

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 120/2015/26

Bern, 2. September 2015

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **A.**_____
Beschwerdeführerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt B._____

und



C._____**AG**
Beschwerdegegnerin

_____ sowie

Baupolizeibehörde der Gemeinde Mühleberg, Gemeindeverwaltung, Kirchweg 4,
3203 Mühleberg

Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), Nydegasse 11/13, 3011 Bern

betreffend die Verfügung der Baupolizeibehörde der Gemeinde Mühleberg vom 3. März 2015 (Bauen ohne Baubewilligung, Lärmbelästigung, Gewässerschutz)

I. Sachverhalt

1. Mit elektronischen Schreiben vom 3. und 16. Oktober 2014 wendete sich die Beschwerdeführerin an die Gemeinde und führte u.a. aus, dass auf dem Grundstück der Beschwerdegegnerin unbewilligte Bauarbeiten vorgenommen worden seien und dass die Beschwerdegegnerin die gesetzlichen Ruhezeiten missachten würde. Zudem wies sie darauf hin, dass beim Waschen der Baumaschinen des Gartenbaubetriebs der

Beschwerdegegnerin das Abwasser ungehindert auf das umliegende Landwirtschaftsland fliessen könne. Die betroffene Parzelle der Beschwerdegegnerin (Parzelle Mühleberg Grundbuchblatt Nr. D._____) befindet sich in der Weilerzone.

2. Mit Schreiben vom 29. Oktober 2014 orientierte die Gemeinde die Beschwerdegegnerin über die diversen, bemängelten Punkte der Beschwerdeführerin. Die Beschwerdegegnerin erhielt Gelegenheit, innert 30 Tagen eine Stellungnahme zu den aufgeführten Punkten einzureichen. Diese Gelegenheit nahm die Beschwerdegegnerin mit Schreiben vom 28. November 2014 wahr.

Mit Verfügung vom 3. März 2015 stufte die Gemeinde die vorgenommenen Arbeiten der Beschwerdegegnerin als baubewilligungsfrei ein und wies die Anzeige der Beschwerdeführerin als ungerechtfertigt ab. Letzterer wurden Fr. 400.00 an Verfahrenskosten auferlegt.

3. Gegen diese Verfügung reichte die Beschwerdeführerin am 2. April 2015 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragt Folgendes:

- "1. Die Verfügung der Einwohnergemeinde Mühleberg vom 3. März 2015 sei aufzuheben und die Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
- 2. Die Einwohnergemeinde Mühleberg sei anzuweisen, die nach der Umweltschutzgesetzgebung notwendigen Massnahmen zur Begrenzung der aus den Bauarbeiten und dem Gewerbebetrieb auf GB Mühleberg Nr. D._____ resultierenden Lärmimmissionen anzuordnen.
- 3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen."

Dabei macht sie geltend, die Vorinstanz habe die Änderungen am Gebäude und deren Umgebung zu Unrecht als baubewilligungsfrei eingestuft. Weiter seien die Lärmemissionen des Betriebs der Beschwerdegegnerin unzureichend abgeklärt worden. Schliesslich beanstandet sie die ihr auferlegten Verfahrenskosten.

4. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Mit Schreiben vom 27. April 2015 verzichtete die Gemeinde auf eine Stellungnahme und verwies auf ihre Verfügung vom 3. März 2015. Das AGR führte mit Stellungnahme vom 1. Mai 2015 aus, die Beschwerde richte sich gegen eine baupolizeiliche Verfügung der Gemeinde und sie seien an diesem Baupolizeiverfahren nicht beteiligt gewesen. Mit Verfügung vom 2. April 2013 sei lediglich die Zonenkonformität der Verlegung der Parkplätze bestätigt worden. Die Beschwerdegegnerin beantragt mit Beschwerdeantwort vom 5. Mai 2015 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf überhaupt einzutreten ist.

5. Am 23. Juni 2015 führte das Rechtsamt im Beisein der Parteien, der Gemeinde sowie einer Vertreterin des beco, Fachstelle Immissionsschutz, einen Augenschein vor Ort durch. Die Beteiligten erhielten Gelegenheit, sich zum Protokoll des Augenscheins zu äussern und Schlussbemerkungen zum Verfahren einzureichen.

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

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

Mit der angefochtenen Verfügung weist die Gemeinde die Anzeige der Beschwerdeführerin ab, stuft die vorgenommenen Arbeiten der Beschwerdegegnerin als baubewilligungsfrei ein und verzichtet daher auf weitere baupolizeiliche Massnahmen. Die Abweisung einer Anzeige über baupolizeiwidrige Zustände stellt eine baupolizeiliche Verfügung dar, welche nach Art. 49 Abs. 1 BauG² innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde bei der BVE angefochten werden kann. Die Beschwerdeführerin ist als unterliegende Anzeigerin und

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

² Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721)

unmittelbare Nachbarin durch die angefochtene Verfügung beschwert und daher zur Beschwerde legitimiert. Auf ihre form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Streitgegenstand

Die Beschwerdeführerin bestreitet in ihrer Beschwerde die Baubewilligungsfreiheit der vorgenommenen Arbeiten. Zudem erhebt sie lärmrechtliche Einwände. Schliesslich wehrt sie sich gegen die ihr angelasteten Verfahrenskosten. Die Abweisung der Anzeige hinsichtlich der Verschmutzung des Bodens durch das Waschen von Baumaschinen wurde dagegen nicht angefochten und bildet daher nicht Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens.

3. Baubewilligungspflicht

a) Zu den unbewilligten baulichen Massnahmen, welche die Beschwerdeführerin in ihrer Anzeige vorbrachte, führte die Gemeinde in der angefochtenen Verfügung vom 3. März 2015 Folgendes aus: Anlässlich eines Augenscheins vom 13. Januar 2015 habe man eine Massaufnahme durchgeführt. Die erstellte Blocksteinmauer diene der Sicherung des maroden Fundamentes des Gebäudes Nr. E._____. Es sei deutlich zu sehen, dass das Gebäudefundament bereits ins Rutschen geraten sei und die Mauer eine weitere Absenkung verhindern solle. Die Mauer sei deshalb als Bestandteil des Gebäudes anzusehen und gestützt auf Art. 6 Abs. 1 Bst i BewD³ bewilligungsfrei, da sie eine durchschnittliche Höhe von ca. 80 cm aufweise und die dafür vorgenommene Terrainveränderung maximal 25 m³ betrage. Eine Fassadenveränderung, wie dies die Anzeigerin beanstandet habe, habe anlässlich der Besichtigung nicht festgestellt werden können. Beim Dach seien die bestehenden Ziegel entfernt worden und die sanierungsbedürftigen Dachsparren seien mit zusätzlichen Balken auf beiden Seiten verstärkt worden. Danach sei das Dach mit den alten Ziegeln wieder neu eingedeckt worden. Diese Arbeiten würden als Unterhaltsarbeiten gelten und seien gestützt auf Art. 6 Abs. 1 Bst. c BewD ebenfalls bewilligungsfrei. Die Gemeinde verfügte daher, dass die

³ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

vorgenommenen Arbeiten als bewilligungsfrei eingestuft würden und daher keine weiteren baupolizeilichen Massnahmen zu erlassen seien.

b) Die Beschwerdeführerin bringt vor, südlich und östlich des Gebäudes Nr. E._____ seien Terrainveränderungen von erheblichem Umfang vorgenommen worden. Im Zuge dieser Terrainveränderungen sei nicht nur die von der Vorinstanz als baubewilligungsfrei qualifizierte Stützmauer, sondern neue Lager- und Umschlagsflächen für den Gewerbebetrieb der Beschwerdegegnerin geschaffen worden. Die Erdbewegungen würden zweifelsfrei das in Art. 6 Abs. 1 Bst. i BewD zulässige Mass baubewilligungsfreier Terrainveränderungen überschreiten. Entgegen den Vorgaben des Baureglements der Gemeinde Mühleberg würden sich diese Veränderungen nicht gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Da es sich bei der Weilerzone nicht um eine Bauzone handle, sei zudem Art. 7 BewD zu beachten, wonach Bauvorhaben nach Art. 6 BewD ausserhalb der Bauzone bewilligungspflichtig seien, wenn sie geeignet sind, die Nutzungsordnung zu beeinflussen. Dies sei vorliegend der Fall. Die Vorinstanz habe die Änderungen am Gebäude und in der Umgebung zu Unrecht als baubewilligungsfrei eingestuft.

Die Beschwerdegegnerin führt aus, die Darlegungen der Beschwerdeführerin seien masslos übertrieben. Bei der neuen Blocksteinmauer handle es sich um eine Böschungssicherung, welche aufgrund des schlechten Zustands des bestehenden Gebäudes habe vorgenommen werden müssen. Ebenso wenig seien Änderungen an den Fassaden vorgenommen worden. Die ausgeführten Sanierungsarbeiten würden sich im Rahmen von Art. 3 Abs. 2 BauG (Besitzstandsgarantie) bewegen.

c) Nach Art. 1a Abs. 1 BauG sind alle künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Bauvorhaben, die in fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Nutzungsordnung zu beeinflussen, baubewilligungspflichtig. Ebenfalls baubewilligungspflichtig sind gemäss Art. 1a Abs. 2 BauG wesentliche Terrainveränderungen. Keiner Baubewilligung bedürfen nach Art. 1b Abs. 1 BauG der Unterhalt von Bauten und Anlagen, für eine kurze Dauer erstellte Bauten und Anlagen sowie andere geringfügige Bauvorhaben. Im Übrigen bestimmt das Baubewilligungsdekret die baubewilligungsfreien Bauvorhaben. Nach Art. 6 Abs. 1 Bst. c BewD ist das Unterhalten und Ändern von Bauten und Anlagen von der Baubewilligungspflicht befreit, wenn keine bau- oder umweltrechtlich relevanten Tatbestände betroffen sind. Weiter bedürfen nach Art. 6 Abs. 1 Bst. i BewD bis zu 1.20 m hohe Einfriedungen, Stützmauern,

Schrägrampen und Terrainveränderungen zur Umgebungsgestaltung bis 100 Kubikmeter keiner Baubewilligung. Liegt ein Bauvorhaben nach Art. 6 BewD ausserhalb der Bauzone und ist es geeignet, die Nutzungsordnung zu beeinflussen, indem es zum Beispiel den Raum äusserlich erheblich verändert, die Erschliessung belastet oder die Umwelt beeinträchtigt, ist es trotzdem baubewilligungspflichtig (Art. 7 Abs. 1 BewD). Massstab dafür, ob eine bauliche Massnahme erheblich genug ist, um sie dem Baubewilligungsverfahren zu unterwerfen, ist die Frage, ob mit deren Realisierung nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse an der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht.⁴

d) Unbestritten ist, dass es sich bei der Weilerzone nicht um eine Bauzone handelt, sondern um eine Spezialzone ausserhalb des Baugebiets⁵. Das Baureglement der Gemeinde Mühleberg legt ausdrücklich fest, dass der Geltungsbereich der Landwirtschaftszone auch in der Weilerzone gilt (Art. 33 Abs. 2 GBR⁶).

e) Die BVE konnte sich anlässlich des Augenscheins vom 23. Juni 2015 ein eigenes Bild der umstrittenen, baulichen Veränderungen in der unmittelbaren Umgebung des Gebäudes Nr. E._____ machen. Im Vergleich zum ursprünglichen Zustand⁷ hat die Beschwerdegegnerin unterhalb des Gebäudes (Südseite) wesentliche Veränderungen in der Umgebung vorgenommen. Das ursprünglich begrünte, leicht abfallende Gelände wurde ausgiebig mit Holzschnitzeln belegt. Dieser Bereich unterhalb des Gebäudes ist für Fahrzeuge besser zugänglich, da gleich anschliessend an den Parkplatz auf der Ostseite des Gebäudes Nr. E._____ mittels Aufschüttung eine neue Zufahrt erstellt wurde.⁸ Weitere Terrainaufschüttungen sowie eine Kompostierungsanlage befinden sich angrenzend an diese Zufahrt (ostseitig).⁹ Zudem erstellte die Beschwerdegegnerin unterhalb des Gebäudes eine neue Blocksteinmauer mit einer Länge von 12.5 m und einer durchschnittlichen Mauerhöhe von 0.8 m. Im Zeitpunkt des Augenscheins waren darauf

⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 1a N. 10.

⁵ vgl. Aemisegger/Kuttler/Moor/Ruch, Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, N. 43 zu Art. 18 RPG.

⁶ Baureglement der Gemeinde Mühleberg vom 25. April 2008, genehmigt durch das AGR am 30. Dezember 2008.

⁷ vgl. Fotodokumentation Beschwerdebeilage 11, Foto 11a.

⁸ vgl. Fotodokumentation Augenschein vom 23. Juni 2015, Fotos Nrn. 20, 22 und 24.

⁹ vgl. Protokoll Augenschein vom 23. Juni 2015, S. 3 sowie Fotodokumentation Augenschein, Fotos Nrn. 22 und 23.

diverse Materialien auf Pallets gelagert.¹⁰ Schliesslich hat die Beschwerdegegnerin in der südwestlichen Ecke des Gebäudes Nr. E._____ verschiedene Bäume und Büsche entfernt.¹¹

Dank den Terrainveränderungen ost- und südseitig des Gebäudes Nr. E._____ und der Blocksteinmauer sind neue, mit Fahrzeugen zugängliche Umschlags- und Lagerflächen für den Betrieb der Beschwerdegegnerin entstanden. Der Betrieb wurde dadurch flächenmässig erweitert. Bereits aus diesem Grund ist von einer Baubewilligungspflicht der vorgenommenen Arbeiten auszugehen. In ihrer Gesamtheit betrachtet haben die Terrainveränderungen und baulichen Massnahmen auch zu einer deutlich erkennbaren Veränderung des Umgebungsbilds geführt und damit erhebliche, räumliche Auswirkungen. Dabei ist zu beachten, dass es sich bei der Weilerzone nicht um eine Bauzone handelt, sondern um eine Spezialzone ausserhalb des Baugebiets.¹² Die Umgestaltung der Umgebung ist daher auch gestützt auf Art. 1a BauG und Art. 7 Abs. 1 BewD baubewilligungspflichtig. Bei diesem Ergebnis kann offen bleiben, ob die Terrainveränderungen bzw. die Blocksteinmauer einzeln betrachtet als baubewilligungsfrei im Sinne von Art. 6 Abs. 1 Bst. i BewD gelten könnten oder nicht.

f) Die von der Beschwerdegegnerin am Gebäude Nr. F._____ vorgenommenen Dachsanierungsarbeiten dagegen sind baubewilligungsfrei. Beim undichten Dach wurden einzig die Isolation bzw. Dämmung ersetzt und die sanierungsbedürftigen Dachsparren mit zusätzlichen Balken auf beiden Seiten verstärkt. Danach ist das Dach – abgesehen von den undichten Dachziegeln – mit den alten Ziegeln wieder neu eingedeckt worden.¹³ Am äusseren Erscheinungsbild hat sich nichts geändert. Es handelt sich dabei um baubewilligungsfreie Unterhaltsarbeiten im Sinne von Art. 6 Abs. 1 Bst. c BewD.

g) Zusammenfassend ist festzustellen, dass die vorgenommenen Umgebungsveränderungen süd- und ostseitig des Gebäudes Nr. E._____ (Terrainveränderungen, Lagerungen, Blocksteinmauer) zu einer Erweiterung der Nutzfläche des Betriebs führten und in ihrer Gesamtheit baubewilligungspflichtig sind. Die Gemeinde hat diese Eingriffe in ihrer Verfügung vom 3. März 2015 zu Unrecht als

¹⁰ vgl. Fotodokumentation Augenschein vom 23. Juni 2015, Fotos Nrn. 25 bis 27.

¹¹ vgl. Fotodokumentation Augenschein vom 23. Juni 2015, Foto Nr. 27 im Vergleich zum ursprünglichen Zustand, Fotodokumentation Beschwerdebeilage 11, Foto 11a.

¹² vgl. Aemisegger/Kuttler/Moor/Ruch, Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, N. 43 zu Art. 18 RPG.

¹³ Protokoll Augenschein vom 23. Juni 2015, S. 3 und 4, Voten Herr C_____.

baubewilligungsfrei eingestuft. Die Verfügung ist deshalb – in Gutheissung der Beschwerde – aufzuheben. Die Gemeinde hat nach Rechtskraft des vorliegenden Entscheids ein Wiederherstellungsverfahren im Sinne von Art. 46 Abs. 2 BauG einzuleiten und der Beschwerdegegnerin dabei die Möglichkeit einzuräumen, für diese Arbeiten innert 30 Tagen ein nachträgliches Baugesuch einzureichen.

4. Lärmemissionen

a) Die Beschwerdeführerin beklagte sich in ihrer Anzeige (elektronisches Schreiben vom 3. Oktober 2014) über den durch die Beschwerdegegnerin generierten Lärm, vorab den Baulärm, sowie die Nichteinhaltung der Ruhezeiten. In der angefochtenen Verfügung führte die Gemeinde aus, die Einhaltung der Ruhezeiten falle nicht in den Zuständigkeitsbereich der Baupolizeibehörde, sondern sei durch die Polizeiorgane zu ahnden. Für die Ruhezeiten seien die Baulärmrichtlinien des Bundes anwendbar. Danach seien die Ruhezeiten an Werktagen von 20 Uhr bis 7 Uhr sowie an Sonntagen und öffentlichen Feiertagen strikt einzuhalten.

b) Die Beschwerdeführerin rügt, die Schlussfolgerungen der Gemeinde gingen fehl. Sowohl bei der Ermittlung des Lärms im Zusammenhang mit den Bauarbeiten als auch hinsichtlich des Lärms, welcher vom Gewerbebetrieb der Beschwerdegegnerin herrührt, treffe die Baubehörde eine Pflicht zur Ermittlung der zu erwartenden Emissionen. Sie habe eine Lärmprognose zu verlangen, wenn eine Überschreitung der Belastungsgrenzwerte nicht ausgeschlossen werden könne. Dieser Pflicht sei die Vorinstanz nicht nachgekommen. Sie sei seit Jahren erheblichem Baulärm ausgesetzt und habe Anspruch darauf, dass in Anwendung des Vorsorgeprinzips Massnahmen zur Reduktion der Lärmimmissionen getroffen würden und die Baubehörde die nach der Baulärm-Richtlinie erforderlichen Massnahmen verfüge. Dazu seien von der Vorinstanz weitere Abklärungen zur Dauer, Intensität und Zeitpunkt der Bauarbeiten einzuholen. Die von der Vorinstanz verfügten Ruhezeiten würden zudem nicht den Vorgaben der Richtlinie entsprechen. Weiter habe die Beschwerdegegnerin ihren Betrieb kontinuierlich ausgebaut, obwohl die Bewilligung im Jahr 1998 spätere Betriebserweiterungen explizit ausgeschlossen habe. Der Lagerstandort habe sich im Verlaufe der Jahre immer mehr zu einem eigentlichen Betriebsstandort entwickelt. Die Beschwerdegegnerin führe auf dem Areal oftmals Vor- und Nachbereitungsarbeiten aus, die mit erheblichen Lärmbelastungen verbunden seien. Die lärmintensiven Arbeiten würden zudem häufig ausserhalb der üblichen Geschäftszeiten

vorgenommen. Hier seien die vom Gewerbebetrieb resultierenden Lärmimmissionen überhaupt noch nie Gegenstand eines Baubewilligungsverfahrens gewesen. Auch in diesem Punkt treffe die Vorinstanz eine Ermittlungspflicht und sie habe in Anwendung des Vorsorgeprinzips die notwendigen emissionsbegrenzenden Massnahmen zum Schutz der benachbarten Wohnbevölkerung zu erlassen.

c) Nach Art. 18 Abs. 1 VRPG¹⁴ stellen die Behörden den Sachverhalt von Amtes wegen fest. Sie bestimmen Art und Umfang der Ermittlungen, ohne an die Beweisanträge der Parteien gebunden zu sein (Art. 18 Abs. 2 VRPG). Art. 36 Abs. 1 LSV¹⁵ bestimmt, dass die Vollzugsbehörde die Aussenlärmimmissionen ortsfester Anlagen ermittelt oder deren Ermittlung anordnet, wenn sie Grund zur Annahme hat, dass die massgebenden Belastungswerte überschritten sind oder ihre Überschreitung zu erwarten ist.

Besteht Grund zur Annahme, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten werden, so ist die Behörde zur Durchführung eines Beweis- und Ermittlungsverfahrens verpflichtet, ohne dass ihr insoweit noch ein Ermessensspielraum zustünde. Dies gilt für alle Bauvorhaben, auch für „unbedeutende“. Massgebend ist einzig, ob die Überschreitung der massgebenden Grenzwerte möglich erscheint, d.h. beim aktuellen Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden kann.¹⁶

d) Luftverunreinigungen, Lärm, Erschütterungen und Strahlen sind durch Massnahmen an der Quelle zu begrenzen. Unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung sind Emissionen im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 Abs. 1 und 2 USG¹⁷). In einem zweiten Schritt sind die Emissionsbeschränkungen zu verschärfen, wenn feststeht oder zu erwarten ist, dass die Einwirkungen unter Berücksichtigung der bestehenden Umweltbelastung schädlich oder lästig werden (Art. 11 Abs. 3 USG). Ob die Voraussetzungen einer verschärften Emissionsbegrenzung gegeben sind, hat die Behörde anhand der Belastungsgrenzwerte zu beurteilen. Der Gartenbaubetrieb der Beschwerdegegnerin am vorliegenden Standort wurde am 7. Juli 1998 bewilligt. Damit handelt es sich um eine Neuanlage im Sinne der LSV, welche die Planungswerte

¹⁴ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

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

¹⁶ BGE 1C_114/2014 vom 13. November 2014, E. 2.5; BGE 137 II 30, E. 3.4; URP 2002 S. 688.

¹⁷ Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01).

einzuhalten hat (Art. 7 Abs. 1 Bst. b LSV).¹⁸ Die entsprechenden Belastungsgrenzwerte für Industrie- und Gewerbelärm ergeben sich aus dem Anhang 6 der LSV. Sie betragen 60 dBA tagsüber und 50 dBA nachts, wobei bei Betriebsräumen zusätzlich Art. 42 LSV zu beachten ist. Das Bauvorhaben liegt in der Weilerzone. Für diese gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III (Art. 33 Abs. 2 i.V.m. Art 40 Abs. 1 GBR). Es sind demnach mässig störende Betriebe zulässig (Art. 43 Abs. 1 Bst. c LSV, so auch Art. 33 Abs. 3 GBR).

e) Aufgrund der Akten und der Befragung von Herrn C._____ anlässlich des Augenscheins vom 23. Juni 2015¹⁹ ergibt sich folgendes Bild des umstrittenen Betriebs: Die Beschwerdegegnerin betreibt in den Annexbauten eines ehemaligen Kleinbauernhauses einen Gartenbaubetrieb. Beim Standort G._____ in der Gemeinde Mühleberg handelt es sich um den einzigen Betriebsstandort. Die hauptsächliche Arbeit wird gemäss den Aussagen von Herrn C._____ bei den Kunden vor Ort durchgeführt. Der Unterstand (Gebäude Nr. E._____) dient als Abstellplatz für die Fahrzeuge und gewisse Maschinen und Geräte. Der Betrieb verfügt über zwei Lieferwagen, zwei grössere und einen kleineren Anhänger, einen Personenwagen sowie einen Pneulader. Im Gebäude Nr. F._____ ist eine Werkstatt, Lagerräume, ein Büro sowie ein Pausen- und Besprechungsraum untergebracht. Neben Herrn C._____ als Betriebsführer arbeiten im Gartenbaubetrieb zwei Mitarbeiter sowie zwei Lernende. Nach Aussagen von Herrn C._____ ist Arbeitsbeginn um 7 Uhr, wobei teilweise bereits um 06.45 Uhr mit dem Aufladen und Bereitmachen von Maschinen und Material begonnen wird. Arbeitsschluss sei normalerweise um 17 Uhr, im Sommer komme es aber regelmässig vor, dass sie erst um 17.30 Uhr oder 18.00 Uhr mit den Fahrzeugen zurückkämen. Spätestens um 18.30 Uhr seien die Arbeiten aber abgeschlossen. Es komme gelegentlich auch vor, dass samstags gewisse Arbeiten vorgenommen würden, dann beginne man aber frühestens um 9 Uhr. Unregelmässig werden auf dem Areal auch teilweise lärmige Vor- und Nachbearbeitungsarbeiten vorgenommen. So wird östlich des Gebäudes Nr. E._____ Grüngut gehäckselt, nach Einschätzung von Herrn C._____ im Sommer ca. alle zwei Monate und im Winter ca. alle 14 Tage. Gelegentlich bis selten würden am Betriebsstandort auch Steine bzw. Platten gefräst oder Akazienholz mit dem Hochdruckreiniger bearbeitet. Als weitere lärmige Arbeit erwähnt Herr C._____ das Rasenmähen, welches ca. alle 14 Tage anfalle und rund 30 Minuten dauere.

¹⁸ Als Stichtag für die Abgrenzung von Alt- und Neuanlagen gilt grundsätzlich das Inkrafttreten des USG am 1. Januar 1985, vgl. BGE 123 II 325 E. 4c/cc.

¹⁹ vgl. Protokoll zum Augenschein vom 23. Juni 2015.

f) Die Vertreterin des beco, Immissionsschutz, kam anlässlich des Augenscheins zur Einschätzung, dass eine Überschreitung der Lärmgrenzwerte in der ES III klar ausgeschlossen werden könne.²⁰ Dieser Einschätzung kann aufgrund des gewonnenen Eindrucks und der auf dem Betrieb ausgeführten Arbeiten gefolgt werden. Dabei ist zu beachten, dass für die Lärmbeurteilung ein Mittelungswert relevant ist, wobei sowohl Lärmspitzen als auch die durchschnittliche tägliche Dauer des Lärms berücksichtigt werden. Unregelmässige oder nur selten auftretende Lärmereignisse fallen aufgrund der zeitlichen Verdünnung, die sich aus der Formel zur Berechnung der Teilbeurteilungspegel in Anhang 6 Ziff. 31 Abs. 2 LSV ergibt, weniger stark ins Gewicht. Vorliegend fallen als regelmässige Lärmquellen einzig die Warenumschlagsarbeiten und das Bewegen der Fahrzeuge an, welche sich jedoch nicht über den ganzen Tag hinwegziehen, sondern sich auf kürzere Abschnitte vorab morgens vor den Einsätzen bei den Kunden bzw. abends nach den Einsätzen beschränken. Sonstige lärmige Arbeiten werden am Betriebsstandort nur gelegentlich bzw. selten (Zuschneiden/Schleifen von Steinplatten, Einsatz des Hochdruckreinigers) oder höchstens alle 14 Tage (Häckseln von Grüngut, Rasenmähen) vorgenommen. Damit ist eine Überschreitung der Belastungsgrenzwerte für Gewerbe- und Industrielärm in der ES III durch den Betrieb der Beschwerdegegnerin ausgeschlossen. Auf nähere lärmrechtliche Ermittlungen, wie dies von der Beschwerdeführerin verlangt wird, kann deshalb verzichtet werden. Insofern ist die Beschwerde abzuweisen.

g) Um dem Vorsorgeprinzip von Art. 11 Abs. 2 USG (vgl. E. 3d) Rechnung zu tragen, ist jedoch noch zu prüfen, ob gewisse Massnahmen zur Reduktion der Lärmemissionen möglich und für die Beschwerdegegnerin wirtschaftlich tragbar sind.

Ein Teil der lärmigen Arbeiten findet im unteren Bereich des Platzes zwischen dem Gebäude Nr. E. _____ und dem Gebäude Nr. F. _____ statt.²¹ An diesem Standort besteht direkter Sichtkontakt zum Haus der Beschwerdeführerin, womit sich auch die Lärmemissionen ungehindert in diese Richtung ausbreiten können. Gemäss der Vertreterin des beco Immissionsschutz wäre es im Sinne der Vorsorge bereits nützlich, wenn die Beschwerdegegnerin ihre lärmigen Arbeiten auf der östlichen Seite des Gebäudes Nr. E. _____ vornehmen würde.²² Anlässlich des Augenscheins vom 23. Juni 2015 hat sich

²⁰ Protokoll zum Augenschein vom 23. Juni 2015, S. 9 und 10, Voten Frau H _____.

²¹ vgl. Fotodokumentation Augenschein vom 23. Juni 2015, Foto Nr. 4.

²² Protokoll zum Augenschein vom 23. Juni 2015, S. 11, Votum Frau H _____.

Herr C._____ dahingehend geäussert, dass er bereit sei, auf der Ostseite des Gebäudes Nr. E._____ zu fräsen.²³

Gestützt auf das Vorsorgeprinzip ist daher von der Beschwerdegegnerin zu verlangen, dass sie die lärmigen Arbeiten im Zusammenhang mit der Holz- und Steinverarbeitung (Häckseln von Grüngut, Zuschneiden/Schleifen von Steinplatten, Einsatz des Hochdruckreinigers, usw.) östlich des Gebäudes Nr. E._____ ausführt. Dieser Standort ist für lärmige Arbeiten besser, da die Distanz sowohl zum Haus der Beschwerdeführerin als auch zum Gebäude auf der gegenüberliegenden Strassenseite (G._____ 72) etwas grösser ist und das Gebäude Nr. E._____ als Schalldämpfer dienen kann. Diese einfache Massnahme trägt dazu bei, die Lärmemissionen einzudämmen. Sie ist verhältnismässig und für die Beschwerdegegnerin ohne weiteres zumutbar.

Zudem ist eine zeitliche Begrenzung der lärmigen Arbeiten im Zusammenhang mit der Holz- und Steinverarbeitung angezeigt. So hat die Beschwerdegegnerin die erwähnten lärmigen Arbeiten in der akustischen Nachtzeit (7 Uhr abends bis 7 Uhr morgens) und an Sonn- und Feiertagen zu unterlassen. Zusätzlich sind diese Arbeiten auch nicht über die Mittagszeit, zwischen 12 Uhr und 13 Uhr, vorzunehmen. Diese zeitlichen Einschränkungen sind für die Beschwerdegegnerin ohne weiteres verkraftbar, da diese Arbeiten gemäss den Aussagen von Herrn C._____ sowieso nur unregelmässig anfallen und nicht lange andauern. Zudem führte er aus, dass er und seine Mitarbeiter zwischen 12 Uhr und 13 Uhr stets Mittagspause machen würden.²⁴ Die zeitliche Einschränkung für die erwähnten lärmigen Arbeiten ist daher gestützt auf die Angaben der Beschwerdegegnerin als betrieblich möglich, wirtschaftlich tragbar und verhältnismässig einzustufen.

Weitere zeitliche Einschränkungen oder gar bauliche Massnahmen (wie die vom Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin anlässlich des Augenscheins erwähnte Lärmschutzwand²⁵) erscheinen im Rahmen des Vorsorgeprinzips dagegen als unverhältnismässig und sind in der Weilerzone mit der Empfindlichkeitsstufe ES III, in welcher mässig störende Betriebe zugelassen sind, auch nicht angezeigt.

²³ Protokoll zum Augenschein vom 23. Juni 2015, S. 11 mitte, Votum Herr C._____.

²⁴ Protokoll zum Augenschein vom 23. Juni 2015, S. 5 unten, S. 6 oben, 8 unten, Voten Herr C._____.

²⁵ Protokoll zum Augenschein vom 23. Juni 2015, S. 10 unten, Votum Herr B._____.

h) Was die Vorbringen zum Baulärm betrifft, so fehlt es der Beschwerdeführerin an einem aktuellen Rechtsschutzinteresse. Gemäss Aussage der Beschwerdegegnerin wurden die Bauarbeiten im Jahr 2014 abgeschlossen.²⁶ Am Augenschein vom 23. Juni 2015 konnte zudem keine unfertige Baustelle festgestellt werden. Auf diese Rügen ist daher nicht einzutreten.

5. Verfahrenskosten Vorinstanz

Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Vorinstanz habe ihr zu Unrecht Verfahrenskosten im Umfang von Fr. 400.00 auferlegt. Die Anzeige der Beschwerdeführerin wurde nach dem Gesagten – entgegen der Ansicht der Vorinstanz – zu Recht erhoben. Einzig in einem Punkt (Verschmutzung des Bodens durch das Waschen von Baumaschinen) erwies sich die Anzeige als ungerechtfertigt. Dieser Einwand wurde von der Beschwerdeführerin in ihrer Anzeige nur beiläufig vorgebracht. Er ist im Vergleich zu den weiteren Anzeigepunkten (Baubewilligungspflicht, Lärmschutz) als klar untergeordnet einzustufen, weshalb es sich deswegen nicht rechtfertigt, der Beschwerdeführerin Verfahrenskosten für das vorinstanzliche (baupolizeiliche) Verfahren anzulasten. Mit dem vorliegenden Entscheid wird die Verfügung der Gemeinde Mühleberg vom 3. März 2015 – mit Ausnahme der Ausführungen zum Thema "Waschen von Baumaschinen auf Privatgrundstück" – vollumfänglich aufgehoben. Die Aufhebung bezieht sich damit auch auf die der Beschwerdeführerin auferlegten Verfahrenskosten (Ziffer 3 der Verfügung). Diese Kosten der Vorinstanz müssen im vorliegenden Entscheid nicht geregelt werden. Zwar wird die Kostenverfügung aufgehoben. Die Sache geht jedoch zur Einleitung eines Wiederherstellungsverfahrens mit Gewährung der Möglichkeit zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs zurück an die Gemeinde. Im Rahmen des neuen Verfahrens wird die Gemeinde die Kosten für ihre baupolizeilichen Verrichtungen im Zusammenhang mit dieser Angelegenheit neu verlegen können.

6. Zusammenfassung und Kosten

a) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. Für besondere Untersuchungen, Gutachten und dergleichen können zusätzliche Gebühren

²⁶ Vgl. Protokoll zum Augenschein vom 23. Juni 2015 S. 11 unten, Votum Herr C_____.

erhoben werden (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird eine Pauschalgebühr von Fr. 200.00 bis Fr. 4'000.00 je Beschwerde erhoben (Art. 19 Abs. 1 i.V.m. Art. 4 Abs. 2 GebV²⁷). Die Pauschale wird vorliegend festgelegt auf Fr. 1'200.00. Für den Augenschein vom 23. Juni 2015 wird in Anwendung von Art. 20 Abs. 1 GebV eine zusätzliche Gebühr von Fr. 400.00 erhoben. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens betragen somit Fr. 1'600.00.

b) 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).

Die Beschwerdeführerin dringt insofern mit ihren Anträgen durch, als dass die vorinstanzliche Verfügung in den beanstandeten Punkten aufgehoben wird, die Angelegenheit zur Einleitung eines Wiederherstellungsverfahrens an die Gemeinde zurück geht und Massnahmen zur vorsorglichen Lärmbegrenzung angeordnet werden. Was die beantragten Massnahmen hinsichtlich des Baulärms betrifft, fehlt es ihr an einem aktuellen Rechtsschutzinteresse. Dazu kommt, dass beim Gewerbebetrieb der Beschwerdegegnerin eine Überschreitung der Lärmgrenzwerte ausgeschlossen werden kann. Mit ihrer Rüge, es seien hinsichtlich des Lärms weitergehende Abklärungen zu treffen, dringt die Beschwerdeführerin daher nicht durch. Bei diesem Verfahrensausgang erachtet die BVE die Beschwerdeführerin zu einem Viertel und die Beschwerdegegnerin zu drei Vierteln als unterliegend. Somit hat die Beschwerdeführerin Verfahrenskosten im Umfang von Fr. 400.00 und die Beschwerdegegnerin Verfahrenskosten im Umfang von Fr. 1'200.00 zu tragen.

c) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Wie bereits ausgeführt unterliegt die Beschwerdegegnerin zu drei Vierteln. Sie hat daher der Beschwerdeführerin drei Viertel der Parteikosten zu ersetzen. Die Beschwerdegegnerin ist nicht anwaltlich vertreten und hat daher kein Anrecht auf Parteikosten (Art. 104 Abs. 1 VRPG).

²⁷ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

Die Kostennote des Anwalts der Beschwerdeführerin beläuft sich auf Fr. 5'946.70 (Honorar Fr. 5'348.00, Auslagen Fr. 158.20, Mehrwertsteuer Fr. 440.50).

Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV²⁸ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren Fr. 400.00 bis Fr. 11'800.00 pro Instanz. Innerhalb des Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand sowie der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG²⁹). Im vorliegenden Fall ist der gebotene Zeitaufwand für die Beschwerdeführerin aufgrund des Augenscheins und der Schlussbemerkungen als durchschnittlich zu werten. Die Bedeutung der Streitsache und die Schwierigkeit des Prozesses sind dagegen als eher unterdurchschnittlich einzustufen. Insgesamt erscheint daher ein Honorar von Fr. 4'200.00 als angemessen.

Die Kostennote des Anwalts der Beschwerdeführerin wird daher auf Fr. 4'706.85 (Honorar Fr. 4'200.00, Auslagen Fr. 158.20, Mehrwertsteuer Fr. 348.86) gekürzt. Die Beschwerdegegnerin wird demnach verpflichtet, der Beschwerdeführerin Parteikosten in der Höhe von Fr. 3'530.15 zu ersetzen.

d) Die Beschwerdeführerin bringt in ihren Schlussbemerkungen vom 15. Juli 2015 vor, im Beschwerdeverfahren seien die lärmrechtlichen Aspekte des Betriebes der Beschwerdegegnerin zum ersten Mal beurteilt worden. Die Vorinstanz habe dazu keine Abklärungen getroffen. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens seien daher unabhängig vom Ausgang des Verfahrens der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen. Gleiches gelte für die Zusprennung der Parteikosten. Es stimmt zwar, dass die Kosten von lärmrechtlichen Abklärungen durch Fachleute (etwa eines Lärmgutachtens) grundsätzlich durch den Verursacher zu tragen sind. Vorliegend sind jedoch keine solchen Kosten angefallen. Die Verfahrenskosten und Parteikosten des Beschwerdeverfahrens haben damit nichts zu tun und sind nach den aufgeführten Grundsätzen zu verlegen.

²⁸ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung; PKV; BSG 168.811).

²⁹ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen, soweit darauf eingetreten werden kann. Die Verfügung der Gemeinde Mühleberg vom 3. März 2015 wird – mit Ausnahme der Ausführungen zum Thema "Waschen von Baumaschinen auf Privatgrundstück" – aufgehoben.
2. Es wird festgestellt, dass die vorgenommenen Umgebungsveränderungen süd- und ostseitig des Gebäudes Nr. E._____ (Terrainveränderungen, Lagerungen, Blocksteinmauer) in ihrer Gesamtheit baubewilligungspflichtig sind. Die Gemeinde Mühleberg wird angewiesen, nach Rechtskraft des vorliegenden Entscheids ein Wiederherstellungsverfahren im Sinne von Art. 46 Abs. 2 BauG einzuleiten und der Beschwerdegegnerin dabei die Möglichkeit einzuräumen, für diese Arbeiten innert 30 Tagen ein nachträgliches Baugesuch einzureichen.
3. Die Beschwerdegegnerin hat lärmige Arbeiten im Zusammenhang mit der Holz- und Steinverarbeitung (Häckseln von Grüngut, Zuschneiden/Schleifen von Steinplatten, Einsatz des Hochdruckreinigers, usw.)
 - ausschliesslich östlich des Gebäudes Nr. E._____ vorzunehmen.
 - zwischen 7 Uhr abends und 7 Uhr morgens, zwischen 12 Uhr und 13 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen zu unterlassen.
4. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'600.00 werden der Beschwerdeführerin zu einem Viertel, ausmachend Fr. 400.00, und der Beschwerdegegnerin zu drei Vierteln, ausmachend Fr. 1'200.00, zur Bezahlung auferlegt. Separate Zahlungseinladungen folgen, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
5. Die Beschwerdegegnerin hat der Beschwerdeführerin Parteikosten im Betrag von Fr. 3'530.15 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt B._____, eingeschrieben
- C._____, AG, eingeschrieben
- Baupolizeibehörde der Gemeinde Mühleberg, Gemeindeverwaltung, A-Post
- Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), per Kurier
- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, zur Kenntnis

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin

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 fünf 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.

Rf