Baubewilligungsverfahren angegeben, dass sie für den Auslieferdienst einen Personenwagen einplant.⁶⁸ Auch hat sie einen Parkplatznachweis eingereicht.⁶⁹ Der Beschwerdegegnerin kann daher nicht vorgeworfen werden, ungenügende Angaben zur Verkehrs- und Parkierungssituation gemacht zu haben. Vielmehr hat die Baubewilligungsbehörde darauf verzichtet, weitere Angaben einzuholen und hat als Bedingung im angefochtenen Entscheid festgehalten, dass vor Eröffnung des Betriebes ein Gesamtmietvertrag zu den erforderlichen Autoabstellplätzen einzureichen sei. Im Übrigen ist auf die vorangehenden Ausführungen zu verweisen.

e) Auf dem Formular Gastgewerbe hat die Beschwerdegegnerin angegeben, den Betrieb täglich spätestens um 00.30 Uhr zu schliessen.⁷⁰ Mit Schreiben vom 8. Juli 2022 und 10. Juli 2022

⁶² Pag. 39 ff. der Vorakten

⁶³ Pag. 54 der Vorakten

⁶⁴ Pag. 73 ff. der Vorakten

⁶⁵ Pag. 60 der Vorakten

⁶⁶ Vgl. die Beilagen zum Kurzbrief der Gemeinde vom 31. Oktober 2023

⁶⁷ Pag. 107 ff. der Vorakten

⁶⁸ Vgl. die Beilagen zum Kurzbrief der Gemeinde vom 31. Oktober 2023

⁶⁹ Pag. 61 der Vorakten

⁷⁰ Pag. 60 der Vorakten

hat die Beschwerdegegnerin angeboten, ein möglicher Kompromiss sei, täglich spätestens um 22.30 Uhr zu schliessen.⁷¹ Die Beschwerdegegnerin hat damit nicht unterschiedliche Angaben zu den Öffnungszeiten gemacht. Vielmehr hat sie mit Schreiben vom 8. Juli und 10. Juli 2022 angeboten, diese anzupassen. Hinsichtlich der Öffnungszeiten ist darüber hinaus auf die vorangehenden Erwägungen zu verweisen.

f) Hinsichtlich der immissions-, umwelt- und energierelevanten Angaben gilt Folgendes: Die Beschwerdegegnerin hat auf dem Baugesuchsformular angegeben, dass Gerüche entstehen können.⁷² Zum Aussenlärm hat die Beschwerdegegnerin auf dem Baugesuchsformular zwar keine Angaben gemacht. Die Beschwerdeführenden können daraus aber nichts zu ihren Gunsten ableiten. Wenn ein Baugesuch unvollständig ist, erteilt die Baubewilligungsbehörde Gelegenheit zur Verbesserung (vgl. Art. 18 Abs. 1 BewD). Zudem hat die Gemeinde im Baubewilligungsverfahren einen Fachbericht Immissionsschutz unter anderem zum Lärm eingeholt⁷³ und der Lärm wurde auch im vorliegenden Beschwerdeverfahren überprüft. In Zusammenhang mit dem Gewässerschutz und der Grundstückentwässerung ist auf dem Baugesuchsformular angegeben, dass eine sanitärtechnische Anpassung der Liegenschaft erfolgt und die häuslichen Abwässer in die ARA abgeleitet würden.⁷⁴ Gemäss dem Formular «Anschluss Wasser» seien keine zusätzlichen Leitungen für das Bauvorhaben nötig. Zudem hat die Beschwerdegegnerin das Formular «Wasser- / Abwasserinstallationen» eingereicht.⁷⁵ Das Vorbringen der Beschwerdeführenden erweist sich als unbegründet. Ohnehin rügen die Beschwerdeführenden lediglich pauschal, dass die Angaben zum Gewässerschutz und der Grundstückentwässerung unvollständig und widersprüchlich seien. Darüber hinaus rügen die Beschwerdeführenden nicht, dass gewässerschutzrechtliche Vorgaben nicht eingehalten wären. Insbesondere bringen sie keine Rügen in Zusammenhang mit der Bewilligung für einen Wasseranschluss vom 10. Juni 2022⁷⁶ sowie dem Amtsbericht Gewässerschutz vom 3. Juni 2022 vor.⁷⁷ Ferner hat die Beschwerdegegnerin zu Recht keine Baugesuchsunterlagen zur Energierelevanz eingereicht. Als Umnutzung im Sinne der kantonalen Energiegesetzgebung gilt jede Änderung der Standardnutzung gemäss SIA-Norm 380/1 «Heizwärmebedarf», Ausgabe 2016, die eine Änderung der Temperaturdifferenz in der thermischen Gebäudehülle bewirkt (Art. 1 Abs. 4 KenV⁷⁸). Gemäss Ziff. 3.5.1.2 der SIA-Norm 380/1, Ausgabe 2016, beträgt die Raumtemperatur bei den Gebäudekategorien V (Verkauf) und VI (Restaurant) standardmässig 20°C. Demzufolge gilt sowohl für die frühere Nutzung als Coiffeursalon als auch für die Nutzung als Take-away mit einigen Sitzplätzen 20°C als standardmässige Raumtemperatur. Es kommt somit nicht zu einer Änderung der Temperaturdifferenz. Ausserdem lässt sich den Projektplänen nicht entnehmen, dass die Beschwerdegegnerin Anpassungen bei den Fenstern und Türen vornimmt.

g) Im Baugesuch sind die Baukosten einschliesslich Eigenarbeiten, aber ohne Kosten für Projektierung, Landerwerb, Erschliessung und Bauzinsen zu bezeichnen (vgl. Art. 11 Abs. 1 Bst. e BewD). Die Höhe der Baukosten kann relevant sein für die Frage, ob die Gemeinde oder der Regierungsstatthalter Baubewilligungsbehörde ist (vgl. Art. 8 und 9 BewD). Ausserdem ist die Höhe der Baukosten unter Umständen massgebend für die Festsetzung der Kosten des Baubewilligungsverfahrens.

⁷¹ Pag. 107 ff. und 118 ff. der Vorakten

⁷² Pag. 72 der Vorakten

⁷³ Vgl. den Fachbericht Immissionsschutz vom 4. Januar 2023, pag. 17 ff. der Vorakten

⁷⁴ Pag. 70 der Vorakten

⁷⁵ Pag. 82 f. der Vorakten

⁷⁶ Pag. 20 ff. der Vorakten

⁷⁷ Pag. 24 ff. der Vorakten

⁷⁸ Kantonale Energieverordnung vom 26. Oktober 2011 (KE nV; BSG 741.111)

Das Baugesuch vom 25. Februar 2022 wurde auf dem alten Baugesuchsformular 1.0 eingereicht und unterzeichnet. Auf dem Baugesuch vom 25. Februar 2022 sind handschriftlich Baukosten von CHF 100 000.– eingetragen.⁷⁹ Demgegenüber sind auf dem elektronischen Baugesuch, das weder unterzeichnet noch datiert ist, CHF 3001.– angegeben.⁸⁰ Dasselbe gilt für das elektronische Baugesuch vom 16. November 2022 betreffend die Projektänderung zur Lüftung.⁸¹ Das Baugesuch enthält damit Angaben zu den Baukosten. Dass diese widersprüchlich sind, ist mit Blick auf Art. 11 BewD nicht entscheidend und wurde bereits hinsichtlich des rechtlichen Gehörs berücksichtigt. Die Beschwerdeführenden können daraus nichts zu ihren Gunsten ableiten. In jedem Fall ist vorliegend die Gemeinde Baubewilligungsbehörde (vgl. Art. 33 Abs. 1 BauG). Zudem orientieren sich die Kosten des Baubewilligungsverfahrens nicht an den Baukosten (vgl. Art. 30 ff. des Gebührenreglements der Einwohnergemeinde Münchenbuchsee vom 15. Juni 2006). Ohnehin werden die Kosten des Baubewilligungsverfahrens von den Gesuchstellenden getragen (Art. 52 Abs. 1 BewD).

h) Nach dem Gesagten erweisen sich die Vorbringen der Beschwerdeführenden hinsichtlich der Vollständigkeit der Baugesuchsunterlagen als unbegründet.

10. Situationsplan und Projektpläne (Art. 12 ff. BewD)

a) Die Beschwerdeführenden bringen vor der Situationsplan genüge Art. 13 BewD nicht, da insbesondere Angaben zu den Nutzungszonen, zu den Baudenkmälern in der Nachbarschaft sowie zur Zufahrt und zu den Abstellplätzen für Fahrzeuge fehlten. Fehlen würden sodann Fassadenpläne, welche die äusseren Veränderungen (mit Abluftanlage) zeigen würden.

Die Beschwerdegegnerin vertritt demgegenüber die Ansicht, dass der Situationsplan den Vorgaben nach Art. 13 BewD genüge. Die einzige Änderung an der Fassade sei der Aussenkamin. Diesbezügliche gebe es in den Baugesuchsunterlagen zahlreiche Pläne und auch ein Foto der geplanten Abluftanlage.

Im angefochtenen Entscheid geht die Gemeinde davon aus, dass die Planunterlagen den Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes entsprächen.

b) Gemäss Art. 13 Abs. 1 BewD soll der Situationsplan namentlich Aufschluss geben über die Nutzungszone, in welcher das Baugrundstück liegt (Bst. b), die auf der Bauparzelle und den Nachbarparzellen vorhandenen Baudenkmäler (Bst. e) sowie die Zufahrt und die Abstellplätze für Fahrzeuge (Bst. g). Aus dem Wortlaut von Art. 13 Abs. 1 BewD ergibt sich nicht, dass die Nutzungszone und die Baudenkmäler in jedem Fall auf dem Situationsplan speziell bezeichnet werden müssen. Der Situationsplan gibt bereits genügend Aufschluss darüber, wenn parzellenscharf ersichtlich ist, wo sich das Bauvorhaben befindet, die umliegenden Gebäude mit Parzellen- und Gebäudenummern identifiziert werden können und sich die Bauparzelle selbst eindeutig nur in einer Nutzungszone befindet. Art. 15 Abs. 2 Bst. b BewD räumt der Behörde zudem explizit die Möglichkeit ein, die Bauherrschaft bei unbedeutenden Bauvorhaben von der Vorlage einzelner Projektpläne oder sonstiger Unterlagen zu entbinden. Das hat auch hinsichtlich der Darstellung der Zufahrt und der Abstellplätze auf dem Situationsplan zu gelten, soweit mit dem Bauvorhaben in dieser Hinsicht keinerlei Änderungen erfolgen und die Zufahrt sowie die Abstellplätze bestehend sind.

⁷⁹ Pag. 77 ff. der Vorakten

⁸⁰ Pag. 65 der Vorakten

⁸¹ Pag. 39 ff. der Vorakten

Der Situationsplan vom 2. Februar 2022 gibt Aufschluss darüber, in welcher Nutzungszone sich die Bauparzelle Nr. G._____ befindet und wo die benachbarten Baudenkmäler (z.B. die erhaltenswerten Baudenkmäler an der F._____strasse 2 und 5) liegen. Zudem führt das Bauvorhaben zu keiner Veränderung bei der Zufahrt und den Abstellplätzen. Die Zufahrt und die Abstellplätze sind bestehend. Die Gemeinde hat daher zu Recht keine Ergänzungen auf dem Situationsplan verlangt. Der Situationsplan vom 2. Februar 2022 genügt den Anforderungen von Art. 13 Abs. 1 BewD.

c) Dem Baugesuch sind gemäss Art. 14 Abs. 1 Bst. c BewD die Pläne sämtlicher Fassaden mit Markierung der Höhenlage von oberkant Erdgeschossboden und Eintragung der Fassaden- bzw. Gesamthöhe im Massstab 1:100 oder 1:50 beizulegen. Die Fassadenpläne dienen unter anderem der Überprüfung der baupolizeilichen Höhenmasse sowie der ästhetischen Anforderungen. Bei Änderungen wie An-, Um- und Erweiterungsbauten muss aus den Plänen hervorgehen, welche Gebäudeteile bestehen bleiben, welche abgebrochen und welche neu erstellt werden sollen (Art. 14 Abs. 4 BewD).

Die Beschwerdegegnerin hat zwei Grundriss- und Fassadenpläne, Eingang bei der Gemeinde am 16. November 2022, zu den Akten gereicht.⁸² Die Pläne sind, mit Ausnahme der Angabe der Höhe des Abluftkamins über der bestehenden Lukarne, nicht vermassst. Aus den Plänen sowie der Visualisierung⁸³ folgt aber, dass einzig die Lüftung sowie der Abluftkamin neu angebracht werden sollen. Ansonsten bleiben die Fassade und die Höhe des bestehenden Gebäudes unverändert. Anders als bei einem Neu-, An-, Um- und Erweiterungsbau ist daher ein Eintrag der Höhenlage sowie der Fassaden- bzw. Gesamthöhe auf den Fassadenplänen nicht notwendig zur Beurteilung des Bauvorhabens. Die Rüge erweist sich als unbegründet.

11. Profilierung

a) Die Beschwerdeführenden machen ferner geltend, der Abluftkamin sei nicht durch Bauprofile kenntlich gemacht worden.

Die Beschwerdegegnerin entgegnet, Bauprofile seien nicht notwendig gewesen. Abgesehen vom Abluftkamin seien im Aussenbereich keine baurechtlich relevanten Änderungen bewilligt. Für den Abluftkamin existierten Pläne und Fotos. Es sei nachvollziehbar und sachgerecht, dass die Vorinstanz auf eine Profilierung des Abluftkamins verzichtet habe. Überdies hätten die Beschwerdeführenden in ihrer Einsprache die Profilierung nicht gerügt. Die Rüge sei verspätet.

b) Gemäss Art. 16 Abs. 1 BewD haben die Gesuchstellerinnen und Gesuchsteller zugleich mit der Baueingabe die äusseren Umrisse des Bauvorhabens im Gelände abzustecken und durch Profile kenntlich zu machen. Aus Art. 16 Abs. 1 BewD folgt, dass nicht sämtliche Details eines Bauvorhabens mit Profilen dargestellt werden müssen. So haben die Profile namentlich in den Gebäudeecken die Höhen der Fassaden und die Neigung der Dachlinien, bei Flachdächern die Höhe der Dachbrüstung bzw. des Dachrands sowie gegebenenfalls die Gesamthöhe am massgebenden Ort, anzugeben. Die Höhe von oberkant Erdgeschossboden ist mit einer Querlatte zu markieren. Dass nicht sämtliche Details profiliert werden müssen, folgt auch aus der reinen Hilfsfunktion der Profile. Das Ausstecken und Profilieren von Bauvorhaben bezweckt, diese zu veranschaulichen und interessierte Personen auf das Projekt aufmerksam zu machen (Publizitätswirkung). Um Details über das Vorhaben zu erfahren, müssen die Interessierten die Baugesuchsak-

⁸² Pag. 154 und 156 der Vorakten

⁸³ Pag. 153 der Vorakten

ten – insbesondere die Pläne – einsehen. Mangelhafte Profilierung ist nach Treu und Glauben zudem sofort zu rügen.⁸⁴

c) Es ist unbestritten, dass der Abluftkamin nicht durch Profile kenntlich gemacht wurde. Die Beschwerdeführenden haben aber offensichtlich dennoch vom Bauvorhaben Kenntnis erhalten und konnten im Baubewilligungsverfahren Einsprache erheben. Bereits in ihrer Einsprache hätten die Beschwerdeführenden daher die Profilierung rügen können und müssen. Sie haben dies jedoch unterlassen, auf ihre verspätete Rüge ist nicht einzutreten. Ohnehin erwiese sich die Rüge als unbegründet. Wie aufgezeigt sind nicht sämtliche Details eines Bauvorhabens mit Profilen darzustellen (vgl. Art. 16 Abs. 1 BewD). Wäre der Abluftkamin Teil eines Neubaus, müsste er nicht mit Profilen dargestellt werden. Insofern ist nicht erkennbar, weshalb vorliegend eine Profilierung erforderlich sein sollte. Der Abluftkamin wird nachträglich an ein bestehendes Gebäude angebracht. Aufgrund dessen war es den Beschwerdeführenden und allenfalls weiteren betroffenen Personen möglich, sich den Abluftkamin auch ohne Profile vorzustellen. Die Beschwerdeführenden waren nicht darauf angewiesen, durch die Profilierung auf das Bauvorhaben aufmerksam gemacht zu werden. Sie haben durch das Fehlen der Bauprofile keinen Nachteil erlitten.

12. Fazit und Kosten

a) Zusammenfassend ergibt sich, dass der angefochtene Gesamtentscheid mit den Öffnungszeiten des Take-aways sowie der Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung der Mindesthöhe des Kamins zu ergänzen ist. Im Übrigen sind die Beschwerde vom 7. Juni 2023 sowie die Einsprache vom 4. Dezember 2023 der Beschwerdeführenden abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist, und der angefochtene Entscheid ist zu bestätigen. Die Beschwerdeführenden haben in ihrer Einsprache vom 4. Dezember 2023 gegen das nachträgliche Ausnahmegesuch für die Unterschreitung der Mindesthöhe des Kamins Rechtsverwahrung angemeldet. Auf die Rechtsverwahrung ist im Entscheiddispositiv hinzuweisen (Art. 36 Abs. 3 Bst. f BewD).

b) In ihren Schlussbemerkungen vom 5. Februar 2024 bringen die Beschwerdeführenden vor, soweit die Beschwerde abgewiesen werden sollte, seien die Verfahrenskosten der Beschwerdegegnerin zu überbinden und diese (allenfalls die Vorinstanz) sei zu einer Parteientschädigung an die Beschwerdeführenden zu verurteilen. Angesichts der ungenügenden Gesuchsunterlagen (fehlendes Ausnahmegesuch für die Unterschreitung der Kaminhöhe, fehlender Parkplatznachweis, mangelhaftes Betriebskonzept, mangelhafte Angaben und Abklärungen bezüglich Betriebszeiten und Lärmimmissionen) sowie mit Blick auf die begangenen Gehörsverletzungen hätte die Vorinstanz die Baubewilligung nicht erteilen dürfen. Die Beschwerdeführenden seien deshalb gezwungen gewesen, Beschwerde zu erheben. Diesen Umständen sei im Kosten- und Entschädigungspunkt in jedem Fall Rechnung zu tragen.

Die Verfahrenskosten werden vorliegend bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 2400.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV⁸⁵). Gemäss Art. 108 Abs. 1 VRPG werden die Verfahrenskosten der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebietet eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigen, keine Verfahrenskosten zu erheben. Die Beschwerdegegnerin hat im Beschwerdeverfahren ein nachträgliches Ausnahmegesuch für die Unterschreitung der Mindesthöhe des Kamins gestellt, das bewilligt werden konnte. Zudem hat die Beschwerdegegnerin die Öffnungszeiten des Take-aways verbindlich mitgeteilt und den Parkplatznachweis konkretisiert. Insoweit ist von einem Un-

⁸⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 34 N. 20

⁸⁵ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

terziehen auszugehen. Es rechtfertigt sich somit, der Beschwerdegegnerin die Hälfte der Verfahrenskosten, ausmachend CHF 1200.– aufzuerlegen. Darüber hinaus gelten die Beschwerdeführenden als unterliegend und sie haben grundsätzlich ebenfalls die Hälfte der Verfahrenskosten, ausmachend CHF 1200.–, zu tragen. Hierbei gilt aber zu berücksichtigen, dass der Gehörsanspruch der Beschwerdeführenden verletzt wurde. Dies stellt einen besonderen Umstand dar, der es rechtfertigt, ein Sechstel der hälftigen Verfahrenskosten, ausmachend CHF 200.–, nicht zu erheben. Den Beschwerdeführenden werden daher Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 1000.– auferlegt.

c) Der Gemeinde Münchenbuchsee sind durch die Publikation des Ausnahmegesuches Kosten von CHF 952.95 entstanden.⁸⁶ Diese Kosten sind gesondert zu verlegen und von der Beschwerdegegnerin als Bauherrschaft zu tragen (vgl. Art. 52 Abs. 1 BewD). Das Inkasso erfolgt durch die Gemeinde Münchenbuchsee.

d) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder die Wett-schlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG).

Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführenden macht in seiner Kostennote Parteikosten von CHF 7621.05 geltend (Honorar CHF 7000.00, Auslagen CHF 50.00, Mehrwertsteuer von 8.1% CHF 571.05). Das Honorar und die Auslagen erscheinen angemessen. Bezüglich der Mehrwertsteuer ist zu beachten, dass der Steuersatz gemäss Art. 25 Abs. 1 MWSTG⁸⁷ bis 31. Dezember 2023 7.7% betrug und erst per 1. Januar 2024 auf 8.1% erhöht wurde. Gemäss Art. 115 Abs. 1 i.V.m. Art. 112 Abs. 3 MWSTG sind Leistungen, die teilweise ab diesem Zeitpunkt erbracht worden sind, für diesen Teil nach neuem Recht zu versteuern. Der Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdeführenden lässt sich entnehmen, dass für das Ausarbeiten der Schlussbemerkungen vom 5. Februar 2024 ein Aufwand von 5.5 Stunden angefallen ist. Es rechtfertigt sich daher, auf dem entsprechenden Honorar von CHF 1540.00 den neuen Mehrwertsteuersatz von 8.1% anzuwenden. Die Mehrwertsteuer beträgt somit CHF 124.75 für die nach dem 1. Januar 2024 erbrachten Leistungen und CHF 424.30 für die davor erbrachten Leistungen (Honorar CHF 5460.00, Auslagen CHF 50.00), gesamthaft also CHF 549.05. Insgesamt belaufen sich die Parteikosten der Beschwerdeführenden damit auf CHF 7599.05.

Analog zur Verteilung der Verfahrenskosten hat die Beschwerdegegnerin den Beschwerdeführenden die Hälfte der Parteikosten, ausmachend CHF 3799.50 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer), zu ersetzen. Betreffend die Hälfte ihrer Parteikosten, die die Beschwerdeführenden als unterliegende Parteien grundsätzlich selber zu tragen haben, ist die Gehörsverletzung zu berücksichtigen. Es rechtfertigt sich daher, der Gemeinde von den hälftigen Parteikosten analog zur Verteilung der Verfahrenskosten ein Sechstel, ausmachend CHF 633.25 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer), aufzuerlegen.

Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin macht in seiner Kostennote Parteikosten von CHF 6399.65 geltend (Honorar 2023 CHF 5320.00, Auslagen 2023 CHF 50.00, MwSt 2023 CHF 413.50, Honorar 2024 CHF 560.00, Auslagen 2024 CHF 10.00 und MwSt 2024 CHF 46.15). Die Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerin gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Analog zur Verteilung der Verfahrenskosten haben die Beschwerdeführenden der Beschwer-

⁸⁶ Vgl. die Rechnung des Fraubrunner Anzeigers vom 10. November 2023

⁸⁷ Bundesgesetz über die Mehrwertsteuer vom 12. Juni 2009 (Mehrwertsteuergesetz, MWSTG; SR 641.20)

degegnerin die Hälfte der Parteikosten, ausmachend CHF 3199.80 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer), zu ersetzen.

III. Entscheid

- 1.1 Der Gesamtentscheid der Gemeinde Münchenbuchsee vom 5. Mai 2023 wird wie folgt ergänzt:
 - a) Die Öffnungszeiten des Take-aways werden wie folgt festgelegt:
«Montag bis Sonntag: 10.30 Uhr bis 14.00 Uhr und ab 17.00 Uhr bis 22.30 Uhr»
 - b) Für die Unterschreitung der Mindesthöhe des Kamins wird eine Ausnahmegewilligung erteilt.
 - c) Es wird auf die Rechtsverwahrung der Beschwerdeführenden vom 4. Dezember 2023 bezüglich der Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung der Mindesthöhe des Kamins hingewiesen.
- 1.2 Im Übrigen werden die Beschwerde vom 7. Juni 2023 und die Einsprache der Beschwerdeführenden vom 4. Dezember 2023 abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist, und der Gesamtentscheid der Gemeinde Münchenbuchsee vom 5. Mai 2023 wird bestätigt.
- 2.1 Der Beschwerdegegnerin werden Verfahrenskosten von CHF 1200.– zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
- 2.2 Den Beschwerdeführenden werden Verfahrenskosten von CHF 1000.– zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Publikationskosten von CHF 952.95 für die nachträgliche Veröffentlichung im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde Münchenbuchsee werden der Beschwerdegegnerin separat zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Publikationskosten ist die Gemeinde Münchenbuchsee zuständig.
- 4.1 Die Beschwerdegegnerin hat den Beschwerdeführenden Parteikosten im Betrag von CHF 3799.50 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer), zu ersetzen.
- 4.2 Die Gemeinde Münchenbuchsee hat den Beschwerdeführenden Parteikosten in der Höhe von CHF 633.25 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.
- 4.3 Die Beschwerdeführenden haben der Beschwerdegegnerin Parteikosten im Betrag von CHF 3199.80 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt C. _____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt E. _____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Münchenbuchsee, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in vier Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.