

Verwaltungsgericht des Kantons Bern
Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 16. Juni 2026

Verwaltungsrichter Daum, Abteilungspräsident
Verwaltungsrichter Nyffenegger, Verwaltungsrichter Häberli
Gerichtsschreiberin Bickel

A._____ AG
handelnd durch die statutarischen Organe
vertreten durch Rechtsanwältin ...

Beschwerdeführerin

gegen

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

sowie

Einwohnergemeinde Thun
Bauinspektorat, Industriestrasse 2, Postfach 145, 3602 Thun

betreffend Baubewilligung; Aufstellen eines Reklameträgers mit unbeleuchteter Werbefläche (Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern vom 17. Dezember 2024; BVD 110/2024/129)



Prozessgeschichte:

A.

Am 1. Mai 2024 reichte die A. _____ AG bei der Einwohnergemeinde (EG) Thun ein Baugesuch ein für das Aufstellen eines Reklameträgers mit unbeleuchteter Werbefläche auf der Parzelle Thun 2 (Strättligen) Gbbl. Nr. 1 _____. Die Gemeinde teilte ihr in der Folge mit, sie könne die Baubewilligung nicht in Aussicht stellen, u.a. da der Reklameträger sehr gross dimensioniert sei und südlich den Grenzabstand zur benachbarten Parzelle Thun 2 (Strättligen) Gbbl. Nr. 2 _____ bzw. Baurechtsparzelle Thun 2 (Strättligen) Gbbl. Nr. 3 _____ nicht einhalte. Daraufhin reichte die A. _____ AG am 12. August 2024 eine Projektänderung ein, wobei sie den Standort des Reklameträgers nicht aber dessen Dimensionierung anpasste. Mit Gesamtentscheid vom 27. August 2024 verweigerte die EG Thun die Baubewilligung (Bauabschlag) ohne Publikation des Bauvorhabens.

B.

Gegen diesen Entscheid erhob die A. _____ AG am 20. September 2024 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD). Mit Entscheid vom 17. Dezember 2024 wies die BVD die Beschwerde ab.

C.

Dagegen hat die A. _____ AG am 16. Januar 2025 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Sie beantragt, der Entscheid der BVD vom 17. Dezember 2024 sei aufzuheben und das Bauvorhaben sei zu bewilligen.

Mit Vernehmlassung vom 13. Februar 2025 beantragt die BVD, die Beschwerde sei abzuweisen. Die EG Thun verweist mit Eingabe vom 31. Januar 2025 auf die vorangehende Korrespondenz und auf die Vorakten, ohne einen ausdrücklichen Antrag zu stellen. Auf eine zusätzliche Stellungnahme hat sie verzichtet.

Am 15. Mai 2025 hat eine Delegation des Verwaltungsgerichts unter Mitwirkung von Vertretern und Vertreterinnen der Beschwerdeführerin und der Gemeinde einen Augenschein mit Instruktionsverhandlung durchgeführt. Die BVD hat auf eine Teilnahme verzichtet. Die Verfahrensbeteiligten haben anschliessend die Möglichkeit erhalten, sich zum Protokoll mit Fotodossier zu äussern und Schlussbemerkungen einzureichen. Die Gemeinde hat mit Eingabe vom 24. Juni 2025 die Ausführungen im Protokoll bestätigt; auf Schlussbemerkungen hat sie verzichtet. Die übrigen Verfahrensbeteiligten haben auf eine Stellungnahme und Schlussbemerkungen verzichtet.

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 Beschwerdeführerin hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, ist 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 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]).

1.2 Die Beschwerdeführerin beantragt neben der Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids, es sei das Baugesuch (mit Projektänderung) zum Aufstellen eines Reklameträgers mit unbeleuchteter Werbefläche auf der Parzelle Nr. 1 _____ zu bewilligen (vgl. Rechtsbegehren 2). Dabei lässt sie ausser Acht, dass die Gemeinde die Baubewilligung ohne Publikation des Baugesuchs verweigert hat (vorne Bst. A). Es ist nicht Aufgabe des Verwaltungsgerichts, als letzte kantonale Rechtsmittelinstanz das Baubewilligungsverfahren durchzuführen und in diesem Rahmen über die Bewilligungsfähigkeit des Vorhabens zu befinden; vielmehr ist im Fall der Gutheissung der Beschwerde die Sache zur Durchführung des Baubewilligungsverfahrens an die Gemeinde zurückzuweisen. Die Beschwerdeführerin stellt zwar nicht ausdrücklich einen kassatorischen Antrag (Aufhebung und Rückweisung).

Ihr reformatorisches Begehren (Entscheid in der Sache bzw. Erteilung der Baubewilligung) kann aber ohne weiteres so verstanden werden, dass sie gegebenenfalls auch die Rückweisung verlangt (vgl. Michel Daum, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 32 N. 18). Der fehlende Antrag auf Rückweisung schadet hier also nicht.

1.3 Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

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

2.

2.1 Die Beschwerdeführerin plant, einen Reklameträger mit unbeleuchteter Werbefläche in der südöstlichen Ecke der Parzelle Nr. 1_____ aufzustellen. Die Reklame soll in einem Winkel von ca. 45 Grad auf die nordöstlich, entlang der Parzelle verlaufende Strättligenstrasse ausgerichtet werden. Sie soll sich an die Verkehrsteilnehmenden richten, die auf der Strättligenstrasse in Richtung Nordwesten unterwegs sind. Das Plakatgestell (Truss-Gestell) aus Aluminium soll ca. 5,2 m lang und ca. 4,1 m hoch werden. Es steht auf zwei Stützen, ca. 1 m ab Boden, und umrahmt die unbeleuchtete Werbefläche. Diese soll ca. 4,4 m lang und ca. 2,7 m hoch werden. Die Aluminiumstangen sind mit zickzackförmigen Verstrebungen ausgefüllt. Die Plakatfläche soll vermietet werden und dient damit als Fremdreklame (vgl. Situationsplan vom 4.7.2024, Akten Gemeinde pag. 1; Baubeschrieb vom 1.5.2024, Akten Gemeinde pag. 4 ff., 7).

2.2 Die Parzelle Nr. 1_____ befindet sich in der Zone Arbeiten A, ebenso die südlich gelegene Parzelle Nr. 2_____ bzw. die südöstlich gelegene Baurechtsparzelle Nr. 3_____, die mit einer Tankstelle überbaut ist (vgl. blaue Fläche im Auszug aus dem Geoinformationssystem der EG Thun «ThunGIS» [vgl. hiernach], einsehbar unter: <thun.regiogis-beo.ch>). Die entlang der Strättligenstrasse weiter südöstlich gelegene Parzelle Thun 2 (Strättligen) Gbbl. Nr. 4_____ liegt ebenfalls in der Arbeitszone A und ist mit einer B._____-Filiale überbaut. Nordwestlich entlang

der Bauparzelle verläuft der Winkelweg, der unter der Strättligenstrasse durchführt. Die Parzellen nördlich des Winkelwegs und westlich der Strättligenstrasse liegen in der Landwirtschaftszone (vgl. hellgrüne Fläche im Auszug aus ThunGIS hiernach) und im Landschaftsentwicklungsgebiet L IV. Die Bauparzelle liegt entlang der Strättligenstrasse im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung (ÜO) «Strättligenstrasse». Dabei handelt es sich um einen kommunalen Strassenplan. Dieser legt im nordöstlichen Parzellenbereich, parallel zur Strättligenstrasse, eine Baulinie fest. Zwischen der Baulinie und der Strasse ist ein «Bereich für Grüngestaltung mit Bäumen/Obstbäumen» vorgesehen. Der Reklameträger ist innerhalb dieses Bereichs geplant. Auf der Bauparzelle befindet sich weiter ein schützenswertes Baudenkmal (K-Objekt; Winkelweg 3). Grosse Teile der Parzelle sind ortsplanerisch von einem Gebiet «erhaltenswerter Obstbaumgarten» überlagert (vgl. grün schraffierte Fläche im Auszug aus ThunGIS hiernach). Nördlich der Bauparzelle, auf der gegenüberliegenden Seite und entlang der Strättligenstrasse, ist eine Freihaltezone ausgeschieden (vgl. rosa Fläche im Auszug aus ThunGIS hiernach). In diesem Bereich liegt auch der Gewässerraum für den «Gwattgrabe», der vom Bauvorhaben aber nicht berührt wird. Östlich bzw. nordöstlich befindet sich das kommunale Ortsbildgebiet O IX «Schorren» (vgl. schwarz schraffierte Fläche im Auszug aus ThunGIS hiernach) und ein Wohngebiet (vgl. orange Fläche). Im Ortsbildgebiet steht ein erhaltenswertes Baudenkmal (Winkelweg 1; zum Ganzen Situationsplan vom 4.7.2024, Akten Gemeinde pag. 1; Auszug ThunGIS hiernach; ÜO «Strättligenstrasse», Überbauungsplan vom 24.7.1993 und Änderung vom 16.07.2018, beide einsehbar im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen [ÖREB-Kataster] des Kantons Bern, Rechtsvorschriften zur Parzelle Nr. 1 _____; Bauinventar, einsehbar unter: <www.kultur.bkd.be.ch>, Rubriken «Themen/Denkmalpflege/Baudenkmäler im Kanton Bern/Bauinventar/Bauinventar online»).

Auszug aus ThunGIS; Bauparzelle Nr. 1 _____ hervorgehoben

3.

Die Vorinstanzen haben die Baubewilligung aus ästhetischen Gründen verweigert. Zu prüfen ist daher, ob der projektierte Reklameträger mit unbeleuchteter Werbefläche mit den Vorschriften zum Ortsbild- und Landschaftsschutz vereinbar ist.

3.1 Nach Art. 9 Abs. 1 BauG dürfen Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen. Bei dieser Vorschrift handelt es sich um die «ästhetische Generalklausel» im Sinn eines allgemeinen Beeinträchtigungsverbots. Schutzobjekt des allgemeinen Landschaftsschutzes ist der Aussenraum, soweit er von allgemein begangenen Standorten aus für die Betrachterin oder den Betrachter als Einheit erfassbar ist und als solche wirkt. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn ein Bauvorhaben zur bestehenden Überbauung oder Landschaft einen Gegensatz schafft, der erheblich stört. Die Gemeinden sind befugt, eigene Ästhetikvorschriften zu erlassen, die über die kantonalen Vorschriften hinausgehen können (Art. 9 Abs. 3 BauG). Solche Vorschriften müssen aber, um eine selbständige Bedeutung zu haben, konkreter gefasst sein als die kantonalen und dürfen Letztere nicht nur allgemein anders umschreiben. Wo die Gemeinde eigene, selbständige Ästhetiknormen erlassen hat, steht ihr aufgrund der Gemeindeautonomie auch bei der Auslegung und Anwendung der Norm ein gewisser Beurteilungsspielraum zu (zum Ganzen BVR 2025 S. 281 E. 4.1.1, 2009 S. 328 E. 5.2; VGE 2020/224 vom 7.9.2022 E. 10.5; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I/II, 5. Aufl. 2020/2024, Art. 9-10 N. 4 ff. und 13 f.).

3.2 Die EG Thun hat für Reklamen zusätzliche Regelungen erlassen. Das zum Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs geltende Baureglement der EG Thun vom 2. Juni 2002 (GBR) enthielt folgende, hier interessierende Bestimmungen:

Art. 5 Baugestaltung

¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht; dies betrifft insbesondere:

[...]

- die Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen,

[...]

Art. 6 Aussenraumgestaltung

[...]

⁶ Plakate sind so anzuordnen, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Sie sind auf wichtige Verkehrsachsen zu beschränken und in Plakatgruppen aufzustellen. Es ist ein einheitliches Trägermaterial zu verwenden.

Im konkreten Fall sind aufgrund der Vorwirkung des neuen Baureglements zudem die zum Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs neu aufgelegten (zwischenzeitlich in Kraft getretenen) kommunalen Vorschriften zu beachten (Art. 36 Abs. 1 und 2 BauG), was von der Beschwerdeführerin nicht (mehr) bestritten wird (vgl. Beschwerde S. 4; vgl. auch angefochtener Entscheid E. 3). Das (neue) Baureglement der EG Thun vom 17. November 2022 (nGBR, einsehbar unter: <www.thun.ch>, Rubriken «Politik Verwaltung/Politik/Reglemente und Verordnungen/7 Bauwesen, öffentliche Werke, Energie und Verkehr») enthält folgende Vorschriften betreffend die Gestaltung von Reklamen:

Art. 5 Öffentliche Räume

[...]

³ Reklameelemente und Plakatierungen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, die Wohn- und Aufenthaltsqualität, Schutzobjekte sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Dabei gilt:

- a Reklamen sind in der Regel baulich zu integrieren,
- b Reklameflächen dürfen in der Regel nur indirekt beleuchtet werden,
- c beleuchtete Reklamen haben erhöhte gestalterische und ortsbildliche Anforderungen zu erfüllen und
- d freistehende Leuchtreklamen sind nur zulässig in den Zonen Wohnen/Arbeiten und Arbeiten.

[...]

3.3 Ob diese kommunalen Bestimmungen weiter gehen als das Beeinträchtigungsverbot nach Art. 9 Abs. 1 BauG (im Sinn einer sog. positiven Ästhetikklausel; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 4), kann offenbleiben. Mit der Vorinstanz ist festzuhalten, dass das Gebot einer guten Gesamtwirkung bei Reklamen, die ihrer Natur nach auffallen und wahrgenommen werden wollen, kaum erzielt werden kann und deshalb praktisch mit dem Beeinträchtigungsverbot zusammenfällt (vgl. angefochtener Entscheid E. 4b und 4f);

dies wird von der Gemeinde im Beschwerdeverfahren vor Verwaltungsgericht nicht bestritten (vgl. vorne Bst. C). Es genügt also, wenn das Orts- und Strassenbild durch den geplanten Reklameträger nicht beeinträchtigt wird. Insofern erübrigen sich Ausführungen zum Vorbringen der Beschwerdeführerin zur selbständigen Bedeutung der kommunalen Vorschriften (vgl. Beschwerde S. 4).

3.4 Die Gemeinde hat die Baubewilligung namentlich mit der Begründung verweigert, der Reklameträger sei zu gross und weiche deutlich vom Mass ab, das in Thun für Reklamen üblich sei. Weiter weist sie darauf hin, dass der Reklameträger am Rand einer erhaltenswerten Obstbaumgruppe und der Bauzone zu liegen komme. Zudem befinde sich auf der gegenüberliegenden Strassenseite ein Ortsbildgebiet (vgl. Gesamtentscheid EG Thun vom 27.8.2024, Akten Gemeinde pag. 8 ff., 11). Soweit die Beschwerdeführerin diesbezüglich – wie bereits vor der Vorinstanz – eine Verletzung der Begründungspflicht durch die Gemeinde rügt, hat die Vorinstanz die Gehörsverletzung geheilt und bei der Kostenverlegung berücksichtigt, was nicht beanstandet wird (vgl. angefochtener Entscheid E. 2c und 7; vgl. Beschwerde S. 4 Ziff. 13). Es erübrigen sich weitere Ausführungen dazu. Wie die Vorinstanz sodann zutreffend ausgeführt hat, berührt die geplante Reklame das kommunale Ortsbildgebiet O IX «Schoren» nicht; die Sicht auf das Ortsbildgebiet bzw. von dort auf die Reklame wird durch eine Lärmschutzwand sowie Büsche und Bäume verdeckt, ebenso die Sicht auf das sich dort befindende erhaltenswerte Baudenkmal (vgl. angefochtener Entscheid E. 4g f.; vorne E. 2.2 sowie hinten E. 4.4). Darauf ist nicht weiter einzugehen. Der Bauabschlag kann auch nicht pauschal mit der Überdimensionierung der Reklame begründet werden, denn weder das Bundesrecht noch das kantonale Recht sehen konkrete Grössenbeschränkungen für Fremdreklamen vor. Eine solche kann auch nicht daraus hergeleitet werden, dass die EG Thun bisher vor allem kleinere Reklamen bewilligt hat (vgl. angefochtener Entscheid E. 4f). Reklamen müssen aber den Vorschriften zum Ortsbild- und Landschaftsschutz entsprechen; daraus kann sich eine Grössenbeschränkung ergeben oder die Reklame kann sich als nicht bewilligungsfähig erweisen. Dies ist im Folgenden zu prüfen. Dabei wird auch zu klären sein, was es mit der kommunal geschützten Obstbaumgruppe auf sich hat.

4.

Zunächst ist strittig, ob die Vorinstanz das Strassenbild bei der geplanten Reklame richtig beurteilt hat.

4.1 Die Vorinstanz hat ausgeführt, entlang der beiden Fahrbahnränder der Strättligenstrasse befänden sich zwischen der Verzweigung Strättligenstrasse/Stationsstrasse bis auf Höhe der Unterführung Winkelweg/Strättligenstrasse nördlich der Bauparzelle Grünstreifen, teilweise mit Büschen und Bäumen. Im Bereich der Bauparzelle verlaufe entlang des nördlichen Fahrbahnrandes der Strättligenstrasse eine Lärmschutzwand. Hinter der Lärmschutzwand befänden sich grosse Büsche, welche teilweise über die Lärmschutzwand wuchern würden. Dadurch wirke die Lärmschutzwand begrünt. Der Strassenraum entlang der Strättligenstrasse sei insgesamt durch Begrünung geprägt und wirke qualitativ (vgl. angefochtener Entscheid E. 4g).

4.2 Die Beschwerdeführerin bringt dagegen vor, der Grünstreifen bei der Tankstelle (vorne E. 2.2) sei schmal und falle den Verkehrsteilnehmern kaum auf. Die «kleinen Bäumchen» im Grünstreifen führten nicht zur Begrünung des ganzen Strassenbilds. Stattdessen stehe eine Werbesäule der Tankstelle dominant am Strassenrand. Für das Strassenbild komme es nicht darauf an, ob es sich um eine Fremd- oder Eigenwerbung handle; denn beide hätten die gleiche Funktion, nämlich Botschaften zu vermitteln. Auch auf der Parzelle, auf der die B. _____-Filiale stehe, sei keine Begrünung vorherrschend. Für das Strassenbild seien nur diese Parzellen auf der südlichen Strassenseite zu beachten. Die Parzellen auf der gegenüberliegenden Strassenseite seien für das Strassenbild dagegen nicht relevant, da sie sich nicht in der gleichen Zone wie die Bauparzelle befänden. Mithin habe die Vorinstanz den Grünstreifen mit dem Bach und das kommunale Ortsbildgebiet nicht berücksichtigen dürfen, ebenso wenig die Landwirtschaftszone nordwestlich der Bauparzelle (vgl. Beschwerde S. 7 ff.).

4.3 Wie bereits erwähnt, ist Schutzobjekt des allgemeinen Landschaftschutzes das Strassenbild, soweit es für die Betrachterin oder den Betrachter als Einheit erfassbar ist und als solche wirkt (vgl. vorne E. 3.1). Dazu gehören in der Regel beide Strassenseiten unabhängig von der Zoneneinteilung der angrenzenden Parzellen. Es ist also nicht zu beanstanden, dass

die Vorinstanz zur Beurteilung des Strassenbilds der Strättligenstrasse nicht nur den Grünstreifen und die Gebäude auf der südlichen Strassenseite in der Zone Arbeiten A, sondern auch die Ausgestaltung und Bebauung auf der gegenüberliegenden Strassenseite berücksichtigt hat. Davon zu unterscheiden ist die Frage, ob die Reklame das (so festgestellte) Strassenbild beeinträchtigt. Dabei kann der konkrete Standort der Reklame eine Rolle spielen (z.B. Gestaltung der jeweiligen Strassenseite, Lage in der Wohn- oder Arbeitszone). Darauf wird zurückzukommen sein (E. 5). Hier ist zunächst zu prüfen, ob die Vorinstanz zu Recht von einem begrünenden und qualitativ wirkenden Strassenbild der Strättligenstrasse bei der geplanten Reklame ausgegangen ist, was die Beschwerdeführerin zumindest bezüglich der südlichen Strassenseite bestreitet (vgl. E. 4.2 hiervor).

4.4 Zur Feststellung des Strassenbilds der Strättligenstrasse bei der geplanten Reklame hat eine Delegation des Verwaltungsgerichts am 15. Mai 2025 einen Augenschein durchgeführt (vgl. vorne Bst. C). Daraus hat sich Folgendes ergeben:

Auf der nördlichen Strassenseite ist zwischen der Einmündung der Stationsstrasse in die Strättligenstrasse bis zum Kreisel zunächst eine mit Gras und Sträuchern bewachsene Böschung zu sehen. Diese ist so hoch, dass nicht darüber geblickt werden kann. Auf der Höhe der Eigenwerbung der B._____-Filiale beginnt auf der gegenüberliegenden (d.h. nördlichen) Strassenseite eine Lärmschutzwand, die ca. 2,5 m hoch ist. Diese wird bis auf die Höhe der geplanten Reklame und darüber hinaus weitergeführt und wird immer begrünt. Das dahinter liegende Gewässer «Gwattgrabe» ist von der Strasse aus nicht erkennbar.

Auf der südlichen Strassenseite befindet sich zwischen der Einmündung der Stationsstrasse in die Strättligenstrasse bis zum Kreisel, wo der Moosweg einbiegt, ein Grünstreifen mit alleearartig wirkenden Bäumen in regelmässigen Abständen. Dahinter sind Industriegebäude zu sehen (B._____-Filiale mit Parkplatz). Entlang der Strasse sind technische Bestandteile der Strasse (z.B. Strassenlampen, Leitpfosten) sowie Hydranten vorhanden, die im Grünstreifen situiert sind. Im Grünstreifen befindet sich auch eine Eigenwerbung (ca. 1,3 m hoch und 2,7 m lang) sowie ein Pylon der B._____-Filiale, auf dem u.a. die Öffnungszeiten angegeben sind. Fahrbahn und Grün-

streifen sind durch ein Trottoir getrennt. Zwischen dem Kreisel und dem Standort der geplanten Reklame befindet sich entlang der Strättligenstrasse ebenfalls ein Grünstreifen. Dieser ist ähnlich gestaltet wie zwischen der Einmündung der Stationsstrasse und dem Kreisel (Bäume in regelmässigen Abständen). Dahinter liegt eine Tankstelle. Im Grünstreifen steht ein Pylon der Tankstelle, auf dem die Benzin- und Dieselpreise angegeben sind. Neben dem Trottoir stehen wiederum technische Strassenbestandteile (z.B. Strassenlaternen und Verkehrsschild). Auf der nordwestlich folgenden Bauparzelle befindet sich entlang der Strättligenstrasse eine mit Sträuchern und Bäumen bewachsene Böschung ohne Obstbäume. Der Reklameträger kommt vor diese Böschung zu stehen bzw. es müssten vermutlich einzelne Sträucher oder Bäume beseitigt werden, um den Reklameträger am Standort gemäss Projektänderung zu erstellen.

Auf der Höhe der Unterführung des Winkelwegs nordwestlich der Bauparzelle befindet sich auf der nördlichen und südlichen Strassenseite der Strättligenstrasse je eine Linde. Dahinter beginnt auf der südlichen Seite der Strättligenstrasse das Landwirtschaftsgebiet und öffnet sich der Blick in Richtung Berge. Auf der nördlichen Strassenseite ist die stark begrünte Lärmschutzwand zu sehen. Dahinter sind Wohnbauten erkennbar (vgl. Protokoll zum Augenschein vom 15.5.2025 act. 8A S. 4 ff. sowie zugehöriges Fotodossier act. 8B).

4.5 Im Hinblick auf das Strassenbild ergibt sich daraus Folgendes:

Auf der nördlichen Strassenseite, im Bereich der Freihaltezone und des Gewässers «Gwattgrabe», wird der Strassenraum zwischen der Einmündung Stationsstrasse und dem Kreisel Moosweg durch die dicht mit Gras und Büschen bewachsene und laut der ÜO «Strättligenstrasse» als «gestalterische Lärmschutzmassnahme» dienende Böschung geprägt (vgl. Fotos Nrn. 3, 5 und 6 in Fotodossier, act. 8B). Ab dem Kreisel Moosweg in Richtung Westen lösen nur teilweise von Bäumen und Büschen überragte und verdeckte Lärmschutzwände den begrünten Lärmschutzdamm ab (vgl. Fotos Nrn. 7, 12, 13 und 22 in Fotodossier, act. 8B). Im Genehmigungsbeschluss der ÜO «Strättligenstrasse» der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE; heute BVD) vom 24. Juni 1993 ist unter Ziff. 3.2.2 festgehalten, dass die Gestaltung und Bepflanzung von den notwendigen Lärmschutz-

massnahmen abhängt und dass ein Bepflanzungsplan zusammen mit der Baubewilligung für die Lärmschutzmassnahmen auszuarbeiten ist (Genehmigungsbeschluss einsehbar im ÖREB-Kataster des Kantons Bern, Rechtsvorschriften zur Parzelle Nr. 1 _____). Die Bepflanzung entlang der ganzen nördlichen Strassenseite erfüllt also die Funktion, die Lärmschutzbauwerke ganz oder teilweise zu kaschieren.

Auf der gegenüberliegenden südlichen Strassenseite, also dort, wo der umstrittene Reklameträger projektiert ist, folgt die Begrünung einem ästhetischen Konzept. Der Bereich zwischen der Strasse und den anstossenden Grundstücken wird hier nicht für bauliche Lärmschutzmassnahmen genutzt. Auf dem Strassenabschnitt zwischen der Einmündung der Stationsstrasse im Osten bis zur Bauparzelle im Westen, ausgenommen im Bereich des Kreisel Moosweg, sind auf dem mit Gras bewachsenen Terrain entlang der Strasse in regelmässigen Abständen alleearartig angeordnete Bäume gepflanzt, die den Strassenraum mit Fahrbahn und Trottoir vom baulich genutzten Areal (B. _____ und Tankstelle) trennen, von der Strasse aus aber die Sicht auf das Gewerbeareal ermöglichen. Die Bepflanzung liegt innerhalb des von der ÜO «Strättligenstrasse» entlang des südlichen Strassenrandes festgelegten «Bereichs für Grüngestaltung mit Bäumen/Obstbäumen» auf privatem Grund. Anders als im Abschnitt zwischen der Einmündung Stationsstrasse bis zum Kreisel Moosweg sind die Bäume auf der Höhe der Tankstelle noch eher klein (vgl. insb. Fotos Nrn. 10 und 20 in Fotodossier, act. 8B). Als Gestaltungselemente sind sie aber ohne weiteres erkennbar und prägen das Strassenbild trotz ihrer noch geringen Höhe.

An der Grenze zur Bauparzelle wechselt die Gestaltung des Strassenrands. Die ÜO «Strättligenstrasse» legt auch hier einen «Bereich für Grüngestaltung mit Bäumen/Obstbäumen» fest. In diesem Bereich ist das Gelände als parallel zur Strättligenstrasse verlaufender Damm ausgebildet (vgl. Fotos Nrn. 29, 33 und 34 in Fotodossier, act. 8B), der in Zusammenhang mit dem Strassenbau erstellt worden sein dürfte und gegenüber der südwestlich anstossenden (Tankstellen-)Parzelle Nr. 2 _____ bzw. Baurechtsparzelle Nr. 3 _____ durch eine quer zur Strasse stehende und gut einsehbare Mauer aus Blocksteinen gestützt wird (vgl. Fotos Nrn. 12, 20, 34 in Fotodossier, act. 8B). Der dicht mit Sträuchern bewachsene Damm schirmt das süd-

lich davon gelegene Terrain mit dem schützenwerten Bauernhaus (Winkelweg 3) von den Immissionen der Strasse ab. Anstelle von alleeartig angeordneten Einzelbäumen besteht hier also ein dichter und undurchsichtiger Grüngürtel, dem, wie auf der gegenüberliegenden nördlichen Strassenseite, im Wesentlichen der Zweck zukommt, den Schutzdamm zu kaschieren.

Im Bereich Unterführung Winkelweg, die rund 30 m nordwestlich des projektierten Reklamestandorts liegt, ändert sich der Charakter der Strassenumgebung erneut. Während südöstlich der Unterführung die Umgebung der Strasse industriell bzw. gewerblich geprägt ist, dominiert nordwestlich der Unterführung zumindest auf der südlichen Strassenseite eine landwirtschaftliche Prägung. Mittels je einer Linde auf jeder Strassenseite ist dieser Übergang sicht- und erlebbar gemacht (vgl. Genehmigungsbeschluss der ÜO «Strättligenstrasse» BVE vom 24.6.1993 Ziff. 3.2.2; Fotos Nrn. 21 bis 24 in Fotodossier, act. 8B).

4.6 Die Beurteilung der Vorinstanz, das Strassenbild der Stationsstrasse sei im interessierenden Abschnitt «sehr begrünt und harmonisch» (angefochtener Entscheid E. 4g S. 10) bzw. «durch die Begrünung geprägt und dadurch qualitätsvoll» (angefochtener Entscheid E. 4h S. 11), ist nach dem Gesagten in verschiedener Hinsicht entscheidend zu relativieren:

Entlang des nördlichen Strassenrands dominieren im Bereich des Kreisels und in Richtung Nordwesten nicht Pflanzen, sondern die dort gut sichtbaren und beim aktuellen Wachstumsstand der Bepflanzung nur schlecht kaschierten Lärmschutzwände das Strassenbild. Lediglich im Abschnitt zwischen Einmündung Stationsstrasse und Kreisel Moosweg ist die funktionale Bepflanzung des Lärmschutzdamms zwar dicht, weist aber in ästhetischer Hinsicht keinen besonderen Wert auf.

Die für das Strassenbild wesentliche Strassenrandgestaltung der südlichen Strassenseite folgt im Bereich der B. _____-Filiale und der Tankstelle einem erkennbar auf Ästhetik ausgerichteten Gestaltungskonzept mit Alleebäumen in einem Grünstreifen. Das Strassenbild wird aber nicht durch diese Bepflanzung geprägt. Der gewählte grosse Abstand zwischen den Bäumen erlaubt grosszügige Durchblicke von der Stationsstrasse auf das hinter dem Grünstreifen gelegene Gewerbegebiet. Das Strassenbild wird daher wesent-

lich auch von den dort situieren und von der Stationsstrasse aus gut einsehbaren Bauten und Anlagen mitgeprägt. Die im Grünstreifen vorhandenen (Eigen-)Reklameträger von erheblicher Grösse und die weiteren technischen Anlagen verleihen auch dem Grünstreifen selbst ein der gewerblich-industriellen Umgebung angepasstes Aussehen. Das Strassenbild wird somit auch auf der südlichen Strassenseite nur teilweise durch die angrenzende Begrünung geprägt, im Übrigen dominieren technische Anlagen und der Blick auf diese bzw. die angrenzenden gewerblichen Bauten und Anlagen. Von der Tankstellenparzelle an nordwestwärts wird der Grünstreifen mit alleeartiger Baumbepflanzung auf der Bauparzelle von einem bewachsenen Damm abgelöst, der von einer quer zur Strasse stehenden prominent sichtbaren Mauer gestützt wird. Dieser Damm ist mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Obstbäume hat es keine. Die Bepflanzung des Damms ist zwar dicht, hat aber funktionalen Charakter und ist in gestalterischer Hinsicht ohne besonderen Wert.

Der nördliche (begrünter Lärmschutzdamm und teilweise begrünte Lärmschutzwände) und der südliche Strassenrand (Grünstreifen mit Alleeebäumen und begrünter Damm) sind gestalterisch nicht erkennbar aufeinander abgestimmt, sondern haben unterschiedliche und eigenständige Ausprägungen.

Unter diesen Umständen kann der vorinstanzlichen Beurteilung des Strassenbilds nicht gefolgt werden. Das Strassenbild im hier interessierenden Abschnitt wird weder durch eine starke Begrünung noch durch eine erkennbar aufeinander abgestimmte und damit harmonische Gestaltung der Strassenränder geprägt. Einzig im Bereich der B. _____-Filiale und der Tankstelle besteht ein ästhetisches Gestaltungskonzept, das aber gerade nicht in einer dichten Begrünung besteht und die von der Strasse aus gut sichtbare gewerblich-industriell geprägten Umgebung nicht kaschieren soll. Ansonsten kommt der bestehenden Begrünung kein besonderer ästhetischer Wert zu; sie hat funktionale Bedeutung. Insgesamt weist das Strassenbild im hier interessierenden Abschnitt der Stationsstrasse höchstens durchschnittliche Qualität auf.

4.7 Die Beschwerdeführerin hat in ihrer Beschwerde an das Verwaltungsgericht die Durchführung eines Augenscheins beantragt (Beschwerde, Rz. 14). Dem Antrag wurde entsprochen. Im vorinstanzlichen Verfahren

stellte die anwaltlich vertretene Beschwerdeführerin diesen Beweisantrag nicht, und zwar auch dann nicht, als die Vorinstanz ihr mit verfahrensleitender Verfügung vom 8. November 2024 (Akten BVD pag. 18) zur Kenntnis gebracht hatte, dass sie für die Beurteilung der örtlichen Situation auf Screenshots aus Google Street View abstellen wird. Die Screenshots sind den Verfahrensbeteiligten im vorinstanzlichen Verfahren zugestellt worden mit Gelegenheit zur Stellungnahme bzw. Schlussbemerkungen, worauf die Beschwerdeführerin verzichtet hat (vgl. Verfügung BVD vom 8.11.2024 und Eingabe Beschwerdeführerin vom 25.11.2024, Akten BVD pag. 18 f. und 28). Soweit die Beschwerdeführerin unter diesen Umständen eine Verletzung des rechtlichen Gehörs bzw. eine unvollständige Sachverhaltsfeststellung durch die Vorinstanz rügt, ist die Rüge unbegründet.

5.

Zu prüfen bleibt, ob das Strassenbild durch die geplante Reklame beeinträchtigt wird.

5.1 Die Vorinstanz hat erwogen, die Reklame trete nur für die von Südosten her kommenden Verkehrsteilnehmenden in Erscheinung. Südlich der Bauparzelle würden sich mit dem B. _____-Logo und der Tankstellen-säule zwar bereits zwei Reklamen im Strassenraum befinden. Bei den Reklamen handle es sich aber nicht um Fremd-, sondern um Eigenwerbung, die direkt einem der Gebäude in der Arbeitszone zugeordnet werden könne. Das B. _____-Logo und die Werbesäule der Tankstelle seien zudem viel kleiner als die geplante Werbefläche. Aufgrund ihrer Grösse könne die optische Erscheinung der geplanten Reklame nicht als gering bezeichnet werden. Die Reklame solle zwar auf der Höhe der Strasse zu stehen kommen; dennoch verdecke sie einen grossen Teil der begrünten Böschung und der Obstbaumgruppe, die für das Orts- und Strassenbild charakteristisch sei. Dadurch stelle die Reklame einen grossen Kontrast zur Begrünung im Hintergrund dar und sei sehr auffällig und störend. Zudem stelle sie einen Fremdkörper in der bäuerlich geprägten Umgebung des geschützten Baudenkmals dar und führe zu einem optisch abrupten Übergang zur nördlich gelegenen Landwirtschaftszone (vgl. angefochtener Entscheid E. 4h).

5.2 Die Beschwerdeführerin macht geltend, von Südosten her kommend falle zuerst die Tankstelle ins Auge; die dahinterliegende Reklame werde erst später wahrgenommen, und zwar zusammen mit der Tankstelle. Nur für einen sehr kurzen Moment sei die Reklame allein zu sehen. Aufgrund der angrenzenden, bestehenden Tankstelle dürfe an die Parzellenecke, wo der Reklameträger geplant sei, kein erhöhter Anspruch gestellt werden. Sie wirft der Vorinstanz in diesem Zusammenhang Willkür vor. Zum Einfluss der Reklame auf die auf der Bauparzelle vorhandenen Sträucher und Bäume bzw. den von der Vorinstanz erwähnten Obstbaumgarten führt sie aus, die vorhandene Böschung auf der Bauparzelle werde massvoll abgegraben, so dass die Reklame auf der Höhe der Strasse zu stehen komme. Die Sträucher und Bäume auf der Bauparzelle entlang der Strasse seien viel höher und die so bewachsene Böschung sei sehr lang. Sie würden durch den Reklameträger nicht beeinträchtigt und sowohl in der Höhe als auch in der Länge «maximal sicht- und erkennbar» und erhalten bleiben. Im Übrigen sei die «Hecke» nicht geschützt; es handle sich dabei um «planlos gewachsene Pflanzen». Der von der Vorinstanz erwähnte Obstbaumgarten befinde sich nicht in direkter Nähe zur Reklame – soweit er auf der Bauparzelle überhaupt vorhanden sei. Der Reklameträger sei auch nicht störend. Die Träger seien schlicht gehalten und würden optisch optimal mit der Umgebung verschmelzen. Durch stabilisierende Zickzackverstreungen hindurch sei der Hintergrund ersichtlich. Durch seine Farbgebung (Aluminium) sei der Reklameträger nicht dominant und falle vor der grünen Hecke nicht unpassend auf. Zur Grösse der Reklame führt die Beschwerdeführerin aus, diese habe sich bewährt und diene der Sicherheit der Verkehrsteilnehmenden, zumal die Werbebotschaften gut lesbar seien. Es würden keine bunten und schrillen Werbebotschaften platziert, sondern «normale» Werbung von Unternehmen, für Dienstleistungen und Produkte, sowie Wahlplakate. Zwar bezwecke eine Reklame aufzufallen; darin liege aber keine unzulässige Beeinträchtigung der Umgebung. Die Reklame sei unbeleuchtet, ordne sich trotz ihrer Grösse rasch in die Umgebung ein und werde bereits nach kurzer Zeit nicht als störend empfunden. Schliesslich sei nicht nachvollziehbar, wie die Reklame am südöstlichen Rand der Bauparzelle den Übergang zur nordwestlich angrenzenden Landwirtschaftszone beeinträchtige, denn zwischen dem geplanten Standort der Reklame und der Landwirtschaftszone liege die rund

15 m lange, mit Sträuchern und Bäumen bewachsene Böschung (vgl. Beschwerde S. 3 und 5 ff.).

5.3 Die Beschwerdeführerin wendet zu Recht ein, dass am vorgesehenen Standort der Reklame weder Obstbäume noch ein Obstbaumgarten bestehen und diese daher durch die Reklame auch nicht beeinträchtigt werden können. Richtig ist auch, dass der Standort der Reklame in der Arbeitszone und nicht beim Übergang zur Landwirtschaftszone liegt. Dieser Übergang liegt weiter nordwestlich im Bereich der Unterführung Winkelweg und wird durch die beiden Linden am Strassenrand markiert. Am Standort der Reklame endet der offen und alleeartig gestaltete Grünbereich an der südlichen Strassenseite und geht in den dicht bewachsenen Damm über (vorne E. 4.5). Die Reklame tritt nur für die von Südosten her kommenden Verkehrsteilnehmenden in Erscheinung. Sie markiert für diese gleichsam den Endpunkt des südlich der Strasse gelegenen und gut sicht- und erkennbaren Gewerbegebiets, bevor im Bereich der Unterführung Winkelweg das Strassenbild ändert. Die in der unmittelbaren Umgebung der projektierten Reklame zwischen den Alleebäumen gut ersichtliche Tankstelle, der im Grünstreifen situierte Pylon mit den Treibstoffpreisen und die südlich neben dem projektierten Reklamestandort bestehende Stützmauer (vgl. Fotos Nrn. 10, 11 und 12 in Fotodossier, act. 8B) verleihen dem Strassenbild ein Gepräge, in dem die projektierte Reklame kein erheblich störender Faktor darstellt (vgl. dazu auch die Fotomontage in Akten Gemeinde pag. 23). Eine Reklame ist hier nicht unerwartet. Zwar trifft zu, dass der Pylon mit den Treibstoffpreisen als Eigenreklame farblich auf das benachbarte Tankstellengebäude abgestimmt ist (vgl. Fotos Nrn. 9 bis 11 in Fotodossier, act. 8B) und ist denkbar, dass deshalb die optische Wirkung etwas geringer ist als bei Fremdreklamen am projektierten Reklameträger. Allein dass Reklamen optisch auffallen, hat aber noch keine erhebliche Beeinträchtigung zur Folge, andernfalls Reklamen kaum je bewilligungsfähig wären. Die projektierte Reklame verdeckt für die Verkehrsteilnehmenden die Sicht auf den unteren Teil des dicht begrünerten Damms, was aber unumgänglich ist und für sich allein einen Bauabschlag nicht rechtfertigt. Dazu kommt, dass neben, aber auch oberhalb der Reklame die Vegetation weiterhin sichtbar bleibt, wobei diese aus ästhetischer Sicht kaum wertvoll ist. Die aus Sicht der Verkehrsteilnehmenden links der projektierten Reklame gut erkennbare Stützmauer stellt ein bestehendes techni-

ches Element dar, das einer Wahrnehmung der Reklame als Fremdkörper in einer begrünten Umgebung entgegensteht. Der Übergang vom städtisch-gewerblichen zum eher landwirtschaftlich geprägten Strassenbild, der durch die beidseits der Strasse gepflanzten Linden markiert ist, liegt nordwestlich des Reklamestandorts und wird von der Reklame nicht beeinträchtigt (vgl. Fotos Nrn. 21 und 22 in Fotodossier, act. 8B). Aus einer weiteren Entfernung östlich des Kreisels betrachtet, wird der Standort durch die Pflanzen im Kreisels weitgehend verdeckt (vgl. Fotos Nrn. 4, 5 und 8 in Fotodossier, act. 8B; Vorakten BVD pag. 24), so dass insoweit keine Beeinträchtigung des Strassenbilds auszumachen ist. Soweit die Vorinstanz eine Beeinträchtigung aufgrund der Grösse des Reklameträgers annimmt, ist in Erinnerung zu rufen, dass die Grösse von Reklamen nicht limitiert ist und mit Blick auf die unmittelbar in Strassennähe bereits bestehenden (Eigen-)Reklamen in der Form von Plakaten und Pylonen nicht gesagt werden kann, der projektierte Reklameträger weise ein störendes Format auf. Schliesslich führt auch die Stellung des Reklameträgers schräg zur Strasse (vgl. Situationsplan in Akten Gemeinde pag. 1) hier nicht zu einer erheblichen Störung des Strassenbilds.

5.4 Der projektierte Reklameträger stört das hier nur durchschnittliche Orts- und Strassenbild somit nicht erheblich und beeinträchtigt dieses nicht. Die Vorinstanzen haben die Baubewilligung für das Bauvorhaben deshalb zu Unrecht aus ästhetischen Gründen verweigert. Der angefochtene Entscheid ist daher aufzuheben und die Sache zur Weiterführung des Baubewilligungsverfahrens an die Baubewilligungsbehörde zurückzuweisen (Art. 84 Abs. 1 VRPG; Ruth Herzog, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 84 N. 16; vgl. auch vorne E. 1.2). Diese wird im weiteren Verlauf des Verfahrens in materieller Hinsicht insbesondere zu prüfen haben, ob das Vorhaben den Anforderungen der Verkehrssicherheit entspricht, ob die auf der Bauparzelle vorhandenen Bäume und Sträucher im Sinn einer Hecke in ihrem Bestand geschützt sind und der Reklameträger deswegen am Standort gemäss Projektänderung einer Ausnahme bedarf (vgl. Art. 27 f. des Naturschutzgesetzes vom 15. September 1992 [NSchG; BSG 426.11]; vorne E. 4.4), wie es sich mit der für das Bauvorhaben notwendigen Terrainveränderung (Abgraben der Böschung) verhält und ob der Reklameträger die Umgebung des schützenswerten Baudenkmals auf der

Bauparzelle beeinträchtigt (vgl. Art. 10b Abs. 1 BauG; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 10a-10f N. 7).

6.

Die Beschwerde ist nach dem Gesagten dahin gutzuheissen, dass der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Sache zur Weiterführung des Baubewilligungsverfahrens an die Gemeinde zurückzuweisen ist. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen (zu den Rechtsbegehren vorne Bst. C und E. 1.2). Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts ist im Kostenpunkt von einem vollumfänglichen Obsiegen auszugehen, sofern bei Vorliegen eines reformatorischen (Haupt-)Antrags ein Rückweisungsentscheid ergeht und die infolge Rückweisung vorzunehmende Neubeurteilung – wie hier – noch zu einer vollständigen Gutheissung des Begehrens führen kann (statt vieler BVR 2020 S. 455 E. 5.1). Demnach ist die Beschwerdeführerin für die Kostenverlegung als vollständig obsiegend zu betrachten. Da die Gemeinde im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht nicht notwendige Partei ist und sich auch nicht durch das Stellen von Anträgen am Verfahren beteiligt hat (Eingaben der Gemeinde von 31.1.2025 act. 3 und vom 24.6.2025 act. 9), sind ihr keine Verfahrenskosten aufzuerlegen (Art. 108 Abs. 1 VRPG); abgesehen davon ist sie auch nicht in ihren Vermögensinteressen betroffen (Art. 108 Abs. 2 VRPG). Da sie zudem nicht unterliegende Partei ist, hat sie keine Parteikosten zu entschädigen. Dafür wird der Kanton Bern (Bau- und Verkehrsdirektion) ersatzpflichtig (vgl. Ruth Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 5 und 36). Die Kostennoten der Rechtsvertreterin (zwei Dokumente, act. 11A) geben keinen Anlass zu Bemerkungen, ausser dass die geltend gemachte Mehrwertsteuer nicht zu entschädigen ist, da die mehrwertsteuerpflichtige Beschwerdeführerin diese im Rahmen des Vorsteuerabzugs geltend machen kann und deshalb durch die Mehrwertsteuer keinen (zusätzlichen) Schaden erleidet (BVR 2014 S. 484 E. 6). Auch für das vorinstanzliche Verfahren sind keine Verfahrenskosten zu erheben, da die Gemeinde nicht in ihren Vermögensinteressen betroffen ist (Art. 108 Abs. 2 VRPG). Da die Gemeinde im vorinstanzlichen Verfahren (sinngemäss) eigene Anträge gestellt hat (Akten BVD pag. 27), hat sie der Beschwerdeführerin jedoch die Parteikosten für das vorinstanzliche Verfahren in vollem Umfang zu ersetzen; da-

bei sind nur die mit Kostennoten geltend gemachten Parteikosten vom 28. August 2024 bis 25. November 2024 ersatzfähig und ist die Mehrwertsteuer nicht zu berücksichtigen (vgl. angefochtener Entscheid E. 7b).

7.

Gegen das vorliegende Urteil kann grundsätzlich Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht geführt werden (Art. 82 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110]). Da es sich um einen Zwischenentscheid im Sinn von Art. 93 BGG handelt (vgl. BGE 135 II 30 E. 1.3, 133 V 477 E. 4.1), ist die Beschwerde aber nur zulässig, wenn eine der zusätzlichen Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 BGG erfüllt ist.

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird dahin gutgeheissen, als der Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern vom 17. Dezember 2024 aufgehoben und die Angelegenheit zur Weiterführung des Baubewilligungsverfahrens an die Einwohnergemeinde Thun zurückgewiesen wird. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.
2. a) Für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht werden keine Kosten erhoben. Der von der Beschwerdeführerin geleistete Kostenvorschuss von Fr. 3'500.-- wird ihr nach Rechtskraft dieses Urteils zurückerstattet.
b) Der Kanton Bern (Bau- und Verkehrsdirektion) hat der Beschwerdeführerin für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die Parteikosten, bestimmt auf Fr. 4'506.85 (inkl. Auslagen), zu ersetzen.
3. a) Für das Verfahren vor der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern werden keine Kosten erhoben.

- b) Die Einwohnergemeinde Thun hat der Beschwerdeführerin für das Verfahren vor der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern die Parteikosten, bestimmt auf Fr. 1'385.90 (inkl. Auslagen), zu ersetzen.

4. Zu eröffnen:

- Beschwerdeführerin
- Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
- Einwohnergemeinde Thun

Der Abteilungspräsident:

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.