

100.2023.89U
STE/SCN/CHS

Verwaltungsgericht des Kantons Bern
Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 15. April 2024

Verwaltungsrichterin Arn De Rosa, Abteilungspräsidentin
Verwaltungsrichterin Steinmann
Gerichtsschreiberin Schaller

A. _____ AG
vertreten durch Rechtsanwalt ...

Beschwerdeführerin

gegen

Einwohnergemeinde Wilderswil

Beschwerdegegnerin

und

Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
Rechtsamt, Reiterstrasse 11, 3013 Bern

sowie

B. _____ AG



betreffend Baupolizei; nachträgliche Bewilligung eines Abstellplatzes und Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands (Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern vom 9. Februar 2023; BVD 110/2022/175)

Prozessgeschichte:

A.

Die A. _____ AG betreibt als Mieterin des Betriebsgebäudes auf der Bau-rechtsparzelle Matten bei Interlaken Gbbl. Nr. 1. ___ eine Transportunterneh-mung. Die Parzelle befindet sich im Sektor 3 der Arbeitszone innerhalb des Perimeters der Überbauungsordnung «Arbeitszonen im Gebiet SF – Halle 1» der Einwohnergemeinden (EG) Matten bei Interlaken und Wilders-wil (nachfolgend: ÜO «SF – Halle 1»). Im Frühjahr 2022 stellte die EG Wilderswil u.a. fest, dass die A. _____ AG auf der gegenüberliegenden Par-zelle Wilderswil Gbbl. Nr. 2. ___ der B. _____ AG, die sich südlich der In-dustriestrasse und ebenfalls im Perimeter der ÜO SF Halle 1 befindet, einen Lagerplatz, eine gekofferte Manövrierfläche und zwei asphaltierte Aus- bzw. Einfahrten erstellt hatte. Mit Verfügung vom 5. August 2022 ordnete sie die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands an. Hierauf reichte die A. _____ AG am 31. August 2022 ein nachträgliches Baugesuch für ei-nen provisorischen Lagerplatz für Abrollmulden auf der Parzelle Nr. 2. ___ ein. Mit Verfügung vom 11. Oktober 2022 verweigerte die EG Wilderswil die nachgesuchte Bewilligung (Bauabschlag) und ordnete die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands an.

B.

Gegen diese Verfügung erhob die A. _____ AG am 4. November 2022 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD). Mit Entscheid vom 9. Februar 2023 wies die BVD die Beschwerde ab und ergänzte Ziffer 5.2 der Verfügung der EG Wilderswil vom 11. Oktober 2022

mit der Androhung der Ersatzvornahme, sollte die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nicht innert Frist erfolgen.

C.

Dagegen hat die A._____ AG am 8. März 2023 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Sie beantragt, der Entscheid der BVD sei aufzuheben und die Sache sei zwecks Publikation des nachträglichen Baugesuchs und erneuter Entscheid über dieses an die EG Wilderswil bzw. an die Vorinstanz zurückzuweisen. Eventuell sei ihr die Baubewilligung für den Neubau eines Lagerplatzes auf dem Grundstück Wilderswil Gbbl. Nr. 2.____ zu erteilen. Subeventuell sei auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu verzichten.

Die EG Wilderswil verzichtet mit Eingabe vom 3. April 2023 auf eine Stellungnahme und verweist auf die Vorakten. Die BVD schliesst mit Vernehmlassung vom 16. März 2023 auf Abweisung der Beschwerde. Die von Amtes wegen am Verfahren beteiligte Grundeigentümerin B._____ AG hat sich nicht 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 (vgl. auch Art. 49 Abs. 2 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]). Die Beschwerdeführerin hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, ist als Adressatin der Wiederherstellungsanordnung durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1

VRPG; vgl. auch Art. 40 Abs. 5 i.V.m. Abs. 2 BauG). Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

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

2.

Umstritten ist, ob der Lagerplatz mit den kommunalen Zonenvorschriften vereinbar ist.

2.1 Eine Baubewilligung setzt unter anderem voraus, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen, mithin zonenkonform sind (Art. 22 Abs. 2 Bst. a des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700; Art. 2 BauG]). Anknüpfungspunkt für die Beurteilung der Zonenkonformität bilden die von der Gemeinde für den betreffenden Zonentyp erlassenen Vorschriften (vgl. Art. 4 i.V.m. Art. 69 Abs. 1 und 2 Bst. a BauG; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I/II, 5. Aufl. 2020/2024, Art. 71 N. 4).

2.2 Bei der Auslegung von kommunalen Erlassen ist zu beachten, dass Gemeinden im Bereich ihrer Bau- und Zonenplanung im Rahmen der gesetzlichen Regelungen und der übergeordneten Planung autonom sind (vgl. Art. 109 der Verfassung des Kantons Bern [KV; BSG 101.1] und Art. 65 Abs. 1 BauG). Diese Autonomie beschränkt sich nicht auf den Bereich der Rechtsetzung; insbesondere wo eine Gemeinde zum Erlass von Rechtsnormen berechtigt ist, kommt ihr grundsätzlich auch bei deren Anwendung ein gewisser Beurteilungsspielraum zu. Es ist deshalb vorab Sache der Gemeinde zu bestimmen, wie sie eine eigene Vorschrift verstanden haben will. Wird die Anwendung einer von ihr erlassenen Bestimmung Gegenstand eines Beschwerdeverfahrens, haben die Rechtsmittelinstanzen zu prüfen, ob die von der Gemeinde geltend gemachte Auslegung rechtlich haltbar ist. Sie auferlegen sich mit andern Worten eine gewisse Zurückhaltung gegenüber der Auffassung der Gemeinde, indem sie sich der Prüfung enthalten, ob eine

andere Bedeutung der umstrittenen Bestimmung ebenfalls möglich und rechtlich vertretbar wäre (statt vieler BVR 2023 S. 25 E. 5.5 mit Hinweisen).

2.3 Die Parzelle Wilderswil Gbbl. Nr. 2.____ mit dem Betriebsgebäude der von Amtes wegen am Verfahren beteiligten Grundeigentümerin sowie dem Lagerplatz der Beschwerdeführerin befindet sich gemäss Zonenplan der EG Wilderswil (einsehbar unter: <www.wilderswil.ch>, Rubriken «Informationen/Reglemente») im Perimeter der ÜO «SF Halle 1», im Sektor 3 der Arbeitszone (act. 7A4); das Gleiche gilt gemäss Zonenplan 1 der EG Matten bei Interlaken (einsehbar unter: <www.matten.ch>, Rubriken «Verwaltung/Gemeindeschreiberei/Reglemente und Verordnungen») für die Baurechtsparzelle Matten Gbbl. Nr. 1.____, auf der die Beschwerdeführerin ihr Transportunternehmen betreibt. Die Überbauungsvorschriften (nachfolgend: ÜV) der ÜO «SF Halle 1» lauten – soweit hier interessierend – wie folgt (in der Fassung vom 8./12. Dezember 2011, act. 7A3; vgl. auch ursprüngliche, redaktionell leicht andere Fassung vom 8./20. Dezember 1999, act. 7A3):

Art. 3 Ziel und Zweck

¹ Die Überbauungsordnung bezweckt die Schaffung einer attraktiven Arbeitszone zur Ansiedlung neuer Betriebe und die Schaffung neuer Arbeitsplätze.

Art. 5 Nutzungsart

¹ In der Arbeitszone dürfen Gewerbe-, Industrie- und Bürobauten realisiert werden. Vorbehalten bleiben Abs. 3 und Art. 9 Abs. 2.

² Ziel ist die Ansiedlung von Betrieben mit Arbeitsplätzen und hoher Wertschöpfung.

³ In der Arbeitszone nicht zulässig sind:

- a) Reine Lagerplätze
- b) Publikumsintensive Betriebe mit hohem Verkehrsaufkommen, wie Einkaufszentren, Fachmärkte und dgl.
- c) Nicht betriebsnotwendige Wohnungen

[...]

Art. 9 Sektoreinteilung

¹ Die Sektoren 1 und 2 dürfen sofort überbaut respektive baulich genutzt werden.

² Der Sektor 3 ist primär für grössere Betriebe reserviert. Kleinere Betriebe können dort angesiedelt werden, wenn in den Sektoren 1 und 2 keine geeigneten Flächen mehr vorhanden sind.

2.4 Die BVD kam zum Schluss, dass die Auslegung der EG Wilderswil, wonach es sich beim Lagerplatz der Beschwerdeführerin auf der Parzelle

Wilderswil Gbbl. Nr. 2.____ um einen reinen Lagerplatz im Sinn von Art. 5 Abs. 3 Bst. a ÜV handle, rechtlich haltbar sei. Der Wortlaut der Bestimmung könne so verstanden werden, dass ein reiner Lagerplatz vorliege, wenn kein dazugehöriger Betrieb innerhalb des Perimeters der ÜO SF Halle 1 bestehe, dessen Tätigkeit über die Lagerung hinausgehe oder auch noch andere Bereiche als die Lagerung umfasse. Hinsichtlich der Zugehörigkeit bleibe aber die erforderliche Nähe bzw. Distanz eines Lagerplatzes zu einem Betrieb sowohl nach dem Wortlaut als auch der Systematik der Norm unklar. Die Gemeinde schein eine parzellenbezogene Betrachtung vorzunehmen. Soweit sich auf der gleichen Parzelle kein zum Lagerplatz gehörender Betrieb befinde, handle es sich danach um einen reinen Lagerplatz. Diese Auslegung befand die BVD namentlich gestützt auf die Materialien sowie Sinn und Zweck der massgebenden Vorschriften als vertretbar. Oberstes Ziel der Planung sei die Schaffung von Arbeitsplätzen als Kompensation für die auf dem Bödeli verlorengegangenen EMD-Arbeitsplätze gewesen. Die EG Maten bei Interlaken und Wilderswil hätten die Ansiedlung von Betrieben mit hoher Wertschöpfung angestrebt, wenn möglich aus dem High-Tech-Bereich oder mit Synergien zu Flugbetrieb und Wartung. Mit der Planung für das Flugplatzgelände hätten die Gemeinden die Grundlage für eine verdichtete Nutzung ohne übertrieben grosse Lücken sowie für möglichst viele neue Arbeitsplätze schaffen wollen. Brachliegende Flächen und reine Lagerflächen sollten hingegen vermieden werden. Aufgrund dieser Zielsetzung sei davon auszugehen, dass die Gemeinden Lagerplätze nur zulassen wollten, soweit sie sich auf der gleichen Parzelle wie der dazugehörige Betrieb befänden. Ansonsten bestünde die Gefahr, dass in einem Bereich der ÜO grosse Betriebsgebäude und in einem anderen Bereich grosse Lagerplätze erstellt würden, so dass faktisch die Hälfte der Parzellen als Lagerflächen genutzt würden. Der Lagerplatz der Beschwerdeführerin befinde sich nicht auf der gleichen Parzelle wie das Betriebsgebäude, in der sie tätig sei. Das Betriebsgebäude der von Amtes wegen am Verfahren beteiligten Grundeigentümerin der Parzelle Wilderswil Gbbl. Nr. 2.____ befinde sich zwar auf der gleichen Parzelle, könne aber mangels Zusammenhangs mit dem Lagerplatz nicht als zugehörig gelten. Somit gelte der Lagerplatz der Beschwerdeführerin als reiner Lagerplatz und sei nicht zonenkonform. Eine Ausnahme könne nicht gewährt werden; es liege weder ein Ausnahmegesuch noch ein Ausnahmegrund vor (angefochtener Entscheid E. 3a-g).

2.5 Die Beschwerdeführerin bestreitet, dass es sich bei ihrem Lagerplatz um einen reinen Lagerplatz im Sinn von Art. 5 Abs. 3 Bst. a ÜV handelt. Entgegen den Erwägungen der Vorinstanz habe die EG Wilderswil die Bestimmung nie dahingehend ausgelegt, dass sich ein Lagerplatz zwingend auf derselben Parzelle befinden müsse wie das zugehörige Betriebsgebäude. Vielmehr habe die Gemeinde sich nicht mit der Frage auseinandergesetzt, was unter dem Begriff «reiner Lagerplatz» zu verstehen sei. Da die parzellenweise Betrachtung nicht von der Gemeinde stamme, könne sie auch nicht mit der Gemeindeautonomie begründet werden. Wie die Vorinstanz zudem zutreffend festgestellt habe, dürfe vom klaren Wortlaut einer Norm nur abgewichen werden, wenn anzunehmen sei, dass dieser nicht den wahren Sinn der Bestimmung wiedergebe. Das sei hier nicht der Fall. Vielmehr sei der Ausdruck «reiner Lagerplatz» eindeutig so zu verstehen, dass nur Lagerplätze verboten seien, die nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit einem am gleichen Ort gelegenen Hauptbetrieb stünden, dem sie dienen. Bestehe ein solcher Zusammenhang, handle es sich nicht um einen reinen Lagerplatz, sondern um einen Betriebsbestandteil. Ob der Zweck der Planung erreicht werde, hänge zudem nicht davon ab, ob der einem Betrieb dienende Lagerplatz zufälligerweise auf der gleichen oder auf einer Nachbarparzelle liege. Es könne schon aus ökologischen Gründen nicht Sinn und Zweck der Norm sein, jegliche Lagerflächen kategorisch auszuschliessen, die nicht zwingend auf die Nähe zum Hauptbetrieb angewiesen seien. Die Auslegung der Überbauungsvorschriften durch die Vorinstanz sei somit unzutreffend und der Lagerplatz sei als zonenkonform zu bewilligen (Beschwerde S. 5 ff.).

3.

3.1 Art. 5 Abs. 3 Bst. a ÜV verbietet in der Arbeitszone der ÜO «SF Halle 1» reine Lagerplätze. Über die Bedeutung des Begriffs «reiner» Lagerplatz gibt der Wortlaut der Bestimmung entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin keinen eindeutigen Aufschluss. Immerhin spricht er dafür, dass in der Arbeitszone nicht jegliche Lagerflächen ausgeschlossen sind, sondern nur jene, die keinen bestimmten Bezug zu einer ausdrücklich zugelassenen Gewerbe-, Industrie- oder Büronutzung im Sinn von Art. 5 Abs. 1 und 2 ÜV haben. Wie dieser Bezug örtlich und sachlich aussehen

muss, erschliesst sich allein aus dem Wortlaut der Norm hingegen nicht. Die BVD hat diese Frage folglich zu Recht anhand der weiteren Auslegungselemente untersucht. Sie ist zum Schluss gekommen, hier fehle der enge örtliche Bezug zwischen Lagerplatz und Betrieb, müssten sich diese doch auf der gleichen Parzelle befinden. So weit geht die EG Wilderswil entgegen der BVD wohl nicht. Vor der Vorinstanz führte sie aus, die Beschwerdeführerin habe selber festgehalten, der Platz diene als reiner Lagerplatz. Das Transportunternehmen erfordere diesen Lagerplatz nicht in unmittelbarer Nähe des Betriebs (vgl. Stellungnahme vom 9.11.2022 Ziff. 1.3, Akten BVD 3A pag. 30, nachfolgend: Stellungnahme vom 9.11.2022). Damit bezieht sich die Gemeinde zwar auch auf die örtliche Nähe von Lagerfläche und Geschäftsbetrieb. Entscheidend ist für sie aber nicht, dass beide auf der gleichen Parzelle liegen, sondern dass die Lagerfläche für zonenkonforme gewerbliche Tätigkeiten unentbehrlich ist. Ob darin ein rechtlich vertretbares Verständnis der massgebenden Norm liegt, ist namentlich mit Blick auf die Materialien zu entscheiden.

3.2 Art. 3 ÜV beschreibt als Ziel und den Zweck der ÜO «SF – Halle 1» die Schaffung einer attraktiven Arbeitszone zur Ansiedlung neuer Betriebe und die Schaffung neuer Arbeitsplätze (in der Fassung vom 8./12. Dezember 2011, act. 7A3; vgl. auch ursprüngliche, redaktionell leicht andere Fassung vom 8./20. Dezember 1999, act. 7A3). Wie bereits die BVD zutreffend ausgeführt hat, war das oberste Ziel der gemeinsamen Planung der Gemeinden Wilderswil und Matten, als Kompensation für die verlorengegangenen EMD-Arbeitsplätze neue Arbeitsplätze zu schaffen und insbesondere Betriebe mit hoher Wertschöpfung, wenn möglich aus dem High-Tech-Bereich, aber auch solche mit Synergien zu Flugbetrieb und Wartungen wie die SF (Unternehmen für Systeme und Flugzeuge) anzusiedeln (Ziff. 3.4 des Erläuterungsberichts vom 26. August 1999 [nachfolgend: Erläuterungsbericht; act. 7A4]). Lagerflächen oder überaus publikumsintensive Betriebe sollten vermieden werden. Der Sektor 3 ist primär grösseren Betrieben vorbehalten, die auf grössere Flächen angewiesen sind und ein beträchtliches Arbeitsplatzangebot aufweisen und/oder einen Bezug zur Fliegerei haben (Ziff. 4.2 des Erläuterungsberichts; act. 7A4). Im Rahmen einer geringfügigen Änderung 2019 wurden die Grenzabstände zudem von 5 m auf 2,5 m reduziert und ausdrücklich die «annähernd geschlossene Bauweise» festgehalten (Art. 11

Abs. 2 ÜV in der Fassung vom 1./10. Oktober 2018, act. 7A2). Mit diesen Änderungen sollten die ÜV der angestrebten haushälterischen und wirtschaftlichen Überbauung des Areals besser gerecht werden. Die Fläche der ÜO «SF – Halle 1» soll möglichst dicht bebaut werden können, Leerräume zwischen den Gebäuden sollen weitgehend vermieden werden (Kurzbericht zur ÜO-Änderung vom 1./10. Oktober 2018 S. 2, act. 7A2). Ein Lagerplatz wie der in Frage stehende läuft entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin dem Ziel der verdichteten Bauweise zuwider. Er bewirkt eine Lücke im Perimeter der ÜO «SF – Halle 1». Auf dieser Fläche werden keine zusätzlichen Arbeitsplätze geschaffen und es findet auch keine betriebliche Tätigkeit statt; der Platz dient vielmehr einzig der Lagerung von Abrollmulden. Für ihre betrieblichen Zwecke ist die Beschwerdeführerin unbestrittenmassen nicht auf einen solchen Lagerplatz in unmittelbarer Nähe angewiesen. Dass im Bewilligungsverfahren für das Betriebsgebäude auf der Parzelle Matten bei Interlaken Gbbl. Nr. 1.____ eine hohe Nutzungsdichte verlangt wurde, weshalb nun kein Umschwung für einen Lagerplatz vorhanden ist, trifft zwar zu, hilft der Beschwerdeführerin aber nicht weiter. Ein Lagerplatz für Mulden stand damals nicht zur Diskussion, war für die Beschwerdeführerin also aus betrieblichen Gründen nicht unentbehrlich und wäre wohl auch nicht bewilligt worden.

3.3 Zusammenfassend erweist sich die Auslegung von Art. 5 Abs. 3 Bst. a ÜV durch die EG Wilderswil als rechtlich haltbar und ist der Entscheid der BVD insoweit im Ergebnis nicht zu beanstanden. Der Lagerplatz der Beschwerdeführerin auf der Parzelle Wilderswil Gbbl. Nr. 2.____ gilt somit als reiner Lagerplatz und ist nicht zonenkonform. Sollte ein anderer Standort des Lagerplatzes zusätzliche Fahrten zur Folge haben, wäre dies hinzunehmen und kein Grund, von den Grundsätzen der Überbauungsordnung abzuweichen. Die Beschwerdeführerin hat auch kein Ausnahmegesuch gestellt, weshalb nicht weiter darauf einzugehen ist. Schliesslich würde eine Auflage, «wonach der Lagerplatz ausschliesslich benutzt werden darf, solange er dem Hauptbetrieb funktional zugeordnet ist», nichts an der Zonenwidrigkeit ändern. Wie die Vorinstanz zutreffend erwogen hat, kann ein solcher Mangel nicht mit einer Auflage «geheilt» werden (angefochtener Entscheid E. 4c; BVR 2018 S. 341 E. 4.7, 2012 S. 74 E. 4.3.2, 2010 S. 351 E. 5.3;

Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 38-39 N. 15 ff.). Die BVD hat den Bauabschlag der Gemeinde somit zu Recht bestätigt.

4.

Streitig ist schliesslich, ob an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ein ausreichendes öffentliches Interesse besteht und diese verhältnismässig ist.

4.1 Im Fall des Bauabschlags entscheidet die Baubewilligungsbehörde zugleich darüber, ob und inwieweit der rechtmässige Zustand wiederherzustellen ist (Art. 46 Abs. 2 Bst. e BauG). Die Wiederherstellungsverfügung muss im öffentlichen Interesse liegen, verhältnismässig sein und darf den Vertrauensgrundsatz nicht verletzen, was von Amtes wegen zu prüfen ist (Art. 47 Abs. 6 BewD; statt vieler BVR 2020 S. 380 E. 2.1; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9 mit weiteren Hinweisen). Sie kann unterbleiben, wenn die verantwortliche Person in gutem Glauben angenommen hat, sie sei zur Bauausführung ermächtigt, sofern der Beibehaltung des unrechtmässigen Zustands nicht schwerwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen, ebenso, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt (statt vieler BGE 132 II 21 E. 6; BVR 2003 S. 97 E. 3b; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9b).

4.2 Die Gemeinde hat die Beschwerdeführerin angewiesen, sämtliches abgelagertes Material von der Parzelle Nr. 2. ___ zu entfernen, die Kofferung zurückzubauen sowie den Standort zu rekultivieren und anzusäen. Die Beschwerdeführerin bestreitet nicht, dass grundsätzlich ein öffentliches Interesse an der Einhaltung von Zonenvorschriften besteht. Dieses falle hier aber nicht erheblich ins Gewicht, da die beanspruchte Fläche zurzeit noch brachliege. Die Grundeigentümerin habe ihr die Fläche nur auf Zusehen hin zur Verfügung gestellt; diese werde einer möglichen und zu erwartenden Überbauung in Zukunft somit nicht dauerhaft entzogen. Es bestehe kein erhebliches Interesse daran, dass die Fläche bis zur Überbauung brachliege. Dem-

gegenüber habe sie und auch die Allgemeinheit ein Interesse daran, «in diesem Zeitraum die Vielzahl von Leerfahrten» zu einem ausgelagerten Lagerplatz zu vermeiden (Beschwerde S. 8).

4.3 Wie die BVD zutreffend festgehalten hat, ist ein öffentliches Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands im Allgemeinen gegeben, da der Einhaltung der Zonenordnung bzw. der Überbauungsvorschriften grosses Gewicht beizumessen ist (BVR 2004 S. 440 E. 4.6, 2003 S. 97 E. 3d; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 9a). Dies gilt auch hier, zumal die Abweichung von Zonenvorschriften zur Diskussion steht, die eigens für ein besonderes Gebiet erlassen worden sind. Dass die Fläche bis zu einer Überbauung brachliegt und ein ausserhalb der ÜO liegender Lagerplatz möglicherweise mehr Leerfahrten zur Folge hat, schmälert das öffentliche Interesse am Unterbinden einer zonenwidrigen Nutzung entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin nicht. Die verfügten Massnahmen sind zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands geeignet und erforderlich. Es ist kein milderes Mittel ersichtlich, mit dem das gleiche Ziel erreicht werden könnte. Die Massnahmen sind zudem zumutbar, was die Beschwerdeführerin nicht bestreitet. Die angeordneten Wiederherstellungsmassnahmen liegen somit im öffentlichen Interesse und sind verhältnismässig. Der Entscheid der Vorinstanz ist auch insoweit nicht zu beanstanden.

5.

5.1 Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde als offensichtlich unbegründet und ist abzuweisen. Das Verwaltungsgericht beurteilt solche Rechtsmittel in Zweierbesetzung (Art. 56 Abs. 3 des Gesetzes vom 11. Juni 2009 über die Organisation der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft [GSOG; BSG 161.1]).

5.2 Bei diesem Verfahrensausgang wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Die Grundeigentümerin der Parzelle Wilderswil Gbbl. Nr. 2.____ hat sich im Verfahren vor Verwaltungsgericht nicht vernehmen lassen (vorne Bst. C); es rechtfertigt sich nicht, ihr Verfahrens-

kosten aufzuerlegen. Die Beschwerdeführerin hat daher die gesamten Verfahrenskosten zu tragen. Parteikosten sind keine zu sprechen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 VRPG).

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 2'000.--, werden der Beschwerdeführerin auferlegt und dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 3'500.-- entnommen. Der Restbetrag von Fr. 1'500.-- wird der Beschwerdeführerin nach Eintritt der Rechtskraft dieses Urteils zurückerstattet.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.
4. Zu eröffnen:
 - Beschwerdeführerin
 - Beschwerdegegnerin
 - Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
 - B. _____ AG

Die Abteilungspräsidentin:

Die Gerichtsschreiberin:

Rechtsmittelbelehrung

Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Eröffnung 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.