

Verwaltungsgericht des Kantons Bern
Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 24. August 2015

Verwaltungsrichter Burkhard, Abteilungspräsident
Verwaltungsrichterin Steinmann, Verwaltungsrichter Daum
Gerichtsschreiberin Baldegger

A. _____ und B. _____
vertreten durch Rechtsanwalt ...
Beschwerdeführende

gegen

Einwohnergemeinde Oberthal
handelnd durch den Gemeinderat, Känelthal 58a, 3531 Oberthal
vertreten durch Fürsprecher ...
Beschwerdegegnerin 1

C. _____ AG
handelnd durch die statutarischen Organe
Beschwerdegegnerin 2

und

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

betreffend Änderung des Zonenplans; Einzonung in die Gewerbezone
(Entscheid der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern
vom 26. März 2015; 32.14-14.17)



Sachverhalt:

A.

Am 20. September 2010 hatte die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde (EG) Oberthal eine Revision der Ortsplanung beschlossen, welche das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) am 26. Oktober 2011 genehmigte. Im Oktober und November 2013 legte die EG Oberthal eine neuerliche Änderung des Zonenplans öffentlich auf. Sie betrifft die Einzonung einer Teilfläche von 3'186 m² des Grundstücks Oberthal Gbbl. Nr. 1. _____ in die Gewerbezone G und soll der C. _____ AG eine Betriebserweiterung ermöglichen. Dagegen erhoben A. _____ und B. _____ – Eigentümer und Eigentümerin der Nachbarparzelle Oberthal Gbbl. Nr. 2. _____ – am 11. November 2013 Einsprache. Die Zonenplanänderung wurde an der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2013 beschlossen. Das AGR genehmigte sie am 19. Februar 2014 und wies die Einsprache ab, soweit es darauf eintrat.

B.

Dagegen erhoben A. _____ und B. _____ am 24. März 2014 Beschwerde bei der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern (JGK). Diese wies das Rechtsmittel am 26. März 2015 ab.

C.

Hiergegen haben A. _____ und B. _____ am 24. April 2015 Beschwerde beim Verwaltungsgericht erhoben. Sie beantragen, der Entscheid der JGK vom 26. März 2015 sei aufzuheben und damit die Zonenplanänderung (teilweise Einzonung der Parzelle Nr. 1. _____) nicht zu genehmigen. Eventualiter sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Akten zu neuer Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Die EG Oberthal beantragt mit Beschwerdeantwort vom 28. Mai 2015, die Beschwerde sei abzuweisen. Die C._____ AG hat in ihrer Beschwerdeantwort vom 21. Mai 2015 keine förmlichen Anträge gestellt. Die Eigentümer der Parzelle Nr. 1._____, D._____ und E._____, haben sich nicht vernehmen lassen, weshalb der Abteilungspräsident sie am 4. Juni 2015 unter Vorbehalt einer allfälligen Änderung der Kostenregelung für das vorinstanzliche Verfahren aus dem Beschwerdeverfahren entlassen hat. Die JGK beantragt in ihrer Vernehmlassung vom 28. Mai 2015 ebenfalls die Abweisung der Beschwerde.

Die Instruktionsrichterin hat die Akten der am 26. Oktober 2011 genehmigten Ortsplanungsrevision der EG Oberthal eingeholt.

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. Die Beschwerdeführenden haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, sind durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG). Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

1.2 Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 VRPG).

2.

Die neue Gewerbezone grenzt nördlich an die bestehende Bauzone, welche aktuell von einer Quartierstrasse abgeschlossen wird, die zum Perimeter der Überbauungsordnung (ÜO) F._____ gehört. Südlich der Strasse schliesst eine Mischzone Wohnen und Gewerbe (WG2) mit dem Betrieb der C._____ AG an. Nebst der ÜO F._____ gibt es eine Wohnzone (W2). Im Westen der Einzonzungsfläche befinden sich unbebautes Landwirtschaftsland und Wald, im Norden das ebenfalls in der Landwirtschaftszone gelegene Grundstück der Beschwerdeführenden mit verschiedenen landwirtschaftlichen Bauten (Wohnhaus/Scheune, Speicher, Schopf). Östlich wird die einzuzonende Fläche von der Strasse F._____ -..... begrenzt. Daran schliesst Wald und unbebautes Landwirtschaftsland an (unpag. Akten AGR Ortsplanungsrevision 2011, Zonenplan vom 27.7.2011 [nachfolgend: Zonenplan 2011]; Vorakten AGR, act. 5B/2.4, Zonenplanänderung 9.10.2013, Plan und Erläuterungsbericht, insb. Foto, S. 2).

3.

Die Beschwerdeführenden beanstanden zunächst, die teilweise Einzonzung der Parzelle Nr. 1._____ in die Gewerbezone verletze den Grundsatz der Planbeständigkeit.

3.1 Die streitbetroffene Zonenplanänderung wurde im Dezember 2013 durch die Gemeindeversammlung beschlossen und im Februar 2014 vom AGR genehmigt. Am 1. Mai 2014 und damit erst während des Beschwerdeverfahrens ist eine Teilrevision des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700; Änderung vom 15.6.2012, AS 2014 S. 899) und der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1; Änderung vom 2.4.2014, AS 2014 S. 909) in Kraft getreten. Wie die JGK zutreffend erwogen hat, ist die strittige Einzonzung damit grundsätzlich nach altem Recht zu beurteilen (VGE 2013/230 vom 5.12.2014, in ZBI 2015 S. 182 E. 2). Das gilt auch für die Planungsziele und -grundsätze; massgebend ist die bisherige Fassung von Art. 1

und 2 des Gesetzes (insoweit ungenau VGE 2013/230 vom 5.12.2014, in ZBI 2015 S. 182 E. 3.1). Die Frage nach der Anwendbarkeit des neuen Rechts stellt sich erst, wenn sich die Einzonung als nicht rechtmässig erweist.

3.2 Nach dem unveränderten Art. 21 RPG sind Nutzungspläne und damit auch kommunale Zonenpläne für jedermann verbindlich (Abs. 1). Haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, so werden die Nutzungspläne überprüft und gegebenenfalls geändert (Abs. 2). Diese Bestimmung verleiht der Nutzungsplanung eine gewisse Beständigkeit, ermöglicht indessen auch, sie bei Bedarf zu revidieren und Planung und Wirklichkeit in Übereinstimmung zu bringen. Je neuer der Plan ist und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, desto stärkeres Gewicht hat der Grundsatz der Planbeständigkeit und umso gewichtiger müssen die rechtlichen oder tatsächlichen Gründe sein, welche für eine Planänderung sprechen (BGE 140 II 25 E. 3, 132 II 408 [Pra 96/2007 Nr. 66] E. 4.2, 128 I 190 E. 4.2; BVR 2015 S. 234 E. 2.2, 2006 S. 13 E. 3.2, je mit Hinweisen; Christophe Cueni, Planbeständigkeit: Über ihre Funktion, ihre Tragweite und Grenzen, in KPG-Bulletin 2/2015 S. 38 ff.).

3.3 Bei der Änderung von Nutzungsplänen sind zwei Stufen zu unterscheiden. In einem ersten Schritt wird beurteilt, ob sich die für die Planung massgebenden Verhältnisse seit der Planfestsetzung so erheblich geändert haben, dass die Nutzungsplanung überprüft werden muss. Erheblichkeit ist auf dieser Stufe bereits zu bejahen, wenn eine Anpassung der Zonenplanung im fraglichen Gebiet in Betracht fällt und die entgegenstehenden Interessen der Rechtssicherheit und des Vertrauens in die Planbeständigkeit nicht so gewichtig sind, dass eine Plananpassung von vornherein ausscheidet. Praxisgemäss können bei der Prüfung, ob erheblich veränderte Verhältnisse vorliegen, auch Umstände berücksichtigt werden, die sich schon vor der letzten Planfestsetzung verändert haben, sofern sie bei der letzten Planfestsetzung nicht miteinbezogen wurden (BVR 2002 S. 49 E. 3h; BGer 1C_306/2010 vom 2.12.2010, E. 2.5, 1A.162/2002 vom 10.12.2002, E. 5.3.1). Liegen veränderte Verhältnisse in diesem Sinn vor, ist in einem zweiten Schritt zu prüfen, ob sich aufgrund der veränderten Verhältnisse eine Plananpassung rechtfertigt. Es bedarf einer umfassenden

Interessenabwägung, indem die erheblich veränderten Umstände den entgegenstehenden privaten und öffentlichen Interessen an der Rechtsbeständigkeit des Plans gegenüber gestellt werden müssen. Zu berücksichtigen sind insbesondere die bisherige Geltungsdauer des Nutzungsplans, das Ausmass seiner Realisierung und Konkretisierung, das Gewicht des Änderungsgrunds, der Umfang der beabsichtigten Planänderung und das öffentliche Interesse daran (BGE 140 II 25 E. 3.1 f. und BVR 2015 S. 234 E. 2.3, je mit Hinweisen). Geringfügige Änderungen lässt die Rechtsprechung bereits relativ kurze Zeit nach der Planfestsetzung zu, soweit dadurch die bestehende Zonenplanung lediglich in untergeordneten Punkten ergänzt wird und eine gesamthafte Überprüfung der Planung nicht erforderlich erscheint (BGE 128 I 190 E. 4.2, 124 II 391 E. 4b).

3.4 Nach Auffassung der Beschwerdeführenden liegen keine erheblich veränderten Verhältnisse im Sinn von Art. 21 Abs. 2 RPG vor. Sie argumentieren, dass mit der teilweisen Einzonung der Parzelle Nr. 1. _____ keine untergeordnete Anpassung des Zonenplans in Frage stehe. Und selbst wenn eine solche anzunehmen wäre, müsse die Planbeständigkeit vorgehen, weil zwischen der Genehmigung des geltenden Nutzungsplans und der Zonenplanänderung nur gut zwei Jahre vergangen seien. Verändert habe sich seit der Ortsplanungsrevision 2011 primär der Einzonungswille der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 1. _____. Blosser Meinungsänderungen der Bevölkerung stellten jedoch keinen genügenden Grund für eine Planänderung dar. Das behauptete betriebliche Wachstum habe die C. _____ AG zudem nicht belegt und wäre ohnehin nur von Bedeutung, soweit es seit der Ortsplanungsrevision 2011 eingetreten sei. Selbst wenn die Behauptungen der C. _____ AG und die Ausführungen im Erläuterungsbericht zur Zonenplanänderung zutreffen sollten, wonach seit Beginn dieses Verfahrens ein gewisses Wachstum von 8 festangestellten Mitarbeitenden plus 2 Teilzeit- und weiteren Mitarbeitenden in Teilpensen auf 11 festangestellte Mitarbeitende zu verzeichnen ist, wäre dieses nur durch den Ausbau von Teilzeitstellen erfolgt. Das Interesse der C. _____ AG an einer flächenmässigen Betriebserweiterung sei somit – wenn überhaupt – nur als gering einzuschätzen. Im Übrigen hätten das Interesse der C. _____ AG an der Erweiterung ihres Standorts in Oberthal und das damit einhergehende Interesse der Gemeinde,

ortsansässigen Gewerben genügend Gewerbeland zur Verfügung zu stellen, bereits bei der Ortsplanungsrevision von 2011 bestanden, ohne dass deshalb eine Umzonung erfolgt sei. Dies dürfe nun nicht nach kurzer Zeit nachträglich korrigiert werden.

3.5 Unbestritten ist, dass sich die Grundeigentümer im Rahmen der Ortsplanungsrevision im Jahr 2011 – anders als heute – noch gegen den Verkauf und die Einzonung der Parzelle Nr. 1._____ stellten (vgl. Vorakten JGK, pag. 36; Vorakten AGR, act. 5B/2.3, Auszug aus dem Protokoll der Gemeindeversammlung vom 7.12.2013, S. 1, sowie Erläuterungsbericht Zonenplanänderung, S. 3; unpag. Akten AGR Ortsplanungsrevision, Erläuterungsbericht vom 27.7.2011 [nachfolgend: Erläuterungsbericht Ortsplanungsrevision], S. 11). Zwar ist es richtig, dass ein Meinungsumschwung in der Bevölkerung oder eine Änderung des politischen Kräfteverhältnisses grundsätzlich keine erheblich veränderte Tatsache im Sinn von Art. 21 Abs. 2 RPG darstellt (vgl. BGE 128 I 190 E. 4.2; Beschwerde, S. 6 und 7). Darum geht es aber hier nicht. Die C._____ AG war bereits anlässlich der Ortsplanungsrevision 2011 an der Erweiterung ihres Betriebs auf dem Nachbargrundstück interessiert und die Gemeinde hätte die Parzelle Nr. 1._____ schon damals teilweise einzonen wollen, verzichtete aber mangels Verfügbarkeit darauf (Vorakten JGK, pag. 36; zum Interesse der C._____ AG an der Einzonung auch hinten E. 3.6.3). Die Einzonung scheiterte folglich nicht am politischen Willen der Bevölkerung, die sich letztlich gar nicht dazu äussern konnte, sondern bereits am Widerstand der Grundeigentümer, d.h. an einem faktischen Überbauungshindernis, das den Gemeinderat zum (vorläufigen) Verzicht auf die angestrebte Einzonung bewegte. Der Wegfall dieses Hindernisses stellt eine erhebliche Veränderung in den für die Planfestsetzung massgeblichen Verhältnissen dar, welche eine Überprüfung des Zonenplans gebietet (vgl. vorne E. 3.3).

3.6 Die Interessenabwägung führt zu folgenden Erkenntnissen:

3.6.1 Die JGK hat zunächst zutreffend festgestellt, dass der kurze Zeitraum von lediglich gut zwei Jahren zwischen der letzten Ortsplanungsrevision und der umstrittenen Zonenplanänderung eher gegen die Zulässigkeit der Zonenplanänderung spricht (angefochtener Entscheid, E. 4.3). Dem

stehen jedoch mehrere Faktoren gegenüber, die zugunsten der Zonenplanänderung ins Gewicht fallen:

3.6.2 Wie die JGK überzeugend erwogen hat, handelt es sich bei der teilweisen Einzonung der Parzelle Nr. 1. _____ um eine untergeordnete Zonenplanänderung. Zwar ist es richtig – wie die Beschwerdeführenden vorbringen –, dass die Unterscheidung zwischen Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen eine Kernaufgabe des Raumplanungsrechts und von Nutzungsplänen darstellt (Beschwerde, S. 8 f.). Das schliesst aber nicht aus, eine Umzonung von der Landwirtschafts- in die Bauzone als untergeordnete Zonenplanänderung zu qualifizieren (vgl. auch VGE 2014/191 vom 21.5.2015, E. 6.6 [zur Publ. bestimmt], wonach die Einzonung einer einzelnen Parzelle von der Landwirtschafts- in die Bauzone im Verfahren der geringfügigen Änderung von Vorschriften und Plänen nicht ausgeschlossen ist). Bei der streitbetroffenen Einzonung ist ausschlaggebend, dass sie nur eine relativ kleine Teilfläche einer Einzelparzelle betrifft (3'186 m²), welche zudem an die Bauzone anschliesst, erschlossen ist und damit keine einschneidenden Auswirkungen auf die Zonenordnung als Ganze hat (vgl. zur Erschliessung Erläuterungsbericht Zonenplanänderung, S. 5, und zur Bodenqualität hinten E. 4.3 f.).

3.6.3 Aktenkundig und unbestritten ist, dass die C. _____ AG wegen der Platznot auf ihrem Grundstück in Oberthal auswärts Lagerflächen zugemietet hat (vgl. Beschwerdeantwort [BA] vom 21.5.2015, act. 3, S. 1; Erläuterungsbericht Zonenplanänderung, S. 3). Eine Konzentration des Betriebs am Standort F. _____ würde ihr insbesondere ermöglichen, auf die Transporte zu den Aussenlagern zu verzichten. Auf der einzuzonenden Fläche soll daher eine Lager- bzw. Logistikhalle mit Büroräumlichkeiten und Abstellplätzen für Fahrzeuge entstehen (Erläuterungsbericht Zonenplanänderung, S. 3). Das betriebliche Wachstum zeigt sich auch in der steigenden Zahl der Angestellten. Gemäss den Angaben der C. _____ AG hat die Zahl der festangestellten Mitarbeitenden von 2002 bis heute von 3 auf 11 zugenommen (BA vom 21.5.2015, act. 3, S. 1). Das erscheint nicht zuletzt mit Blick auf die im Erläuterungsbericht zur Zonenplanänderung (S. 2) enthaltenen Angaben stimmig, wonach die Firma 2013 10 festangestellte Mitarbeitende beschäftigte (Vollzeit: 8; Teil-

zeit: 2 sowie weitere Personen in Teilpensen). Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden besteht kein Anlass, das Mitarbeiterwachstum in Zweifel zu ziehen (Beschwerde, S. 7 f.). Konkrete Hinweise, dass die vorhandenen Angaben falsch sind, liegen nicht vor und machen auch die Beschwerdeführenden nicht geltend. Das Zusammenführen der Betriebsstandorte sowie die Verbesserung der (engen) Platzverhältnisse und der Betriebsabläufe begründen demnach ein erhebliches Interesse der C._____ AG an der Erweiterung ihres Betriebsareals auf die einzuzonende Teilfläche des Grundstücks Nr. 1._____.

3.6.4 Wie die JGK dargelegt hat, fällt zugunsten der Zonenplanänderung weiter ins Gewicht, dass auch die Gemeinde ein Interesse daran hat, ortsansässigen Gewerben Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten und damit Arbeitsplätze zu sichern bzw. zu fördern (vgl. Erläuterungsbericht Ortsplanungsrevision, Planungsziele der Siedlungsentwicklung, S. 9, «Bestehende Gewerbebetriebe erhalten und Neuansiedlungen fördern – Einzonung Gewerbezone anstreben»). Im Einklang mit diesem Planungsziel hat sie bei der Ortsplanungsrevision 2011 für ein ortsansässiges Bauunternehmen das bestehende Baugebiet mit einer Gewerbezone ergänzt (Erläuterungsbericht Ortsplanungsrevision, S. 15, und Zonenplan Ortsplanungsrevision).

3.7 Bei dieser Ausgangslage ist der JGK darin zu folgen, dass die Interessen an der Zonenplanänderung (Interesse der C._____ AG und der Gemeinde an der Betriebserweiterung bzw. dem Erhalt des Betriebs vor Ort, untergeordnete Zonenplanänderung) dasjenige an der Beibehaltung der aktuellen Ortsplanung (Zonenplanänderung nach nur gut zwei Jahren) überwiegen und der Grundsatz der Planbeständigkeit folglich nicht verletzt ist.

4.

4.1 Das Ausscheiden einer Bauzone 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]). Sie stellt eine Gestaltungsaufgabe dar und unterliegt einer gesamthaften Abwägung und Abstimmung aller räumlich wesentlichen Gesichtspunkte und Interessen (aArt. 1 Abs. 1 und Art. 2 Abs. 1 RPG; Art. 1-3 RPV; Art. 54 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]; 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 aArt. 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 (aArt. 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 (aArt. 3 Abs. 2 und 3 RPG, Art. 54 Abs. 2 BauG; vgl. im Einzelnen zum Planungsgrundsatz der Landschaftsschonung angefochtener Entscheid, E. 5.3; 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 der Vorrang einzuräumen, welcher der angestrebten Entwicklung besser entspricht. Dabei kann es vorkommen, dass einzelnen Planungsgrundsätzen nicht entsprochen werden kann, ohne dass deswegen Rechtswidrigkeit der Planung vorliegt (Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I/II, 4./3. Aufl. 2013/2010, Art. 54 N. 3). Die Abwägung 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 (unveränderter Art. 2 Abs. 3 RPG; vgl. BVR 2013 S. 31 E. 3.2; BGer 1C_306/2010 vom 2.12.2010, E. 2.2).

4.2 Die Beschwerdeführenden gehen mit der JGK darin einig, dass namentlich die Planungsgrundsätze des Landschaftsschutzes und der Landschaftsschonung gegen den Planungsgrundsatz der Schaffung günstiger Voraussetzungen für die wirtschaftliche Entwicklung gegeneinander abzuwägen sind. Ebenso wenig beanstanden sie die allgemeinen Ausführungen der JGK zu den Planungsgrundsätzen. Sie werfen der Vorinstanz aber vor, die gegen die Einzonung sprechenden Interessen nicht berücksichtigt und damit keine korrekte und vollständige Interessenabwägung bei sich potenziell widersprechenden Planungsgrundsätzen vorgenommen zu haben. Die einzuzonende Fläche sei «stark in die Natur eingebunden», grenze grösstenteils an die Landwirtschaftszone, werde aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzt und weise eine hohe Bodenqualität auf, weshalb sie insbesondere als Fruchtfolgefläche in Frage komme. Es handle sich zudem um den ebensten und deshalb am besten landwirtschaftlich zu bewirtschaftenden Teil der Parzelle. Aufgrund der sensiblen Lage der Teilparzelle Nr. 1._____ und den günstigen Bedingungen für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung müsse der Landschaftsschutz dem Interesse an der wirtschaftlichen Entwicklung vorgehen. Dagegen sei das Interesse der C._____ AG an der Betriebserweiterung auf der streitbetroffenen Parzelle nicht nachgewiesen und das Interesse der Gemeinde, für ortsansässige Betriebe genügend Gewerbeland zur Verfügung zu stellen, sei im konkreten Fall als untergeordnet zu qualifizieren.

4.3 Unbestritten ist zunächst, dass der für die Einzonung vorgesehene Grundstücksteil gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt wird und sich von der Bodenqualität her auch für den Ackerbau eignet (vgl. Beschwerde, S. 11; BA C._____ AG vom 21.5.2015, act. 3, S. 1). Wie die Vorinstanz sodann richtig festgestellt hat, liegt die geplante Gewerbezone weder in einem Schutzgebiet noch befinden sich im betroffenen Gebiet Schutzobjekte (vgl. Art. 17 RPG und Art. 86 BauG sowie Erläuterungsbericht Zonenplanänderung, S. 5; Zonenplan Ortsplanungsrevision). Auf

dem Grundstück der Beschwerdeführenden stehen zwar ein erhaltenswerter Speicher gemäss dem kantonalen Bauinventar sowie zwei geschützte Bäume (Zonenplan Ortsplanungsrevision; kantonales Bauinventar, einsehbar unter: <http://www.erz.be.ch/>, Rubriken «Kultur/Denkmalpflege/Bauinventar/Bauinventar online»). Das schliesst die Einzonung der angrenzenden Teilfläche des Grundstücks Nr. 1._____ aber nicht aus. Immerhin wird bei der Überbauung der Gewerbezone im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens dem Umstand Rechnung zu tragen sein, dass Baudenkmäler durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden dürfen (Art. 10b Abs. 1 BauG; vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 10a-10f N. 7 und Art. 86 N. 1). Die Vorinstanz hat weiter zutreffend gewürdigt, dass die geplante Gewerbezone an die südlich gelegene Bauzone anschliesst und östlich durch die Durchgangsstrasse begrenzt wird. Damit stellt sie trotz der verhältnismässig kleinen Fläche entgegen der Behauptung der Beschwerdeführenden keinen «regelrechten Fremdkörper in der bestehenden Ortsplanung und dem Landschaftsbild» dar, weisen doch die meisten Bauzonen und insbesondere die Gewerbezone in Oberthal kleine Flächen auf. Die geplanten Gewerbebauten der C._____ AG kommen nicht auf dem freien Feld zu stehen, sondern zwischen der bestehenden Überbauung in F._____ und den landwirtschaftlichen Bauten auf dem Grundstück der Beschwerdeführenden, und lassen folglich entlang der Durchgangsstrasse ein durchgehendes Band von Gebäuden entstehen. Anders als die Beschwerdeführenden vorbringen, besteht zudem ein erhebliches öffentliches Interesse, ortsansässige Gewerbe in der Gemeinde zu halten und die dafür erforderlichen Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen (vgl. hierzu E. 3.6.4). Fehl geht schliesslich der Vorwurf, die Interessenabwägung sei unvollständig, weil die JGK nicht auf die Frage eingegangen sei, ob die Parzelle Nr. 1._____ als Fruchtfolgefläche (FFF) gemäss aArt. 26 ff. RPV zu sichern sei. Die Parzelle Nr. 1._____ ist gemäss kantonalem Inventar gegenwärtig nicht als FFF ausgewiesen und auch inskünftig nicht als solche vorgesehen (BA Gemeinde vom 28.5.2015, Beilagen 1 und 2; act. 4A, kantonales Inventar FFF und Richtplan, Mitwirkung 2014).

4.4 Unter diesen Umständen ist die Auffassung der JGK nicht zu beanstanden, wonach die wirtschaftliche Entwicklung gegenüber dem Landschaftsschutz ohne Verletzung raumplanungsrechtlicher Ziele höher gewichtet werden darf. Insbesondere liegt kein Rechtsfehler vor, weil die auf dem Spiel stehenden Interessen unzureichend optimiert worden wären (Art. 3 Abs. 1 Bst. C RPV; sog. Abwägungsmisverhältnis; vgl. dazu BVR 2001 S. 207 E. 3c; Pierre Tschannen, in Kommentar RPG, 2010, Art. 3 N. 36 und 42). Im Übrigen kann auf den ausführlichen und sorgfältig begründeten Entscheid der Vorinstanz verwiesen werden. Die teilweise Einzonung des Grundstücks Nr. 1. _____ in die Gewerbezone ist folglich rechtmässig. Der rechtserhebliche Sachverhalt ergibt sich dabei mit hinreichender Klarheit aus den Akten. Namentlich würde die Interessenabwägung selbst dann nicht zugunsten des Landschaftsschutzes ausfallen, wenn, wie die Beschwerdeführenden behaupten, die Bodenqualität des Grundstücks Nr. 1. _____ sehr hoch sein sollte. Ein Augenschein und eine Parteibefragung erweisen sich damit als entbehrlich. Die entsprechenden Beweisanträge der Beschwerdeführenden werden abgewiesen.

5.

Bei diesem Prozessausgang haben die Beschwerdeführenden die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Ersatzfähige Parteikosten sind keine angefallen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 und 4 VRPG). Für die ihnen auferlegten Kosten haften die Beschwerdeführenden 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. 3'000.--, werden den Beschwerdeführenden auferlegt.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.
4. Zu eröffnen:
 - den Beschwerdeführenden
 - der Einwohnergemeinde Oberthal
 - der C. _____ AG
 - der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern
 - dem Bundesamt für Raumentwicklungund mitzuteilen:
 - D. _____
 - E. _____

Der Abteilungspräsident:

Die Gerichtsschreiberin:

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.