

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2017/76

Bern, 27. September 2017

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.** _____
Beschwerdeführer

und

B. _____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt C. _____



_____ sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Wohlen, Departement Bau und Planung,
Hauptstrasse 26, 3033 Wohlen

Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), Nydegasse 11/13, 3011 Bern

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Wohlen vom 28. Juni 2017 (Baugesuch Nr. 14/17; Verkaufsprovisorium) und die Verfügung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vom 29. Mai 2017

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin ist Eigentümerin der Parzelle Wohlen bei Bern Grundbuchblatt Nr. D. _____ in H. _____ und betreibt auf diesem Grundstück das Einkaufszentrum "E. _____". Sie beabsichtigt, dieses Gebäude abzubauen und durch

einen Neubau mit Supermarkt und Wohnungen zu ersetzen. Zu diesem Zweck wurde die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 2 "E._____" im Rahmen der Ortsplanungsrevision im Jahr 2011 angepasst und eine Überbauungsordnung erarbeitet (ÜO ZPP Nr. II "E._____"), welche vom AGR am 6. Oktober 2016 genehmigt wurde und in Rechtskraft erwachsen ist. Das Baubewilligungsverfahren für den Neubau ist derzeit hängig.

2. Während der Bauzeit des neuen Einkaufszentrums beabsichtigt die Beschwerdegegnerin einen provisorischen Supermarkt zu betreiben. Sie reichte daher am 1. März 2017 bei der Gemeinde Wohlen bei Bern ein Baugesuch ein für den Neubau eines 1-geschossigen Verkaufsprovisoriums mit einem Technikaufbau und 41 Aussenparkplätzen, einem Nebengebäude mit Rückkühler sowie einer Terrainaufschüttung auf Parzelle Wohlen bei Bern Grundbuchblatt Nr. F._____. Die Parzelle liegt in der Landwirtschaftszone. Gegen das Bauvorhaben erhob der Beschwerdeführer Einsprache.

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) erteilte mit Verfügung vom 29. Mai 2017 die Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG¹ unter folgenden Auflagen:

- Das Provisorium ist nach Eröffnung des Neubaus zurückzubauen. Das Land darf längstens für fünf Jahre für die zonenfremde Nutzung beansprucht werden.
- Die Rückführung zu Fruchtfolgeflächen ist wie folgt sicherzustellen:
 - rechtlich mittels einer gültigen Vereinbarung mit dem Grundeigentümer sowie;
 - finanziell über den Betrag von CHF 190'000.-- mittels einer Bankgarantie, ausgestellt auf die Gemeinde Wohlen als Begünstigte.
 - Die beiden Dokumente sind der Gemeinde Wohlen unaufgefordert vor Inanspruchnahme des Bodens zuzustellen.
- Die Rekultivierung hat, wie in den Gesuchsakten erwähnt, durch eine zertifizierte bodenkundige Baubegleitung (BBB) zu erfolgen.

Mit Gesamtentscheid vom 28. Juni 2017 erteilte die Gemeinde Wohlen bei Bern die Baubewilligung.

3. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 25. Juli 2017 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Er beantragt die Erteilung des

¹ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700).

Bauabschlags. Dabei macht er insbesondere geltend, dem Vorhaben sei zu Unrecht eine Ausnahmebewilligung nach Art. 24 RPG erteilt worden.

4. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet², holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Das AGR beantragt mit Stellungnahme vom 15. August 2017 die Abweisung der Beschwerde. Mit Beschwerdeantwort vom 25. August 2017 stellt die Beschwerdegegnerin den Antrag, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Die Gemeinde beantragt schliesslich mit Stellungnahme vom 31. August 2017 ebenfalls die Abweisung der Beschwerde.

5. Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Angefochten sind ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG³ und eine Verfügung des AGR gemäss Art. 84 Abs. 1 BauG⁴. Beides kann laut Art. 11 Abs. 1 KoG – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist. Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig.

² Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (OrV BVE; BSG 152.221.191).

³ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).

⁴ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721).

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 2 BauG). Der Beschwerdeführer, dessen Einsprache abgewiesen wurde, ist Stockwerkeigentümer im benachbarten Gebäude am G._____. Er ist damit durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten.

2. Begründung des angefochtenen Entscheids

a) Der Beschwerdeführer macht sinngemäss geltend, der Entscheid der Gemeinde vom 28. Juni 2017 und die Verfügung des AGR vom 29. Mai 2017 seien ungenügend begründet. Die Baubewilligungsbehörde halte ohne nachvollziehbare Begründung fest, der gewählte Standort sei der beste. Weder aus dem Entscheid noch aus der Verfügung des AGR gehe hervor, welche alternativen Standorte geprüft worden seien; Vor- und Nachteile der alternativen Standorte würden im Entscheid nicht aufgeführt und auch nicht gegeneinander abgewogen. Detaillierte Erwägungen zur Frage der Grösse des Warensortiments und somit zum Bedarf an Verkaufsfläche während eines Umbaus würden fehlen. Dass eine Bedarfsanalyse gemacht worden sei, gehe aus dem Entscheid nicht hervor.

b) Nach Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG⁵ muss eine Verfügung eine Begründung enthalten. Eine Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen die Verfügung sachgerecht anfechten können. Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt. Die Behörde muss jedoch nicht auf jedes Argument der Parteien eingehen; es genügt, wenn sie sich mit den wesentlichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt hat.⁶

c) Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers führt die Gemeinde im angefochtenen Entscheid vom 28. Juni 2017 – gestützt auf die Ausführungen des AGR in der Verfügung vom 29. Mai 2017 – aus, wieso der gewählte Standort bei der durchgeführten Standortevaluation am besten abschnitt. So eigne sich dieser Standort in unmittelbarer

⁵ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

⁶ BVR 2013 S. 443 E. 3.1.1; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 52 N. 5.

Nähe des heutigen Standorts aufgrund der Zentralität und den zu erwartenden geringen Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Verkehr am besten. Der Ortsteil H. _____ sei aufgrund der Einwohnerzahl auf eine nahe gelegene Versorgungsmöglichkeit mit Gütern des täglichen Bedarfs angewiesen. Der gewählte Standort weise eine optimale, gut erreichbare Lage zur Versorgung der ortsansässigen Anwohnerschaft auf. Die Auswirkungen auf die nähere und weitere Umgebung seien aufgrund der Nähe zur Bauzone günstig. Ähnlich geeignete Standorte würden in der Bauzone nicht zur Verfügung stehen. Mit der vorgenommenen Standortevaluation sei dargelegt worden, dass eine relative Standortgebundenheit vorliege.

Damit lässt sich dem Entscheid entnehmen, aus welchen Gründen der gewählte Standort nach Ansicht der Vorinstanz bei der vorgenommenen Standortevaluation am besten abschnitt und dass kein besserer Standort in der Bauzone gefunden werden konnte. Die Vorinstanz musste dabei im Entscheid nicht – wie dies der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde verlangt – im Detail auf alle geprüften Standorte und deren Vor- bzw. Nachteile eingehen, zumal der Beschwerdeführer in seiner Einsprache vom 2. Mai 2017⁷ die Standortevaluation nicht kritisierte. Hinsichtlich des Flächenbedarfs für das provisorische Verkaufsgebäude verweisen sowohl die Gemeinde im Entscheid als auch das AGR in der Verfügung auf das "Argumentarium Flächenbedarf" vom 12. Oktober 2016⁸, in welchem der Bedarf an der ersuchten Fläche genügend nachgewiesen und begründet worden sei. Das AGR wies zudem darauf hin, dass der Flächenbedarf seit der ersten Voranfrage konkretisiert und optimiert worden sei. Eine kurze Zusammenfassung der im erwähnten Argumentarium enthaltenen Begründung des Flächenbedarfs im angefochtenen Entscheid wäre zwar wünschenswert gewesen. Allerdings liess sich aus dem Entscheid schliessen, dass die im Baugesuch ersuchte Fläche des Verkaufsprovisoriums aus Sicht der Entscheidbehörden für die Gewährleistung der Grundversorgung der Anwohnerschaft als notwendig eingestuft wird. Damit konnte der Beschwerdeführer den Entscheid der Vorinstanz auch diesbezüglich sachgerecht anfechten. Kommt dazu, dass der Beschwerdeführer spätestens seit der Zustellung der Verfügung des AGR vom 29. Mai 2017 und der Stellungnahme der Beschwerdegegnerin vom 24. Mai 2017 mit Verfügung vom 2. Juni 2017⁹ Kenntnis vom Argumentarium

⁷ Vorakten Ziffer 3.7.

⁸ Bericht "E. _____ H. _____, Verkaufsstellenprovisorium, Standortevaluation" vom 9. Februar 2015 (im Folgenden: Argumentarium Flächenbedarf), Vorakten Ziffer 5.23.

⁹ Vorakten Ziffer 3.11.

Flächenbedarf und der darin enthaltenen Standortevaluation hatte. Es wäre ihm daher vor Einreichung von allfälligen Schlussbemerkungen offen gestanden, Einsicht in diese Unterlagen zu nehmen, sofern er dies nicht gemacht hat.

d) Insgesamt lässt sich dem angefochtenen Entscheid der Gemeinde entnehmen, aus welchen Gründen die Vorinstanz die Voraussetzungen von Art. 24 RPG als erfüllt betrachtet hat. Der Beschwerdeführer war damit in der Lage, die Baubewilligung der Vorinstanz sachgerecht anzufechten. Die Anforderungen an die Begründungspflicht wurden erfüllt, eine Verletzung des rechtlichen Gehörs ist zu verneinen.

3. Art. 24 RPG, Ausgangslage und Rechtliches

a) Das umstrittene Bauvorhaben befindet sich in H._____, einem Ortsteil der Gemeinde Wohlen unmittelbar nördlich der Aare. Dieser Ortsteil liegt in einer Entfernung von rund 2.5 km von Bern-Bethlehem und ist von dort über die I._____strasse und die J._____brücke erreichbar. Wohlen als Hauptort der Gemeinde befindet sich rund 2 km westlich von H._____. Mit gut 4'000 Einwohnerinnen und Einwohnern ist H._____ der klar bevölkerungsreichste Ortsteil der Gemeinde Wohlen. Östlich der Kantonsstrasse befindet sich das eigentliche Dorfzentrum mit einer Poststelle, einem Gemeinschaftszentrum sowie einer Bäckerei und einer Apotheke. Westlich der Kantonsstrasse liegt die Grossüberbauung G._____ sowie das Einkaufszentrum "E._____", in welchem neben dem K._____-Supermarkt auch eine L._____-Filiale, ein Coiffeurgeschäft, eine Drogerie und ein Kiosk untergebracht sind. Das umstrittene Verkaufsprovisorium, welches die Bevölkerung von H._____ während der Bauzeit des geplanten, neuen Einkaufszentrums "E._____" mit Gütern des täglichen Bedarfs versorgen soll, befindet sich in der Nähe des heutigen Einkaufszentrums und direkt an der bestehenden Erschliessung "G._____". Es soll auf der Parzelle Wohlen bei Bern Grundbuchblatt Nr. F._____ in der Landwirtschaftszone und unmittelbar angrenzend an die Bauzone realisiert werden.

Das AGR erteilte dem umstrittenen Bauvorhaben mit Verfügung vom 29. Mai 2017 die Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG. Als Auflage legte es u.a. fest, dass das Provisorium nach Eröffnung des Neubaus zurückzubauen ist und das Land längstens für fünf Jahre für die zonenfremde Nutzung beansprucht werden darf.

b) Der Beschwerdeführer bringt vor, die Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG sei zu Unrecht erteilt worden. Er bezweifelt die grundsätzliche Notwendigkeit eines Verkaufsprovisoriums, da ein Abbruch des heutigen Einkaufsladens nicht zwingend sei und auch ein Umbau ausreichend gewesen wäre. Auch erachtet er es als zumutbar, dass die Bewohnerinnen und Bewohner in der unmittelbaren Umgebung während der Bauzeit die Einkaufsmöglichkeiten in der weiteren Umgebung nutzen (etwa in Wohlen oder in Bern-Bethlehem). Weiter rügt er, die Standortevaluation sei ungenügend vorgenommen worden und hätte auf ein grösseres Einzugsgebiet ausgedehnt werden müssen. Die von der Beschwerdegegnerin beantragte Grösse des Verkaufsprovisoriums sei sodann kommentarlos und ohne nähere Prüfung hingenommen worden. Für eine vorübergehende Nutzung könne das Angebot und damit der Flächenbedarf massiv reduziert werden. Schliesslich sei der Eingriff in die Landwirtschaftszone erheblich und die Ausnahmegewilligung könne einzig mit wirtschaftlichen Interessen der Beschwerdegegnerin begründet werden.

c) Eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG setzt voraus, dass der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert (Standortgebundenheit, Art. 24 Bst. a RPG) und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 24 Bst. b RPG). Die Standortgebundenheit im Sinne von Art. 24 Bst. a RPG ist nach ständiger bundesgerichtlicher Praxis zu bejahen, wenn eine Anlage aus technischen oder betriebswirtschaftlichen Gründen oder wegen der Bodenbeschaffenheit auf einen Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen ist (positive Standortgebundenheit), oder wenn ein Werk aus bestimmten Gründen in einer Bauzone ausgeschlossen ist (negative Standortgebundenheit). Dabei genügt eine relative Standortgebundenheit: Es ist nicht erforderlich, dass überhaupt kein anderer Standort in Betracht fällt; es müssen jedoch besonders wichtige und objektive Gründe vorliegen, die den vorgesehenen Standort gegenüber anderen Standorten innerhalb der Bauzone als viel vorteilhafter erscheinen lassen. Verlangt wird eine bezüglich Betrachtungsraum und Aufwand der konkreten Bedeutung des Falles angemessene Standortevaluation. Diese Prüfung überschneidet sich mit der umfassenden Interessenabwägung nach Art. 24 Bst. b RPG. Insgesamt setzt der Entscheid über die Gewährung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG für eine bestimmte Baute oder Anlage an einem bestimmten Standort voraus, dass sämtliche Vor- und Nachteile der vernünftigerweise in Betracht kommenden Standorte innerhalb und ausserhalb der Bauzone bekannt sind und miteinander verglichen

werden können, um die insgesamt beste Lösung mit möglichst geringen Auswirkungen auf Raum und Umwelt zu bestimmen. Auf subjektive Vorstellungen und Wünsche von Einzelnen kann es ebenso wenig ankommen wie auf die persönliche Zweckmässigkeit und Bequemlichkeit. Angesichts der vom RPG bezweckten Trennung zwischen Bau- und Nichtbaugebiet stellt die Praxis an die Voraussetzungen der Standortgebundenheit generell strenge Anforderungen.¹⁰

d) Die grundsätzliche Notwendigkeit des umstrittenen Verkaufsprovisoriums ergibt sich aus dem Umstand, dass sich die Beschwerdegegnerin entschieden hat, den bestehenden "E._____" abubrechen und durch einen Neubau zu ersetzen. Die hierfür erarbeitete ÜO ZPP Nr. II "E._____" H._____ wurde vom AGR genehmigt und ist rechtskräftig; das Baubewilligungsverfahren für den Neubau ist noch hängig. Ob der bestehende "E._____" unter Aufrechterhaltung des Betriebs auch hätte saniert werden können, wie dies der Beschwerdeführer vorbringt, muss hier nicht näher geprüft werden. Ob das bestehende Einkaufszentrum bloss umgebaut oder durch einen Neubau ersetzt wird, ist ein unternehmerischer Entscheid der Beschwerdegegnerin, welchen sie frei treffen durfte. Dennoch lässt sich festhalten, dass das 1978 eröffnete Einkaufszentrum – wie dies das AGR in seiner Stellungnahme vom 15. August 2017 festhält – in die Jahre gekommen ist und nicht mehr dem heutigen Standard entspricht. Die Beschwerdegegnerin führt ebenfalls aus, das Gebäude entspreche den Anforderungen an ein Einkaufszentrum in konstruktiver, gebäudetechnischer, energetischer und konzeptioneller Hinsicht nicht mehr. Es ist insgesamt nachvollziehbar, dass bei einem fast vierzigjährigen Einkaufszentrum ein grösserer Anpassungsbedarf besteht und ein Umbau daher keine Option darstellt.

4. Art. 24 RPG, Standortevaluation

a) Der Beschwerdeführer bringt vorab vor, ein Provisorium für einen Detailhandelsmarkt sei nie auf einen Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen, sondern müsse vielmehr stets innerhalb der Bauzone realisiert werden. Dies ist zwar im Grundsatz richtig. Allerdings übersieht der Beschwerdeführer, dass nach der Rechtsprechung – wie ausgeführt (E. 3c) – keine absolute Standortgebundenheit verlangt ist, sondern eine relative

¹⁰ Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, Schulthess 2017, Art. 24 N. 5 ff. mit Hinweis u.a. auf BGE 141 II 245, E. 7 und BGE 136 II 214, E. 2.1; vgl. auch VGE 2012/456 vom 11. Juni 2014, E. 8.1 und Waldmann/Hänni, Handkommentar RPG, Art. 24 N. 8 ff.

Standortgebundenheit genügt. Danach müssen besonders wichtige und objektive Gründe vorliegen, die den vorgesehenen Standort gegenüber anderen Standorten innerhalb der Bauzone als viel vorteilhafter erscheinen lassen.

b) Die im vorinstanzlichen Verfahren vorgenommene Standortevaluation erachtet der Beschwerdeführer als ungenügend, ohne dies jedoch näher zu begründen. Auch zweifelt er den grundsätzlichen Bedarf eines Verkaufsprovisoriums während dem Zeitraum der Schliessung des ordentlichen Einkaufszentrums an, da Ausweichmöglichkeiten bestünden. Diese Vorbringen des Beschwerdeführers erweisen sich als unbegründet, wie die nachfolgenden Ausführungen zeigen.

c) Die Beschwerdegegnerin hat in einem ersten Schritt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde eine Bedarfsanalyse vorgenommen und die Ergebnisse im Bericht Standortevaluation vom 9. Februar 2015¹¹ festgehalten. Dabei führte sie u.a. aus (Ziffer 2.1), durch die Schliessung des "E._____" falle für eine längere Zeit ein Grossteil der Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs weg. Ohne Ersatzangebot sei die Bevölkerung von H._____, gezwungen, ihre täglichen bzw. wöchentlichen Einkäufe ausserhalb des Ortes zu tätigen, was zu einer Zunahme des durch den Versorgungsbedarf induzierten motorisierten Individualverkehrs führen würde. Die Notwendigkeit der Aufrechterhaltung der Nahversorgung werde zudem durch die spezifischen Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner der Grossüberbauung G._____ verstärkt. Die Bewohnerschaft der Überbauung weise einen äusserst hohen Altersdurchschnitt auf, was sich auch in einer im Vergleich zur übrigen Bevölkerung eingeschränkten Mobilität widerspiegle. Für die älteren Bewohnerinnen und Bewohner, die oftmals über kein Fahrzeug mehr verfügen, wäre mit dem Wegfall des einzigen zu Fuss erreichbaren Nahversorgers mit breitem Sortiment über eine längere Zeit die Versorgung nicht mehr sichergestellt. Die Autoren des Berichts kommen daher zu folgendem Schluss: "Unter Berücksichtigung der bestehenden Versorgungssituation im Ortsteil H._____, der Bevölkerungsstruktur der Überbauung G._____ sowie den seitens der Gemeinde allgemein anerkannten Versorgungsbedürfnissen der Einwohnerinnen und Einwohner von H._____ während der Bauzeit stellt die Aufrechterhaltung der Nahversorgung mit einem Verkaufsprovisorium im Ortsteil H._____ während der Bauzeit des neuen "E._____" eine zwingende Notwendigkeit dar."

¹¹ Bericht "E._____ H._____, Verkaufsstellenprovisorium, Standortevaluation" vom 9. Februar 2015 (im Folgenden: Bericht Standortevaluation), Anhang 1 des Argumentariums Flächenbedarf, Vorakten Ziffer 5.23 sowie Ziffer 2.1.

Diese Ausführungen überzeugen und machen deutlich, dass auf ein Verkaufsprovisorium in H._____ während der Bauzeit nicht verzichtet werden kann. So befinden sich im Ortsteil H._____ – neben dem Einkaufszentrum "E._____" – einzig eine Bäckerei/Konditorei sowie eine Poststelle und eine Dorf-Apotheke, welche gewisse Güter bzw. Dienstleistungen des täglichen Bedarfs anbieten. Bei einer (vorübergehenden) Schliessung des Einkaufszentrums "E._____" ist es diesen verbleibenden Betrieben vor Ort nicht möglich, die Versorgung der gut 4'000 Einwohnerinnen und Einwohner von H._____ sicherstellen zu können. Ein Geschäft mit einem ausreichenden Sortiment an Gütern des täglichen Bedarfs würde in H._____ fehlen. Die Bewohnerinnen und Bewohner von H._____ wären daher gezwungen, auf weitergelegene Einkaufsmöglichkeiten auszuweichen, was zu entsprechendem Mehrverkehr führen würde. Die bestehenden Einkaufsmöglichkeiten in der weiteren Umgebung (M._____ Wohlen [ca. 2 km entfernt], N._____ Uettligen [ca. 5 km entfernt] oder N._____ Bethlehem [ca. 2.5 km entfernt]) stellen zudem – entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers – keine Option dar, sind doch insbesondere die zahlreichen älteren Bewohnerinnen und Bewohner der Überbauung G._____, aber auch Personen ohne eigenes Auto, auf eine Einkaufsmöglichkeit in Fussdistanz angewiesen. Angesichts der Einwohnerzahl des Ortsteils H._____ und dem daraus resultierenden Bedarf an Gütern würde schliesslich auch das Aufstellen eines Verkaufswagens nicht ausreichen. Der Bedarf an einem Verkaufsprovisorium im Ortsteil H._____ wurde damit erbracht. Für eine Bedarfsabklärung durch eine unabhängige Instanz, wie dies der Beschwerdeführer verlangt, besteht kein Anlass.

d) Wieso die von der Beschwerdegegnerin mit Hilfe der Gemeinde vorgenommene Standortevaluation (vgl. Bericht Standortevaluation, Ziffer. 3) ungenügend sein sollte, wie dies der Beschwerdeführer vorbringt, ist nicht nachvollziehbar. So wurden in einem ersten Schritt insgesamt zehn denkbare Standorte (6 in der Bauzone, 4 in der Landwirtschaftszone) anhand der Kriterien Verfügbarkeit, Erreichbarkeit, Zonenkonformität, Verkehrserschliessung sowie Konflikte und Widersprüche zu öffentlichen und privaten Planungsvorhaben einem Grobcheck unterzogen. Die drei Standorte mit der besten Eignung wurden sodann zusätzlich dahingehend überprüft, ob die baulich-konzeptionellen Anforderungen für die Erstellung eines Verkaufsprovisoriums quantitativ und qualitativ umsetzbar sind und welche öffentlichen oder privaten Interessen für oder gegen den jeweiligen Standort sprechen. Diese vertiefte Prüfung ergab folgendes Bild: Hinsichtlich

des Standorts Nr. 5 (Parzellen Nrn. O.____ und P.____, hinter dem Domicil Q.____ am Anfang der U.____strasse, Landwirtschaftszone, Ortsbildschongebiet) kam man zum Schluss, die Vorteile der zentralen Lage könnten die Nachteile bezüglich Eingang/Anlieferung, die zu erwartende hohe Belastung für die bestehenden umliegenden Wohnbauten sowie die zu erwartende Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht aufwiegen. Insgesamt sei eine Vielzahl privater Interessen vom Vorhaben negativ tangiert. Auch spreche der zu erwartende Mehrverkehr auf der U.____strasse nicht für diesen Standort. Insgesamt weise dieser Standort eine durchschnittliche Eignung auf. Der Standort Nr. 7 (Parzelle Nr. R.____, unmittelbar neben dem heutigen Einkaufszentrum "E.____, ZPP II "E.____) sei zwar bezüglich Lage und Verkehr ideal und entspreche dem Planungszweck der Zone. Wegen dem Ersatzneubau (Baugrube, Baustelleninstallation) und der dadurch eingeschränkten Platzverhältnisse sei der Standort jedoch angesichts der benötigten Fläche nicht machbar und eigne sich daher nicht. Beim letztlich gewählten Standort Nr. 6 (Parzelle Nr. F.____, Landwirtschaftszone) wurde die Eignung am besten beurteilt. So weise der Standort eine optimale, für alle Bewohnerinnen und Bewohner gut erreichbare Lage im Versorgungsgebiet auf. Das Grundstück grenze direkt an die Bauzone, so dass keine Zoneninsel entstehe; dank der direkten Lage am G.____ seien keine nennenswerten neuen Erschliessungsträger nötig. Im Vergleich zur heutigen Situation würden weder Mehrverkehr noch zusätzliche Immissionen auf anderen Strassenabschnitten verursacht. Aufgrund der Grundstücksform und Topographie erlaube dieser Standort sodann eine einfache, zweckmässige und damit auch betrieblich günstige Realisierung eines Provisoriums. Das Grundstück liege zwar in der Landwirtschaftszone, die Fruchtbarkeit der Fläche und damit die Rückführung als Kulturland könne mittels geeigneter Massnahmen gesichert werden. Insgesamt seien keine erheblichen (neuen) Auswirkungen auf Raum und Umwelt zu erwarten.

e) Die vorgenommene Beurteilung der insgesamt zehn geprüften Standorte im Rahmen der Standortevaluation überzeugt. Die jeweiligen Vor- und Nachteile der einzelnen Standorte wurden aufgeführt und miteinander verglichen. Die Vorgehensweise mit einem ersten Grobcheck und einer vertieften Prüfung der drei Standorte mit bester Eignung ist sinnvoll und stellt bezüglich Betrachtungsraum und Aufwand eine der Bedeutung des Falles angemessene Standortevaluation dar. Die Gründe, welche für den ausgewählten Standort bzw. gegen die übrigen Standorte sprechen, sind nachvollziehbar. Die Standorte in einem erweiterten Perimeter (Standorte 1, 9 und 10) wurden u.a. aufgrund der Distanz

zum Versorgungsgebiet und der Bevölkerungsstruktur des Ortsteils H._____ (hoher Altersdurchschnitt, insbesondere in der Grossüberbauung G._____, vgl. auch E. 4c) zu Recht verworfen. Aus diesen Gründen war auch eine Ausweitung des bereits beachtlichen Beurteilungssperimeters – wie dies der Beschwerdeführer verlangt – nicht angebracht. Auch die geprüften Standorte östlich der Hauptstrasse (Standorte 2, 3, 4 und 5) erweisen sich im Vergleich zum ausgewählten Standort (Standort 6) als schlechter: So würde ein Ladenprovisorium an diesen Standorten zu Mehrverkehr auf der erst kürzlich sanierten, schon heute stark belasteten U._____strasse führen. Für die Bewohnerinnen und Bewohner der Überbauung G._____ würde sich die Fusswegdistanz deutlich verlängern und neu die Überquerung der Kantonsstrasse erfordern. Ein Teil des betroffenen Dorfzentrums liegt zudem im Perimeter eines Ortsbildschongebiets. Der Standort 2 liegt zwar in einer Arbeitszone, befindet sich von diesen Standorten aber am weitesten östlich und schneidet damit hinsichtlich des Zusatzverkehrs, der Belastung der U._____strasse sowie der Distanz zur Überbauung G._____ am schlechtesten ab. Das Areal liegt zudem in einem Gefahreng Gebiet mit mittlerer Gefährdung. Der Standort 3 (Landwirtschaftszone) grenzt nicht direkt an die U._____strasse, was die Verkehrserschliessung zusätzlich erschweren und zu einer zusätzlichen Belastung der betroffenen Quartierstrassen führen würde. Der Standort 4 befindet sich in der Zone für öffentliche Nutzung. Er erweist sich aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Schule und der ungünstigen Erschliessung ab der U._____strasse als wenig geeignet. Das Areal wird zudem als Rasenspielfeld genutzt, weshalb ein Verkaufsprovisorium hier den Schulbetrieb einschränken würde. Der Standort 5 in der Landwirtschaftszone befindet sich schliesslich im Ortsbildschutzperimeter. Für die Erschliessung müsste sodann ein Teil der benachbarten Parzelle in Anspruch genommen werden, liegt doch auch dieser Standort nicht direkt an der U._____strasse. Im Quartier westlich der Kantonsstrasse wurden neben dem gewählten Standort 6 zwei weitere Standorte überprüft (Standort 7 und 8). Beide befinden sich unmittelbar am G._____ und wären daher aus Sicht der Erschliessung positiv zu werten. Der Standort 7 innerhalb der ZPP II "E._____ kommt jedoch wegen der ungenügenden Platzverhältnisse nicht in Frage. Standort 8 befindet sich ebenfalls in der Landwirtschaftszone, ist aber weniger zentral gelegen als der gewählte Standort. Der Standort 8 befindet sich unterhalb der Überbauung G._____, weshalb der Anlieferungs- und Kundenverkehr um die ganze Siedlung führen würde und auf der Ringstrasse mit entsprechendem Mehrverkehr zu rechnen wäre.

Der Standort 6 schnitt bei der Standortevaluation zu Recht am besten ab. So ist der Standort nicht nur für die Bevölkerung im Versorgungsgebiet ideal, mit seiner Lage direkt am nördlichen Teil der Ringstrasse und in unmittelbarer Nähe der Kantonsstrasse (mit den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs) erweist sich der Standort auch bezüglich der Verkehrserschliessung als günstig. Im Vergleich zum heutigen Zustand ist weder mit Mehrverkehr zu rechnen, noch sind zusätzliche Erschliessungsträger notwendig. Mit der vorgenommenen Evaluation wird belegt, dass der ausgewählte Standort die insgesamt beste Lösung mit geringen Auswirkungen auf Raum und Umwelt darstellt. Weitere im Rahmen der Standortevaluation nicht geprüfte Standorte in H._____, welche sich für das Verkaufsprovisorium eignen könnten, sind nicht erkennbar und werden auch vom Beschwerdeführer nicht genannt. Auch etwa ein allfälliger Standort auf einer Freifläche im Innern der Überbauung G._____ ist aufgrund des Platzbedarfs, der Erschliessungs- bzw. Zufahrtsituation, der Nähe zu den Wohnblöcken und des Verlustes an Grün- und Erholungsraum kaum machbar bzw. im Vergleich zum ausgewählten Standort deutlich nachteilhafter. Insgesamt kann als erwiesen gelten, dass sich der ausgewählte Standort im Vergleich zu den anderen Standorten innerhalb der Bauzone als viel vorteilhafter erweist. Die relative Standortgebundenheit wurde zu Recht bejaht.

5. Art. 24 RPG, Interessenabwägung

a) Die nach Art. 24 Bst. b RPG vorzunehmende, umfassende Interessenabwägung lässt sich von der Frage der Standortgebundenheit nicht klar trennen bzw. überschneidet sich – wie ausgeführt (E. 3c) – mit der dort vorzunehmenden Standortevaluation. Es wurde bereits dargelegt, dass sich das ausgewählte Grundstück aufgrund der Lage, der Erschliessungssituation und der Platzverhältnisse als der insgesamt beste Standort für die Erstellung des Verkaufsprovisoriums erweist (vgl. E. 4d/e). Das Provisorium an diesem Standort führt zu keinen zusätzlichen Immissionen. Das einzige Interesse, das gegen diesen Standort spricht, ist die Erhaltung des Kulturlands und damit verbunden die raumplanerische Maxime der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet. Diese Interessen sind allerdings deutlich zu relativieren, da es sich nur um einen befristeten Eingriff handelt und dass Verkaufsprovisorium nach Eröffnung des Neubaus zurückgebaut werden muss und das Land maximal fünf Jahre für die zonenfremde Nutzung beansprucht werden darf. Zudem wird mit dem erarbeiteten Bodenschutzkonzept und der verlangten bodenkundlichen Baubegleitung sichergestellt, dass die beanspruchte Kulturlandfläche

nach dem Rückbau des Provisoriums wieder uneingeschränkt landwirtschaftlich genutzt werden kann. Damit stehen dem Vorhaben keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegen. Auch überwiegende private Interessen, welche gegen das Vorhaben sprechen würden, sind nicht erkennbar. Inwiefern die Gemeinde mit der Bewilligung des Verkaufsprovisoriums der Beschwerdegegnerin gegen die Wirtschaftsfreiheit oder das Gebot der Gleichbehandlung verstossen haben soll, wie dies der Beschwerdeführer vorbringt, ist nicht nachvollziehbar, zumal kein anderer Gewerbetreibender ein vergleichbares Baugesuch (weder für das Provisorium noch für den Neubau eines Einkaufszentrums) eingereicht hat.

b) Der Beschwerdeführer bringt vor, die Realisierung des Verkaufsprovisoriums würden einzig wirtschaftliche Interessen der Beschwerdegegnerin zugrunde liegen. Wie bereits ausgeführt (E. 4b) ist das Verkaufsprovisorium nötig, um die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im Ortsteil H._____ zu gewährleisten. Wie die Beschwerdegegnerin richtig vorbringt, besteht an der Aufrechterhaltung der Grundversorgung der Bevölkerung von H._____ mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs ein öffentliches Interesse. So wird in den Planungsgrundsätzen des RPG festgehalten, dass die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden die Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung gestalten sollen und dabei u.a. günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein sollen (Art. 3 Abs. 3 Bst. d RPG). Auch der Schutz der Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen (Art. 3 Abs. 3 Bst. b RPG) ist ein wichtiger Planungsgrundsatz. Dass mit dem gewählten Standort – im Unterschied zu den weiteren Standorten, vorab denjenigen auf der Ostseite der Kantonsstrasse – Zusatzverkehr verhindert werden kann, stellt daher ebenfalls ein öffentliches Interesse dar.

c) Damit zeigt sich, dass dem Vorhaben keine überwiegenden Interessen entgegenstehen und entsprechend auch die Voraussetzung von Art. 24 Bst. b RPG erfüllt ist.

6. Art. 24 RPG, Flächenbedarf

a) Eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG kann schliesslich nur erteilt werden, wenn als erwiesen gelten kann, dass die beantragte Grösse des Verkaufsprovisoriums für

die Erbringung der Dienstleistungen nötig ist bzw. das Vorhaben nicht grösser ist als zwingend nötig. Der Flächenbedarf muss mit anderen Worten begründet sein. Der Beschwerdeführer bringt diesbezüglich vor, die von der Beschwerdegegnerin beantragte Fläche werde kommentarlos hingenommen. Für eine vorübergehende Nutzung könne das Angebot und damit der Flächenbedarf massiv reduziert werden.

b) Das Verkaufsgebäude weist eine Länge von 58.12 m und eine Breite von 27.43 m auf. Es ist 7.65 m hoch und verfügt zusätzlich über einen Technikaufbau (Breite 7.10 m, Länge 40.5 m, Höhe 2.42). Die Bruttogeschossfläche beträgt gemäss Baugesuch 1'435 m². Westlich des Gebäudes sind 41 Aussenparkplätze für Fahrzeuge vorgesehen, südlich 50 Abstellplätze für Fahr- und Motorfahräder (davon 28 gedeckt). Nördlich ist eine Andockstelle für die Warenanlieferung geplant. Die temporär beanspruchte Fläche beträgt insgesamt rund 3'800 m².

c) Der Flächenbedarf wurde im Verlaufe des Planungsprozesses und nach einer entsprechenden Rückmeldung des AGR im Voranfrageverfahren¹² reduziert und im Rahmen des Berichts des Argumentariums Flächenbedarf vom 12. Oktober 2016 näher begründet. Der Flächenbedarf für die temporäre K._____-Verkaufsstelle (Verkauf, Lager, Büro/Personal) wurde von ursprünglich geplanten ca. 750 bis 850 m² auf ca. 705 m² reduziert. Gemäss den nachvollziehbaren Ausführungen im Argumentarium Flächenbedarf (Ziffer 3.1) stellt die geplante Verkaufsfläche von 450 m² die minimale Fläche für eine temporäre Verkaufsstelle in H._____- dar. So entspreche diese Fläche der minimalen Grösse, um ein Basissortiment an Lebensmitteln und Non Food-Artikeln anbieten zu können, das die Grundversorgung mit Artikeln des täglichen Bedarfs abdecke. Das heutige Sortiment werde bereits um rund 60 % reduziert, weshalb eine weitere Reduktion die Grundversorgung nicht mehr sicherstellen würde.

Neben der K._____-Verkaufsstelle sollen weitere Verkaufs- und Dienstleistungsgeschäfte (Coiffeur, Kiosk, Drogerie und L._____) im Verkaufsprovisorium untergebracht werden, welche auch schon im bestehenden "E._____" untergebracht waren. Damit soll gemäss Argumentarium Flächenbedarf (Ziffer 3.2) der bestehende langjährige Nutzungsmix aus Verkaufs- und Dienstleistungsnutzungen, der gut verankert sei und den Bedürfnissen der lokalen

¹² Stellungnahme AGR vom 5. Juni 2015, Vorakten Ziffer 2.3.

Bevölkerung entspreche, weitergeführt werden können. Der notwendige Flächenbedarf für diese Nutzungen wurde im Vergleich zum bestehenden "E._____" um durchschnittlich 45 % reduziert (Coiffeur von ca. 65 m² auf ca. 37 m², Kiosk von ca. 137 m² auf ca. 37 m², Drogerie von ca. 152 m² auf ca. 75 m², L._____ von ca. 305 m² auf ca. 151 m²). Der minimale Flächenbedarf von rund 300 m² für den reduzierten Weiterbetrieb dieser Anbieter sei aus folgenden Gründen gerechtfertigt (Ziffer 3.2 Argumentarium Flächenbedarf): Mit ihrem Verkaufs- und Dienstleistungsangebot würden diese Anbieter neben dem Sortiment der K._____-Verkaufsstelle eine wichtige Ergänzung der Nahversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs darstellen. Für die betroffenen Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschäfte (Coiffeur, Drogerie) sei die Möglichkeit, ihr Geschäft in einem temporären Gebäude während der zwei- bis dreijährigen Bauzeit weiterzuführen und die Stammkundschaft halten zu können, zentral für die Existenzsicherung.

d) Die BVE sieht keinen Grund, diese Ausführungen und den minimalen Flächenbedarf für die Sicherstellung der Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs in Frage zu stellen. Die Beschwerdegegnerin legt im Argumentarium Flächenbedarf schlüssig dar, dass die ersuchten Flächen dem Minimum entsprechen, welches für die Sicherstellung der Grundversorgung mit Artikeln des täglichen Bedarfs für die Bewohnerinnen und Bewohner von H._____ benötigt wird. Auch ist nachvollziehbar, dass es für die Bevölkerung von H._____ – insbesondere die ältere Generation in der Überbauung G._____ – wichtig ist, dass die bereits bisher vorhandenen, ergänzenden Verkaufs- und Dienstleistungsangebote ebenfalls in unmittelbarer Nähe weiter bestehen. Der Flächenbedarf für diese Angebote wurde ebenfalls stark reduziert und kann nicht noch mehr optimiert werden. Schliesslich erscheinen auch die Anzahl der geplanten Parkplätze für Autos und Fahrräder angemessen.

Der Flächenbedarf für das Bauvorhaben ist ausreichend begründet und die Beschwerdegegnerin hat den Nachweis erbracht, dass das Verkaufsprovisorium insgesamt nicht grösser ist als zwingend nötig. Damit wird auch deutlich, dass Alternativen wie etwa ein Verkaufswagen – wie dies der Beschwerdeführer ins Spiel bringt – den Bedürfnissen der Bevölkerung nicht genügen. Die Beschwerde ist auch in diesem Punkt abzuweisen.

e) Der Beschwerdeführer bringt schliesslich vor, es sei nicht nachvollziehbar, dass das Verkaufsprovisorium vorliegend bewilligt worden sei, ein Provisorium auf dem

S._____areal in Bern während der Neubauphase des K._____ T._____ dagegen nicht möglich gewesen sei. Während einem Bauer zudem ein Verkaufsstand auf dem Feld untersagt werde, werde der Beschwerdegegnerin in der Landwirtschaftszone ein Supermarkt provisorisch bewilligt, in welchem keine vor Ort produzierten Güter verkauft würden.

Diese Fälle sind nicht vergleichbar mit dem hier umstrittenen Bauvorhaben, weshalb sich daraus nichts für die vorliegende Beurteilung ableiten lässt. So befindet sich der Standort des einst geplanten K._____ -Provisoriums auf dem S._____areal im T._____ nicht in der Landwirtschaftszone, sondern auf einer Freifläche A für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse, so dass unterschiedliche Kriterien für die Zulässigkeit eines Bauvorhabens zur Anwendung gelangten. Zudem sind die Fälle auch nicht vergleichbar, da sich das K._____ im T._____ -Quartier in städtischem Gebiet befindet, wo es genügend andere Versorgungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe gibt. Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone für den Verkauf landwirtschaftlicher Produkte ist ebenfalls nach anderen Kriterien zu beurteilen (Art. 16a RPG, Art. 34 Abs. 2 RPV¹³).

7. BGBB, Mehrwertabschöpfung

a) Der Beschwerdeführer bringt vor, es sei davon auszugehen, dass der Landeigentümer das grundsätzlich landwirtschaftlich zu nutzende Land nicht zu den für Landwirtschaftsflächen geltenden Preisen zur Verfügung stellt, sondern zu wesentlich besseren. Der entsprechende Pachtvertrag sei vorzulegen. Es sei fraglich, ob dieser überhaupt bewilligungsfähig sei, erfülle doch die Beschwerdegegnerin die Bedingungen des BGBB¹⁴ nicht. Schliesslich macht der Beschwerdeführer geltend, auch bei bloss vorübergehender Nutzung sei zu prüfen, ob durch die temporäre Umnutzung nicht ein Mehrwert geschaffen werde und dieser Mehrwert abzuschöpfen wäre.

b) Weder allfällige Verfügungsbeschränkungen des BGBB noch die Frage einer allfälligen Mehrwertabschöpfung sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu

¹³ Raumplanungsverordnung des Bundesrates vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1).

¹⁴ Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11).

überprüfen. Auf diese Rügen des Beschwerdeführers ist nicht einzutreten; auf die Edition des Pachtvertrags kann verzichtet werden.

8. Zusammenfassung und Kosten

a) Das umstrittene Bauvorhaben erweist sich zusammenfassend als relativ standortgebunden und widerspricht keinen überwiegenden Interessen. Das AGR hat dem Vorhaben zu Recht eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG erteilt. Auf die weiteren Rügen des Beschwerdeführers ist nicht einzutreten. Die Beschwerde ist daher abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdeführer. Er hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 2'000.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁵).

c) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG).

Die Beschwerdegegnerin ist mehrwertsteuerpflichtig¹⁶ und kann somit die von ihren Rechtsvertretern auf sie überwälzte Mehrwertsteuer in ihrer eigenen Mehrwertsteuerabrechnung als Vorsteuer abziehen. Ihr fällt daher betreffend Mehrwertsteuer kein Aufwand an und eine Abgeltung der Mehrwertsteuer käme einer mit Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG unvereinbaren Überentschädigung gleich. Die in der Kostennote der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin aufgeführte Mehrwertsteuer ist daher bei der Bestimmung des Parteikostenersatzes nicht zu berücksichtigen.¹⁷

¹⁵ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

¹⁶ Siehe Unternehmens-Identifikationsnummer-Register, einsehbar unter: <<https://www.uid.admin.ch>>.

¹⁷ BVR 2014 S. 484 E. 6.

Ansonsten gibt die Kostennote der Anwälte der Beschwerdegegnerin zu keinen Bemerkungen Anlass. Der Beschwerdeführer hat daher der Beschwerdegegnerin die Parteikosten von Fr. 3'748.50 zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der Gesamtentscheid der Gemeinde Wohlen bei Bern vom 28. Juni 2017 und die Verfügung des AGR vom 29. Mai 2017 werden bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 2'000.00 werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Der Beschwerdeführer hat der Beschwerdegegnerin Parteikosten im Betrag von Fr. 3'748.50 zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn A._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt C._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Wohlen, Departement Bau und Planung, eingeschrieben

- Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), per Kurier

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin