



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2024/152

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 7. April 2025

in der Beschwerdesache zwischen

C. _____
Beschwerdeführerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt D. _____

und

Baubewilligungsbehörde der Stadt Langenthal, Bauinspektorat, Jurastrasse 22,
4901 Langenthal

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Stadt Langenthal vom 17. Oktober
2024 (eBau Nr. A. _____; Alu-Traversenkonstruktion für Reklame)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdeführerin reichte am 2. Februar 2024 (Posteingang) bei der Stadt Langenthal ein Baugesuch ein für das Aufstellen einer freistehenden, schwarzen Alu-Traversenkonstruktion für wechselnde Veranstaltungs- und Fremdreklame mit einer 4.36 m breiten, 2.72 m hohen, doppelseitigen, unbeleuchteten Werbefläche auf der Parzelle Langenthal Grundbuchblatt Nr. F. _____ (G. _____ strasse 16). Grundeigentümerin der Bauparzelle ist eine juristische Person.¹ Die Bauparzelle liegt in der Arbeitszone Aa. Zudem befindet sie sich in Konsultationsbereichen von Betrieben und von Eisenbahnanlagen, welche der StFV² unterstehen. Weiter liegt die Parzelle in der Grundwasserschutzzone S3 für die Grundwasserfassungen «Hardwald» des Gemeindeverbandes Wasserversorgung an der unteren Langeten, WUL. Die Reklame ist in der südlichen Ecke der Bauparzelle geplant. Zur Parzelle Nr. B. _____ (Eisenbahntrasse der Aare Seeland mobil AG) im Westen weist sie einen Abstand von 2 m auf. Zur Parzelle Nr. E. _____ im Osten (G. _____ strasse) weist sie einen Abstand von 3 m auf. Die Reklame soll quer zur Fahrbahn der G. _____ strasse ausgerichtet werden. Aufgrund der doppelseitigen Werbefläche richtet sie sich sowohl an die von Südwesten als auch von Nordosten herkommenden Verkehrsteilnehmenden auf der G. _____ strasse.³

¹ Pag. 6 ff. der Vorakten

² Verordnung des Bundesrates vom 27. Februar 1991 über den Schutz vor Störfällen (Störfallverordnung, StFV; SR 814.012)

³ Situationsplan 1:500 mit Eingangsstempel des Bauinspektorates der Stadt Langenthal vom 2. Februar 2024

Das Bauvorhaben wurde am 28. März 2024 und am 4. April 2024 publiziert.⁴ Es gingen keine Einsprachen ein.⁵ Die Stadt Langenthal holte im Baubewilligungsverfahren unter anderem zwei Fachberichte bei den Fachexperten/-innen der Bau- und Planungskommission ein. In den Fachberichten vom 26. April 2024 und vom 20. Juni 2024 beurteilten die Fachexperten/-innen das Bauvorhaben als nicht bewilligungsfähig.⁶ Mit Gesamtentscheid vom 17. Oktober 2024 erteilte die Stadt Langenthal den Bauabschlag.

2. Dagegen reichte die Beschwerdeführerin am 12. November 2024 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragt die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 17. Oktober 2024 und die Erteilung der Baubewilligung.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet⁷, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Die Stadt Langenthal beantragt in ihrer Beschwerdeantwort vom 12. Dezember 2024 die Abweisung der Beschwerde. Die Parteien erhielten anschliessend Gelegenheit, Schlussbemerkungen einzureichen. Die Beschwerdeführerin reichte am 13. März 2025 Schlussbemerkungen sowie ihre Kostennote ein. Die Stadt Langenthal reichte keine Schlussbemerkungen ein.

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

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG⁸. 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 BauG⁹ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig. 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 Beschwerdeführerin, deren Baugesuch abgewiesen wurde, ist durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Rechtliches Gehör

a) Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Stadt Langenthal habe sich nicht mit ihren Vorbringen auseinandergesetzt. Sie stelle lediglich fest, dass keine Eingliederung in das Ortsbild erkennbar sei, «auch wenn es sich bei der vom Bauvorhaben betroffenen Zone um eine Arbeitszone

⁴ Pag. 38 der Vorakten

⁵ Pag. 85 der Vorakten

⁶ Pag. 80 f. der Vorakten

⁷ 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)

⁸ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

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

mit vergleichsweise wenig ästhetischen Vorgaben handelt» und gebe wörtlich die Empfehlungen der Fachexperten/-innen der Bau- und Planungskommission wieder. Die Stadt Langenthal habe nicht nachvollziehbar dargelegt, von welchen Überlegungen sie sich habe leiten lassen. Sie habe ihre Begründungspflicht verletzt.

Die Stadt Langenthal entgegnet, sie habe den Bauabschlag hinreichend begründet. Sie sei dabei nicht gehalten gewesen, sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinanderzusetzen und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich zu widerlegen.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG¹⁰ gibt den Parteien das Recht, sich zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern. Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt, 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.¹¹

c) Die Stadt Langenthal verweist im angefochtenen Entscheid auf Art. 9 BauG sowie Art. 10 BR¹² und erwog, die Schutzbestimmungen gälten ausdrücklich auch für Reklamen (vgl. E. III.c des angefochtenen Entscheids). Damit hat sie sich zumindest sinngemäss mit dem Vorbringen der Beschwerdeführerin gemäss ihren Stellungnahmen vom 29. Mai 2024 und 5. Juli 2024¹³, es bestehe keine gesetzliche Grundlage zur zulässigen Grösse von Reklamen, auseinandergesetzt. Weiter verweist die Stadt Langenthal im Wesentlichen auf die Fachberichte der Fachexperten/-innen der Bau- und Planungskommission vom 26. April 2024 und vom 20. Juni 2024 (vgl. E. III.c des angefochtenen Entscheids). Zur Begründung darf grundsätzlich auf Fachberichte verwiesen werden, wenn aus Letzteren die Begründung in rechtsgenügender Weise hervorgeht.¹⁴ Der Fachbericht vom 20. Juni 2024 nimmt Bezug auf die entlang der G. _____ strasse bestehenden Reklamen indem er festhält, wenn solche Fremdwerbungen «weiterhin» gutgeheissen würden, müsse von einer Potenzierung entlang der Strasse ausgegangen werden. Dementsprechend wurde das Vorbringen der Beschwerdeführerin in ihrer Stellungnahme vom 29. Mai 2024 hinsichtlich Gleichbehandlung mit Blick auf die bestehenden Plakatstellen auf der Parzelle Nr. H. _____ sinngemäss berücksichtigt. Dasselbe gilt auch hinsichtlich der Vorbringen, der Standort sei rund 2 km vom Stadtzentrum Langenthal entfernt, befinde sich im Industriegebiet mit bescheidenem ästhetischem Wert und könne deshalb der «sensiblen Strategie der Stadt Langenthal» nicht widersprechen. Die Stadt Langenthal hat im angefochtenen Entscheid berücksichtigt, dass sich das Bauvorhaben am Ortseingang befindet und in einer «Arbeitszone mit vergleichsweise wenig ästhetischen Vorgaben» zu liegen kommen soll. Damit hat sie sich zumindest kurz mit den Vorbringen der Beschwerdeführerin auseinandergesetzt. Weiter lässt sich dem angefochtenen Entscheid bzw. den Fachberichten vom 26. April 2024 und vom 20. Juni 2024 auch entnehmen, weshalb von einer Beeinträchtigung des Ortsbildes auszugehen sei. Als Begründung genannt sind die Grösse der Reklame, die Materialisierung der Konstruktion, dass es sich um Fremd-

¹⁰ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

¹¹ 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

¹² Baureglement der Stadt Langenthal vom 30. November 2003, zuletzt genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) am 8. Mai 2024

¹³ Pag. 86 f. und 89 f. der Vorakten

¹⁴ Michel Daum, a.a.O., Art. 21 N. 31; vgl. auch BGE 142 II 20 E. 4.1

reklame ohne Zusammenhang zur ansässigen Nutzung handle und die Stadt Langenthal eine sensible Strategie verfolge. Dass die Beschwerdeführerin die in Fahrtrichtung Nordosten ersichtliche Werbefläche der Grundeigentümerin der Bauparzelle zur Verfügung stellen will,¹⁵ hat die Stadt Langenthal im angefochtenen Entscheid zwar nicht berücksichtigt. Dies führt aber nicht zu einer Verletzung des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführerin. Die in Fahrtrichtung Nordosten ersichtliche Werbefläche richtet sich an die Verkehrsteilnehmenden, die aus der Stadt hinausfahren. Aus dem angefochtenen Entscheid geht hervor, dass für die Stadt Langenthal vor allem die Erscheinung beim Ortseingang und damit wohl in der Fahrtrichtung Südwesten entscheidend war. Insgesamt erweist sich der angefochtene Entscheid damit als genügend begründet. Das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin wurde nicht verletzt.

3. Ortsplanungsrevision, anwendbares kommunales Recht

a) Bauvorhaben sind nach dem zur Zeit der Einreichung des Baugesuchs geltenden Recht zu beurteilen (vgl. 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.¹⁶

b) Die öffentliche Auflage der Ortsplanungsrevision (Teilrevision) der Stadt Langenthal bzw. des neuen Baureglements (nachfolgend nBR) erfolgte vom 18. August 2023 bis zum 18. September 2023.¹⁷ Die Beschwerdeführerin reichte ihr Baugesuch am 2. Februar 2024 ein.¹⁸ Das neue Recht der Stadt Langenthal entfaltet daher eine Vorwirkung und das Bauvorhaben kann nur bewilligt werden, wenn es sowohl den alten als auch den aufgelegten neuen Vorschriften entspricht.

4. Ästhetik / Ortsbild- und Landschaftsschutz

a) Das Bauvorhaben umfasst das Aufstellen einer freistehenden Alu-Traversenkonstruktion für wechselnde Veranstaltungs- und Fremdreklame mit einer 4.36 m breiten, 2.72 m hohen, doppel-seitigen, unbeleuchteten Werbefläche.¹⁹ Die Alu-Traversenkonstruktion soll gemäss Beschreibung im Baugesuch²⁰ und der Fotomontage vom 10. Januar 2024 schwarz sein. Sie soll auf zwei Betonsockeln montiert werden.²¹ Die Alu-Traversenkonstruktion selbst ist insgesamt 5 m breit und 22 cm tief. Die Oberkante der Alu-Traversenkonstruktion befindet sich 4 m über Boden.²²

b) Es ist umstritten, ob das Bauvorhaben den ästhetischen Anforderungen genügt. Wie erwähnt, stützt sich die Stadt Langenthal im angefochtenen Entscheid auf die Fachberichte der Fachexperten/-innen der Bau- und Planungskommission vom 26. April 2024 und vom 20. Juni 2024.

¹⁵ Vgl. Beschwerdebeilage 9

¹⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 36 N. 3 Bst. a

¹⁷ www.langenthal.ch (Rubriken Mein Thema < Bauen und Planen < Stadtplanung)

¹⁸ Pag. 23 der Vorakten

¹⁹ Pag. 6 ff. der Vorakten; Plan Werbetafel mit Massen vom 10. Januar 2024

²⁰ Pag. 21 der Vorakten

²¹ Vgl. die Beschreibung im Baugesuch auf pag. 20 der Vorakten sowie die Fotomontage vom 10. Januar 2024

²² Pag. 10 der Vorakten; Plan Werbetafel mit Massen vom 10. Januar 2024

Zudem hielt die Stadt Langenthal fest, die geplante Reklameanschlagstelle wirke in ihrem Gesamteindruck störend und fremd. Sie beeinträchtige den Ortseingang in ästhetischer Hinsicht. Es sei keine Eingliederung in das Ortsbild erkennbar, auch wenn es sich bei der vom Bauvorhaben betroffenen Zone um eine Arbeitszone mit vergleichsweise wenig ästhetischen Vorgaben handle (vgl. E. III.c des angefochtenen Entscheids).

c) In ihrem Fachbericht vom 26. April 2024 hielten die Fachexperten/-innen der Bau- und Planungskommission folgendes fest:

Aus Sicht der Fachexpert:innen ist das überdimensionierte Format der Fremdwerbung (4.36 x 2.72 m) im Hinblick auf die ortsbaulichen Belange nicht bewilligungsfähig. Die G._____strasse als wichtige Zufahrtsstrasse nach Langenthal wird durch kommerzielle und bezugslose Beschilderung des Strassenraums beeinträchtigt. Dies widerspricht in grundsätzlicher Art und Weise der sensiblen Strategie der Stadt Langenthal, die für die Sorgfalt im Umgang mit ihren wertvollen Ortsbildern bekannt und 2019 mit dem Wakkerpreis des Schweizerischen Heimatschutzes ausgezeichnet worden ist.²³

d) In ihrem ergänzten Fachbericht vom 20. Juni 2024 führen die Fachexperten/-innen der Bau- und Planungskommission aus:

Die Plakattafel aus Aluminium-Fachwerkträgern und einer mit Spannseilen befestigten Plache von 4.36 m Länge und 2.72 m Höhe soll über zwei massiven, unförmigen Betonsockeln aufgerichtet werden. Neben den unten näher ausgeführten ortsbaulichen Belangen erinnert die billig materialisierte und handwerklich rudimentär ausgeführte Konstruktion an eine temporär aufgestellte Ankündigungstafel. Gemäss der Projektbeschreibung im Baugesuch soll die grossformatige Installation jedoch «unbefristet» montiert werden. Sie wird das Ortsbild von Langenthal somit auf nachhaltige und dauerhafte Art und Weise beeinträchtigen.

Weiter ist die Werbetafel für Fremdreklame und nicht für Eigenwerbung eines ansässigen Gewerbes oder Betriebes vorgesehen. Aus Sicht der Fachexpert:innen beeinflusst gerade auch dieser Umstand die Bewilligungsfähigkeit des Projektes, da es sich nicht um ein legitimes Hinweisschild auf die am Ort niedergelassenen Institutionen handelt.

Werden solche Fremdwerbungen durch die Bewilligungs- respektive Rekursbehörde weiterhin gutgeheissen, muss in absehbarer Zeit von einer Potenzierung entlang der Einfahrtsstrasse von Langenthal ausgegangen werden. Diese bereits mehrfach geäusserte Befürchtung hat sich in der ersten Amtsperiode der unterzeichnenden Fachexpert:innen bereits bewahrheitet. Es geht also nicht in erster Linie um die Beurteilung der Schutzwürdigkeit des konkreten, vorliegenden Ortsbildes, sondern um die Verhinderung eines Präjudizes im Hinblick auf eine Massierung grossformatigen Reklametafeln für Fremdwerbung entlang wichtiger Verkehrsachsen.

Aus den oben genannten Gründen empfehlen wir nachdrücklich auf jede weitere Bewilligung von überdimensionierten Fremdwerbungen an den Zufahrtsstrassen nach Langenthal zu verzichten. Diese voraussehbare, zügellose und unkontrollierbare Reklameflut widerspricht in grundsätzlicher Art und Weise der sensiblen Strategie der Stadt Langenthal, die für die Sorgfalt im Umgang mit ihren wertvollen Ortsbildern bekannt und 2019 mit dem Wakkerpreis des Schweizerischen Heimatschutzes ausgezeichnet worden ist.²⁴

e) Die Beschwerdeführerin bringt vor, die Fachberichte würden sich nicht mit dem konkreten Ortsbild am Baustandort auseinandersetzen. Die Plakatstelle solle im Industrieareal Nord am Stadtrand errichtet werden. Dort befänden sich unter anderem die Fabrik des Chemikalienherstellers I._____ AG, der Baumarkt J._____ und die Mülldeponie K._____. Das Ortsbild

²³ Pag. 80 der Vorakten

²⁴ Pag. 81 der Vorakten

rund um die Plakatstelle sei geprägt durch grosse, verschiedenfarbige Gewerbegebäude, grosse, knallgrüne Tanks der I. _____ AG, einen Bahnübergang mit Barriere und einen Strommast direkt an der Strasse. Der Boden in der Umgebung der Plakatstelle sei weiträumig zugeteert. Unmittelbar neben der Hauptstrasse befinde sich ein Bahngleis. Das Ortsbild sei geprägt durch die gewerbliche Nutzung und die Verkehrsinfrastruktur. Der ästhetische Wert der Umgebung sei bescheiden. Die Reklametafel schaffe keinen störenden Gegensatz dazu. Neben den grossen Industriegebäuden und den wuchtigen auffälligen Tanks steche sie weder farblich, noch von der Grösse oder Gestaltung her ins Auge. Das Bauvorhaben störe das Mittelmass der Umgebung nicht. Hinsichtlich der Grösse von Reklametafeln gebe es ohnehin keine gesetzlichen Vorgaben. An der G. _____ strasse befänden sich bereits zwei Plakatstellen, die dasselbe Format aufwiesen (Parzelle Nr. H. _____). Die Aluminium-Fachwerkträger seien keineswegs billig materialisiert und handwerklich rudimentär ausgeführt. Die Aluminium-Traversenkonstruktion sei unauffällig schwarz und modern gestaltet. Die an der G. _____ strasse bereits bestehenden grossformatigen Plakatstellen wiesen eine gleichartige Konstruktion auf. Es sei nicht ersichtlich, wie der Betonsockel auf dem geteerten Vorplatz das Ortsbild beeinträchtigen solle. Der Fachbericht bilde keine hinreichende Grundlage, um das Bauvorhaben der Beschwerdeführerin abzuweisen. Indem die Vorinstanz ihren Entscheid darauf stütze, habe sie sich von sachfremden und teils unhaltbaren Erwägungen leiten lassen. Das Bauvorhaben erfülle sämtliche gesetzlichen Voraussetzungen und sei zu bewilligen. In ihren Schlussbemerkungen nimmt die Beschwerdeführerin zudem auf den von der Stadt Langenthal in ihrer Beschwerdeantwort zitierten Entscheid der BVD 110/2022/54 vom 20. Oktober 2022 Bezug und erklärt, die Stadt Langenthal sei in diesem Fall mit genau derselben Argumentation (vgl. E. 3c und 3f dieses Entscheids) unterlegen. Die E. 3e dieses Entscheids könne eins zu eins auf den vorliegenden Fall übertragen werden und lasse nur den Schluss zu, dass auch das im Wesentlichen identische Bauvorhaben der Beschwerdeführerin in derselben Umgebung den ästhetischen Vorgaben genüge. Auch im vorliegenden Fall wolle die Stadt Langenthal das Bauvorhaben der Beschwerdeführerin auf Anraten der Fachexperten der Bau- und Planungskommission verhindern, obwohl sich diese auch hier nicht mit den konkreten Gegebenheiten auseinandersetzen würden und nach wie vor keine Rechtsgrundlage bestehe, die über die Ästhetikbestimmung des Baureglements hinaus gehe (vgl. E. 3f des Entscheids). Entsprechend könne auch diese Erwägung der BVD eins zu eins auf den vorliegenden Fall übernommen werden. Der von der Stadt Langenthal angeführte Entscheid der BVD 110/2022/54 lasse nur den Schluss zu, dass die angefochtene Verfügung einer näheren Prüfung nicht standhalte und das Bauvorhaben bewilligungsfähig sei.

f) Die Stadt Langenthal führt aus, sie lege als Wakkerpreisträgerin auch in den Arbeitszonen Wert auf eine ansprechende Ästhetik und architektonische Gestaltung von Bauten und Anlagen und verlange die Einpassung in das Ortsbild. Die Plakatanschlagstellen im Format F12 (2.70 m x 2.30 m) entlang der G. _____ strasse seien 2015 baubewilligt worden. Seither seien nur noch 2016 an zwei Standorten neue Plakatanschlagstellen für Fremdreklamen bewilligt worden. An diesen beiden Standorten befänden sich die Reklamen jeweils an der Wand und seien nicht freistehend. Für die Plakatanschlagstelle an der M. _____ strasse 69 (metallenes Truss-Gestell) sei 2022 der Bauabschlag erteilt worden. Mit Entscheid der BVD 110/2022/45 vom 20. Oktober 2022 sei dieser aufgehoben und die Baubewilligung erteilt worden. Aus Sicht der Stadt Langenthal sei es relevant, ob es sich um Eigen- oder Fremdwerbung handle. Im Falle der hier vorgesehenen Fremdwerbung würde ein Präjudiz geschaffen, welches in potenziierter Form einer Verbauung des Strassenraums dieser wichtigen Zufahrtsstrasse nach Langenthal gleichkomme. Dies widerspreche der sensiblen Strategie der Stadt Langenthal, die für die Sorgfalt im Umgang mit ihren wertvollen Ortsbildern bekannt sei. Daraus lasse sich eine restriktivere Bewilligungspraxis erkennen.

g) Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Art. 9 Abs. 1 BauG). Diese Vorschrift stellt die «ästhetische Generalklausel» im Sinne eines allgemeinen Beeinträchtigungsverbots dar. Eine Beeinträchtigung

liegt vor, wenn ein Bauvorhaben einen Gegensatz zur bestehenden Überbauung schafft, der erheblich stört. Die Gemeinden dürfen eigene Ästhetikvorschriften erlassen, die über die kantonalen Vorschriften hinausgehen können. Derartige Vorschriften müssen, um selbständige Bedeutung zu erlangen, konkreter gefasst sein als die Anordnungen des kantonalen Rechts, sie dürfen Letztere nicht bloss allgemein anders formulieren.²⁵

Sowohl das bisherige Baureglement der Stadt Langenthal vom 30. November 2003 als auch das neue Baureglement enthalten folgende Bestimmung zur Gestaltung von Bauten und Anlagen:

Art. 10

¹ Alle Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit den bestehenden oder vorauszusehenden Bauten eine gute Gesamtwirkung entsteht. Sie sollen sich gut in das Orts- und Landschaftsbild und in den Strassenraum einordnen und auf erhaltenswerte Eigenarten Rücksicht nehmen.

Diese Bestimmung geht weiter als Art. 9 Abs. 1 BauG; ihr kommt daher selbständige Bedeutung zu. Der Begriff «gute Gesamtwirkung» stellt einen unbestimmten kommunalen Gesetzesbegriff dar, bei dessen Auslegung die kommunalen Behörden einen gewissen Beurteilungsspielraum haben. Jedoch dürfen auch an das Erfordernis der guten Gesamtwirkung nicht unverhältnismässig hohe Ansprüche gestellt werden. Die gute Gesamtwirkung ist weder an geringen noch an besonders hohen architektonischen Qualitäten zu messen. Das bedeutet bei durchschnittlichen örtlichen Gegebenheiten, dass das Mittelmass der Umgebung nicht gestört werden darf und sich eine neue Baute oder Anlage an den qualitativ hochwertigeren Bauten und Anlagen der Umgebung zu orientieren hat.²⁶ Gestützt auf Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes dürfen in der Regel Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung nicht eingeschränkt werden.²⁷ Für die ästhetische Beurteilung ist die konkrete Umgebung des Bauvorhabens massgebend.

Bei Werbeträgern gilt es zu berücksichtigen, dass sich diese unter ästhetischen Gesichtspunkten nicht ohne weiteres mit Gebäuden vergleichen lassen, auf welche die Gestaltungsnormen in erster Linie zugeschnitten sind. An die Einordnung von Werbeträgern dürfen nicht allzu hohe Anforderungen gestellt werden, zumal nur der Reklamestandort und die Art und Grösse des vorgesehenen Reklameträgers beurteilt werden können, nicht aber die wechselnden Reklamen. Mehr als eine unauffällige Gestaltung des Rahmens kann nicht verlangt werden. Zweck von Reklamen ist es, die Aufmerksamkeit der Passanten und Passantinnen auf sich zu ziehen. Reklamen wollen naturgemäss auffallen. Bei einem durchschnittlichen Orts- und Strassenbild fällt das Gebot einer guten Gesamtwirkung daher praktisch mit dem Beeinträchtigungsverbot zusammen.²⁸

h) Im Beschwerdeverfahren BVD 110/2022/54 hatte die BVD ein nordöstlich der Bauparzelle geplantes, freistehendes Aluminium-Truss-Gestell mit Aussenmassen von 5.22 m x 3.5 m und zwei winkelförmig angeordneten Plakatflächen zu beurteilen (Parzelle Nr. H._____, M._____strasse 69). Die Plakatflächen sollten sich unter anderem an die Verkehrsteilnehmenden der G._____strasse richten. Die BVD holte einen Fachbericht bei der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) ein. Die OLK beschrieb in ihrem Fachbericht vom 11. August 2022 die Umgebung des Bauvorhabens wie folgt (vgl. E. 3d des Entscheids der BVD 110/2022/54 vom 20. Oktober 2022):

²⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 4 und 13; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen

²⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 4a; BVR 2009 S. 329 E. 5.3, 2006 S. 491 E. 6.3.1

²⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 15 mit Hinweisen

²⁸ Vgl. Heidi Walther Zbinden, Erste Erfahrungen mit der neuen Verordnung über die Aussen- und Strassenreklame vom 17. November 1999, in KPG-Bulletin 5/2001 S. 137 ff., S. 142 f.; BVD 110/2022/54 vom 20. Oktober 2022 E. 3e; 110/2020/111 vom 7. April 2021 E. 5c

Grossräumig betrachtet handle es sich um ein klassisches Industriegebiet mit grossvolumigen Bauten, welche zusammen mit den Infrastrukturanlagen (zwei Bahnlinien, Hauptstrasse Nr. 1, Fahr- und Übertragungsleitungen, Bahnhaltestelle) das Orts- und Landschaftsbild zur Kantonsstrasse hin prägten. Nordwestlich der Infrastrukturanlagen öffnete sich die Landschaft. Es handle sich nicht um ein qualifiziertes Orts- und Landschaftsbild, es erfordere keinen besonderen Schutz. Das Bauvorhaben sei in einer Baulücke in einer mehrere Hektaren umfassenden Arbeitszone geplant. Die Bauparzelle weise zur ASM-Bahnlinie eine Anstosslänge von 147 m auf, sei auf der östlichen Seite von der M._____strasse her erschlossen und zu ca. 2/5 überbaut. Die südlich angrenzende Parzelle Nr. L._____ sei unbebaut, die nördlich angrenzende Parzelle Nr. N._____ sei vollständig bebaut. Die grossvolumigen Zweckbauten seien von unterschiedlichen architektonischen Qualitäten bezüglich ihrer Fassaden- und Aussenraumgestaltung. Neben sehr aufgeräumt wirkenden Arealen prägten solche mit vielseitiger Nutzung, mit Ausstellungs- und Reklameobjekten den Ortsrand, respektive den Strassenraum der G._____strasse. Die direkt angrenzenden Bauten wiesen vorherrschend eine silbergraue, aluminiumähnliche Farbe auf und wirkten unspektakulär.

i) Diese Umgebungsbeschreibung trifft auch auf den Standort des Bauvorhabens der Beschwerdeführerin zu. Bei der Arbeitszone Aa entlang der G._____strasse am Ortseingang von Langenthal handelt es sich um ein klassisches Industriegebiet ohne besonderen ästhetischen Wert. Es ist geprägt von den grossvolumigen, unterschiedlich gestalteten Bauten und den Infrastrukturanlagen. Auf dem Areal der I._____AG nördlich der Bauparzelle befinden sich ein grosses, mehrheitlich silber-graues Industriegebäude sowie mehrere grosse türkisfarbene Tanks. Zwischen dem Areal der I._____AG und der Kantonsstrasse bzw. der Bahnlinie der Aare Seeland Mobil AG befinden sich zahlreiche Parkplätze. Auf dem Gebäude der I._____AG befindet sich zudem eine Mobilfunkantenne. Die Gebäude sowie die Tanks der I._____AG weisen grosse, türkisfarbene Schriftzüge mit dem Firmenlogo auf.²⁹ Südlich des Bahnübergangs befindet sich ein Standort der O._____AG. Das Gebäude ist geprägt von einer rot umrandeten Glasfassade und weist ein Flachdach auf. Zwischen dem Gebäude und der Kantonsstrasse befinden sich Parkplätze sowie eine Reklamestele der O._____AG.³⁰ Im nördlichen Bereich der G._____strasse befindet sich zudem ein Baumarkt (J._____). Die Fassade ist grau gehalten und weist eine grössere blau-rote Leuchtschrift mit dem Firmenlogo sowie ein Werbeplakat auf.³¹ Auf der Bauparzelle selbst befindet sich eine grosse Industriebaute mit blauer Fassade und Flachdach. Der Bereich zwischen der Baute und der Kantonsstrasse ist nahezu vollumfänglich asphaltiert und dient als Parkplatz sowie Zufahrt. Die Firma der Grundeigentümerin wird mit einer Reklamestele und Beschriftungen an der Fassade beworben (rote Schriftzüge auf Weissm Grund). Auf der Bauparzelle befindet sich zudem ein Strommast.³² Südlich der Bauparzelle auf der Parzelle Nr. Q._____ befindet sich ein rotes Industriegebäude mit einem grossen, asphaltierten Vorplatz.³³ Entlang der Kantonsstrasse (G._____strasse) befinden sich mehrere Kanäle, Strommasten und Stromleitungen sowie Leitplanken. Zudem ist die Kantonsstrasse beim Kreiselpunkt G._____strasse/P._____strasse geprägt von Strassenschildern.³⁴ Weiter ist das Gebiet geprägt von der Bahnlinie der Aare Seeland mobil AG. Damit einhergehend sind die notwendigen Masten und Fahrleitungen Teil des Erscheinungsbilds. Zwischen der Bauparzelle und der Parzelle Nr. Q._____ quert die Bahnlinie die Kantonsstrasse. Ein weiterer Bahnübergang befindet sich nördlich der Bauparzelle auf dem I._____Areal. Zum Orts- und Strassenbild gehören somit auch die rotweissen Warnsignale und Bahnschranken.³⁵ Entlang der

²⁹ Beschwerdebeilage 4 Fotos 1 bis 4

³⁰ Beschwerdebeilage 4 Foto 4

³¹ Beschwerdebeilage 4 Foto 6

³² Fotomontage vom 10. Januar 2024, Beschwerdebeilage 5

³³ Beschwerdebeilage 5

³⁴ Beschwerdebeilage 4 Fotos 2, 5 und 6, Beschwerdebeilage 5

³⁵ Beschwerdebeilage 4 Fotos 1 und 2, Beschwerdebeilage 5

G. _____ strasse bestehen zudem bereits mehrere freistehende Plakatstellen.³⁶ Zudem befindet sich an der G. _____ strasse 23a ein erhaltenswertes Baudenkmal aus dem Jahr 1983.³⁷

j) Die freistehende, schwarze Alu-Traversenkonstruktion wirkt aufgrund der Grösse der umgebenden Industriebauten und den grossen Tanks der I. _____ AG trotz ihrer grossen Aussenmasse von 5 m x 4 m³⁸ nicht überdimensioniert.³⁹ In Zusammenhang mit den deutlich grösseren Industriebauten und den deutlich höheren Infrastrukturanlagen wird sie vielmehr als untergeordnet wahrgenommen. Die schwarze, fachwerkartig ausgebildete Tragkonstruktion aus Aluminium wirkt in der bestehenden Umgebung weder billig materialisiert noch handwerklich rudimentär.⁴⁰ In der technisch/industriell-gewerblich geprägten Umgebung fällt die Traversenkonstruktion nicht speziell auf und vermag keinen störenden Gegensatz dazu zu bilden. Aufgrund der Farbwahl (schwarz) hebt sich das Gestell kaum von den umgebenden Infrastrukturanlagen, dem Hintergrund und der mehrheitlich asphaltierten Umgebung ab.⁴¹ Auch die Betonsockel, die auf einem bereits weitgehend asphaltierten Vorplatz zu liegen kommen sollen, stellen keine Beeinträchtigung des bestehenden Orts- und Strassenbildes dar. Im Übrigen beeinträchtigt das Bauvorhaben auch das erhaltenswerte Baudenkmal an der G. _____ strasse 23a nicht. Das Baudenkmal liegt von der G. _____ strasse zurückversetzt zwischen den Gebäuden auf den Parzellen Nrn. R. _____ und S. _____. Zum geplanten Reklamestandort besteht keine Sichtverbindung. Das Bauvorhaben ordnet sich damit ausreichend gut in die bestehende Umgebung ein und genügt den ästhetischen Anforderungen.

k) Wie bereits im Beschwerdeverfahren 110/2022/54 betont die Stadt Langenthal auch vorliegend, sie wolle aus präjudiziellen Gründen keine (weiteren) Fremdreklamen mehr bewilligen. Auch die Fachexperten/-innen der Bau- und Planungskommission störten sich in ihren Fachberichten vom 26. April 2024 und 20. Juni 2024 daran, dass das Bauvorhaben als Fremdreklame dienen soll. Für die ästhetische Beurteilung sind die konkreten Gegebenheiten relevant. Damit setzen sich die Fachexperten/-innen der Bau- und Planungskommission in ihren Fachberichten vom 26. April 2024 und 20. Juni 2024 jedoch nicht näher auseinander. Dass sich die Stadt Langenthal auch bei Arbeitszonen um die Gestaltung des Ortsbildes bemüht, ist grundsätzlich zu begrüßen. Weder das bisherige noch das neue Baureglement enthalten aber Bestimmungen zu den zulässigen Grössen von Reklamen oder gar ein Verbot für Fremdreklamen. Einzig gestützt auf die allgemeinen Ästhetikbestimmungen und unbesehen dem ästhetischen Wert der konkreten Umgebung lässt sich ein faktisches Verbot von grossen Reklamen und/oder von Fremdreklamen bzw. die von der Stadt Langenthal geltend gemachte restriktive Bewilligungspraxis nicht rechtfertigen, auch nicht unter dem Aspekt der Gemeindeautonomie. Mit Blick auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung dürfte ein aufgrund des Ortsbildschutzes motiviertes Verbot von kommerzieller Plakatwerbung bzw. von Fremdreklamen, die vom öffentlichen Grund aus sichtbar ist, wohl zulässig sein. Vorausgesetzt wäre aber eine ausreichende gesetzliche Grundlage.⁴² Derzeit verfügt die Stadt Langenthal über keine solche Grundlage.

l) Nach dem Gesagten erweist sich das Bauvorhaben in ästhetischer Hinsicht als bewilligungsfähig. Dementsprechend muss auf die Rügen der Beschwerdeführerin, der Bauabschlag aufgrund der Grösse der Reklametafel stelle eine unzulässige Ungleichbehandlung dar und der angefoch-

³⁶ Vgl. pag. 89 f. der Vorakten sowie die Beschwerdebeilage 6

³⁷ Das Bauinventar des Kantons Bern ist abrufbar unter www.bkd.be.ch (Rubriken Themen < Kultur < Denkmalpflege < Baudenkmäler im Kanton Bern < Übersicht < Bauinventar)

³⁸ Pag. 10 der Vorakten; Plan Werbetafel mit Massen vom 10. Januar 2024

³⁹ Vgl. die Beschwerdebeilagen 5 und 8 sowie die Fotomontage vom 10. Januar 2024

⁴⁰ Vgl. dazu auch die Beschwerdebeilage 7

⁴¹ Vgl. die Beschwerdebeilage 5

⁴² Vgl. BGer 2C_36/2023, 2C_38/2023 vom 5. Juni 2024 (zur Publikation vorgesehen; Übersetzung in: Die Praxis 2/2025 Nr. 10-14, S. 105 ff.)

tene Entscheid erweise sich als willkürlich im Sinne von Art. 9 BV⁴³, nicht weiter eingegangen werden. Die ästhetische Beurteilung konnte ohne Weiteres aufgrund der in den Akten vorhandenen Fotos vorgenommen werden. Der Antrag der Beschwerdeführerin auf Durchführung eines Augenscheins wird abgewiesen. Davon wären keine neuen Erkenntnisse zu erwarten gewesen.

5. Baubewilligung

a) Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entsprechen, die öffentliche Ordnung nicht gefährden und wenn ihnen keine Hindernisse der Planung im Sinne der Art. 36 und 62 BauG entgegenstehen (Art. 2 Abs. 1 BauG).

Baubewilligungen können mit Bedingungen oder Auflagen verknüpft werden (Art. 29 Abs. 2 und Art. 38 Abs. 3 BauG). Auflagen sind Pflichten, die mit einer Baubewilligung verbunden sind. Die Nichterfüllung einer Auflage berührt die Geltung der Baubewilligung nicht, kann aber baupolizeiliche Massnahmen – insbesondere die Ersatzvornahme – und eine Bestrafung nach sich ziehen.⁴⁴ Ein Gesuch für ein Bauvorhaben, das den gesetzlichen Anforderungen entspricht, ist grundsätzlich unbefristet, bedingungslos und unbelastet zu bewilligen (Art. 2 BauG). Die Ausübung der Bewilligung unterliegt lediglich den Beschränkungen, die von Gesetzes wegen allgemein für solche Bewilligungen gelten. Auflagen zu einer Baubewilligung kommen deshalb nur bei Bauvorhaben in Betracht, die je nach ihrer Gestaltung oder Einrichtung oder je nach der Art der Nutzung oder Betriebsführung gesetzeskonform oder gesetzwidrig sein können. Bedingungen und Auflagen sind in solchen Fällen das Mittel dazu, die gesetzwidrigen Auswirkungen zu verhindern. Insoweit sind sie gegenüber der Alternative des Bauabschlags das mildere Mittel.⁴⁵ Auflagen müssen in einem engen sachlichen Zusammenhang zur erteilten Bau- oder Ausnahmebewilligung stehen und verhältnismässig sein. Verhältnismässig ist eine Nebenbestimmung nur dann, wenn sie zum Erreichen des angestrebten Ziels erforderlich, geeignet und für den Bauherrn zumutbar ist.

b) Die Arbeitszonen sind für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen bestimmt (Art. 38 Abs. 1 BR und Art. 38 Abs. 1 nBR). Wie die Stadt Langenthal im angefochtenen Entscheid zutreffend festgehalten hat, ist das Bauvorhaben zonenkonform (vgl. E. III.a des angefochtenen Entscheids).

c) Wie eingangs erwähnt, befindet sich die Bauparzelle in der Grundwasserschutzzone S3 für die Grundwasserfassungen «Hardwald» des Gemeindeverbandes Wasserversorgung an der unteren Langeten, WUL. Grundwasserschutzzonen (vgl. Art. 20 GSchG⁴⁶ und Art. 29 ff. GSchV⁴⁷) dienen dazu, Trinkwassergewinnungsanlagen und das Grundwasser unmittelbar vor seiner Nutzung als Trinkwasser vor Beeinträchtigungen zu schützen. Anhang 4 Ziffer 221 Abs. 1 Bst. a bis i GSchV regeln, was in der Grundwasserschutzzone S3 unzulässig ist. Es ist nicht ersichtlich, dass das Bauvorhaben, das auf einer bestehenden befestigten Fläche angebracht werden soll, im Sinne von Anhang 4 Ziffer 221 Abs. 1 Bst. a bis i GSchV unzulässig sein sollte. In dem Sinne hat denn auch das Amt für Wasser und Abfall des Kantons Bern (AWA) in seinem Amtsbericht Wasser und Abfall vom 28. März 2024 aus Sicht des Grundwasserschutzes keine Einwände oder Genehmigungsvorbehalte geäussert und dem Bauvorhaben unter Auflagen zugestimmt.⁴⁸ Das Bauvorhaben ist mit Blick auf den Grundwasserschutz somit bewilligungsfähig. Die Gewässerschutzbe-

⁴³ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101)

⁴⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 29 N. 1

⁴⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 38-39 N. 15a

⁴⁶ Bundesgesetz vom 24. Januar 1991 über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20)

⁴⁷ Gewässerschutzverordnung des Bundesrats vom 28. Oktober 1998 (GSchV; SR 814.201)

⁴⁸ Pag. 82 ff. der Vorakten

willigung nach Art. 26 Abs. 3 Bst. c KGV⁴⁹ kann erteilt werden. Die Beschwerdeführerin hat gegen die Auflagen gemäss Amtsbericht Wasser und Abfall vom 28. März 2024 keine Einwände vorgebracht. Die Auflagen stehen in einem engen sachlichen Zusammenhang zum Bauvorhaben und sind verhältnismässig.

d) Gemäss Art. 6 Abs. 1 SVG⁵⁰ sind im Bereich der für Motorfahrzeuge oder Fahrräder offenen Strassen Reklamen und andere Ankündigungen untersagt, die zu Verwechslung mit Signalen oder Markierungen Anlass geben oder sonst, namentlich durch Ablenkung der Strassenbenützer, die Verkehrssicherheit beeinträchtigen könnten. Als Strassenreklamen gelten alle Werbeformen und andere Ankündigungen in Schrift, Bild, Licht, Ton usw., die im Wahrnehmungsbereich der Fahrzeugführenden liegen, während diese ihre Aufmerksamkeit dem Verkehr zuwenden (Art. 95 Abs. 1 SSV⁵¹). In Art. 96 ff. SSV wird konkretisiert, wann Strassenreklamen unzulässig sind. Stets untersagt sind Strassenreklamen, wenn sie in das Lichtraumprofil der Fahrbahn vorstehen, das heisst insbesondere eine lichte Breite von 0.5 m seitlich zum Fahrbahnrand nicht freihalten (vgl. Art. 96 Abs. 2 Bst. a SSV und Art. 83 Abs. 1 und 3 SG⁵²). Dasselbe gilt auch für Strassenreklamen auf der Fahrbahn, ausgenommen in Fussgängerzonen, in Tunneln sowie in Unterführungen ohne Trottoirs und wenn sie Signale oder wegweisende Elemente enthalten (Art. 96 Abs. 2 Bst. b bis d SSV). In den Fällen nach Art. 96 Abs. 2 SSV kommt eine Bewilligung nicht in Frage und es braucht keine Abklärung im Einzelfall, ob die Verkehrssicherheit gefährdet sein könnte.⁵³ Ebenso untersagt sind Strassenreklamen bei Signalen oder in ihrer unmittelbaren Nähe (Art. 97 Abs. 1 SSV). In den Fällen gemäss Art. 96 Abs. 1 SSV ist einzelfallweise zu prüfen, ob die Strassenreklame die Verkehrssicherheit beeinträchtigen könnte. Namentlich sind Strassenreklamen untersagt, wenn sie das Erkennen anderer Verkehrsteilnehmender erschweren, wie im näheren Bereich von Fussgängerstreifen, Verzweigungen oder Ausfahrten (Art. 96 Abs. 1 Bst. a SSV), die Berechtigten auf den für Fussgänger bestimmten Verkehrsflächen behindern oder gefährden (Art. 96 Abs. 1 Bst. b SSV), mit Signalen oder Markierungen verwechselt werden können (Art. 96 Abs. 1 Bst. c SSV) oder die Wirkung von Signalen oder Markierungen herabsetzen (Art. 96 Abs. 1 Bst. d SSV). Zur Beurteilung der Verkehrssicherheit hat das Tiefbauamt des Kantons Bern (TBA) in seiner Arbeitshilfe «Reklamen im Strassenraum» eine Checkliste entwickelt.⁵⁴ Unter Ziff. 5.2 der Checkliste nennt das TBA mögliche Kriterien für die Prüfung, ob die Verkehrssicherheit durch Ablenkung im Einzelfall gefährdet ist (vgl. Art. 6 SVG).

Das TBA erachtet die Reklame in seinem Fachbericht Strassenbaupolizei vom 3. April 2024 als nicht verkehrsgefährdend und stimmte einer Bewilligung unter Auflagen zu.⁵⁵ Die Beurteilung des TBA ist nachvollziehbar. Die Reklame soll quer zur Fahrbahn der G. _____ strasse ausgerichtet werden. Aufgrund der doppelseitigen Werbefläche richtet sie sich sowohl an die von Südwesten als auch von Nordosten herkommenden Verkehrsteilnehmenden auf der G. _____ strasse. Für die von Südwesten herkommenden Verkehrsteilnehmenden befindet sich die Werbefläche auf der gegenüberliegenden Strassenseite.⁵⁶ Die Reklame weist zum Fahrbahnrand der G. _____ strasse einen Strassenabstand von 3 m auf.⁵⁷ Damit ist die lichte Breite bei Weitem eingehalten. Die G. _____ strasse verläuft im Bereich der Bauparzelle gerade und

⁴⁹ Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 24. März 1999 (KGV; BSG 821.1)

⁵⁰ Strassenverkehrsgesetz des Bundes vom 19. Dezember 1958 (SVG; SR 741.01)

⁵¹ Signalisationsverordnung des Bundesrats vom 5. September 1979 (SSV; SR 741.21)

⁵² Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)

⁵³ Arbeitshilfe «Reklamen im Strassenraum» des Tiefbauamts des Kantons Bern (TBA) vom 1. Mai 2022 (nachfolgend Arbeitshilfe TBA), Ziff. 8.1.2, abrufbar unter www.bvd.be.ch (Rubriken Themen < Strassen < Signalisation, Wegweisung & Markierung)

⁵⁴ Arbeitshilfe «Reklamen im Strassenraum» des TBA vom 1. Mai 2022, a.a.O., Ziff. 8.1.5 und Anhang 3

⁵⁵ Pag. 78 f. der Vorakten

⁵⁶ Situationsplan 1:500 mit Eingangsstempel des Bauinspektorates der Stadt Langenthal vom 2. Februar 2024

⁵⁷ Situationsplan 1:500 mit Eingangsstempel des Bauinspektorates der Stadt Langenthal vom 2. Februar 2024

übersichtlich.⁵⁸ Südöstlich der Bauparzelle besteht eine Ausfahrt auf die G._____strasse ab der Parzelle Nr. T._____. Für die herausfahrenden Fahrzeuge dürfte der Reklamestandort wegen seiner Ausrichtung quer zur Fahrbahn der G._____strasse kaum ersichtlich sein. Diese Ausfahrt sowie diejenige von der Bauparzelle auf die G._____strasse liegen ca. 50 m vom Reklamestandort entfernt.⁵⁹ Für die nach Nordosten fahrenden Verkehrsteilnehmenden der G._____strasse liegt der Reklamestandort unmittelbar nach dem Bahnübergang nicht mehr im Blickfeld und die Sicht auf die Ausfahrten ist unbeeinträchtigt. Für die in Richtung Südwesten fahrenden Verkehrsteilnehmenden dürfte die Werbefläche zwar durchaus bereits vor den Ausfahrten im Blickfeld liegen. Aufgrund der grossen Distanz ist aber nicht davon auszugehen, dass die Werbefläche zu einer verkehrssicherheitsrelevanten Ablenkung führt. Ausserdem liegt für die Fahrtrichtung Südwesten die Werbefläche auf der gleichen Seite wie die Ausfahrt von der Bauparzelle. Allfällige sich der Ausfahrt nähernde Verkehrsteilnehmende dürften damit ohne Weiteres im Blickfeld der auf der G._____strasse befindlichen Verkehrsteilnehmenden auftauchen. Die Ausfahrt von der Parzelle Nr. T._____ befindet sich demgegenüber zwar auf der gegenüberliegenden Fahrbahnseite und dürfte bei einem Blick auf die Werbefläche nicht mehr im Blickfeld der Verkehrsteilnehmenden auf der G._____strasse sein. Dies ist hier aber nicht entscheidend, da die Ausfahrt nicht vortrittsberechtigt ist.⁶⁰ Im Übrigen befinden sich im Bereich des Bauvorhabens soweit ersichtlich keine Fussgängerstreifen. Insgesamt wird das Erkennen von anderen Verkehrsteilnehmenden durch die Reklame deshalb nicht erschwert (vgl. Art. 96 Abs. 1 Bst. a SSV). Weiter befindet sich südwestlich des Reklamestandorts ein Bahnübergang der Aare Seeland mobil AG. Auch das führt aber nicht zu einer Gefährdung der Verkehrssicherheit. Die Werbefläche verdeckt die Warnsignale des Bahnüberganges nicht. Diese sind beidseitig der Fahrbahn aufgestellt. Soweit die in Richtung Nordosten fahrenden Verkehrsteilnehmenden auf die Werbefläche auf der gegenüberliegenden Seite der Fahrbahn blicken sollten, haben sie immer noch ein Warnsignal im Blickfeld.⁶¹ Sobald das Warnsignal vor dem Schliessen der Bahnschranke rot zu blinken beginnt, dürfte es infolge der Blinkbewegung die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmenden auf sich ziehen. Dasselbe gilt im Übrigen auch für die in Richtung Südwesten fahrenden Verkehrsteilnehmenden.⁶² Auch diese haben ein Warnsignal im Blickfeld, selbst wenn sie vor dem Bahnübergang auf die Werbefläche blicken sollten. Es besteht keine Verwechslungsgefahr mit den Warnsignalen des Bahnüberganges und deren Wirkung wird auch nicht herabgesetzt (vgl. Art. 96 Abs. 1 Bst. c und d SSV). Schliesslich liegt auch kein Anwendungsfall von Art. 96 Abs. 1 Bst. b SSV vor. Insgesamt ist vorliegend daher nicht von einer Gefährdung der Verkehrssicherheit auszugehen.

e) Art. 18m Abs. 1 EBG⁶³ regelt die Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen, die nicht ganz oder überwiegend dem Eisenbahnbetrieb dienen (Nebenanlagen). Eine solche Nebenanlage darf nur mit Zustimmung des Eisenbahnunternehmens bewilligt werden, wenn sie Bahngrundstücke beansprucht oder an solche angrenzt (Art. 18m Abs. 1 Bst. a EBG) oder die Betriebssicherheit beeinträchtigen könnte (Art. 18m Abs. 1 Bst. b EBG). Die Bauparzelle grenzt im Südwesten an die Parzelle Nr. B._____ (Eisenbahntrasse der Aare Seeland mobil AG). Bei der geplanten Reklame handelt es sich um eine Nebenanlage im Sinne von Art. 18m EBG. Die Aare Seeland mobil AG hat am 26. März 2024 die erforderliche eisenbahnrechtliche Zustimmung gemäss Art. 18m EBG unter Auflagen und Bedingungen erteilt.⁶⁴ Das Bauvorhaben erweist sich somit auch in eisenbahnrechtlicher Hinsicht als bewilligungsfähig.

⁵⁸ Beschwerdebeilage 5

⁵⁹ Gemessen im Geoportal des Kantons Bern

⁶⁰ Beschwerdebeilage 4 Foto 1

⁶¹ Beschwerdebeilage 5

⁶² Vgl. Beschwerdebeilage 8

⁶³ Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957 (EBG; SR 742.101)

⁶⁴ Pag. 77 der Vorakten

f) Wie erwähnt, befindet sich die Bauparzelle in Konsultationsbereichen von Betrieben und von Eisenbahnanlagen, welche der StFV unterstehen. Die StFV soll die Bevölkerung und die Umwelt vor schweren Schädigungen infolge von Störfällen schützen (Art. 1 Abs. 1 StFV). Sie gilt unter anderem für Betriebe, in denen gewisse Mengenschwellen für Stoffe, Zubereitungen oder Sonderabfälle nach Anhang 1.1 überschritten werden sowie für Eisenbahnanlagen nach Anhang 1.2a (Art. 1 Abs. 2 Bst. a und c StFV). Die Kantone berücksichtigen die Störfallvorsorge in der Richt- und Nutzungsplanung sowie bei ihren übrigen raumwirksamen Tätigkeiten (Art. 11a Abs. 1 StFV). Gemäss Art. 11a Abs. 2 StFV ist bei Betrieben, Verkehrswegen und Rohrleitungsanlagen der angrenzende Bereich zu bezeichnen, in dem die Erstellung neuer Bauten und Anlagen zu einer erheblichen Erhöhung des Risikos führen kann (sog. Konsultationsbereich). Die Vorschriften der StFV sind im Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen (vgl. Art. 13 Abs. 1 und Abs. 2 Bst. c EV StFV⁶⁵). Das vorliegende Bauvorhaben führt zu keiner erheblichen Erhöhung des Risikos im Sinne von Art. 11a Abs. 2 StFV. Es beinhaltet keine neue empfindliche Einrichtung oder Erweiterung einer bestehenden empfindlichen Einrichtung. Es werden kein neuer Wohnraum oder neue Arbeitsplätze geschaffen. Auch wenn die Werbeflächen gelegentlich von Mitarbeitenden der Beschwerdeführerin ausgewechselt werden, dürfte es sich nicht um einen Arbeitsplatz im Sinne der StFV handeln. Ebenso wenig wird in anderweitiger Art der dauernde Aufenthalt von Menschen ermöglicht.⁶⁶ Nach dem Gesagten erweist sich das Bauvorhaben im Hinblick auf die StFV als unproblematisch.

g) Wie die Stadt Langenthal im angefochtenen Entscheid zutreffend festgehalten hat, hält die Reklame den gemäss Art. 58 Abs. 1 Bst. b SV⁶⁷ vorgeschriebenen Abstand von 3 m zum Fahrbahnrand der G. _____ strasse (Parzelle Nr. E. _____) ein (vgl. E. III.b des angefochtenen Entscheids).⁶⁸ Auch der Grenzabstand von 2.00 m gegenüber der Nachbarparzelle Nr. B. _____ ist eingehalten (vgl. Art. 17 Abs. 1 BR und Art. 17 Abs. 1 nBR). Hinzu kommt, dass die Aare Seeland mobil AG Grundeigentümerin der Parzelle Nr. B. _____ ist und dem Bauvorhaben ohnehin am 26. März 2024 zugestimmt hat.⁶⁹

h) Auch im Übrigen ist nicht ersichtlich, dass das Bauvorhaben den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften widersprechen oder die öffentliche Ordnung gefährden würde. Nach dem Gesagten kann das Bauvorhaben mit den Bedingungen und Auflagen gemäss dem Amtsbericht Wasser und Abfall des AWA vom 28. März 2024, der eisenbahnrechtlichen Zustimmung gemäss Art. 18m EBG der Aare Seeland mobil AG vom 26. März 2024 sowie dem Fachbericht Strassenbaupolizei des TBA, Strasseninspektorat Oberaargau, vom 3. April 2024, bewilligt werden. Damit erweist sich die Beschwerde als begründet, der angefochtene Entscheid ist aufzuheben.

i) Die für die baupolizeiliche Selbstdeklaration verantwortliche Person gibt der Gemeindebaupolizeibehörde unter Verwendung des kantonalen Übermittlungssystems vor Beginn und nach Vollendung der Bauarbeiten Erklärungen über die Einhaltung der Baubewilligung und der darin enthaltenen Bedingungen und Auflagen ab (Art. 47a Abs. 1 BewD⁷⁰). In diesem Zusammenhang wird auf die Strafbestimmungen von Art. 50 Abs. 2 BauG hingewiesen.

⁶⁵ Einführungsverordnung zur eidgenössischen Störfallverordnung vom 22. September 1993 (EV StFV; BSG 820.131)

⁶⁶ Vgl. zum Ganzen das Merkblatt «Bauen in Konsultationsbereichen» des Kantonalen Laboratoriums Bern vom 18. Dezember 2023 (abrufbar unter www.weu.be.ch [Rubriken Themen < Umwelt & Klima < Umweltsicherheit])

⁶⁷ Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (SV; BSG 732.111.1)

⁶⁸ Vgl. den Situationsplan 1:500 mit Eingangsstempel des Bauinspektorates der Stadt Langenthal vom 2. Februar 2024

⁶⁹ Pag. 77 der Vorakten

⁷⁰ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

6. Kosten

a) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. Diese wird vorliegend bestimmt auf CHF 1200.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV⁷¹). Die Verfahrenskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigten, keine Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Bei vorliegendem Ausgang des Verfahrens obsiegt die Beschwerdeführerin vollumfänglich. Sie hat keine Verfahrenskosten zu tragen. Der Stadt Langenthal können keine Verfahrenskosten auferlegt werden, da sie nicht in ihren Vermögensinteressen betroffen ist (vgl. Art. 108 Abs. 2 VRPG). Die Kosten des Beschwerdeverfahrens trägt deshalb der Kanton.

b) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder Wetttschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Wenn wie vorliegend keine kostenpflichtige Gegenpartei im Verfahren ist, hat die Vorinstanz, deren Erkenntnis im Beschwerdeverfahren aufgehoben oder abgeändert wird, der obsiegenden Partei deren Parteiaufwand zu entschädigen.⁷²

Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin macht mit Kostennote vom 13. März 2025 Parteikosten von CHF 3242.70 geltend (Honorar CHF 2947.50, Auslagen CHF 52.20, Mehrwertsteuer CHF 243.00). Die Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdeführerin gibt grundsätzlich zu keinen Bemerkungen Anlass. Es gilt jedoch zu berücksichtigen, dass die Beschwerdeführerin mehrwertsteuerpflichtig ist⁷³ und somit die von ihrem Rechtsvertreter auf sie überwälzte Mehrwertsteuer in ihrer eigenen Mehrwertsteuerabrechnung als Vorsteuer abziehen kann. Ihr fällt daher betreffend Mehrwertsteuer kein Aufwand an und eine Abgeltung der Mehrwertsteuer käme einer mit Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG unvereinbaren Überentschädigung gleich. Die in der Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdeführerin aufgeführte Mehrwertsteuer ist daher bei der Bestimmung des Parteikostenersatzes nicht zu berücksichtigen.⁷⁴ Die Stadt Langenthal hat somit der Beschwerdeführerin Parteikosten von CHF 2999.70 (Honorar CHF 2947.50, Auslagen CHF 52.20) zu ersetzen.

c) Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens in der Höhe von CHF 2611.30 trägt die Beschwerdeführerin als Gesuchstellerin (vgl. Art. 52 Abs. 1 BewD).

⁷¹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

⁷² Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 36 mit Hinweis auf die Rechtsprechung

⁷³ Siehe Unternehmens-Identifikationsnummer-Register, einsehbar unter: <<https://www.uid.admin.ch>>

⁷⁴ BVR 2015 S. 541 E. 8.2, 2014 S. 484 E. 6

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Bauabschlag der Stadt Langenthal vom 17. Oktober 2024 wird aufgehoben. Das Baugesuch vom 2. Februar 2024 wird bewilligt. Massgebend sind die folgenden Pläne mit Eingangsstempel des Bauinspektorates der Stadt Langenthal vom 2. Februar 2024:

- Situationsplan 1:500
- Plan Werbetafel mit Massen vom 10. Januar 2024
- Fotomontage vom 10. Januar 2024

Die Gewässerschutzbewilligung wird erteilt.

Die Bedingungen und Auflagen der folgenden Amts- und Fachberichte gelten als integrierender Bestandteil der Baubewilligung:

- Amtsbericht Wasser und Abfall des AWA vom 28. März 2024
- Eisenbahnrechtliche Zustimmung gemäss Art. 18m EBG der Aare Seeland mobil AG vom 26. März 2024
- Fachbericht Strassenbaupolizei des TBA, Strasseninspektorat Oberaargau, vom 3. April 2024

2. Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von CHF 2611.30 werden der Beschwerdeführerin zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist die Stadt Langenthal zuständig.
3. Für das Beschwerdeverfahren werden keine Verfahrenskosten erhoben.
4. Die Stadt Langenthal hat der Beschwerdeführerin Parteikosten im Betrag von CHF 2999.70 (exkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt D._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Stadt Langenthal, eingeschrieben
- AWA, zur Kenntnis
- TBA OIK IV, Strasseninspektorat Oberaargau, zur Kenntnis
- Aare Seeland mobil AG, zur Kenntnis
- Bundesamt für Verkehr (BAV), zur Kenntnis

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 drei 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.