

100.2014.318U
STE/SIL/RAP

Verwaltungsgericht des Kantons Bern Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 2. Oktober 2015

Verwaltungsrichter Burkhard, Abteilungspräsident
Verwaltungsrichterin Steinmann, Verwaltungsrichter Keller
Gerichtsschreiber Sieber

1. **A.** _____
2. **B.** _____

Beschwerdeführende

gegen

C. _____ **AG**
handelnd durch die statutarischen Organe
vertreten durch Fürsprecher ...

Beschwerdegegnerin 1

und

Einwohnergemeinde Rubigen
handelnd durch den Gemeinderat, Worbstrasse 34, Postfach 192,
3113 Rubigen

Beschwerdegegnerin 2



sowie

Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern
Münstergasse 2, 3011 Bern

betreffend Überbauungsordnung «Rubigen Nord» (Entscheid der Justiz-,
Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern vom 3. Oktober 2014;
32.14-14.20)

Sachverhalt:

A.

Die C. _____ AG mit Sitz in ... baut in der Einwohnergemeinde (EG) Rubigen Kies ab und betreibt dort ein Kieswerk. Sie ist Teil der sog. C.-Gruppe, die sich aus mehreren hauptsächlich in den Bereichen Bau, Baustoffe, Baulogistik, Transporte sowie Recycling tätigen Gesellschaften zusammensetzt und auf verschiedene Standorte verteilt ist ([...]). Damit die Betriebsteile zusammengeführt werden können, soll am Standort Rubigen der neue Hauptsitz der C.-Gruppe entstehen. Geplant ist ein Dienstleistungszentrum (DLZ) u.a. mit Büro- und Dienstleistungsräumen, Werkstätten und einem Werkhof. Am 24. November 2013 beschlossen die Stimmberechtigten der EG Rubigen zu diesem Zweck nebst einer Änderung des Zonenplans (Einzonung Teilparzelle Nr. 1. _____) die Überbauungsordnung (ÜO) «Rubigen Nord» mit Strassenplan für die Erschliessungsanlagen. Am 27. Februar 2014 genehmigte das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) die ÜO Rubigen Nord und erteilte unter anderem die Baubewilligung für die Erschliessungsanlagen. Die von A. _____ und B. _____, Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 2. _____, erhobene Einsprache wies es ab.

B.

Gegen diese Verfügung erhoben A._____ und B._____ Beschwerde bei der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern (JGK). Diese wies das Rechtsmittel mit Entscheid vom 3. Oktober 2014 ab.

C.

Hiergegen haben A._____ und B._____ am 2. November 2014 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben mit dem folgenden Antrag:

«Der Beschwerdeentscheid der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern (JGK) vom 3. Oktober 2014 sei aufzuheben und an das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Neubeurteilung zurückzuweisen zwecks vorgängiger Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung sowie Überarbeitung der Überbauungsordnung „Rubigen Nord“ im Sinne der Art. 2 und 3 unter III. Materielles (insbesondere Begrenzung der „Höhenkote OK Flachdach“ für die Baufelder A, B und D auf 562.50 m.ü.M. in den Art. 21 Abs. 1 und Art. 22 Abs. 1 Überbauungsvorschriften Überbauungsordnung „Rubigen Nord“).

- unter Kosten- und Entschädigungsfolgen ->

Mit Beschwerdeantworten vom 9. und vom 15. Dezember 2014 beantragen die EG Rubigen und die C._____ AG die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Mit Vernehmlassung vom 12. Dezember 2014 schliesst die JGK auf Beschwerdeabweisung.

Am 22. April 2015 hat eine Delegation des Gerichts unter Mitwirkung der Parteien, der JGK, der Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) sowie des Amtes für Umweltkoordination und Energie (AUE) eine Augenscheins- und Instruktionsverhandlung durchgeführt.

Erwägungen:

1.

1.1 Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung der Beschwerde als letzte kantonale Instanz gemäss Art. 74 Abs. 1 i.V.m. Art. 76 und 77 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21) zuständig.

1.2 Zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist nach Art. 79 Abs. 1 VRPG befugt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen hat oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat (Bst. a; sog. formelle Beschwer), durch die angefochtene Verfügung oder den angefochtenen Entscheid besonders berührt ist (Bst. b) und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung der Verfügung oder des Entscheids hat (Bst. c; sog. materielle Beschwer). – Die Beschwerdeführenden haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und sind mit ihren Anträgen nicht durchgedrungen, weshalb sie formell beschwert sind. Umstritten ist jedoch, ob sie vom Erlass der ÜO Rubigen Nord in schutzwürdigen Interessen betroffen und damit materiell beschwert sind (Beschwerdeantwort der Beschwerdegegnerin 1 [nachfolgend BA], S. 3 ff.).

1.3 Materiell beschwert kann nur sein, wer sich am vorinstanzlichen Verfahren zulässigerweise beteiligt hat (BVR 2008 S. 396 E. 1.2; VGE 2014/43 vom 21.5.2015, E. 2.1 [zur Publikation bestimmt]). Die Beschwerdebefugnis nach Art. 61a Abs. 2 Bst. a und Art. 60 Abs. 2 i.V.m. Art. 35 Abs. 2 Bst. a des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) setzt voraus, dass die beschwerdeführende Person über eine spezifische Beziehungsnähe zur Streitsache verfügt und einen praktischen Nutzen aus der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids zieht. Ein schutzwürdiges Interesse liegt vor, wenn die tatsächliche oder rechtliche Situation der betroffenen Person durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst werden kann, sodass von der Abwendung eines materiellen oder ideellen persönlichen und unmittelbaren Nachteils gesprochen werden kann. Diese Anforderungen grenzen die Beschwerde betroffener Drittpersonen von der unzulässigen Populärbeschwerde ab. Wer in diesem

Sinn beschwerdebefugt ist, ist grundsätzlich mit allen Rügen zum Verfahren zuzulassen. Vorbringen Privater, mit denen ein bloss allgemeines öffentliches Interesse an der richtigen Anwendung des Rechts verfolgt wird, ohne dass der beschwerdeführenden Person im Fall des Obsiegens ein praktischer Nutzen entsteht, sind indes unzulässig (BVR 2013 S. 343 E. 4.1, 2011 S. 498 E. 2.3 und 4.5.1; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 79 N. 3 und Art. 65 N. 8 f. und 11; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I/II, 4./3. Aufl. 2013/2010, Art. 35-35c N. 16 und 22, Art. 40-41 N. 4; Michel Daum, Ist die rügebezogene Beurteilung der Legitimation zu Nachbarbeschwerden im Baurecht überholt?, in BVR 2014 S. 83 ff., 102 ff.; BGE 141 II 50 E. 2.1, 139 II 499 E. 2.2, 137 II 30 E. 2.2).

1.4 In einer spezifischen Beziehungsnähe zur Streitsache stehen bei Verfahren betreffend Sondernutzungsplänen – ebenso wie im Baubewilligungsverfahren – naturgemäss die Nachbarinnen und Nachbarn des von der Planung betroffenen Gebiets. Deren Beschwerdelegitimation hängt davon ab, ob und inwieweit die festgelegte Nutzung sich nachteilig auf ihr Grundstück auswirken kann. Ein Kriterium für die Beurteilung der Beschwerdebefugnis von Nachbarinnen und Nachbarn ist die räumliche Nähe von deren Grundstück zum umstrittenen Vorhaben. Nach der Rechtsprechung ist dieses Erfordernis bis zu einem Abstand von 100 m zu bejahen. Allerdings ergibt sich die Legitimation nicht schon allein aus der räumlichen Nähe, sondern erst aus der daraus herrührenden besonderen Betroffenheit. Eine solche wird vor allem in Fällen bejaht, in welchen von einer Anlage mit Sicherheit oder grosser Wahrscheinlichkeit Emissionen auf das Nachbargrundstück ausgehen. Eine weitere Umschreibung der beschwerdeberechtigten Nachbarinnen und Nachbarn kann sich aufgrund der konkreten Gegebenheiten rechtfertigen, namentlich aber dort, wo besonders starke Emissionen zur Diskussion stehen. Jedenfalls ist eine Gesamtwürdigung der Situation anhand der konkreten Verhältnisse erforderlich (BVR 2013 S. 343 E. 4.2, 2011 S. 498 E. 2.4; BGE 140 II 214 E. 2.3, 136 II 281 E. 2.3.1). Bei Lärm, der durch eine Anlage verursacht wird, bejaht die Rechtsprechung die Beschwerdelegitimation, wenn die Zunahme deutlich wahrnehmbar ist. Dies wird anhand von qualitativen (Art des Geräusches) und von quantitativen Kriterien (Erhöhung des Lärmpegels) beur-

teilt (BGE 140 II 214 E. 2.3; René Wiederkehr, Die materielle Beschwer von Nachbarinnen und Nachbarn sowie von Immissionsbetroffenen, in ZBI 2015 S. 347 ff., S. 355, je mit Hinweisen). Rein ideelle Beeinträchtigungen wie die Veränderung des Landschaftsbilds müssen im Regelfall ein ungleich stärker störendes Mass annehmen als Immissionen wie Lärm oder Luftverunreinigungen, damit die besondere Betroffenheit bejaht werden kann. Daher begründet nicht jede bauliche Veränderung im Blickfeld oder in der Umgebung eines Grundstücks die Beschwerdelegitimation, selbst wenn sie als störend empfunden werden sollte. Vielmehr ist eine besonders nahe Beziehung zur Streitsache nötig, die eine gewisse Intensität erreicht und wesentlich stärker ist als die Beziehung der Allgemeinheit zum Streitgegenstand (VGE 2013/376 vom 22.4.2014, E. 3.5, 2010/430 vom 29.3.2012, in ZBI 2012 S. 378 E. 1.2.2; BGer 1C_306/2009 vom 8.12.2009, E. 4 und 7, 1A.266/2006 vom 25.4.2007, E. 4.1, 1A.98/1994 vom 28.3.1995, in ZBI 1995 S. 527 E. 2c; Zaugg/Ludwig, Art. 35-35c N. 17 [am Ende]).

1.5 Bezüglich der Beschwerdeführenden ergibt sich was folgt:

1.5.1 Die ÜO Rubigen Nord bezweckt nebst dem Erstellen einer neuen Hapterschliessung für die Industrie- und Gewerbezone den (etappierten) Bau des neuen Hauptsitzes der C.-Gruppe (Art. 5 ÜV; Botschaft der EG Rubigen zur Urnenabstimmung vom 24.11.2013, act. 6A/1, Einleitung; vorne Bst. A). Dieser wird eine Werkhof- und Werkstatthalle umfassen, in welcher die gesamte Fahrzeugflotte der C.-Gruppe gewartet werden soll (Protokoll der Augenscheins- und Instruktionsverhandlung vom 22.4.2015 [act. 19; nachfolgend: Protokoll], S. 8 [Aussage E. _____]; Eingabe vom 27.2.2015, act. 17, S. 6 f.; act. 17A/6). Ausserdem sind eine Baute für Dienstleistungs- und Büronutzung sowie Räumen und Einrichtungen für das Baustellen- und Betriebspersonal (Garderoben, Schulungsräume, multifunktionale Räume), ein Gebäude für die Parkierung von Fahrzeugen und Baumaschinen sowie Lagerräume vorgesehen. Zugelassen sind weiter betriebseigene Verkaufsnutzungen (Art. 13 ff. ÜV; Erläuterungsbericht vom 24.11.2013 [nachfolgend: Erläuterungsbericht], Ziff. 6.4 und 6.5). Entsprechend sieht die ÜO Rubigen Nord oberirdische Bauten auf vier Baufeldern (A-D) vor (Überbauungsvorschriften vom 24.11.2013 [ÜV], Art. 13-16). Parallel zur Kantonsstrasse sind die 29,5 m breiten und insgesamt 130 m lan-

gen Baufelder B und D angeordnet. Dahinter schliessen das Baufeld A mit einer Breite von 31 m und einer Länge von 161 m und das gleich lange, 22,5 m breite Baufeld C an. Auf den Baufeldern A, B und D dürfen Gebäude bis auf eine Dachkote von 567,5 m.ü.M. errichtet werden, was einer Gebäudehöhe von 15 m entspricht. Für das Baufeld C gilt eine Dachkote von 562,5 m.ü.M., womit eine Gebäudehöhe von 10 m zulässig ist (Überbauungsplan vom 24.11.2013 [ÜP]; Art. 21 ÜV).

1.5.2 Das Grundstück der Beschwerdeführenden am [...] grenzt nicht unmittelbar an das Gebiet der ÜO Rubigen Nord, sondern ist von diesem in der Luftlinie ca. 350 m entfernt. Allerdings besteht direkter Sichtkontakt (Situationsplan, Beilage 4 zur Beschwerdeantwort, act. 7A; Fotodossier der Augenscheins- und Instruktionsverhandlung vom 22.4.2015 [act. 19A; nachfolgend: Fotodossier], Bilder Nrn. 22-26). Die Vorinstanz hat die Beschwerdebefugnis der Beschwerdeführenden bejaht, da die Dimensionen der durch die ÜO Rubigen Nord ermöglichten Bauten – namentlich deren Höhe – das Erscheinungsbild des bis anhin landwirtschaftlich genutzten Areals erheblich verändern und die Sicht auf das Aaretal wesentlich beeinträchtigen werden (angefochtener Entscheid, E. 3.4). Tatsächlich ermöglicht die ÜO Rubigen Nord den Bau einer kompakten Anlage, welche im Gelände als zusammengehörendes Ganzes in Erscheinung tritt und das Industrie- und Gewerbeareal im Blickfeld der Beschwerdeführenden deutlich sichtbar nach Südwesten erweitern wird (vgl. Überbauungsplan der ÜO Rubigen Nord vom 24.11.2013, act. 8F; Fotodossier, Bilder Nr. 1 und 2). Es erscheint daher wenig bedeutsam, dass innerhalb des Industriegebiets der EG Rubigen bereits verschiedene Gebäude bestehen, welche teilweise erheblich höher als das geplante Dienstleistungszentrum sind (Fotodossier, Bilder Nrn. 10-13 und 15; Beschwerdeantwort der EG Rubigen, act. 6, S. 3). An den deutlichen Sichtbeschränkungen ändert nichts, dass das Areal der ÜO Rubigen Nord tiefer gelegen ist als das Grundstück der Beschwerdeführenden und die Gebäudkörper teilweise durch Büsche abgedeckt werden (Fotodossier, Bilder Nrn. 25 und 26); Bepflanzungen bieten nicht zu allen Jahreszeiten den gleichen Sichtschutz und gehören zu den leicht veränderbaren Elementen (BVR 1997 S. 97 E. 3d; VGE 2014/129 vom 23.4.2015 [noch nicht rechtskräftig], E. 2.3, 2010/430 vom 29.3.2012, E. 1.2.4). Damit unterscheidet

sich die Situation der Beschwerdeführenden denn auch von anderen Fällen, in denen die Rechtsprechung die Beschwerdebefugnis verneint hat (vgl. etwa BGE 140 II 214 E. 2.5 [Lichtquelle nicht vom Aufenthaltsbereich des Grundstücks aus sichtbar]; BGer 1P.164/2004 vom 17.6.2004, in ZBI 106/2005 S. 587 E. 2.6 [Wegfall von «ein wenig Aussicht»]).

1.5.3 Hinzu kommt, dass das Dienstleistungszentrum einen vielfältigen, auch mit Immissionen verbundenen Nutzungsmix beinhalten wird (E. 1.5.1 hiervor [auch zum Folgenden]). Zwar ist nicht zu erwarten, dass die Beschwerdeführenden durch die Dienstleistungs- und Büronutzung besonders betroffen sind, zumal der damit verbundene Mehrverkehr auf der G._____ kaum wahrnehmbar sein wird (hierzu statt vieler BVR 2013 S. 343 E. 4.2). Dagegen soll in der geplanten Werkhof- und Werkstatthalle neu die gesamte Fahrzeugflotte der C.-Gruppe gewartet und unterhalten werden, darunter eine erhebliche Anzahl von schweren Spezialfahrzeugen wie etwa Kranwagen, Grossmastbetonpumpen und grösseren Betonpumpenfahrzeugen (Eingabe vom 27.2.2015, act. 17, S. 6 f.; act. 17A/6). Durch das arealinterne Manövrieren wie auch die Wartungs- und Reparaturarbeiten an diesen Fahrzeugen und Geräten ist eine für die Beschwerdeführenden wahrnehmbare Veränderung der bestehenden Geräuschkulisse nicht ausgeschlossen. Jedenfalls im Verbund mit den Sichtbeschränkungen sind die Beschwerdeführenden hinreichend in ihren schutzwürdigen Interessen betroffen. Sie sind durch den angefochtenen Entscheid folglich auch materiell beschwert und grundsätzlich zur Beschwerde befugt.

1.6 Die Beschwerdegegnerin 1 bestreitet allerdings, dass die Beschwerdeführenden mit der Beschwerde insoweit einen praktischen Nutzen erzielen können, als sie beantragen, die Sache sei zur Vornahme einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) an das AGR zurückzuweisen (Beschwerde, Rechtsbegehren und S. 9 ff.). – Gemäss Art. 10a Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01) prüft eine Behörde möglichst frühzeitig die Umweltverträglichkeit, bevor sie über die Planung, Errichtung oder Änderung von Anlagen entscheidet. Unterlässt sie dies, ist die Umweltverträglichkeitsprüfung unter Aufhebung der Bewilligung der entsprechenden An-

lage nachzuholen. Nur ausnahmsweise kann – was hier nicht zur Diskussion steht – auf eine nachträgliche Prüfung im förmlichen Sinn verzichtet werden (zum Ganzen BGE 135 II 238 [BGer 1C_409/2008 vom 8.4.2009] E. 3 sowie nicht publ. E. 5 und 6, 133 II 169 E. 2.2; Griffel/Rausch, Kommentar USG, Ergänzungsband zur 2. Aufl., 2011, Art. 10a N. 44 f.). Würde das Verwaltungsgericht der Argumentation der Beschwerdeführenden folgen und die Sache zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung an das AGR zurückweisen, hätten diese an dem Entscheid zwar noch keinen unmittelbaren Nutzen. Ein solcher ergäbe sich erst, wenn sich die ÜO Rubigen Nord (in vorliegender Form) als nicht umweltverträglich erwiese (vgl. Art. 3 Abs. 2 der Verordnung vom 19. Oktober 1988 über die Umweltverträglichkeitsprüfung [UVPV; SR 814.011]). Hierin, also in der Möglichkeit, dass das Projekt nach Durchführung einer UVP gegebenenfalls nicht bzw. nur in geänderter Form verwirklicht werden könnte, liegt entgegen der Ansicht der Beschwerdegegnerin 1 (Beschwerdeantwort, S. 12) indes ein hinreichender praktischer Nutzen an der Beschwerdeführung (vgl. zu dieser Problematik etwa Zaugg/Ludwig, Art. 35-35c N. 22b mit Hinweisen).

1.7 Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist damit einzutreten. Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 VRPG).

2.

Nach Ansicht der Beschwerdeführenden ist die Umweltschutzgesetzgebung verletzt, weil vor Erlass der ÜO Rubigen Nord keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt worden ist (Beschwerde, S. 9 ff.).

2.1 Der Umweltverträglichkeitsprüfung unterstellt sind Anlagen, welche Umweltbereiche erheblich belasten können, sodass die Einhaltung der Vorschriften über den Schutz der Umwelt voraussichtlich nur mit projekt- oder standortspezifischen Massnahmen sichergestellt werden kann (Art. 10a Abs. 2 USG). Der Bundesrat bezeichnet die Anlagetypen, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterstehen; er kann Schwellenwerte festlegen, ab

denen die Prüfung durchzuführen ist (Art. 10a Abs. 3 Satz 1 USG). Gemäss Art. 1 UVPV sind der Umweltverträglichkeitsprüfung nach Art. 10a USG (Prüfung) diejenigen Anlagen unterstellt, die im Anhang der Verordnung aufgeführt sind. Änderungen bestehender Anlagen, die im Anhang aufgeführt sind, unterliegen nach Art. 2 Abs. 1 Bst. a UVPV der Prüfung, wenn die Änderung wesentliche Umbauten, Erweiterungen oder Betriebsänderungen betrifft. Anlagen, die nicht im Anhang aufgeführt sind, unterliegen nach Art. 2 Abs. 2 Bst. a UVPV der Prüfung, wenn die Anlage nach einer Änderung einer Anlage im Anhang entspricht.

2.2 Es ist unbestritten, dass das Dienstleistungszentrum keine Anlage ist, die als solche im Anhang der UVPV als prüfungspflichtige Anlage aufgeführt wird (vgl. auch angefochtener Entscheid, E. 7.1 S. 20). Gestützt auf Art. 1 UVPV besteht somit keine UVP-Pflicht. Nach Ansicht der Beschwerdeführenden kann das geplante Dienstleistungszentrum aber nicht unabhängig vom bestehenden Kiesabbau, der seinerseits der UVP-Pflicht unterstehe, betrachtet werden, weil es die Ausbeutungskapazitäten der Kiesgrube erheblich erweitere. Es stehe daher eine wesentliche Änderung einer UVP-pflichtigen Anlage nach Art. 2 Abs. 1 Bst. a UVPV in Frage (Beschwerde, S. 10 ff.). – Die Änderung einer Anlage ist dann wesentlich und unterliegt der Prüfungspflicht, wenn die der Anlage zuzurechnenden Umweltbelastungen eine ins Gewicht fallende Änderung erfahren können. Dies ist der Fall, wenn die Änderung entweder zu einer Verstärkung bestehender Umweltbelastungen oder dazu führt, dass gewichtige Umweltbelastungen neu oder an neuer Stelle auftreten können (BGE 135 II 238 [BGer 1C_409/2008 vom 8.4.2009] nicht publ. E. 2.2, 133 II 181 E. 6.2).

2.3 Mit dem Dienstleistungszentrum, das räumlich in unmittelbarer Nähe zur Kiesgrube erstellt werden soll, wird ein zentraler Hauptsitz für die C.-Gruppe geschaffen (vgl. vorne Bst. A und E. 1.5.1). Während sich derzeit nur die in direktem Zusammenhang mit dem Kieswerk stehenden Betriebe in Rubigen befinden, sollen neu die rückwärtigen Betriebsteile (Werkhof, Werkstatt) sowie das gesamte Management der Gruppe, welche heute auf verschiedene Standorte verteilt sind, dorthin verlegt werden (Protokoll, S. 4 [Aussage F._____]). Damit sollen im Bereich der Führung der Gruppe und bei den Dienstleistungen Synergieeffekte erzielt werden.

Der Standort in Rubigen sei nicht zwingend; das Dienstleistungszentrum könnte aus betrieblicher Sicht auch an anderer Stelle errichtet werden (Protokoll, S. 5 [Aussagen D. _____ und Fürsprecher ...]). Inwieweit das Erstellen von Büro- oder Dienstleistungsräumen sich auf den Kiesabbau auswirken könnte, ist nicht ersichtlich, auch wenn die Zentralisierung von Management und Administration für «kürzere Wege» sorgen wird. Ein Ausbau des Kiesabbaus ist damit nicht verbunden, zumal die in direktem Zusammenhang mit dem Kiesabbau stehenden Betriebe sich bereits in Rubigen befinden. Hingegen soll im geplanten (zentralen) Werkhof und in den Werkstätten die gesamte Fahrzeugflotte der C.-Gruppe gewartet werden (vgl. vorne E. 1.5.1). Es können damit auch die für den Kiesabbau benötigten Fahrzeuge und Maschinen in Rubigen unterhalten und repariert werden. Da diese Arbeiten nicht mehr am weiter entfernten Standort in ... ausgeführt werden müssen (vgl. Beschwerdeantwort, S. 15), ergeben sich hieraus Vereinfachungen und Zeitersparnisse, wovon indirekt auch der Kiesabbau in Rubigen profitieren mag. Solch marginale Auswirkungen sind aber keine Änderung der Anlage im Sinn von Art. 2 Abs. 1 UVPV.

2.4 Zu keinem anderen Ergebnis führt die Berücksichtigung des von den Beschwerdeführenden zitierten Entscheids des Bundesverwaltungsgerichts (BVGer A-6536/2010 vom 23.8.2011). Abgesehen davon, dass dort die Lärmsanierungs- und nicht die UVP-Pflicht einer bestehenden Anlage in Frage stand, wurde die wesentliche Änderung im Sinn von Art. 18 Abs. 1 USG darin gesehen, dass der Bau des Bürogebäudes die Betreiberin des Heliports in die Lage versetzte, die Fluggastzahlen und mit ihnen die Kapazitäten des Flugbetriebs zu erhöhen (E. 2.6.1). Das geplante Dienstleistungszentrum steht hingegen nicht in einem hinreichenden funktionellen Zusammenhang mit dem Kiesabbau. Das Bestehen einer Gesamtanlage ist somit zu verneinen (BGer 1A.110/2006 vom 19.4.2007, in URP 2007 S. 485 E. 2). Der Frage, ob für den Kiesabbau eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt wurde, braucht somit nicht nachgegangen zu werden und die diesbezüglichen Beweisanträge werden abgewiesen.

3.

Nach Auffassung der Beschwerdeführenden ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung auch deshalb nötig, weil der Schwellenwert von 500 Parkplätzen nach Ziff. 11.4 Anhang UVPV überschritten werde (Beschwerde, S. 17 ff.).

3.1 Der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterstellt sind Parkhäuser und Parkplätze für mehr als 500 Motorwagen (Art. 1 i.V.m. Ziff. 11.4 Anhang UVPV). Mit dem Dienstleistungszentrum werden auch Parkplätze für Fahrzeuge und Baumaschinen erstellt (vorne E. 1.5.1). Selbst die Beschwerdeführenden machen jedoch nicht geltend, dass mit dem Neubau allein 500 oder mehr Parkplätze geschaffen werden sollen. Sie gehen vielmehr wie die Vorinstanz von insgesamt maximal 312 neuen Parkplätzen aus (Beschwerde, S. 17; angefochtener Entscheid, E. 8.2). Auch diesbezüglich ergibt sich mit Blick auf das Dienstleistungszentrum allein folglich keine Prüfungspflicht.

3.2 Die Beschwerdeführenden sehen die massgebende Schwelle von 500 Parkplätzen als überschritten an, wenn die auf dem Kiesgrubenareal bereits vorhandenen Parkplätze mitgezählt werden. Insofern liege eine Änderung einer bestehenden Anlage im Sinn von Art. 2 Abs. 2 Bst. a UVPV vor. – Den Beschwerdeführenden könnte von vornherein nur gefolgt werden, wenn mit Blick auf die Parkplätze zwischen den bestehenden Anlagen und dem Dienstleistungszentrum ein hinreichender funktioneller Zusammenhang bestünde, sodass von einer Gesamtanlage gesprochen werden könnte (vgl. dazu BGer 1A.110/2006 vom 19.4.2007, in URP 2007 S. 485 E. 2). Wie es sich hiermit verhält, braucht aufgrund des nachfolgend Ausgeführten freilich nicht geklärt zu werden: In sachverhaltlicher Hinsicht ist die Darstellung der Beschwerdeführenden und der Vorinstanz richtigzustellen, wonach bis zu 312 neue Parkplätze geschaffen werden dürfen. Die konkrete Anzahl der neu zu erstellenden Parkplätze wird zwar erst im Baubewilligungsverfahren festzulegen sein. Mit Blick auf die Geschossflächenziffer und die Anzahl neuer Arbeitsplätze ist aber für die erste Baustufe mit 129 bis 146 neuen Parkplätzen zu rechnen (vgl. Erläuterungsbericht, Ziff. 6.4 und 6.11). Für die zweite Etappe, die frühestens ab 2025 geplant ist, sind 111 bis 166 Parkplätze zu erstellen (Erläuterungsbericht,

Ziff. 6.5 und 6.11). Allerdings darf die zweite Etappe erst in Angriff genommen werden, wenn die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr verbessert ist (Art. 20 Abs. 3 ÜV), sodass letztlich insgesamt mit maximal 166 neuen Parkplätzen zu rechnen ist (vgl. Protokoll, S. 6 [Aussagen H._____ und I._____]). Nach den unwidersprochen gebliebenen Angaben der Beschwerdegegnerin 1 bestehen derzeit auf dem Areal der Kiesgrube ungefähr 30-40 Parkplätze (Protokoll, S. 5 [Aussage F._____]). Selbst wenn tatsächlich deutlich mehr Parkplätze vorhanden wären, würde die Schwelle von 500 Parkplätzen somit bei weitem nicht erreicht und ergibt sich, auch wenn mit Blick auf die Parkplätze von einer Gesamtanlage auszugehen wäre, hieraus keine UVP-Pflicht. Unter diesen Umständen erweist sich der Vorwurf als unbegründet, die Vorinstanz habe den Sachverhalt unvollständig festgestellt, indem sie die genaue Anzahl der Parkplätze nicht bestimmt habe (Beschwerde, S. 17 f.).

4.

Umstritten ist weiter, ob sich die aufgrund der ÜO Rubigen Nord zulässigen Gebäude aufgrund der Dimensionen hinreichend ins Orts- und Landschaftsbild einfügen werden.

4.1 Der Erlass einer Überbauungsordnung hat wie jede Raumplanung eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung zu verwirklichen (Art. 75 Abs. 1 der Bundesverfassung [BV; SR 101]). Er stellt eine Gestaltungsaufgabe dar und unterliegt einer gesamthaften Abwägung und Abstimmung aller räumlich wesentlichen Gesichtspunkte und Interessen (Art. 1 und 3 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700]; Art. 1-3 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 [RPV; SR 700.1]; Art. 54 BauG; statt vieler BGE 136 II 204 E. 7.1 und BVR 2013 S. 31 E. 3.2). Nach Art. 3 Abs. 1 RPV haben die Behörden alle betroffenen Interessen zu ermitteln und zu beurteilen. Dabei sind insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen zu berücksichtigen. Den Interessen ist aufgrund der Beurteilung im Entscheid möglichst umfassend Rechnung zu tragen. Die

Interessenabwägung muss in der Begründung dargelegt werden (Art. 3 Abs. 2 RPV; BVR 2015 S. 175 E. 5.2 mit Hinweisen). Die Planungsziele und -grundsätze von Art. 1 und 3 RPG enthalten verschiedene, unter sich potenziell teils widersprüchliche Forderungen, die nie alle optimal erfüllt werden können. So soll die Raumplanung einerseits die natürlichen Lebensgrundlagen wie namentlich Boden und Landschaft schützen und die ausreichende Versorgungsbasis des Landes sichern, andererseits aber auch die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben fördern (Art. 1 Abs. 2 RPG; Art. 54 BauG). Dazu sind einerseits die Landschaft zu schonen, das Kulturland und zusammenhängende landwirtschaftliche Flächen sowie naturnahe Landschaften und Erholungsräume zu erhalten, andererseits sind die Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten (Art. 3 Abs. 2 und 3 RPG, Art. 54 Abs. 2 BauG; vgl. im Einzelnen zum Planungsgrundsatz der Landschaftsschonung BVR 2013 S. 31 E. 4.1 und VGE 2012/476 vom 14.3.2014, E. 4.3.1). Im Fall der Unvereinbarkeit verschiedener Planungsgrundsätze ist gestützt auf eine umfassende Interessenabwägung demjenigen Grundsatz der Vorrang einzuräumen, welcher der angestrebten Entwicklung besser entspricht. Dabei kann es vorkommen, dass einzelnen Planungsgrundsätzen nicht entsprochen werden kann, ohne dass deswegen die Planung rechtswidrig würde (Pierre Tschannen, in Kommentar RPG, 1999, Art. 3 N. 31 f.; Zaugg/Ludwig, Art. 54 N. 3).

4.2 Die Interessenabwägung ist in erster Linie Sache der demokratischen Planungsorgane. Die Gemeinden sind im Rahmen des übergeordneten Rechts in der Ortsplanung autonom (Art. 109 der Verfassung des Kantons Bern [KV; BSG 101.1]; Art. 55 Abs. 1 und Art. 65 Abs. 1 BauG). Wenn die Gemeinde eine angemessene und sachlich haltbare Abwägung getroffen hat, ist dies von den übergeordneten Behörden zu respektieren (Art. 2 Abs. 3 RPG; vgl. BVR 2013 S. 31 E. 3.2; VGE 2013/230 vom 5.12.2014, in ZBI 2015 S. 182 E. 3.2; BGer 1C_306/2010 vom 2.12.2010, E. 2.2).

5.

Die Beschwerdeführenden machen geltend, die ÜO Rubigen Nord trage dem Grundsatz, wonach die Landschaft zu schonen ist (Art. 3 Abs. 2 RPG), zu wenig Rechnung.

5.1 Der Planungsgrundsatz, wonach die Landschaft zu schonen ist, verlangt unter anderem, dass sich Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft einordnen sollen (Art. 3 Abs. 2 Bst. b RPG; vgl. auch Art. 54 Abs. 2 Bst. f BauG). Zu den empfindlichen Landschaften in diesem Sinn gehören in erster Linie Gebiete, die entweder rechtlichen Schutzbestimmungen unterworfen sind (insbesondere Schutzzonen nach Art. 17 RPG bzw. Schutzgebiete nach Art. 86 BauG) oder Aufnahme in ein Inventar nach Art. 5 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) gefunden haben (BVR 2013 S. 31 E. 4.2). Darüber hinaus werden aber auch Landschaften von durchschnittlicher Qualität vor Beeinträchtigungen durch Bauten und Anlagen geschützt, wobei dieser Schutz nicht weiter geht als das in Art. 9 Abs. 1 BauG vorgesehene allgemeine Beeinträchtungsverbot (BVR 2008 S. 66 E. 5.3.1; Pierre Tschannen, a.a.O., Art. 3 N. 50). Bauten und Anlagen ordnen sich dann ein, wenn sie bezüglich ihres Standorts und ihrer Gestaltung die charakteristischen Eigenheiten der beanspruchten Landschaft nicht störend verändern. Ob der Planungsgrundsatz einem blossen Verunstaltungsverbot gleichkommt, ein Beeinträchtungsverbot statuiert oder aber ein eigentliches Eingliederungsgebot enthält, lässt sich in allgemeiner Weise nicht sagen. Vielmehr hängt das Ausmass der geforderten Einfügung ganz entscheidend vom Grad der Schutzwürdigkeit der in Anspruch genommenen Landschaft ab. Wo lediglich ein allgemeines Beeinträchtungsverbot gilt, ist kein diskretes Verbergen der Architektur oder gar eine bestimmte Formensprache geboten, vielmehr kann auch die Akzentuierung der Landschaft durch auffallende Werke oder das Setzen baulicher Schwerpunkte zulässig sein (BGer 1C_520/2012 vom 30.7.2013, E. 2.2; Waldmann/Hänni, Handkommentar RPG, 2006, Art. 3 N. 27; BVR 2003 S. 257 E. 8b).

5.2 Die ÜO Rubigen Nord erfasst ausser den Erschliessungsanlagen im Wesentlichen den an die G._____strasse angrenzenden Teil der Parzelle 1._____, auf der das DLZ errichtet werden soll. Diese liegt

gemäss Zonenplan «Siedlung und Landschaft» vom 28. November 2004 (act. 8D) in der Abbau- und Ablagerungszone nach Art. 41 des Baureglements der EG Rubigen vom 28. November 2004 (GBR), welche die Landwirtschaftszone überlagert (Art. 41 Abs. 1 GBR). Zusätzlich ist der Parzellenteil als «Humusdeponie (GBR Art. 42)» (richtig: Art. 41 Abs. 5 GBR) gekennzeichnet. Gemäss dem kommunalen Richtplan «Räumliche Gesamtentwicklung» vom 5. Juni 2012 (act. 8D) liegt die Parzelle 1._____ innerhalb des Siedlungsentwicklungsgebiets «Arbeiten-Kiesabbau» und der Siedlungsbegrenzung. Landschafts- oder Ortsbildschutzgebiete sind weder im Bereich der Abbau- und Ablagerungszone noch des Industriegebiets ausgeschieden. Das von der ÜO Rubigen Nord betroffene Gebiet ist mithin nicht besonders schützenswert, sondern von durchschnittlicher Qualität.

5.3 In einem Ortsbildschutzgebiet nach Art. 86 BauG i.V.m. Art. 47 GBR befindet sich hingegen der 230 m in südwestlicher Richtung liegende Weiler Kleinhöchstetten (Zonenplan «Siedlung und Landschaft», act. 8D), in dem verschiedene Gebäude als Baudenkmäler nach Art. 48 GBR eingestuft sind (Anhang 5 GBR). Der Weiler Kleinhöchstetten ist ausserdem als Ortsbild von nationaler Bedeutung im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) verzeichnet (ISOS, Kanton Bern, Band 4, Bern Land, S. 161-168; vgl. auch Art. 5 NHG). Er zeichnet sich insbesondere durch eine «hohe Lagequalität wegen der unverbauten und exponierten Situation auf der Geländekante am Rande des Hochplateaus über der Aareebene» aus. Es besteht eine «grosse Fernwirkung der Silhouette mit dem kleinen Spitzhelm der Kapelle und den hohen, teils gleichgerichteten, von Bäumen umgebenen Dächern» (ISOS, Kanton Bern, Band 4, Bern Land, S. 167). Entsprechend scheidet das ISOS drei Umgebungsrichtungen (U-Ri) aus. Das sind «Bereiche von ein- oder mehrseitig unbegrenzbarer Ausdehnung, meist von Bedeutung für den weiträumigen Bezug zwischen Bebauung und Landschaft» (Erläuterungen des Bundesamts für Kultur [BAK] vom 30.10.2011 zum ISOS, S. 2 [abrufbar unter <<http://www.bak.admin.ch>>, Rubriken «Themen», «Heimatschutz und Denkmalpflege», «Bundesinventar ISOS», «Das ISOS in Kürze»]). – Wie die Vorinstanz zu Recht festhält und vor Verwaltungsgericht nicht umstritten ist, reicht die hier interessierende U-Ri I nur bis zur G._____strasse

(angefochtener Entscheid, E. 5.10 S. 16; ISOS, Kanton Bern, Band 4, Bern Land, S. 164). Auch schaffen die durch die ÜO «Rubigen Nord» ermöglichten Bauten keine Konkurrenzsituation zum Weiler, wie die Vertreter der OLK anlässlich der Augenscheins- und Instruktionsverhandlung vom 22. April 2015 festgestellt haben (Protokoll, S. 10 [Aussage J. _____]). Somit besteht bezüglich des Weilers Kleinhöchstetten kein Konfliktpotential.

6.

Die Beschwerdeführenden halten insbesondere die vorgesehene Gebäudehöhe für mit dem Orts- und Landschaftsbild unverträglich und berufen sich auf die Einschätzung der OLK, wonach eine Gebäudehöhe von höchstens 10 m vertretbar sei.

6.1 Anlässlich der Vorprüfung hat sich die OLK folgendermassen zum damals vorliegenden Projekt geäußert, das u.a. im Baufeld B noch eine Turmbaute vorsah (Dachkote: 578 m.ü.M; Gebäudehöhe: 25,5 bis 29 m; vgl. Art. 16 Abs. 4 ÜV in der Fassung vom 19.2.2013, act. 8K; Bericht vom 3.6.2013, act. 8H/12, S. 3):

«(...) Die OLK findet eine Erweiterung der Anlage [C. _____ AG] grundsätzlich möglich, ist aber überzeugt, dass mit dem vorliegenden Konzept eine Integration ins Orts- und Landschaftsbild nicht gewährleistet ist. [...] Der Dorfrand ist heute klar definiert und soll nicht verschoben werden. Die Anlage der C. _____ AG muss autonom bleiben und darf nicht mit dem Dorf zusammenwachsen. Die Grünzone als Puffer zwischen dem Dorfrand von Rubigen und den Bauten der C.-Gruppe ist notwendig und soll bestehen bleiben. Wesentlich ist, dass möglichst grossflächige zusammenhängende Landschaftsräume um die Anlage herum erhalten bleiben. Die geplanten Gebäude sollen sich aus der heutigen Anlage heraus entwickeln und ihre Eigenständigkeit unterstreichen (...).»

Die geplanten Neubauten sollen den Eingang (Visitenkarte) der C.-Gruppe markieren, sie dürfen aber nicht den Eingang zum Dorf Rubigen bilden. Das Gebäude, das an der G. _____ strasse zu stehen kommt, darf nur dann so nahe an die G. _____ strasse gebaut werden, wenn die Fassaden zurückhaltend und gleichmässig ausgebildet sind und die Dachkante durchgehend auf gleicher Höhe ist. Die Gebäudehöhe darf dabei maximal 10 Meter betragen. Höhere Bauten sind nur innerhalb der Kiesgrube und mit einer grösseren Distanz zur G. _____ strasse denkbar. Ein turmähnliches Gebäude mit einer Gesamthöhe von 29 Metern ist nicht nötig, wird von der OLK aber nicht grundsätzlich abgelehnt. Es ist aber nur in der Kiesgrube

möglich. Der Abstand zur G._____strasse soll dabei etwa 120 Meter betragen. Generell sind die Fassaden eher dunkel zu halten, ähnlich dem schon bestehenden Turmbau in der Kiesgrube (...).»

Auf die Kritik der OLK hin hat die Gemeinde die Planung angepasst und insbesondere die Gebäudehöhe auch im Baufeld B auf maximal 15 m beschränkt (Art. 21 Abs. 1 und 22 Abs. 1 ÜV; vgl. vorne E. 1.5.1). Das Festhalten an dieser Maximalhöhe ist mit den betrieblichen Erfordernissen der Beschwerdegegnerin 1 zu erklären, einerseits um Reparatur- und Wartungsarbeiten an sämtlichen Fahrzeugen ausführen zu können (Werkstatt, -halle) und andererseits um Potential für künftige Erweiterungen zu schaffen (Büros; vgl. Protokoll, S. 8 [Aussagen E._____ und F._____]; Stellungnahme vom 27.2.2015, act. 17, S. 6 f.; act. 17A/6). Weiter sind sämtliche Bauten konzeptionell und architektonisch gut ins Orts- und Landschaftsbild zu integrieren (Art. 19 Abs. 1 ÜV) und muss in den Baufeldern B und D pro Hauptbaute eine Fassade auf der Baulinie mit Anbaupflicht erstellt werden, welche entlang der G._____strasse verläuft (Art. 19 Abs. 2 ÜV). Gegenüber dem Vorprüfungsstadium der Planung wurden sodann strengere Detailgestaltungsvorschriften erlassen. Namentlich sind die Farbgebung und die Materialwahl so aufeinander abzustimmen, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung (Nachbarbauten, Orts- und Landschaftsbild) eine gute Gesamtwirkung entsteht (Art. 24 Abs. 1 Satz 1 ÜV; vgl. dazu auch Art. 10 GBR). Materialien mit Blendwirkung sollen vermieden werden (Art. 24 Abs. 1 Satz 2 ÜV). Sämtliche Bauten innerhalb der Baufelder A und C sowie B und D sind vom architektonischen Ausdruck und von der Materialwahl her als bauliche Einheit zu gestalten (Art. 24 Abs. 2 ÜV). Die Bauten im Baufeld A sind auf einer einheitlichen Fassadenflucht zu erstellen (Art. 24 Abs. 3 ÜV). Die Bauten in den Baufeldern B und D (entlang der G._____strasse) sind wegen ihrer besonderen Exposition als Eintrittsbauten ins Areal in einer architektonisch besonders qualitätvollen Art zu gestalten. Die Fassaden sind zurückhaltend und gleichmässig auszubilden (Art. 24 Abs. 4 ÜV). Diese Bauten sind ausserdem mit einer durchgehenden Dachkante zu erstellen (Art. 24 Abs. 5 ÜV). Mit dem Baugesuch ist ein gesamtheitliches Farbkonzept für die Überbauung einzureichen (Art. 24 Abs. 6 ÜV). Schliesslich ist ein Beurteilungsgremium mit ausgewiesenen Fachpersonen zu bilden, das im Baugesuchsverfahren sämtliche Bauvorhaben auf ihre

ästhetische Wirkung und Gestaltung und ihre landschaftliche Einpassung beurteilt (Art. 27 ÜV).

6.2 Mit der maximalen Gebäudehöhe von 10 m wollte die OLK vorab verhindern, dass durch das unmittelbar an die G._____strasse angrenzende Dienstleistungszentrum der Eindruck eines neuen Dorfeingangs entsteht. Die Höhenbeschränkung auf 10 m beruhte dabei auf einer ungefähren Schätzung (Protokoll, S. 7 f. [Aussagen J._____ und K._____]). Eine Maximalhöhe von 10 m wäre auch bezüglich der Konkurrenzsituation zum benachbarten Weiler Kleinhöchstetten günstiger (Protokoll, S. 7 [Aussage J._____]). Mit Blick auf die Projektanpassungen haben die OLK-Vertreter anlässlich der Augenscheins- und Instruktionsverhandlung ausgeführt, mit dem nunmehr vorliegenden Projekt sei eine vertretbare Lösung gefunden worden. Zwar wäre eine Höhe von 10 m besser als eine solche von 15 m. Allerdings sei wichtig, dass nicht mehr die ursprünglich angedachte Höhe (von 25,5 m) zur Diskussion stehe. Es sei vor allem bedeutsam, dass nunmehr eine einheitliche und schlichte Fassade der Gebäude zur Strassenseite hin vorgesehen sei (Protokoll, S. 7 und 10 [Aussagen J._____]); zur Fassadengestaltung vgl. vorne E. 6.1). – Unter diesen Umständen ist es nicht rechtsfehlerhaft, wenn die Vorinstanz zum Schluss gekommen ist, dass die ÜO Rubigen Nord trotz der vorgesehenen Gebäudehöhe von 15 m eine hinreichende Eingliederung der Bauten gewährleistet. Soweit die OLK mit der Gebäudehöhe von höchstens 10 m verhindern wollte, dass der Dorfeingang von Rubigen verschoben wird, haben die Anpassungen die Situation entschärft. Der Verzicht auf die Turmbaute und die einheitliche, zurückhaltende Gestaltung der Strassenfassaden vermitteln nicht mehr den von der OLK kritisierten Eindruck einer weitherum sichtbaren Landmarke und werten den bestehenden Ortseingang folglich nicht ab, zumal (vorerst) ein Freiraum zwischen der neuen Überbauung und dem Dorfeingang verbleibt. Im Übrigen ist auf den vom AGR genehmigten kommunalen Richtplan «Räumliche Gesamtentwicklung» vom 5. Juni 2012 (act. 8D) hinzuweisen. Gemäss dieser für die Gemeinde verbindlichen Planungsvorgabe liegt das Areal der ÜO Rubigen Nord im Siedlungsentwicklungsgebiet «Arbeiten-Kiesabbau» und innerhalb der Siedlungsbegrenzungslinie. Ein Ausgreifen der Siedlung bis zum künftigen Dienstleistungszentrum bzw. eine Verschiebung des

Ortseingangs auf dieser Seite der G._____strasse entspricht somit den planerischen Absichten der Gemeinde.

6.3 Nichts anderes ergibt sich mit Blick auf die weiteren Vorbringen der Beschwerdeführenden: In der der ÜO Rubigen Nord benachbarten Industriezone beträgt die für die Gebäudehöhe massgebende Höhenkote 571 m.ü.M., was eine maximale Gebäudehöhe von 14 m erlaubt (Art. 32 Abs. 3 und Art. 33 Abs. 1 GBR). Damit gelten in den beiden aneinander angrenzenden Gebieten vergleichbare Gebäudehöhen. Soweit die Beschwerdeführenden auf die in Art. 33 Abs. 2 GBR geregelte maximale Höhe für Flachdächer verweisen (Beschwerde, S. 8), ist ihnen entgegenzuhalten, dass diese Vorschrift nicht die Industrie-, sondern die Wohn- und Gewerbezone+ betrifft. In diesem Zusammenhang ebenfalls nicht zu überzeugen vermag der Einwand, das Terrain der Überbauungsordnung liege bereits mindestens 5 m über dem gewachsenen Boden des Kiesgrubenareals (Beschwerde, S. 8). Liegt die Oberkante Flachdach gemäss Art. 21 f. ÜV auf einer Höhenkote von maximal 567,5 m.ü.M. bei einer höchstens zulässigen Gebäudehöhe von 15 m (vorne E. 1.5.1), befindet sich das Bauniveau der Überbauungsordnung auf 552,5 m.ü.M. und damit unter demjenigen der angrenzenden Industriezone von 557 m.ü.M. (vgl. Art. 32 Abs. 3 GBR). Abgesehen davon würde ein tiefer liegendes Bauterrain ohnehin nichts an der maximal zulässigen Dachkote ändern. Innerhalb des Industrie- und Gewerbeareals stehen denn auch, wie anlässlich der Augenscheins- und Instruktionsverhandlung vom 22. April 2015 festgestellt werden konnte, teilweise bereits höhere Gebäude als sie in der Überbauungsordnung vorgesehen sind (vgl. Fotodossier, Bilder Nrn. 1, 11-13 und 15). Der gewählte Standort hat sich auch aus diesem Grund anlässlich der von der Gemeinde durchgeführten Evaluation in planerischer Hinsicht unbestritten als der Günstigste unter mehreren Varianten erwiesen (vgl. angefochtener Entscheid, Art. 5.6 S. 12 mit Hinweis auf den Erläuterungsbericht, act. 8F, S. 19-26 und 64-66).

6.4 Damit hat die Gemeinde die Planung nach der Vorprüfung soweit optimiert, dass sie auch mit Blick auf den Ortsbild- und Landschaftsschutz im Rahmen der vom Verwaltungsgericht vorzunehmenden Rechtskontrolle (vorne E. 1.7 und 4.2) nicht zu beanstanden ist.

7.

7.1 Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet und ist abzuweisen.

7.2 Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die Beschwerdeführenden als unterliegende Partei die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens zu tragen, einschliesslich der Kosten, welche für die Teilnahme der OLK an der Augenscheins- und Instruktionsverhandlung vom 22. April 2015 angefallen sind (act. 20; Art. 103 Abs. 1 und Art. 108 Abs. 1 VRPG).

7.3 Ausserdem haben die Beschwerdeführenden die bei der Beschwerdegegnerin 1 angefallenen Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin 1 macht mit Kostennote vom 14. August 2015 ein Honorar von Fr. 11'800.-- zuzüglich eines Zuschlags von Fr. 5'900.-- sowie Auslagen von Fr. 252.-- geltend. Einschliesslich Mehrwertsteuer (Fr. 1'436.16) beträgt die geltend gemachte Forderung demnach Fr. 19'388.15 (act. 27A). Im Licht der gesetzlichen Kriterien, wonach sich der Parteikostenersatz innerhalb des Rahmentarifs von zwischen Fr. 400.-- bis Fr. 11'800.-- nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand, der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses bemisst, und wonach auf dem Honorar ein Zuschlag von bis zu 200 Prozent gewährt werden kann, wenn bedeutende vermögensrechtliche Interessen zu wahren sind (Art. 41 Abs. 1-3 des Kantonalen Anwaltsgesetzes vom 28. März 2006 [KAG; BSG 168.111]; Art. 11 der Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes [Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811]), erscheint der geltend gemachte Betrag als überhöht. Zwar kann mit der Beschwerdegegnerin 1 von einem erhöhten Zeitaufwand ausgegangen werden und davon, dass die Angelegenheit für sie von überdurchschnittlicher Bedeutung ist (vgl. Eingabe vom 14.8.2015, act. 27, S. 1). Auch ist die Schwierigkeit der Sache als leicht überdurchschnittlich einzustufen, wobei die rechtlichen Fragestellungen auf wenige übersichtliche Fragen beschränkt waren. Damit rechtfertigt sich eine Grundgebühr im oberen Bereich des Rahmens nach Art. 11 Abs. 1 PKV. Anders als die Beschwerdegegnerin 1 meint, sind bei einer Über-

bauungsordnung indessen keine vermögensrechtliche Interessen im Sinn von Art. 11 Abs. 2 PKV zu wahren, auch wenn sie, wie sie zutreffend darlegt (Eingabe vom 14.8.2015, act. 27, S. 1 f.), mittelbar in finanzieller Hinsicht betroffen ist (BVR 2010 S. 433 E. 8.3). Ein Zuschlag nach dieser Bestimmung rechtfertigt sich daher nicht. Unter Berücksichtigung sämtlicher Umstände erscheint daher ein Parteikostenersatz von Fr. 10'000.--, zuzüglich Auslagen von Fr. 252.--, als angemessen. Da die Beschwerdegegnerin 1 mehrwertsteuerpflichtig ist (vgl. Unternehmens-Identifikationsnummer-Register, einsehbar unter: <<https://www.uid.admin.ch>>), kann sie die von ihrem Rechtsvertreter auf sie überwälzte Mehrwertsteuer sodann in ihrer eigenen Mehrwertsteuerabrechnung als Vorsteuer abziehen. In solchen Fällen ist der Partei kein Aufwand für Mehrwertsteuer angefallen und deren Abgeltung käme einer Überentschädigung gleich. Deshalb ist nach neuer Praxis des Verwaltungsgerichts bei der Bestimmung des Parteikostenersatzes die Mehrwertsteuer nicht zu berücksichtigen (BVR 2014 S. 484 E. 6).

7.4 Bei der Beschwerdegegnerin 2 sind keine Parteikosten angefallen (Art. 104 Abs. 1 VRPG); ohnehin kommt ihr kein Ersatzanspruch zu (Art. 104 Abs. 4 VRPG).

7.5 Die Beschwerdeführenden haften für die ihnen auferlegten Kosten solidarisch (Art. 106 VRPG).

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 3'500.--, und die Kosten für die Bemühungen der OLK im verwaltungsgerichtlichen Verfahren von Fr. 825.--, insgesamt ausmachend Fr. 4'325.--, werden den Beschwerdeführenden auferlegt.

3. Die Beschwerdeführenden haben der Beschwerdegegnerin 1 die Parteikosten für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf Fr. 10'252.-- (inkl. Auslagen), zu ersetzen.

4. Zu eröffnen:

- den Beschwerdeführenden
- der Beschwerdegegnerin 1
- der Beschwerdegegnerin 2
- der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern
- dem Bundesamt für Raumentwicklung
- dem Bundesamt für Umwelt

und mitzuteilen:

- dem Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern z.H. der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder, Gruppe Oberland
- dem Amt für Umwelt und Energie des Kantons Bern

Der Abteilungspräsident:

Der Gerichtsschreiber:

Rechtsmittelbelehrung

Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Zustellung der schriftlichen Begründung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gemäss Art. 39 ff., 82 ff. und 90 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) geführt werden.