



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2025/1

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 4. Juli 2025

in der Beschwerdesache zwischen

C._____
Beschwerdeführerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt Dr. B.______ und/oder Frau Rechtsanwältin D.______

und

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

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Stadt Langenthal vom 27. November
2024 (eBau Nummer E.______; Werbeplakate)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdeführerin reichte am 24. Juni 2024 bei der Stadt Langenthal ein Baugesuch ein für den Neubau von zwei Werbeplakaten (Format F12) auf ihren Parzellen Langenthal Grundbuchblatt Nrn. A.______ und F._____.¹ Die Parzellen liegen in der Arbeitszone Ab und in der Grundwasserschutzzone S3 für die Grundwasserfassungen «Hardwald» des Gemeindeverbandes Wasserversorgung an der unteren Langeten, WUL.

Nördlich der Parzellen verläuft die G.____strasse, westlich davon befindet sich die H.____strasse und südlich davon liegt der I.____weg. Auf den Parzellen bestehen seit kurzem zwei Gebäude (H.____strasse 82 und 84).² Das Werbeplakat 1 ist an der südlichen Fassade des Gebäudes an der H.____strasse 82 (Parzelle Nr. A.____) geplant und auf die Verkehrsteilnehmenden ausgerichtet, die auf der H.____strasse in Richtung Norden unterwegs sind. Beim Werbeplakat 2 handelt es sich um eine freistehende Reklame in der nordöst-

¹ Pag. 22 ff. der Vorakten

² Plan Werbeplakate 1 & 2 – Ansicht vom 17. Juni 2024; Fotomontage vom Oktober 2024; vgl. auch die Beschreibung der Ausgangslage im Bericht der Fachexperten/-innen der Bau- und Planungskommission vom 16. September 2024 auf pag. 38 der Vorakten

lichen Ecke der Parzelle Nr. F._____. Es richtet sich an die Verkehrsteilnehmenden der G.____strasse, die sich in Richtung Osten bewegen.³

Die Stadt Langenthal holte im Baubewilligungsverfahren einen Fachbericht bei den Fachexperten/-innen der Bau- und Planungskommission ein. Im Fachbericht vom 16. September 2024 beurteilten die Fachexperten/-innen das Bauvorhaben als nicht bewilligungsfähig. Mit Gesamtentscheid vom 27. November 2024 erteilte die Stadt Langenthal den Bauabschlag ohne Bekanntmachung (Art. 24 BewD⁴).

2. Dagegen reichte die Beschwerdeführerin am 30. Dezember 2024 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragt die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 27. November 2024, die Rückweisung an die Stadt Langenthal zur Publikation des Baugesuches und macht geltend, das Bauvorhaben halte sämtliche öffentlich-rechtlichen Vorschriften ein und müsse bewilligt werden.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet⁵, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Die Stadt Langenthal beantragt in ihrer Beschwerdeantwort vom 4. Februar 2025 die Abweisung der Beschwerde. Mit Verfügung vom 25. Februar 2025 holte das Rechtsamt beim Tiefbauamt des Kantons Bern (TBA), Oberingenieurkreis IV (OIK IV) eine Stellungnahme zur Verkehrssicherheit ein. Der Amtsbericht Strassenbaupolizei des TBA datiert vom 10. März 2025. Mit Verfügung vom 12. März 2025 beauftragte das Rechtsamt die Stadt Langenthal, das Baugesuch vom 17. Juni 2024 zu publizieren und die Vorakten inklusive der Projektpläne sowie den Amtsbericht Strassenbaupolizei des TBA vom 10. März 2025 öffentlich zur Einsichtnahme aufzulegen. In der Folge publizierte die Stadt Langenthal das Bauvorhaben am 3. und 10. April 2025 im amtlichen Anzeiger Obergeraare. Gemäss Schreiben der Stadt Langenthal vom 12. Mai 2025 gingen keine Einsprachen ein. Mit Verfügung vom 26. Mai 2025 stellte das Rechtsamt für den Fall der Erteilung der Gesamtbaubewilligung des Bauvorhabens Auflagen zum Grundwasserschutz in Aussicht und erteilte den Parteien Gelegenheit, Schlussbemerkungen einzureichen. Die Beschwerdeführerin reichte am 13. Juni 2025 Schlussbemerkungen sowie ihre Kostennote ein. Von der Stadt Langenthal gingen keine Schlussbemerkungen ein.

4. Auf die Rechtsschriften, den Amtsbericht Strassenbaupolizei des TBA vom 10. März 2025 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 KoG⁶. 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 BauG⁷ innert

³ Vgl. zum Ganzen den Situationsplan vom 17. September 2024, den Plan Werbeplakate 1 & 2 – Ansicht vom 17. Juni 2024, den Plan Werbeplakate 1 & 2 – Grundriss vom 15. Oktober 2024 und die Fotomontage vom Oktober 2024

⁴ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

⁵ 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)

⁶ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

⁷ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

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. 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.⁸

b) Die erste öffentliche Auflage der Ortsplanungsrevision (Teilrevision) der Stadt Langenthal bzw. des neuen Baureglements (nachfolgend nBR) erfolgte vom 18. August 2023 bis zum 18. September 2023. Eine zweite öffentliche Auflage fand vom 27. März 2025 bis 28. April 2025 statt.⁹ Die Beschwerdeführerin reichte ihr Baugesuch am 17. Juni 2024 ein.¹⁰ 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.

3. Ästhetik / Ortsbild- und Landschaftsschutz

a) Das Werbeplakat 1 ist an der südlichen Fassade des Gebäudes an der J._____strasse 82 (Parzelle Nr. A._____) geplant und auf die Verkehrsteilnehmenden ausgerichtet, die auf der H._____strasse in Richtung Norden unterwegs sind. Es soll in einem Abstand von 30 cm zur südwestlichen Gebäudeecke angebracht werden. Die Unterkante befindet sich auf einer Höhe von 1.05 m, die Oberkante auf einer solchen von 2.35 m. Beim Werbeplakat 2 handelt es sich um eine freistehende Reklame in der nordöstlichen Ecke der Parzelle Nr. F._____. In seinen Aussenmassen soll es 1.97 m hoch und 2.84 m breit werden. Das Werbeplakat 2 richtet sich an die Verkehrsteilnehmenden der G._____strasse, die sich in Richtung Osten bewegen. Zur Nachbarparzelle Nr. L._____im Osten weist das Plakat einen Abstand von 2.07 m auf. Zum Fahrbahnrand der G._____strasse beträgt der Abstand mindestens 4.44 m. Die Werbefläche der beiden Plakate soll 2.845 m breit und 1.302 m hoch sein (Format F12), einen anthrazitfarbenen Rahmen aus Stahl und eine graue Rückseite aus Aluminiumblech aufweisen. Die beiden Werbeplakate sollen nicht beleuchtet werden.¹¹

⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 36 N. 3 Bst. a

⁹ Vgl. www.langenthal.ch (Rubriken Mein Thema < Bauen und Planen < Stadtplanung)

¹⁰ Pag. 22 ff. der Vorakten

¹¹ Vgl. zum Ganzen den Situationsplan vom 17. September 2024, den Plan Werbeplakate 1 & 2 – Ansicht vom 17. Juni 2024, den Plan Werbeplakate 1 & 2 – Grundriss vom 15. Oktober 2024 und die Fotomontage vom Oktober 2024

b) Es ist umstritten, ob das Bauvorhaben den ästhetischen Anforderungen genügt. Wie erwähnt, stützt sich die Stadt Langenthal im angefochtenen Entscheid auf den Fachbericht der Fachexperten/-innen der Bau- und Planungskommission vom 16. September 2024. Zudem hielt die Stadt Langenthal fest, die geplanten Werbeplakate würden in ihrem Gesamteindruck störend und fremd wirken. Sie beeinträchtigten 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 16. September 2024 hielten die Fachexperten/-innen der Bau- und Planungskommission folgendes fest:

Der Neubau verfügt bereits über eine Vielzahl von Beschriftungen für die ansässigen Betriebe. Diese sind sowohl an den Fassaden, den Vordächern aber auch an freistehenden Pylonen angebracht. Auf eine zusätzliche Plakatierung des Areals mit Fremdwerbung ist aus Sicht der Fachexpert:innen daher dringend zu verzichten. Die Werbetafeln sind explizit für Fremdreklame und nicht für Eigenwerbung eines ansässigen Gewerbes oder Betriebes vorgesehen. Aus Sicht der Fachexpert:innen beeinflusst dieser Umstand die Bewilligungsfähigkeit des Projektes massgeblich, da es sich nicht um ein legitimes Hinweisschild auf die am Ort niedergelassenen Institutionen handelt.

Werden solche Fremdwerbungen durch die Bewilligungs- respektive Rekursbehörde gutgeheissen, muss in absehbarer Zeit von einer Potenzierung entlang der Einfahrtsstrassen 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 grossformatiger Reklametafeln für Fremdwerbung entlang wichtiger Verkehrsachsen.

Aus den oben genannten Gründen empfehlen wir nachdrücklich auf jede Bewilligung von 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.¹²

d) Die Beschwerdeführerin bringt vor, die Bauparzellen lägen in der Arbeitszone, wo Werbeplakate üblich seien. Am Standort des Bauvorhabens gebe es kein geschütztes Ortsbild. Auch der Fachbericht vom 16. September 2024 halte explizit fest, dass es nicht um die Beurteilung der Schutzwürdigkeit des konkreten Ortsbildes, sondern um die Verhinderung eines Präjudizes im Hinblick auf eine Massierung grossformatiger Reklametafeln für Fremdwerbung entlang wichtiger Verkehrsachsen gehe. Der Fachbericht enthalte keine Bedenken betreffend Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit dem Ortsbild, weshalb die Stadt Langenthal nicht darauf hätte abstellen dürfen. Für die Einschränkung von Fremdwerbung bestehe im Übrigen keine Rechtsgrundlage. Die Werbeplakate würden den Ortseingang nicht beeinträchtigen, da sie dort gar nicht wahrnehmbar seien. Die Ortseinfahrt Richtung Aarwangen befinde sich weiter nördlich vom Standort der Werbeplakate. Die Ortseinfahrt Richtung Bützberg sei weiter westlich, die Ortseinfahrt Richtung Kaltenherberg weiter östlich. Die Werbeplakate würden in ihrem Gesamteindruck weder störend noch fremd wirken. Sie seien in das Areal an der H. _____ strasse 82 integriert. Von einer «Reklameflut» könne keine Rede sein. Vor Ort gebe es bereits andere Werbung, womit eine Eingliederung ins bestehende Bild gegeben sei.

¹² Pag. 38 der Vorakten

e) Die Stadt Langenthal verweist in ihrer Beschwerdeantwort vom 4. Februar 2025 auf den Fachbericht der Fachexperten/-innen der Bau- und Planungskommission vom 16. September 2024. Weiter führt sie aus, die neuen Werbetafeln seien explizit für Fremdreklame und nicht für die Eigenwerbung eines ansässigen Gewerbes oder Betriebes vorgesehen. Es handle sich nicht um ein legitimes Hinweisschild auf die am Ort niedergelassenen Institutionen. Auf eine zusätzliche Plakatierung des Areals mit Fremdwerbung sei aus Sicht der Bewilligungsbehörde dringend zu verzichten. Die geplanten Reklameanschlagstellen wirkten in ihrem Gesamteindruck störend und fremd und beeinträchtigten den Ortseingang in ästhetischer Hinsicht auf nachhaltige und dauerhafte Art und Weise. Es sei keine Eingliederung in das Ortsbild erkennbar, auch wenn es sich bei der vom Bauvorhaben betroffenen Zone um eine Arbeitszone mit vergleichsweise wenigen ästhetischen Vorgaben handle. Die Stadt Langenthal lege als Wakkerpreisträgerin auch in Arbeitszonen Wert auf eine ansprechende Ästhetik und architektonische Gestaltung von Bauten und Anlagen und verlange die Einpassung in das Ortsbild. Daraus lasse sich eine restriktivere Bewilligungspraxis erkennen.

f) 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.¹³

Sowohl das bisherige Baureglement der Stadt Langenthal vom 30. November 2003 (BR) 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.¹⁴ Gestützt auf Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes dürfen in der Regel Art oder Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung nicht eingeschränkt werden.¹⁵ 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 Anforder-

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

¹⁴ 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

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

rungen 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.¹⁶

g) 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. M._____, K._____, 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):

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 S._____-Bahnlinie eine Anstosslänge von 147 m auf, sei auf der östlichen Seite von der K._____, strasse her erschlossen und zu ca. 2/5 überbaut. Die südlich angrenzende Parzelle Nr. N._____, sei unbebaut, die nördlich angrenzende Parzelle Nr. O._____, 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.

h) Diese Umgebungsbeschreibung trifft grundsätzlich auch auf die Standorte der geplanten Werbeplakate der Beschwerdeführerin zu. Bei der Arbeitszone entlang der G._____, strasse am Ortseingang von Langenthal handelt es sich um ein klassisches Industriegebiet ohne besonderen ästhetischen Wert. Es ist geprägt von unterschiedlich gestalteten, teils grossvolumigen Bauten und den Infrastrukturanlagen. Die Industriegebäude nordöstlich der Bauparzellen auf der gegenüberliegenden Strassenseite der G._____, strasse sind sehr heterogen gestaltet. Es finden sich zahlreiche Fassadenfarben (rot, grau, rosa, blau) sowie unterschiedliche Dach- und Fenstergestaltungen.¹⁷ Nördlich der Bauparzellen bzw. des Kreises G._____, strasse/H._____, strasse steht ein Gaskessel.¹⁸ Etwas weiter östlich der Bauparzellen befinden sich die grossen türkisfarbenen Tanks und das grosse, silber-graue Industriegebäude der P._____, AG.¹⁹ Entlang bzw. im Bereich der G._____, strasse befinden sich im Übrigen mehrere Kandelaber, Strommasten und Verkehrsschilder.²⁰

¹⁶ 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

¹⁷ Foto 5 in der Beilage zum Amtsbericht Strassenbaupolizei des TBA vom 10. März 2025

¹⁸ Foto 1 in der Beilage zum Amtsbericht Strassenbaupolizei des TBA vom 10. März 2025

¹⁹ Foto 2 in der Beilage zum Amtsbericht Strassenbaupolizei des TBA vom 10. März 2025

²⁰ Foto 5 in der Beilage zum Amtsbericht Strassenbaupolizei des TBA vom 10. März 2025

In den vor kurzem auf den Bauparzellen errichteten Gebäuden (H. _____ strasse 82 und 84) befinden sich unter anderem Fast-Food-Restaurants und ein Detailhandelsgeschäft. Auf dem Areal wird zudem eine E-Tankstelle mit Shop betrieben.²¹ Der Standort des Werbeplakates 2 ist vollständig vom Industriegebiet bzw. der Arbeitszone entlang der G. _____ strasse umgeben. Das Gebäude an der H. _____ strasse 84 – ein klassisches graues Industriegebäude mit Flachdach – weist mehrere Reklamen an der nördlichen Fassade auf. Zwischen dem Gebäude und der G. _____ strasse befinden sich Parkplätze bzw. ein asphaltierter Vorplatz. Neben der Einfahrt auf das Areal besteht eine hohe, freistehende Reklamestele (Pylon) mit Reklametafeln zu den Restaurants, dem Detailhandelsgeschäft und der E-Tankstelle auf der Parzelle Nr. F. _____. Nordöstlich des Werbeplakates 2 befindet sich auf der Nachbarparzelle Nr. L. _____ ein grau gehaltenes Industriegebäude. An dessen Fassaden sind Firmenanschriften angebracht.²²

Unmittelbar südlich des Standortes des Werbeplakates 1 beginnt die Wohnzone, die gemäss Luftbild im ÖREB-Kataster des Kantons Bern aus Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern zu bestehen scheint und aufgrund der Gärten durchgrünt wirkt. Das Werbeplakat 1 richtet sich wie erwähnt an die Verkehrsteilnehmenden, die auf der H. _____ strasse in nördlicher Richtung unterwegs sind und damit ins Industriegebiet bzw. in die Arbeitszone hineinfahren und sich vom Stadtzentrum bzw. der Wohnzone entfernen. Wesentlich ist damit, wie das Ortsbild vor dem Standort des Werbeplakates 1 für nach Norden blickende Betrachterinnen und Betrachter erscheint. Der Strassenraum entlang der H. _____ strasse weist im Bereich der Bauparzelle keine besonderen Qualitäten auf. Es sind zwar einzelne Bepflanzungen vorhanden, der industrielle Charakter dominiert jedoch. So ist bereits von der H. _____ strasse aus der Gaskessel nördlich des Kreisels G. _____ strasse/H. _____ strasse zu sehen. Westlich des Kreisels befindet sich ein weiteres Industriegebäude, das mit Fahnen auf sich aufmerksam macht. Blickt man vor dem Standort des Werbeplakates 1 in östlicher Richtung bis ans Ende des Eichenwegs, sieht man in der Ferne die türkisfarbenen Tanks der P. _____ AG. Das Gebäude an der H. _____ strasse 82 wird vom Strassenraum umgeben (H. _____ strasse und I. _____ weg). Bei diesem Gebäude handelt es sich ebenfalls um ein gewöhnlich gestaltetes, graues Industriegebäude mit Flachdach. An der westlichen Fassade des Gebäudes befinden sich mehrere Reklamen (Firmenanschriften, Werbung für die Fast-Food-Restaurants). An der südlichen Fassade des Gebäudes befindet sich bis anhin nur eine rechteckige Firmenanschrift des Detailhandelsgeschäftes unmittelbar unterhalb des Daches.²³

i) Das Werbeplakat 1 wird direkt an der südlichen Fassade des Gebäudes an der H. _____ strasse 82 angebracht. Aufgrund seines anthrazitfarbenen, schlichten Rahmens aus Stahl und der grauen Rückseite aus Aluminiumblech passt sich der Werbeträger der gräulichen Fassade des Gebäudes an. Das Werbeplakat 1 ist gleich wie die vorbestehende Firmenanschrift rechteckig. Die Werbefläche entspricht dem Format F12 und wirkt mit Blick auf die Gesamtfläche der Südfassade weder auffällig noch störend.²⁴ Hinzu kommt, dass das Werbeplakat 1 unbeleuchtet ist. Das Werbeplakat 1 fällt in der bestehenden Umgebung insgesamt nicht speziell auf und vermag keinen störenden Gegensatz dazu zu bilden. Das gilt insbesondere auch, soweit das Werbeplakat 1 nicht nur mit der bestehenden Firmenanschrift an der Südfassade, sondern je nach Betrachtungsstandort auch mit den bestehenden Reklamen an der Westfassade wahrgenommen werden sollte. Das Werbeplakat 1 stellt nach dem Gesagten keine Beeinträchtigung des bestehenden Orts- und Strassenbildes dar. Es ordnet sich ausreichend gut in die bestehende Umge-

²¹ Plan Werbeplakate 1 & 2 – Ansicht vom 17. Juni 2024; Fotomontage vom Oktober 2024; vgl. auch die Beschreibung der Ausgangslage im Bericht der Fachexperten/-innen der Bau- und Planungskommission vom 16. September 2024 auf pag. 38 der Vorakten

²² Fotos 3, 4 und 5 in der Beilage zum Amtsbericht Strassenbaupolizei des TBA vom 10. März 2025

²³ Fotos 1 und 2 in der Beilage zum Amtsbericht Strassenbaupolizei des TBA vom 10. März 2025

²⁴ Plan Werbeplakate 1 & 2 – Ansicht vom 17. Juni 2024; Fotomontage vom Oktober 2024; Fotos 1 und 2 in der Beilage zum Amtsbericht Strassenbaupolizei des TBA vom 10. März 2025

bung ein und genügt den ästhetischen Anforderungen. Das gilt im Übrigen auch für das freistehende, unbeleuchtete Werbeplakat 2. Dieses hebt sich mit seinem anthrazitfarbenen, schlichten Rahmen aus Stahl und der grauen Rückseite aus Aluminiumblech nicht von seiner Umgebung ab. So ist der Hintergrund des Werbeträgers gräulich und industriell geprägt. Die Gebäude an der H._____strasse 84 und auf der Nachbarparzelle Nr. L._____weisen graue Fassaden auf. Zudem ist der Vorplatz des Gebäudes an der H._____strasse 84 nahezu vollständig asphaltiert.²⁵ Im Vergleich zum Gebäude an der H._____strasse 84, das bereits einige Reklamen an der Fassade aufweist, und zu der davor freistehenden, hohen Reklamestele wirkt das Werbeplakat 2 mit dem Format F12 nicht störend oder auffällig.

j) Wie bereits in den Beschwerdeverfahren 110/2022/54 und 110/2024/152 betont die Stadt Langenthal, sie wolle keine (weiteren) Fremdreklamen (mehr) bewilligen. Auch die Fachexperten/-innen der Bau- und Planungskommission störten sich in ihrem Fachbericht vom 16. September 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 ihrem Fachbericht vom 16. September 2024 jedoch nicht näher auseinander. Dass sich die Stadt Langenthal auch in Arbeitszonen um die Gestaltung des Ortsbildes bemüht, ist grundsätzlich zu begrüßen. Weder das bisherige noch das neue Baureglement enthalten aber ein Verbot für Fremdreklamen. Einzig gestützt auf die allgemeinen Ästhetikbestimmungen und unbeschaden des ästhetischen Wertes der konkreten Umgebung lässt sich ein faktisches Verbot 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.²⁶ Derzeit verfügt die Stadt Langenthal nicht über eine solche Grundlage.

k) Nach dem Gesagten erweist sich das Bauvorhaben in ästhetischer Hinsicht als bewilligungsfähig. Dementsprechend muss auf die Rügen der Beschwerdeführerin, es lägen Verletzungen der Eigentums- und Wirtschaftsfreiheit, des Binnenmarktgesetzes, des Rechtsgleichheitsgebots und des Willkürverbotes vor, 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 und den Beizug der OLK wird abgewiesen. Davon wären keine neuen Erkenntnisse zu erwarten gewesen.

4. Gesamtbaubewilligung

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.²⁷ Ein Gesuch für ein Bauvorhaben, das den gesetzlichen Anforderungen entspricht, ist

²⁵ Fotos 3 und 4 in der Beilage zum Amtsbericht Strassenbaupolizei des TBA vom 10. März 2025

²⁶ Vgl. BGE 151 I 3 (Übersetzung in: Die Praxis 2/2025 Nr. 10-14, S. 105 ff.)

²⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 29 N. 1

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.²⁸ Auflagen müssen in einem engen sachlichen Zusammenhang zur erteilten Bau- oder Ausnahmbewilligung 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, befinden sich die Bauparzellen in der Grundwasserschutzzone S3 für die Grundwasserfassungen «Hardwald» des Gemeindeverbandes Wasserversorgung an der unteren Langeten, WUL. Grundwasserschutzzonen (vgl. Art. 20 GSchG²⁹ und Art. 29 ff. GSchV³⁰) 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 die Werbeplakate, die an einer bestehenden Gebäudefassade bzw. auf einer bestehenden befestigten (Kies-)Fläche angebracht werden sollen,³¹ im Sinne von Anhang 4 Ziffer 221 Abs. 1 Bst. a bis i GSchV unzulässig sein sollten. Das Bauvorhaben ist mit Blick auf den Grundwasserschutz somit bewilligungsfähig. Die Gewässerschutzbewilligung nach Art. 26 Abs. 3 Bst. c KGV³² kann unter folgenden Auflagen erteilt werden:

1. Die allgemeinen Auflagen für Bauvorhaben innerhalb von Grundwasserschutzzonen S gemäss dem beiliegenden Merkblatt des Amtes für Wasser und Abfall des Kantons Bern (AWA) vom 3. Dezember 2021³³ gelten als integrierender Bestandteil der Gesamtbaubewilligung.
2. Die Bauherrschaft hat das Baustellenpersonal über diese Auflage und über die massgeblichen Gewässerschutzbauvorschriften zu informieren.

Die Beschwerdeführerin hat gegen diese mit Verfügung vom 26. Mai 2025 in Aussicht gestellten Auflagen keine Einwände vorgebracht. Die Auflagen stehen in einem engen sachlichen Zusammenhang zum Bauvorhaben und sind verhältnismässig. Die Beschwerdeführerin wird der Vollständigkeit halber darauf hingewiesen, dass innerhalb der Grundwasserschutzzone S3 lediglich nicht verschmutztes Regenabwasser oberflächlich über eine biologisch aktive Bodenschicht (begrünte Humusschicht) versickert werden darf (vgl. Anhang 4 Ziffer 221 Abs. 1 Bst. c GSchV). Unterirdische Versickerungsanlagen sind nicht zulässig.

d) Gemäss Art. 6 Abs. 1 SVG³⁴ 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

²⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 38-39 N. 15a

²⁹ Bundesgesetz vom 24. Januar 1991 über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20)

³⁰ Gewässerschutzverordnung des Bundesrats vom 28. Oktober 1998 (GSchV; SR 814.201)

³¹ Vgl. die Fotomontage vom Oktober 2024

³² Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 24. März 1999 (KGV; BSG 821.1)

³³ Abrufbar unter www.bvd.be.ch (Rubriken Themen < Wasser < Gewässerschutz < Grundwasserschutz)

³⁴ Strassenverkehrsgesetz des Bundes vom 19. Dezember 1958 (SVG; SR 741.01)

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 SSV³⁵). 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 SG³⁶). 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.³⁷ 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 TBA in seiner Arbeitshilfe «Reklamen im Strassenraum» eine Checkliste entwickelt.³⁸ 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 führt in seinem Amtsbericht Strassenbaupolizei vom 10. März 2025 aus, die Plakatträger würden die geforderten Sichtweiten gemäss VSS-Norm 40 273a nicht tangieren. Sämtliche Abstände zum Kreisverkehr und dem Fussgängerstreifen würden eingehalten. Die Reklamestandorte seien nicht verkehrsgefährdend und könnten unter Auflagen erteilt werden.

Die Beurteilung des TBA ist nachvollziehbar. Das Werbeplakat 1 soll quer zur Fahrbahn der H._____strasse (eine Kantonsstrasse) ausgerichtet werden. Es richtet sich nur an die Verkehrsteilnehmenden, die auf der H._____strasse in nördlicher Richtung unterwegs sind und befindet sich somit nicht auf der gegenüberliegenden Strassenseite. Das Werbeplakat 1 weist zum Fahrbahnrand der H._____strasse einen Strassenabstand von 6.36 m auf.³⁹ Damit ist die lichte Breite bei Weitem eingehalten. Die H._____strasse verläuft in diesem Bereich gerade und übersichtlich. Es sind keine besonderen Gegebenheiten wie z.B. Fussgängerstreifen ersichtlich, die eine erhöhte Aufmerksamkeit von den Verkehrsteilnehmenden fordern würden. Südlich des Werbeplakates 1 mündet der I._____weg von Westen her auf die H._____strasse. Das Werbeplakat 1 befindet sich zwar in unmittelbarer Nähe der Ausfahrt. Die Verkehrssicherheit ist dadurch jedoch nicht gefährdet. Vom I._____weg ausfahrende Verkehrsteilnehmende müssen zunächst das Trottoir der H._____strasse queren.⁴⁰ Es kann somit davon ausgegangen werden, dass diese Verkehrsteilnehmenden langsam unterwegs sind und nicht überraschend auf die H._____strasse ausfahren. Das Werbeplakat 2 ist quer zur Fahrbahn der G._____strasse (ebenfalls eine Kantonsstrasse) vorgesehen. Es richtet sich nur an die Verkehrsteilnehmenden, die sich auf der G._____strasse in östlicher Richtung bewegen. Für

³⁵ Signalisationsverordnung des Bundesrats vom 5. September 1979 (SSV; SR 741.21)

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

³⁷ Arbeitshilfe «Reklamen im Strassenraum» des TBA vom 1. Mai 2022 (nachfolgend Arbeitshilfe TBA), Ziff. 8.1.2, abrufbar unter www.bvd.be.ch (Rubriken Themen < Strassen < Signalisation, Wegweisung & Markierung)

³⁸ Arbeitshilfe «Reklamen im Strassenraum» des TBA vom 1. Mai 2022, a.a.O., Ziff. 8.1.5 und Anhang 3

³⁹ Situationsplan vom 17. September 2024

⁴⁰ Vgl. zum Ganzen Fotomontage vom Oktober 2024; Fotos 1 und 2 in der Beilage zum Amtsbericht Strassenbaupolizei des TBA vom 10. März 2025

diese Verkehrsteilnehmenden befindet sich das Werbeplakat 2 ebenfalls nicht auf der gegenüberliegenden Strassenseite. Es weist zum Fahrbahnrand der G. _____ strasse einen Abstand von mindestens 4.44 m⁴¹ auf und hält die lichte Breite deutlich ein. Die G. _____ strasse verläuft im Bereich der Bauparzelle gerade und übersichtlich.⁴² Der Kreisels G. _____ strasse/H. _____ strasse mit Fussgängerstreifen befindet sich ca. 45 m vor dem Standort des Werbeplakats 2.⁴³ Das Werbeplakat 2 dürfte den Verkehrsteilnehmenden daher erst kurz nach Passieren des Kreisels bzw. des Fussgängerstreifens auffallen.⁴⁴ Es ist daher nicht von einer Gefährdung der Verkehrssicherheit im Bereich des Kreisels mit Fussgängerstreifen auszugehen. Dasselbe gilt für die Ausfahrt der Parzelle Nr. F. _____, die sich unmittelbar vor dem Werbeplakat 2 befindet. Diese Ausfahrt ist nicht vortrittsberechtigt.⁴⁵ Zudem sind die Sichtbermen gemäss Ausführungen des TBA nicht tangiert. Die Werbeplakate 1 und 2 erschweren das Erkennen von anderen Verkehrsteilnehmenden nicht (vgl. Art. 96 Abs. 1 Bst. a SSV), es besteht keine Verwechslungsgefahr mit Signalen oder Markierungen bzw. wird deren Wirkung nicht herabgesetzt (vgl. Art. 96 Abs. 1 Bst. c und d SSV) und es 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) Wie die Stadt Langenthal im angefochtenen Entscheid zutreffend festgehalten hat, halten die Werbeplakate 1 und 2 den gemäss Art. 58 Abs. 1 Bst. b SV vorgeschriebenen Abstand von 3 m zum Fahrbahnrand der G. _____ strasse und der H. _____ strasse ein (vgl. E. III.b des angefochtenen Entscheids).⁴⁶

f) 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.

g) Das Bauvorhaben wurde wie erwähnt während des vorliegenden Beschwerdeverfahrens publiziert. Einsprachen sind keine eingegangen. Die Beschwerdeführerin bringt in diesem Zusammenhang vor, da das Bauvorhaben sämtliche öffentlich-rechtlichen Vorschriften einhalte, habe die Stadt Langenthal Art. 24 BewD und Art. 22 RPG⁴⁷ verletzt, weil sie das Bauvorhaben im Baubewilligungsverfahren nicht publiziert und bewilligt habe.

Kommt die Baubewilligungsbehörde zum Schluss, dass das Bauvorhaben nicht bewilligt werden kann, teilt sie dies den Gesuchstellenden mit und gibt ihnen unter Ansetzung einer Frist Gelegenheit zur Stellungnahme (Art. 24 Abs. 1 BewD). Halten die Gesuchstellenden am eingereichten Gesuch fest, weist die Baubewilligungsbehörde das Gesuch ohne Bekanntmachung ab, sofern sie ihre Beurteilung nicht geändert hat (Art. 24 Abs. 2 BewD). Der Bauabschlag ohne Bekanntmachung gemäss Art. 24 Abs. 2 BewD ist für «krasse» bzw. klare Fälle vorgesehen.⁴⁸ Er dient der Verfahrensbeschleunigung und hilft, unnötige Verfahrenskosten zu vermeiden (hauptsächlich die Kosten der Publikation).

⁴¹ Situationsplan vom 17. September 2024

⁴² Fotomontage vom Oktober 2024; Foto 5 in der Beilage zum Amtsbericht Strassenbaupolizei des TBA vom 10. März 2025

⁴³ Situationsplan vom 17. September 2024

⁴⁴ Vgl. hierzu auch das Foto 5 in der Beilage zum Amtsbericht Strassenbaupolizei des TBA vom 10. März 2025

⁴⁵ Fotos 3 und 4 in der Beilage zum Amtsbericht Strassenbaupolizei des TBA vom 10. März 2025

⁴⁶ Vgl. den Situationsplan vom 17. September 2024

⁴⁷ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700)

⁴⁸ Vgl. den Vortrag der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion an den Regierungsrat zuhanden des Grossen Rates betreffend Baubewilligungsdekret (BewD) vom 14. Oktober 1993, S. 2 (Ziffer I.2.2.e) und S. 12 (Erläuterungen zu Art. 24) (abrufbar unter www.bvd.be.ch [Rubriken Über uns < Rechtsamt < rechtliche Grundlagen < Vorträge])

Die Stadt Langenthal teilte der Beschwerdeführerin mit Schreiben vom 17. September 2024 mit, gestützt auf den Bericht der Fachexperten/-innen der Bau- und Planungskommission vom 16. September 2024 sei der Bauabschlag zu verfügen.⁴⁹ Der Bericht der Fachexperten/-innen der Bau- und Planungskommission vom 16. September 2024 empfahl ausdrücklich, auf «jede Bewilligung von Fremdwerbungen an den Zufahrtsstrassen nach Langenthal zu verzichten». Die Stadt Langenthal durfte gestützt darauf davon ausgehen, dass ein Anwendungsfall von Art. 24 BewD vorliegt. Dass die Auffassung der Fachexperten/-innen der Bau- und Planungskommission (und der Stadt Langenthal) im vorliegenden Beschwerdeverfahren nicht bestätigt werden konnte, genügt nicht, um der Stadt Langenthal eine Verletzung von Art. 24 BewD vorzuwerfen. Selbst wenn kein klarer Fall im Sinne von Art. 24 BewD vorgelegen haben sollte, kann die Beschwerdeführerin daraus nichts Weiteres zu ihren Gunsten ableiten. So wurde das Bauvorhaben, wie bereits erwähnt, mittlerweile publiziert und es erweist sich als bewilligungsfähig.

h) Nach dem Gesagten kann das Bauvorhaben mit den Bedingungen und Auflagen gemäss dem Amtsbericht Strassenbaupolizei des TBA vom 10. März 2025 sowie den genannten Auflagen hinsichtlich Grundwasserschutz bewilligt werden. 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 BewD). In diesem Zusammenhang wird auf die Strafbestimmungen von Art. 50 Abs. 2 BauG hingewiesen.

5. Kosten des Baubewilligungsverfahrens und Publikationskosten

a) Mit Dispositiv-Ziff. IV.2 des angefochtenen Entscheids legte die Stadt Langenthal die Verfahrenskosten des Baubewilligungsverfahrens auf CHF 1281.45 fest. Gemäss der dem Entscheid beigelegten Rechnung setzen sich die Verfahrenskosten wie folgt zusammen:

- Prüfung und Behandlung des Baugesuches: 2.5 Stunden à CHF 100.70 (total CHF 251.75).
- Fachexperten BPK: 3.25 Stunden à CHF 233.00 (total CHF 757.25).
- Ausfertigung Bauabschlag: 2.5 Stunden à CHF 100.70 (total CHF 251.75).
- Porti und Kopien: CHF 20.70.⁵⁰

b) Die Beschwerdeführerin bringt vor, mit der Aufhebung des angefochtenen Bauentscheids würden die Kosten des Bauentscheids eo ipso dahinfallen.

Die Gesuchstellenden tragen die amtlichen Kosten des Baubewilligungsverfahrens (vgl. Art. 52 Abs. 1 BewD). Bei den Kosten handelt es sich um Kausalabgaben. Sie sind geschuldet, wenn jemand durch sein Verhalten eine Amtshandlung veranlasst oder verursacht (Verursacherprinzip).⁵¹ Als Baugesuchstellerin hat die Beschwerdeführerin deshalb grundsätzlich die Kosten des Baubewilligungsverfahrens zu tragen. Das gilt auch dann, wenn der Bauentscheid im Baubeschwerdeverfahren aufgehoben wird. Damit erweist sich dieses Vorbringen der Beschwerdeführerin als unbegründet.

⁴⁹ Pag. 37 der Vorakten

⁵⁰ Pag. 39 der Vorakten

⁵¹ Vgl. Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 103 N. 5 und Art. 107 N. 2

c) Ferner rügt die Beschwerdeführerin, die Stadt Langenthal habe im angefochtenen Entscheid den Aufwand der Fachexpertinnen und Fachexperten mit 3.25 Stunden quantifiziert, obwohl gemäss Fachbericht bloss ein Aufwand von 2 Stunden angefallen sei. Die Gebührenrechnung müsse angepasst werden.

Für den Fachbericht vom 16. September 2024 werden in Dispositiv-Ziff. IV.2 des angefochtenen Entscheids wie erwähnt 3.25 Stunden à CHF 233.00 (total CHF 757.25) veranschlagt. Gemäss Fachbericht vom 16. September 2024 der Fachexperten/-innen der Bau- und Planungskommission belief sich der Aufwand der Fachexperten/-innen «für die Sichtung der Unterlagen, die Besprechung mit den Bauinspektor:innen sowie das Abstimmen im Gremium und das Erstellen des Fachberichts» auf zwei Arbeitsstunden à CHF 233.00, ausmachend CHF 466.00 (exkl. MwSt).⁵² Mit Beschwerdeantwort vom 4. Februar 2025 reichte die Stadt Langenthal Ausschnitte der Honorarrechnungen der Fachexperten/innen Q._____ und R._____ vom September 2024 ein (Stundenansatz CHF 233.00). Der Aufwand von Q._____ setzt sich aus 0.25 Stunden für die Durchsicht der Unterlagen, 0.25 Stunden für die Beurteilung des Baugesuchs und 0.25 Stunden für die Absprache des Fachberichtes zusammen. Der Aufwand von R._____ setzt sich aus 0.25 Stunden für die Sichtung der Unterlagen und von 0.25 Stunden für die Besprechung mit Kolleginnen und Bauinspektorinnen zusammen. Der Aufwand beläuft sich gemäss den Ausschnitten aus den Honorarrechnungen damit auf 1.25 Stunden.

Die Stadt Langenthal erklärt in ihrer Beschwerdeantwort vom 4. Februar 2025, der Fachbericht werde jeweils von einem der beiden Fachexperten erstellt, nach vorgängiger Rücksprache mit dem anderen Fachexperten. Vorliegend sei der Fachbericht von R._____ erstellt worden, wofür diese inklusive Vorbesprechung mit Q._____ zwei Stunden benötigt habe. Q._____ seinerseits habe für die Vorbesprechung zum Fachbericht einen Aufwand von 0.25 Stunden gehabt. Zudem hätten beide Fachexperten vorgängig am 4. und 6. September 2024 die Unterlagen gesichtet, wofür sie je 0.25 Stunden benötigt hätten. Am 9. September 2024 habe eine Besprechung zwischen der Leitbehörde und den beiden Fachexperten stattgefunden, wofür sie ebenfalls je 0.25 Stunden benötigt hätten. Dies ergebe die gesamthaft veranschlagten 3.25 Stunden.

Aufgrund der Ausführungen der Stadt Langenthal in ihrer Beschwerdeantwort vom 4. Februar 2025 und den Ausschnitten aus den Honorarrechnungen ist nachvollziehbar, dass sich der im Fachbericht vom 16. September 2024 genannte Aufwand von 2 Stunden einzig auf die Redaktion dieses Berichts bezieht. Aus den Honorarrechnungen ergibt sich, dass im Vorfeld des Berichts weitere Aufwände von 1.25 Stunden angefallen sind. Wie in Dispositiv-Ziff. IV.2 des angefochtenen Entscheids korrekt festgehalten ist, belief sich der Aufwand der Fachexperten/innen der Bau- und Planungskommission somit insgesamt auf 3.25 Stunden à je CHF 233.00.

d) Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde hinsichtlich der vorinstanzlichen Verfahrenskosten als unbegründet. Die Beschwerdeführerin hat die vorinstanzlichen Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 1281.45 vollumfänglich zu tragen. Dazu kommen die Kosten in der Höhe von CHF 439.65 für die Publikation im amtlichen Anzeiger Oberaargau vom 3. und 10. April 2025 während des Beschwerdeverfahrens (vgl. Art. 52 BewD).

⁵² Pag. 38 der Vorakten

6. Kosten des Beschwerdeverfahrens

a) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. Diese wird vorliegend bestimmt auf CHF 1200.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG⁵³ i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV⁵⁴). 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). Als unterliegend gilt, wer mit seinen Anträgen nicht durchdringt. Soweit die Begehren keiner Partei vollumfänglich gutgeheissen werden, unterliegen alle Parteien teilweise und ihre Kostenpflicht richtet sich grundsätzlich nach dem Mass des Unterliegens.⁵⁵

Die Beschwerdeführerin obsiegt vorliegend insofern, als dass der angefochtene Entscheid aufgehoben und ihr Baugesuch vom 17. Juni 2024 bewilligt wird. Hingegen erweisen sich ihre Rügen betreffend die Kosten des vorinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens als unbegründet und in diesem Umfang ist die Beschwerde abzuweisen. Unter Berücksichtigung dieses Umstandes gilt die Beschwerdeführerin als zu einem Viertel unterliegend. Ihr werden daher Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 300.00 auferlegt. Der Stadt Langenthal können keine Verfahrenskosten auferlegt werden, da sie nicht in ihren Vermögensinteressen betroffen ist (vgl. Art. 108 Abs. 2 VRPG). Die restlichen Verfahrenskosten 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.⁵⁶

Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin macht mit Kostennote vom 13. Juni 2025 Parteikosten von CHF 4432.10 geltend (Honorar CHF 4000.00, Auslagen CHF 100.00, Mehrwertsteuer CHF 332.10). Die Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdeführerin gibt grundsätzlich zu keinen Bemerkungen Anlass. Es gilt jedoch zu berücksichtigen, dass die Beschwerdeführerin mehrwertsteuerpflichtig ist⁵⁷ 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.⁵⁸ Die ersatzfähigen Parteikosten des Rechtsvertreters der Beschwerdeführerin belaufen sich damit auf CHF 4100.00. Analog zur Verteilung der Verfahrenskosten hat die Stadt Langenthal somit der Beschwerdeführerin drei Viertel der Parteikosten, ausmachend CHF 3075.00 (exkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

⁵³ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

⁵⁴ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

⁵⁵ Vgl. Ruth Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 4

⁵⁶ Ruth Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 36 mit Hinweis auf die Rechtsprechung

⁵⁷ Siehe Unternehmens-Identifikationsnummer-Register, einsehbar unter: <<https://www.uid.admin.ch>>

⁵⁸ BVR 2015 S. 541 E. 8.2, 2014 S. 484 E. 6

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird insofern gutgeheissen, als dass der Bauabschlag der Stadt Langenthal vom 27. November 2024 aufgehoben wird. Das Baugesuch vom 24. Juni 2024 wird bewilligt. Massgebend sind die folgenden Pläne:
 - Situationsplan im Massstab 1:500 vom 17. September 2024
(mit Eingangsstempel der Stadt Langenthal vom 23. Oktober 2024)
 - Plan Werbeplakate 1 & 2 – Ansicht vom 17. Juni 2024
(mit Eingangsstempel der Stadt Langenthal vom 24. Juni 2024)
 - Plan Werbeplakate 1 & 2 – Grundriss vom 15. Oktober 2024
(mit Eingangsstempel der Stadt Langenthal vom 23. Oktober 2024)
 - Fotomontage vom Oktober 2024
(mit Eingangsstempel der Stadt Langenthal vom 23. Oktober 2024)

Die Gewässerschutzbewilligung wird unter folgenden Auflagen erteilt.

1. Die allgemeinen Auflagen für Bauvorhaben innerhalb Grundwasserschutzzonen S gemäss dem beiliegenden Merkblatt des Amtes für Wasser und Abfall des Kantons Bern vom 3. Dezember 2021 gelten als integrierender Bestandteil der Baubewilligung.
2. Die Bauherrschaft hat das Baustellenpersonal über diese Auflage und über die massgeblichen Gewässerschutzvorschriften zu informieren.

Zudem gelten die Bedingungen und Auflagen des beiliegenden Amtsberichts Strassenbaupolizei des TBA vom 10. März 2025 als integrierender Bestandteil der Baubewilligung.

2. Die Beschwerde wird insofern abgewiesen, als dass der Beschwerdeführerin die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von CHF 1281.45 vollumfänglich zur Bezahlung auferlegt werden. Für das Inkasso dieser Kosten ist die Stadt Langenthal zuständig.
3. Der Beschwerdeführerin werden die Publikationskosten von CHF 439.65 zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist die Stadt Langenthal zuständig.
4. Der Beschwerdeführerin werden für das oberinstanzliche Verfahren Kosten von CHF 300.00 zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
5. Die Stadt Langenthal hat der Beschwerdeführerin Parteikosten im Betrag von CHF 3075.00 (exkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt Dr. B. _____ und/oder Frau Rechtsanwältin D. _____, mit Beilagen gemäss Dispositiv-Ziff. 1, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Stadt Langenthal, mit Beilagen gemäss Dispositiv-Ziff. 1, eingeschrieben
- TBA OIK IV, Strasseninspektorat Oberaargau, zur Kenntnis, per E-Mail

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungspräsident

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.