

100.2015.165U  
KEP/SES/RAP

## Verwaltungsgericht des Kantons Bern Verwaltungsrechtliche Abteilung

**Urteil vom 24. Mai 2016**

Verwaltungsrichter Burkhard, Abteilungspräsident  
Verwaltungsrichterin Herzog, Verwaltungsrichter Keller  
Gerichtsschreiberin Seiler

**A. \_\_\_\_\_ und B. \_\_\_\_\_**  
vertreten durch Fürsprecherin ...  
Beschwerdeführende

gegen

**Einwohnergemeinde Täuffelen**  
handelnd durch den Gemeinderat, Hauptstrasse 86, 2575 Täuffelen  
vertreten durch Fürsprecher ...  
Beschwerdegegnerin

und

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

betreffend neue Ortsplanung; Umzonung von zwei Parzellen in die Zone  
für öffentliche Nutzungen C (Entscheid der Justiz-, Gemeinde- und  
Kirchendirektion des Kantons Bern vom 23. April 2015; 32.14-14.12)



## **Sachverhalt:**

### **A.**

A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ sind Eigentümer und Eigentümerin der Parzelle Täuffelen Gbbl. Nr. 1\_\_\_, auf welcher ihr Wohnhaus steht, und der südlich davon liegenden nicht überbauten Parzelle Nr. 2\_\_\_. Östlich grenzen die beiden Grundstücke an die langgezogene Parzelle Nr. 3\_\_\_. Die genannten Grundstücke befinden sich in der Wohnzone W2. Die Parzelle Nr. 3\_\_\_ grenzt gegen Osten an die Bahnlinie der Aare Seeland Mobil AG, die Parzellen Nrn. 1\_\_\_ und 2\_\_\_ gegen Westen an den Bodenweg. Südlich der Parzellen Nrn. 2\_\_\_ und 3\_\_\_ liegt die der Zone für öffentliche Nutzung (ZöN) C «Werkhof, Wehrdienste und Mehrzwecknutzung» zugewiesene Parzelle Nr. 4\_\_\_, welche sich im Eigentum der Einwohnergemeinde (EG) Täuffelen befindet. Auf dieser Parzelle steht ein eingeschossiger Bau mit dem Werkhof und dem Wehrdienstmagazin. Auf dessen südöstlicher Seite befindet sich ein Abfallsammelplatz.

Die Gemeindeversammlung der EG Täuffelen beschloss am 3. Juni 2013 die neue Ortsplanung und wies dabei unter anderem die Parzelle Nr. 2\_\_\_ gesamthaft und die Parzelle Nr. 3\_\_\_ teilweise der ZöN C zu. Mit Verfügung vom 6. Februar 2014 genehmigte das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) die neue Ortsplanung mit hier nicht interessierenden Anpassungen und wies unter anderem die Einsprache von A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ ab.

### **B.**

Gegen diese Verfügung führten A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ am 7. März 2014 Beschwerde bei der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern (JGK). Diese wies das Rechtsmittel mit Entscheid vom 23. April 2015 ab.

**C.**

Dagegen haben A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ am 26. Mai 2015 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Sie stellen folgende Rechtsbegehren:

- «1. Der Beschwerdeentscheid der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion vom 23. April 2015 (32.14-14-12) sei aufzuheben und es seien die Parzellen Täuffelen-Gbbl. Nrn. 2\_\_\_ und 3\_\_\_, eventualiter es sei die Parzelle Täuffelen-Gbbl. Nr. 2\_\_\_, in der Wohnzone W2 zu belassen.
2. Eventualiter: Der Beschwerdeentscheid der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion vom 23. April 2015 (32.14-14-12) sei aufzuheben und es sei die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.»

Die EG Täuffelen und die JGK beantragen mit Beschwerdeantwort vom 12. August 2015 bzw. mit Vernehmlassung vom 23. Juni 2015, die Beschwerde sei abzuweisen.

Der Instruktionsrichter hat die EG Täuffelen ersucht, einen Bericht zu erstatten und Fragen zu beantworten. Dem ist sie am 21. Dezember 2015 nachgekommen. Am 25. Januar 2016 hat die Gebäudeversicherung Bern (GVB) auf Ersuchen des Instruktionsrichters einen Fachbericht eingereicht. Hierzu hat die Gemeinde am 26. Februar 2016 Stellung genommen. A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ haben von der Gelegenheit, sich zu den ergänzten Akten zu äussern, am 17. März 2016 Gebrauch gemacht, während die JGK auf weitere Ausführungen verzichtet hat. Am 5. April 2016 hat sich die Gemeinde zur Stellungnahme von A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ geäußert; diese haben sich nicht mehr vernehmen lassen.

**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.**

Im Streit liegt die Umzonung zweier Parzellen von der Wohnzone W2 in die ZöN C gemäss Art. 6 des Baureglements der EG Täuffelen vom 3. Juni 2013 (GBR). Die Gemeinde will damit sicherstellen, dass sie das auf der Nachbarparzelle befindliche Feuerwehrmagazin bzw. den Werkhof ausbauen kann. Die Beschwerdeführenden sind der Ansicht, die Umzonung sei rechtswidrig.

**2.1** Die Gemeinden bezeichnen gemäss Art. 77 Abs. 1 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) die für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse verwendeten oder noch benötigten Grundstücke oder Grundstückteile als ZöN (Freiflächen). Die baurechtliche Grundordnung hat für jede ZöN die Zweckbestimmung und die Grundzüge der Überbauung und Gestaltung festzulegen (Art. 77 Abs. 2 BauG). In einer ZöN liegende Gebietsteile müssen von privater Überbauung freigehalten werden (BGE 94 I 127 E. 4; VGE 2009/380 vom 10.6.2010, E. 4.1; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band II, 3. Aufl. 2010, Art. 77 N. 1). Wird eine ZöN auf privatem Grund festgesetzt, führt dies daher zu einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung, die mit Art. 26 der Bundesverfassung (BV; SR 101) nur vereinbar ist, wenn sie sich auf eine klare gesetzliche Grundlage stützt, im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist (Art. 36 BV; BGE 114 Ia 335 E. 2; VGE 2012/70 vom 15.1.2013, E. 4.1, 2009/380 vom 10.6.2010, E. 4.1). Mit der Genehmi-

gung des Zonenplans wird für die im Plan festgelegten ZöN das Enteignungsrecht erteilt (Art. 128 Abs. 1 Bst. a BauG).

**2.2** 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). Das AGR als Genehmigungsbehörde und die JGK als kantonale Beschwerdeinstanz im Sinn von Art. 33 Abs. 3 Bst. b RPG haben auch zu prüfen, ob die Gemeinde das ihr zustehende Planungsermessen richtig und zweckmässig ausgeübt hat. Diese Überprüfung hat sich sachlich in dem Umfang zurückzuhalten, als es um lokale Anliegen geht, bei deren Wahrnehmung Sachnähe, Ortskenntnis und örtliche Demokratie sowie die Gemeindeautonomie von Bedeutung sein sollen. Die Pflicht zur vollen Überprüfung schliesst mithin nicht aus, dass sich die Rechtsmittelinstanz eine gewisse Zurückhaltung auferlegt, wenn der unteren Instanz mit der Anwendung unbestimmter Planungsbegriffe oder bei der Handhabung des Planungsermessens ein Beurteilungsspielraum oder Ermessensbereich zusteht (BVR 2002 S. 49 E. 2a; Waldmann/Hänni, Handkommentar RPG, 2006, Art. 33 N. 65 und 68). Wird jedoch mit einer planerischen Massnahme – wie hier – das Enteignungsrecht erteilt, so ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen zur Beschränkung der Eigentumsgarantie nach Art. 26 und 36 BV erfüllt sind. Unter dem Gesichtswinkel der Verhältnismässigkeit sind auch die Notwendigkeit und Zweckangemessenheit (Erforderlichkeit) des Eingriffs zu überprüfen und es sind auch mögliche Alternativen einzubeziehen, die für die betroffene Eigentümerschaft milder wären oder andere Personen belasten würden, für welche der Eingriff eher tragbar wäre (BVR 1999 S. 415 E. 1b; VGE 2009/380 vom 10.6.2010, E. 1.3).

**2.3** Das Verwaltungsgericht hat im Rahmen der ihm zustehenden Rechtskontrolle (vorne E. 1.2) lediglich zu prüfen, ob die Vorinstanz ihre Überprüfungsbefugnis frei von Rechtsfehlern ausgeübt hat. Daraus ergibt sich, dass das Verwaltungsgericht einen Beschwerdeentscheid in Planungssachen nicht schon dann aufhebt, wenn ein anderes Vorgehen ebenfalls denkbar gewesen wäre, sondern nur dann, wenn sich die beschlossene und genehmigte Planung als rechtswidrig erweist (BVR 2008 S. 66 E. 3 [zusammengefasst], 2007 S. 321 E. 3.2; VGE 2013/230 vom

5.12.2014, in ZBI 2015 S. 182 E. 3.2). Das Verwaltungsgericht überprüft frei, ob Einschränkungen der Eigentumsgarantie verhältnismässig sind (BVR 1999 S. 415 E. 1b). Eine gewisse Zurückhaltung ist aber auch in solchen Fällen am Platz, wenn es um örtliche Gegebenheiten geht oder reine Ermessensfragen zu entscheiden sind (vgl. BGE 140 I 168 E. 4.2.1 m.w.H. [Pra 103/2014 Nr. 107]; BVR 1995 S. 286 E. 1b und 5; VGE 2009/380 vom 10.6.2010, E. 1.3).

### 3.

Die Beschwerdeführenden sind der Ansicht, an der Erweiterung der ZöN C bestehe kein hinreichendes öffentliches Interesse.

**3.1** Das öffentliche Interesse an einer ZöN und deren Zweckmässigkeit beurteilen sich anhand der Zweckbestimmungen solcher Zonen (vgl. vorne E. 2.1). Die Zweckbestimmung muss den Verwendungszweck daher wenigstens der Art nach umschreiben (BVR 2002 S. 65 E. 2; VGE 2009/380 vom 10.6.2010, E. 3.1; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 77 N. 3a). Gemäss der Rechtsprechung kann sich das öffentliche Interesse nicht nur aus einem aktuellen, sondern auch aus einem zukünftigen Bedürfnis des Gemeinwesens ergeben. Es entspricht dem Wesen der Raumplanung, auf weite Sicht die zweckmässige Nutzung des Bodens festzulegen (BGE 114 Ia 335 E. 2c; Daniel Gsponer, Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Diss. Zürich 2000, S. 37). Dabei dürfen auch künftige Bedürfnisse berücksichtigt werden, die über den Planungshorizont der kommenden 15 Jahre gemäss – insoweit unverändertem – Art. 15 RPG hinausgehen. Voraussetzung ist einzig, dass das geltend gemachte Bedürfnis konkretisiert und die Errichtung der öffentlichen Baute bzw. Anlage mit einiger Sicherheit zu erwarten ist. Das Vorliegen von konkreten Plänen oder Projekten für das künftige öffentliche Werk ist nicht erforderlich. Unzulässig ist die Schaffung einer ZöN, wenn diese blosser Vorwand dafür ist, dass sich das Gemeinwesen ausgedehnte Landflächen sichern kann, um über eine möglichst grosse Handlungsfreiheit für die raumplanerische Gestaltung des Gemeindegebiets zu verfügen (BGE 114 Ia 335 E. 2c f., 94 I 127 E. 7b; BGer 17/2001 vom 2.4.2001, E. 3a, 1P.542/1992 vom 10.3.1995, in ZBI 1996 S. 115

E. 3a; VGE 2012/70 vom 15.1.2013, E. 3.3, 2009/380 vom 10.6.2010, E. 4.2, 19497 vom 5.9.1995, E. 2d; Waldmann/Hänni, a.a.O., Art. 18 N. 20; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 77 N. 3a).

**3.2** Die Parzellen sollen der ZöN C «Werkhof, Wehrdienste und Mehrzwecknutzung» zugeführt werden. Diese hat gemäss Art. 6 GBR folgende Zweckbestimmung:

Werkhof, Wehrdienste und Abfallsammelstelle mit Nutzungsergänzungen im Sinn von Mehrzweckräumlichkeiten für die Gemeinde.

Anhand dieser Vorgaben lässt sich das öffentliche Interesse an der Ausscheidung der Zone überprüfen. Daran ändert entgegen den Beschwerdeführenden auch der Begriff der «Mehrzweckräumlichkeiten» nichts. Diese sollen gemäss dem Wortlaut lediglich Nutzungsergänzungen darstellen und sind – anders als Werkhof, Wehrdienste und Abfallsammelstelle – nicht der primäre Zweck der ZöN C. Die Gemeinde hat ausgeführt, zur Diskussion stünden Sitzungszimmer, Büros oder Abstellräume (Beschwerdeantwort Art. 2; act. 10 S. 5) oder die Auslagerung des Verwaltungsbereichs Tiefbau (act. 4A pag. 91). Soweit die Beschwerdeführenden vorbringen, die Gemeinde habe keine näheren Angaben zur geplanten Mehrzwecknutzung gemacht (Beschwerde Ziff. 21), kann ihnen daher nicht gefolgt werden. Es ist gerade der Zweck von Mehrzweckräumlichkeiten, dass sie verschiedenen Nutzungen offenstehen (vgl. dazu VGE 2009/380 vom 10.6.2010, E. 4.3.1). Die Zweckbestimmung – verstanden als Nutzungsergänzungen – ist jedenfalls hinreichend genau umschrieben und nicht zu beanstanden. Damit erweist sich auch der Vorwurf als unbegründet, die Vorinstanz habe den Sachverhalt ungenügend abgeklärt. Diese hat nicht unkritisch auf die Angaben der Gemeinde abgestellt, sondern sich an einem Augenschein ein Bild vom Standort und von den Platzverhältnissen gemacht. Dass die Nutzung «Feuerwehr, Werkhof und Abfallsammelstelle» grundsätzlich im öffentlichen Interesse liegt, kann schliesslich entgegen der Meinung der Beschwerdeführenden (Beschwerde Ziff. 53), nicht ernsthaft in Frage gestellt werden. Die umschriebene Nutzung ist in einer ZöN ohne weiteres zulässig (ebenso Daniel Gsponer, a.a.O., S. 26; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 77 N. 2). Bei einer öffentlichen Baute ist sodann nicht vorausgesetzt, dass sie allgemein zugänglich ist. Die von den Beschwerdeführenden erwähnte Recht-

sprechung bezieht sich auf ein privates Bauvorhaben in einer ZöN und ist mit der vorliegenden Konstellation nicht vergleichbar.

**3.3** Umstritten ist weiter, ob zur Erweiterung der ZöN ein hinreichend konkreter Bedarf erstellt ist.

**3.3.1** Die Beschwerdeführenden sind der Ansicht, da die Gemeinde kein konkretes Projekt für die Nutzung vorlege, sei dies nicht nachgewiesen. Es bestehe auch kein Zusammenhang zwischen dem prognostizierten Bevölkerungswachstum und dem Bedarf der Gemeinde an mehr Raum. Ein solcher Bedarf würde nur vorliegen, wenn die Gemeinde neue Tanklöschfahrzeuge brauchen würde, was sie nicht geltend mache. Der Werkhof und die Feuerwehr müssten sodann nicht unbedingt am selben Ort sein (Beschwerde Ziff. 15 ff.). Die Feuerwehr könne ihr Material dezentral lagern (Beschwerde Ziff. 55 ff.). Die Vorinstanz hat angenommen, die Bevölkerung der Gemeinde wachse bis ins Jahr 2030 um 6 %, sie entwickle sich zu einem teilregionalen Zentrum und es bestehe eine Tendenz zum Zusammenschluss von Feuerwehren. Die heutige Infrastruktur könne den künftigen räumlichen Anforderungen nicht mehr genügen. Der Erweiterungsbedarf sei daher zu bejahen (angefochtener Entscheid S. 9). Am vorinstanzlichen Augenschein haben die Gemeindevertreter ausgeführt, dass zwar noch kein konkretes Projekt vorliege, das bestehende Gebäude jedoch nicht abgerissen werden soll (act. 4A pag. 89). Der wachsende Platzbedarf der Gemeinde als Zentrumsgemeinde soll gesichert werden (act. 4A pag. 91). Vor dem Verwaltungsgericht führt die Gemeinde aus, das Feuerwehrmagazin mit Werkhof sei seit 1989 ohne weitere bauliche Massnahmen in Betrieb und habe nur vier Tore. Die Feuerwehr verfüge heute jedoch über doppelt so viele Fahrzeuge wie damals (acht statt vier), womit nicht jedes Fahrzeug – wie im Idealfall – über eine eigene Ausfahrt verfüge. Sodann seien die Entsorgungsmöglichkeiten des Werkhofs stark ausgebaut worden; damit sei die Kapazitätsgrenze bereits zum jetzigen Zeitpunkt überschritten. Es fehlten auch Schulungs-, Theorie-, Lager- und Abstellräume, weshalb zurzeit beispielsweise Material in der Einstellhalle der Gemeindeverwaltung untergebracht werden müsse. Von den genannten Räumen müssten die Abstell- und Lagerräume im Erdgeschoss platziert werden, während sich die anderen auch im oberen Geschoss befinden könn-

ten (act. 10 S. 4 f.). Die Gemeinde sei zudem Sitzgemeinde des Gemeindeverbands mit drei weiteren Gemeinden (sog. Regiofeuerwehr; act. 10A Beilage 1). Der Platzbedarf im Magazin habe dadurch zugenommen (act. 10 S. 2 f.). Mit Blick auf die Einsatzbereitschaft sollten insbesondere die Materiallager der Gemeinden zusammengeführt werden können (act. 4A pag. 89). Die GVB führt mit dem im verwaltungsgerichtlichen Verfahren erstatteten Fachbericht aus, die Regiofeuerwehr erfülle grundsätzlich die Mindestanforderungen für das vorgesehene Einsatzgebiet. Sie bestätigt aber auch, dass das heutige Feuerwehrmagazin, welches für eine Ortsfeuerwehr errichtet worden sei, den Anforderungen und Bedürfnissen einer modernen Feuerwehrorganisation nicht entspreche. Einzelne Räumlichkeiten (z.B. Ausbildungsraum, Werkstatt, Materiallager) seien zu klein oder fehlten ganz. Nach Ansicht der GVB sind Schritte zur Weiterentwicklung der Infrastruktur notwendig (act. 12).

**3.3.2** Die Ausführungen der Gemeinde und der Bericht der Fachbehörde überzeugen. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden ist es auch nicht widersprüchlich, wenn die GVB angibt, die Regiofeuerwehr erfülle (noch) die Mindestanforderungen, ein Ausbau werde aber befürwortet. Es ist nachvollziehbar, dass ein 1989 für die Versorgung einer einzigen Gemeinde erstelltes Feuerwehrmagazin den Bedürfnissen einer über Gemeindegrenzen hinweg tätigen Regiofeuerwehr nicht mehr entspricht. Dass Abstellhallen für Fahrzeuge und funktionstüchtige Geräte (z.B. Drehleiter; act. 10 S. 4) sowie Materiallager Platz im Erdgeschoss benötigen, damit sie schnell und unkompliziert verwendet werden können, leuchtet ein. Das gilt sowohl für das Feuerwehrmagazin als auch für die Abfallsammelstelle und den Werkhof, welche ebenso auf ein gut erreichbares Lager angewiesen sind. Daraus folgt, dass eine gewisse horizontale Ausdehnung der Fläche notwendig ist. Wie die Beschwerdeführenden zu Recht vorbringen (act. 16 Rz. 3), können hingegen andere Räume auch durch Aufstockung des bestehenden Gebäudes realisiert werden. Nicht zu beanstanden ist, wenn die Gemeinde Ausbildungsräume, (allenfalls weitere; act. 16 Rz. 59) Sanitäräume, Garderoben, eine Werkstatt usw. im Magazin einrichten möchte. Es ist ohne weiteres nachvollziehbar, dass die Werkhofmaterialien mit Blick auf die Einsatzbereitschaft möglichst zentral zu lagern sind. Die Vorbringen der Beschwerdeführenden vermögen dies nicht in Frage zu stellen (act. 16

Rz. 20 f.). Es mag sein, dass andere Feuerwehren anders aufgebaut sind; der Gemeinde ist es allerdings weitgehend freigestellt, wie sie ihre Wehrdienste zweckmässig organisieren möchte. Es ist ihr überlassen, ob sie den Werkhof und die Wehrdienste an demselben Standort ansiedeln oder ob sie die Anlagen trennen möchte. Die Gemeinde muss bereits heute mit Provisorien auskommen, was den zusätzlichen Flächenbedarf verdeutlicht. Dass (noch) kein konkretes Bauprojekt vorliegt, ändert schliesslich an diesen Überlegungen nichts. Es ist nicht entscheidend, ob die Gemeinde letztlich einen Neu- oder einen Anbau verwirklicht; insofern ist es – entgegen dem Vorbringen der Beschwerdeführenden (act. 16, Rz. 6) – auch nicht beachtlich, wenn sie in dieser Hinsicht noch keine projektreifen Vorstellungen hat. Vielmehr genügt nach dem in E. 3.1 hiervor Gesagten, dass ein (aktueller oder künftiger) Bedarf für die Fläche nachgewiesen werden kann und davon auszugehen ist, dass die geplante Nutzung mit genügender Wahrscheinlichkeit realisiert wird (VGE 2009/380 vom 10.6.2010, E. 4.4.3). Zur Realisierung der Nutzung hat die Gemeinde dargelegt, dass das Projekt an die Hand genommen werde, sobald die Umzonungen rechtsgültig seien. Die Gemeinde rechnet zwar noch mit einigen Jahren, bis die erforderlichen Ausgabenbeschlüsse vorliegen, die Ausschreibungen durchgeführt sind, das Projekt geplant und umgesetzt ist (act. 10 S. 3). Da der Flächenbedarf ausgewiesen ist und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die geplante Nutzung nicht realisiert würde, ist dies nicht zu beanstanden.

**3.4** Zusammenfassend ist der Bedarf der Gemeinde an einer Vergrösserung der ZöN C erstellt. Das öffentliche Interesse an der Umzonung ist mit der Vorinstanz zu bejahen.

#### **4.**

Die Beschwerdeführenden vertreten weiter den Standpunkt, die Umzonung sei unverhältnismässig.

**4.1** Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit verlangt in diesem Zusammenhang, dass das Gemeinwesen darzulegen vermag, weshalb es die

private Fläche im geltend gemachten Umfang und am gewählten Standort benötigt (BGer 1P.542/1992 vom 10.3.1992, in ZBI 1996 S. 115 E. 3c). In der Nutzungsplanung sind in Betracht fallende Standortalternativen generell zu prüfen (Art. 2 Abs. 1 Bst. b RPV; BGer 1C\_648/2013 vom 4.2.2014, in URP 2014 S. 309 E. 4.1; VGE 2013/404 vom 24.10.2014, E. 3.3) und, soweit – wie hier – die Eigentumsgarantie betroffen ist, auch bezüglich der Verhältnismässigkeit des Eingriffs (vgl. BVR 1999 S. 415 E. 1b; VGE 2009/380 vom 10.6.2010, E. 1.3; Anne-Christine Favre, *L'examen des variantes d'un projet en droit de l'aménagement du territoire et de l'environnement – Entre opportunité et légalité*, in *Mélanges Pierre Moor*, 2005, S. 687 ff., 690 f.). Zu berücksichtigen sind allerdings nur «ernsthaft in Betracht fallende Varianten» (BGer 1C\_648/2013 vom 4.2.2014, in URP 2014 S. 309, E. 4.1). Es sollen keine unnötigen Evaluationen mit von vornherein unrealistischen Alternativen erfolgen (Peter M. Keller, Anmerkung der Redaktion zu BGer 1C\_648/2013 vom 4.2.2014, in URP 2014 S. 314 f., S. 315). Zu beachten ist sodann Art. 3 Abs. 4 RPG, wonach für öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen sachgerechte Standorte zu bestimmen sind. Dabei liegt es im planerischen Ermessen der Gemeinde, unter mehreren gleich geeigneten Standorten zu wählen (VGE 2009/380 vom 10.6.2010, E. 4.5.1). Was ein sachgerechter Standort ist, ergibt sich in erster Linie aus der Zweckbestimmung des Werkes selbst (Waldmann/Hänni, a.a.O., Art. 3 N. 51; VGE 2009/380 vom 10.6.2010, E. 4.5.3).

#### **4.2** Zur Standortwahl ist Folgendes zu erwägen:

**4.2.1** Der von der Gemeinde gewählte Standort liegt zentral und unmittelbar neben dem bestehenden Feuerwehrmagazin und Werkhof. Er befindet sich im Dorfzentrum, nahe der Gemeindeverwaltung und dem Bahnhof. Damit erscheint er durchaus geeignet für die geplante Nutzung; insbesondere der Umstand, dass die Anlage bereits heute an diesem Ort steht, spricht hierfür. Die Beschwerdeführenden rügen, es seien keine anderen Standorte geprüft worden und schlagen mit Beschwerde die Parzellen Nrn. 5\_\_\_, 6\_\_\_, 7\_\_\_ als Alternativen vor, mit Stellungnahme vom 17. März 2016 zudem die Parzellen Nrn. 8\_\_\_ und 9\_\_\_. – Die Parzellen Nrn. 6\_\_\_ und 7\_\_\_ werden durch den Tulpenweg getrennt und bilden

nicht eine einzige grosse Fläche. Nach glaubhafter Ausführung der Gemeinde sind sie einzeln und zusammen zu klein, um sowohl den Werkhof als auch das Feuerwehrmagazin darauf erstellen zu können (act. 4A pag. 135). Eine Erweiterung der bestehenden Anlage auf diesen Parzellen ist zudem nicht möglich, weil die Bahnlinie dazwischen liegt. Die Parzelle Nr. 5\_\_\_ an der Alten Bielstrasse liegt nicht zentral, sondern an Hanglage am Dorfrand, mitten in einem Wohnquartier und neben einem Kindergarten (vgl. act. 4A pag. 29; Beschwerdeantwort Art. 3). Es ist dabei – entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden (Beschwerde Ziff. 30) – zu befürchten, dass insbesondere die Abfallsammelstelle zu einem erheblichem Publikumsverkehr führen würde, der in der Wohnzone unerwünscht ist (Beschwerdeantwort Art. 3; vgl. zum Ganzen einlässlich angefochtener Entscheid E. 5.2). Schliesslich ist nicht ersichtlich und legen auch die Beschwerdeführenden nicht näher dar, inwiefern die Parzellen Nrn. 8\_\_\_ und 9\_\_\_ am Burrirain besser geeignet sein sollten als die vorliegend umstrittene. Jener Standort setzte ebenso wie der Standort auf der Parzelle Nr. 5\_\_\_ in jedem Fall einen kompletten Neubau voraus. Die Beschwerdeführenden haben vor Verwaltungsgericht weiter Pläne der an der Aarbergstrasse gelegenen Parzelle Nr. 10\_\_\_ eingereicht, welche zeitgleich mit der hier streitigen Umzonung von der Gemeinde verkauft worden sei (act. 16 S. 9). Sie begründen freilich nicht, inwiefern diese Parzelle besonders geeignet gewesen wäre. Darauf ist deshalb nicht weiter einzugehen. Nach dem Gesagten ist es nicht rechtsfehlerhaft, wenn die Gemeinde und auch die Vorinstanzen den strittigen Standort als besonders geeignet erachtet haben.

**4.2.2** Die Beschwerdeführenden bestreiten die Eignung des gewählten Standorts auch, weil die Parzellen kleiner seien als der von der Gemeinde ursprünglich geltend gemachte Bedarf (Beschwerde Ziff. 3 ff., 37 ff.). Das vermag nicht zu überzeugen. Eine erste, die Grössenordnung bestimmende Schätzung kann und muss den Flächenbedarf eines konkreten Projekts nicht quadratmetergenau bestimmen (vorne E. 3.1). Es spricht nicht gegen die Eignung der Parzelle, dass die Gemeinde inzwischen der Ansicht ist, sie könne ein sinnvolles Erweiterungsprojekt auch auf einer kleineren Fläche verwirklichen (Beschwerdeantwort Art. 2; act. 10 S. 6).

**4.2.3** Sodann bringen die Beschwerdeführenden vor, der Standort sei aufgrund der nahe gelegenen Bahnlinie ungeeignet (vgl. Beschwerde Ziff. 23). Laut der Gemeinde haben sich die Bahnübergänge noch nie negativ auf die Einsätze der Feuerwehr ausgewirkt; die Bahnschranken seien nur während sehr kurzer Zeit gesenkt, die Feuerwehrleute würden den Bahnfahrplan kennen und wählten in jedem Fall den schnellsten Weg (act. 10 S. 6). Die GVB erachtet den Einfluss der Bahnübergänge unter Berücksichtigung der bisherigen Einsätze der Feuerwehr gar als nicht relevant (act. 12 S. 2). Es besteht kein Anlass, an der Einschätzung der Fachbehörde zu zweifeln. Das Feuerwehrmagazin steht seit beinahe 30 Jahren an derselben Stelle. Dass sich die Bahnübergänge in dieser Zeit je einmal negativ auf einen Feuerwehreinsatz ausgewirkt hätten, bringen die Beschwerdeführenden nicht vor.

**4.2.4** Zusammenfassend ist nicht zu beanstanden, dass der gewählte Standort für eine Erweiterung des Feuerwehrmagazins, des Werkhofs und der Abfallsammelstelle als geeignet beurteilt wurde. Soweit die Beschwerdeführenden den Planungsgrundsatz der zweckmässigen Zuordnung von Arbeits- und Wohnzone gemäss Art. 3 Abs. 3 RPG anrufen, geht ihre Argumentation insoweit an der Sache vorbei, als diese Bestimmung auf eine ZöN mit der hier vorgesehenen Nutzung nicht anwendbar ist.

**4.3** Die Beschwerdeführenden machen schliesslich geltend, die Umzonung sei ihnen nicht zumutbar. Es treffe zwar zu, dass sie ihr Haus auf der Parzelle Nr. 1\_\_\_ behindertengerecht umbauen könnten, sie müssten dabei aber die baurechtliche Grundordnung berücksichtigen. Ein zusätzlicher Neubau – allenfalls für ihre Tochter – könne nicht umgesetzt werden. Zudem seien die subjektiven Bauabsichten nicht entscheidend (Beschwerde Ziff. 46 ff.). Indes bringen sie nicht näher vor und es ist auch nicht ersichtlich, inwiefern die baurechtliche Grundordnung einen behindertengerechten Umbau ihres Wohnhauses ausschliessen würde. Weiter bestehen keine Hinweise darauf, dass eine Tochter der Beschwerdeführenden tatsächlich in Betracht zieht, auf diesem Grundstück ein Haus zu bauen. Es ist daher nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz dem ausgewiesenen öffentlichen Interesse an der Umzonung ein höheres Gewicht beigemessen hat als den privaten, nicht näher substantiierten Inte-

ressen der Beschwerdeführenden. Der durch die Zonenplanänderung verursachte Eigentumseingriff erweist sich damit als verhältnismässig. Allfällige Entschädigungsforderungen, die den Beschwerdeführenden durch den Eingriff in ihr Eigentum entstehen (Beschwerde Ziff. 36), sind nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens (vgl. Art. 47 Abs. 1 und Abs. 2 Bst. a des Gesetzes vom 3. Oktober 1965 über die Enteignung [EntG; BSG 711.0]).

## **5.**

**5.1** Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen. Aus den Erwägungen ergibt sich, dass der Sachverhalt für die Beurteilung der hier massgebenden Rechtsfragen genügend geklärt ist. Ein Augenschein, wie ihn sowohl die Beschwerdeführenden als auch die Gemeinde verlangen, ist deshalb nicht notwendig. Die Beweisanträge werden abgewiesen.

**5.2** Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Beschwerdeführenden kostenpflichtig (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Für die ihnen auferlegten Verfahrenskosten haften sie solidarisch (Art. 106 VRPG). Parteikosten sind keine zu sprechen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 und 4 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 Beschwerdegegnerin
- der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern
- dem Bundesamt für Raumentwicklung

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.