



Bau- und Verkehrsdirektion

Reiterstrasse 11
3013 Bern
Telefon +41 31 633 30 11
info.ra.bvd@be.ch
www.bvd.be.ch/ra

BVD 110/2024/5

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 6. Mai 2025

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer

und

Herrn **D.**_____
Einsprecher im Beschwerdeverfahren

und

Herrn **E.**_____
Beschwerdegegner

vertreten durch Herrn Fürsprecher F._____

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 bei Bern vom 7. Dezember 2023 (eBau Nr. A._____; Rindviehlaufstall mit Hochsiloanlage) sowie die Verfügung des Amts für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vom 26. September 2023 (G.-Nr.: 2021.DIJ.5037)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdegegner reichte am 29. Juli 2022 bei der Gemeinde Wohlen bei Bern ein Baugesuch ein für den Neubau eines Rindviehstalls mit einer Hochsiloanlage auf Parzelle Wohlen bei Bern Grundbuchblatt Nr. J._____. Im Verlaufe des vorinstanzlichen Verfahrens reichte der Beschwerdegegner eine Projektänderung ein, mit welcher anstelle von drei Silos mit einer Höhe von jeweils 20 m neu vier Silos mit einer Höhe von 16 m sowie ein zusätzlicher Platz für bis zu 150 Siloballen eingeplant wurden. Die Parzelle liegt in der Landwirtschaftszone. Gegen das Bauvorhaben erhob unter anderem der Beschwerdeführer Einsprache. Mit Verfügung vom 26. Sep-

tember 2023 kam das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zum Schluss, dass das Bauvorhaben zonenkonform und eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG¹ nicht erforderlich ist. Mit Gesamtentscheid vom 7. Dezember 2023 erteilte die Gemeinde Wohlen bei Bern die Baugewilligung sowie eine Ausnahmegewilligung nach Art. 26 BauG² für das Überschreiten der maximal zugelassenen Silohöhe.

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 6. Januar 2024 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Er beantragt die Aufhebung Gesamtentscheids vom 7. Dezember 2023 und der Verfügung des AGR vom 26. September 2023 sowie die Erteilung des Bauabschlags. Eventualiter sie die Sache zur neuen Beurteilung an die Gemeinde Wohlen zurückzuweisen.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet³, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Das Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Abteilung Walderhaltung, äusserte sich mit Stellungnahme vom 1. Februar 2024 und kam zum Schluss, dass es aus waldrechtlicher Sicht keinen Grund gebe, der Beschwerde Folge zu leisten. Das AGR beantragt mit Stellungnahme vom 6. Februar 2024 die Abweisung der Beschwerde. Auch die Gemeinde Wohlen stellt mit Stellungnahme vom 8. Februar 2024 den Antrag auf Abweisung der Beschwerde. Das Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Fachstelle Boden, nahm mit Eingabe vom 12. Februar 2024 Stellung. Mit Beschwerdeantwort vom 12. Februar 2024 beantragt der Beschwerdegegner die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde. Das Amt für Umwelt und Energie (AUE), Abteilung Immissionsschutz, äusserte sich mit Stellungnahme vom 12. Februar 2024 zu den Rügen des Beschwerdeführers im Zusammenhang mit den Geruchs- und Lärmimmissionen.

4. Mit Verfügung vom 12. Dezember 2024 stellte das Rechtsamt fest, dass das Baugesuch von der Gemeinde – entgegen den Vorgaben von Art. 12b Abs. 1 und 2 NHG⁴ – nie im kantonalen Amtsblatt veröffentlicht wurde. Es wies die Gemeinde an, das Bauvorhaben zusätzlich im kantonalen Amtsblatt zu veröffentlichen, die Baugesuchsakten mitsamt den massgebenden Plänen 30 Tage öffentlich zur Einsichtnahme aufzulegen und allfällige Eingaben sowie die Baugesuchsakten nach Ablauf der Einsprachefrist dem Rechtsamt zu retournieren. Weiter führte das Rechtsamt in dieser Verfügung aus, aufgrund einer summarischen Prüfung sei es fraglich, ob der Beschwerdegegner vorliegend eine genügende Standortevaluation vorgenommen habe. Es forderte den Beschwerdegegner auf, eine Standortevaluation einzureichen, aus welcher nachvollziehbar hervorgehe, aus welchen Gründen andere Standorte schlechter abschneiden als der geplante Standort auf Parzelle Wohlen bei Bern Grundbuchblatt Nr. J._____. Zudem wurde der Beschwerdegegner gebeten, verschiedene Fragen des Rechtsamts zu beantworten. Diesen Aufforderungen kam der Beschwerdegegner mit Eingabe vom 10. April 2024 nach.

Aufgrund der von der Gemeinde erfolgten Publikation im kantonalen Amtsblatt ging beim Rechtsamt eine Stellungnahme Archäologie des archäologischen Diensts des Amts für Kultur vom 16. April 2024 ein. Mit Schreiben vom 26. April 2024 schickte die Gemeinde die Akten des Baugesuchs zurück an das Rechtsamt und teilte mit, dass während der Auflagefrist im kantonalen Amtsblatt die beigelegte Einsprache von D._____ eingegangen sei.

5. Mit Verfügung vom 10. Mai 2024 beteiligte das Rechtsamt Herr D._____ als Einsprecher im Beschwerdeverfahren. Gleichzeitig führte es aus, eine erste summarische Einschätzung er-

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

² Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

³ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion (Organisationsverordnung BVD, OrV BVD; BSG 152.221.191).

⁴ Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451).

gebe, dass auf die Einsprache mangels Legitimation nicht eingetreten werden könne, da sich Herr D._____ bereits im abgeschlossenen vorinstanzlichen Verfahren als Einsprecher beteiligt habe, ihm der Entscheid der Gemeinde vom 7. Dezember 2023 eröffnet worden sei, er sich daher mittels Beschwerde innert der dreissigtägigen Rechtsmittelfrist hätte gegen diesen Entscheid zur Wehr setzen können, er dies jedoch unterlassen habe. Abschliessend werde über die Legitimation des Einsprechers erst mit dem Entscheid der BVD befunden. Aufgrund dieser summarischen Einschätzung werde jedoch vorerst auf einen Schriftenwechsel in Bezug auf diese Einsprache verzichtet. Mit dieser Verfügung stellte das Rechtsamt dem Beschwerdegegner sodann weitere Fragen. Schliesslich forderte es die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) auf, einen Bericht einzureichen, bat das AGR, die vom Beschwerdegegner eingereichte Standortevaluation zu beurteilen und das AUE, Abteilung Immissionsschutz, ihre Berechnung nach FAT-Bericht Nr. 376 nachzureichen sowie eine Frage zum Vorsorgeprinzip zu beantworten.

Das AGR äusserte sich mit Stellungnahme vom 3. Juni 2024 zur Standortevaluation. Das AUE, Abteilung Immissionsschutz, reichte eine Stellungnahme vom 6. Juni 2024 ein, inklusiv Berechnungsformular zum Mindestabstand. Nach gewährter Fristerstreckung reichte die OLK ihren Fachbericht vom 10. Juni 2024 ein. Nach zweifach gewährter Fristerstreckung beantwortete der Beschwerdegegner mit Stellungnahme vom 10. Juni 2024 (falsch datiert, eingegangen beim Rechtsamt am 23. Juli 2024) die Fragen des Rechtsamts und äusserte sich dabei gleichzeitig zum OLK-Bericht, unter Beantragung verschiedener Beweismassnahmen.

6. Mit Verfügung vom 14. August 2024 führte das Rechtsamt aus, gemäss Art. 34 Abs. 4 Bst. c RPV⁵ dürfe die Bewilligung für eine zonenkonforme Baute oder Anlage nur erteilt werden, wenn der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen könne. Die vom Rechtsamt mit Verfügung vom 10. Mai 2024 gestellten Fragen zur betrieblichen Organisation des beschwerdegegnerischen Betriebs (Ziffer 4a der Verfügung) stünden in Zusammenhang mit dieser Voraussetzung. Da die zweite und dritte Frage gemäss Ziffer 4a dieser Verfügung vom Beschwerdegegner nicht oder nur ungenügend beantwortet worden seien bzw. zu weiteren Fragen führen würden, könne die erwähnte Voraussetzung derzeit nicht genügend überprüft werden, womit diese aufgrund einer ersten summarischen Prüfung des Rechtsamts im jetzigen Zeitpunkt nicht als erfüllt betrachtet werden könne. Der Beschwerdegegner wurde daher gebeten, zu den ergänzten Fragen erneut Stellung zu nehmen.

Nach gewährter Fristerstreckung reichte der Beschwerdegegner zur Beantwortung der Fragen das Dokument «Arbeitsbilanz Betrieb E. _____» des Inforama vom Oktober 2024 (im Folgenden: Arbeitsbilanz I) ein. Mit Verfügung vom 25. Oktober 2024 kam das Rechtsamt zum Schluss, dass die eingereichte Arbeitsbilanz E. _____ zu weiteren Fragen/Unklarheiten führe. Es bat daher den Beschwerdegegner, weitere Fragen zu beantworten bzw. die Fehler in dieser Arbeitsbilanz zu beheben. Erneut beantragte der Beschwerdegegner eine Fristerstreckung, welche ihm gewährt wurde. Mit Eingabe vom 6. Dezember 2024 reichte er eine Arbeitsbilanz Betrieb E. _____ des Inforama vom November 2024 ein (im Folgenden: Arbeitsbilanz II), mit welcher die Fragen beantwortet und die Fehler in der Arbeitsbilanz im Zusammenhang mit den Gesamtarbeitszeiten behoben wurden.

7. Mit Verfügung vom 13. Dezember 2024 bat das Rechtsamt das LANAT, Fachstelle Boden, um die Einreichung eines Berichts unter Beantwortung diverser Fragen zu der vom Beschwerdegegner eingereichten Arbeitsbilanz II. Nach gewährter Fristerstreckung reichte das LANAT, Fachstelle Boden, die Stellungnahme vom 30. Januar 2025 ein.

In der Folge erhielten die Verfahrensbeteiligten Gelegenheit, zum Ergebnis des Beweisverfahrens Stellung zu nehmen / Schlussbemerkungen einzureichen. Sowohl der Beschwerdeführer als auch

⁵ Raumplanungsverordnung des Bundesrats vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1).

der Beschwerdegegner beantragten eine Fristerstreckung. Der Beschwerdegegner verzichtete auf Bemerkungen und reichte mit Eingabe vom 24. März 2025 die Kostennote des Rechtsvertreters sowie eine Rechnung des Inforama vom 17. März 2025 ein. Der Beschwerdeführer hielt mit undatierter Stellungnahme (eingegangen beim Rechtsamt am 27. März 2025) an den Ausführungen in seiner Beschwerde und den darin gestellten Rechtsbegehren fest.

8. Auf die Rechtsschriften und die Fachberichte wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Der Entscheid der Gemeinde ist ein Gesamtentscheid im Sinne von Art. 9 Abs. 1 KoG⁶, die Verfügung des AGR eine weitere Verfügung im Sinne von Art. 9 Abs. 2 Bst. b KoG. Beide sind gestützt auf Art. 11 Abs. 1 KoG in Verbindung mit Art. 5 Abs. 1 KoG mit Beschwerde nach Art. 40 Abs. 1 BauG bei der BVD anfechtbar. Diese ist somit zur Beurteilung der Beschwerde zuständig.

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 ist Grundeigentümer der unmittelbar an die Bauparzelle grenzenden Parzelle Wohlen bei Bern Grundbuchblatt Nr. L. _____. Er ist damit bereits in seiner Funktion als Grundeigentümer dieser unmittelbar benachbarten Parzelle besonders betroffen, womit offen bleiben kann, ob er dies auch als Bewohner des Wohnhauses auf der ebenfalls in seinem Grundeigentum befindlichen Parzelle Wohlen bei Bern Grundbuchblatt Nr. M. _____ in rund 200 m Luftdistanz zum strittigen Neubau ist. Die diesbezüglichen Vorbehalte der Gemeinde in der Stellungnahme vom 8. Februar 2024 müssen daher nicht näher beurteilt werden. Seine Einsprache wurde zudem abgewiesen. Damit ist der Beschwerdeführer durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

c) Nach der nachgeholten Publikation im kantonalen Amtsblatt (vgl. E. 3) reichte der Einsprecher im Beschwerdeverfahren die Einsprache vom 19. April 2024 ein. Auf diese Einsprache ist nicht einzutreten. So hat sich der Einsprecher im Beschwerdeverfahren im abgeschlossenen vorinstanzlichen Verfahren bereits als Einsprecher beteiligt. Der Entscheid vom 7. Dezember 2023, mit welchem die Gemeinde u.a. seine Einsprache abwies, wurde ihm unstrittig mittels Einschreiben eröffnet. Wenn er sich daher gegen diesen Entscheid (weiter) zur Wehr hätte setzen wollen, hätte er innert der dreissigtägigen Rechtsmittelfrist dagegen Beschwerde erheben müssen. Darauf hat er jedoch verzichtet, weshalb er sich – trotz mangelhafter Publikation des Vorhabens – nun nicht nochmals mittels Einsprache am Verfahren beteiligen kann.

2. Rechtliches Gehör

a) Der Beschwerdeführer rügt eine Verletzung des rechtlichen Gehörs. So werde im angefochtenen Entscheid bezüglich mehrerer Einsprachepunkte lediglich auf die eingeholten Amts- und Fachberichte verwiesen (etwa betreffend besondere Bauten und Anlagen nach Art. 19 ff. BauG, betreffend Höhe und Farbe der Silobauten, betreffend Geruchs-, Lärm- und Lichtemissionen sowie betreffend Waldabstand). Eine eigentliche Auseinandersetzung mit seinen Rügen habe nicht statt-

⁶ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).

gefunden. Mangels genügender Begründung sei es ihm nicht ohne weiteres möglich, die Überlegungen der Gemeinde nachzuvollziehen und deren Entscheid sachgerecht anzufechten.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG⁷ gibt den Parteien das Recht, sich zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern. Er verlangt, dass die Behörde die Vorbringen der Betroffenen sorgfältig prüft und beim Entscheid berücksichtigt. Daraus ergibt sich die Pflicht der Behörde, ihre Verfügung zu begründen (Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG). Die 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.⁸

c) Die Gemeinde hat sich im angefochtenen Entscheid zu den vom Beschwerdeführer im Rahmen seiner Einsprache vorgebrachten Rügen kurz geäußert und dabei ausgeführt, wieso diesen Einwänden nicht gefolgt werden kann. Der Beschwerdeführer macht selber nicht geltend, dass nicht alle Rügen abgehandelt worden wären. Vielmehr bringt er einzig vor, dass bezüglich mehrerer Einsprachepunkte lediglich auf die eingeholten Amts- und Fachberichte verwiesen worden sei. Es ist jedoch nicht zu beanstanden, wenn die Gemeinde im angefochtenen Entscheid für die Begründung auf die Beurteilung von Fach- oder Amtsstellen verweist, ohne die entsprechenden Amts- und Fachberichte bzw. die Verfügungen zu wiederholen. Dieses Vorgehen ist durchaus üblich und auch legitim. Mit dem Verweis auf die entsprechenden Fachbeurteilungen gab die Gemeinde zu erkennen, dass sie diese als richtig und überzeugend beurteilt. Sie musste dabei nicht zusätzlich begründen, wieso sie diesen Berichten Folge leistet. Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers fand damit eine genügende Auseinandersetzung mit seinen Rügen statt. Dabei gilt es auch zu berücksichtigen, dass die Behörde – wie ausgeführt – nicht auf jedes Argument der Parteien eingehen muss. Vielmehr reicht es, wenn die wesentlichen Gesichtspunkte erwähnt werden. Dies ist nach dem Gesagten der Fall, zumal der Beschwerdeführer selber nicht konkret geltend macht, in welchen Punkten nicht genügend auf seine Vorbringen eingegangen worden sein soll. Insgesamt konnte der Beschwerdeführer den angefochtenen Entscheid sowie die Verfügung des AGR sachgerecht anfechten. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt nicht vor.

3. Publikation

a) Der Beschwerdeführer beanstandet, dass das Bauvorhaben bisher einzig im amtlichen Anzeiger publiziert worden sei, nicht jedoch im Amtsblatt des Kantons Bern.

Die Gemeinde und der Beschwerdegegner vertreten die Ansicht, dass bei einem zonenkonformen Bauvorhaben eine Publikation im kantonalen Amtsblatt nicht erforderlich sei. Der Beschwerdegegner macht überdies geltend, eine mangelhafte Publikation sei in der Einsprache nicht gerügt worden, womit diese Rüge gestützt auf Art. 40 Abs. 2 BauG zu spät erfolgt sei.

b) Grundsätzlich wurde die sogenannte aspektmässige Umschreibung des Streitgegenstands (vgl. aArt. 40 Abs. 2 BauG) mit der Revision des Baugesetzes vom 9. Juni 2016 per 1. April 2017 aufgehoben. Das geltende Recht sieht für Einsprecherinnen und Einsprecher keine Begrenzung

⁷ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

⁸ BVR 2018 S. 341 E. 3.4.2, 2016 S. 402 E. 6.2; BGE 140 II 262 E. 6.2; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 52 N. 7.

des Streitgegenstands auf die Einsprachegründe vor. In der Beschwerde können deshalb auch Rügen erhoben werden, die in der Einsprache noch nicht enthalten waren. Ausgenommen sind einzig Verfahrensmängel, die bei erster Gelegenheit zu rügen sind und im Beschwerdeverfahren nicht mehr erhoben werden können, wenn dazu schon im vorinstanzlichen Verfahren Gelegenheit bestanden hätte.⁹

Die unterbliebene Publikation des Vorhabens im kantonalen Amtsblatt stellt zwar einen solchen Verfahrensmangel dar (vgl. E. 3c/d), welchen der Beschwerdeführer bei erster Gelegenheit und damit im Rahmen seiner Einsprache hätte vorbringen müssen. Sein diesbezüglicher Einwand in der Beschwerde kommt daher zu spät. Dennoch ist darauf einzugehen, da es sich um einen erheblichen Mangel im Sinne von Art. 40 Abs. 3 BauG handelt, welchen die BVD auch von Amtes wegen aufgreifen kann.

c) Die Publikation hat grundsätzlich in zwei aufeinanderfolgenden Nummern des amtlichen Anzeigers der Standortgemeinde zu erfolgen (Art. 26 Abs. 2 BewD¹⁰). Besteht jedoch voraussichtlich ein Beschwerderecht gesamtschweizerischer Organisationen nach Art. 12 NHG oder Art. 55 USG¹¹, ist das Gesuch zusätzlich im kantonalen Amtsblatt zu veröffentlichen (Art. 12b Abs. 1 und 2 NHG, Art. 55a Abs. 1 und 2 USG).¹² Dies ist vorliegend der Fall: Das umstrittene Vorhaben wurde unter dem Titel der Zonenkonformität im Sinne von Art. 16a Abs. 1 RPG bewilligt. Gemäss einem Entscheid des Bundesgerichts aus dem Jahr 2015 stellt die Bewilligung von landwirtschaftlichen Bauten in der Landwirtschaftszone eine Bundesaufgabe im Sinne von Art. 2 NHG dar, handelt es sich doch bei Art. 16 ff. RPG um eine bundesrechtlich geregelte Materie, die einen engen Bezug zum Natur- und Landschaftsschutz aufweist.¹³ Entsprechend besteht ein Beschwerderecht gesamtschweizerisch tätiger Organisationen (Art. 12 NHG). Indem die Vorinstanz das Bauvorhaben nur im amtlichen Anzeiger, nicht aber im kantonalen Amtsblatt publizierte, war die Publikation mangelhaft. Die ungenügende Publikation hat jedoch nicht die Nichtigkeit des Bauentscheids zur Folge, sondern nur dessen Anfechtbarkeit.

d) Dieser formelle Mangel kann geheilt werden, wenn die Rechtsmittelinstanz dieselbe Kognition hat wie die Vorinstanz und der beschwerdeführenden Person aus der Heilung kein Nachteil erwächst.¹⁴

Gemäss Art. 40 Abs. 3 BauG kommt der BVD als Beschwerdeinstanz die volle Überprüfungsbefugnis zu. Dem Beschwerdeführer ist durch die Heilung der Gehörsverletzung kein Nachteil erwachsen. Nach Anweisung des Rechtsamts liess die Gemeinde das Vorhaben im kantonalen Amtsblatt publizieren. Die Baugesuchsakten lagen während der Einsprachefrist bei der Gemeinde auf. Damit konnte der Mangel geheilt werden. Da sich die Rüge des Beschwerdeführers als zu spät erwies, ist dieser Punkt bei der Kostenverlegung nicht zu berücksichtigen.

⁹ VGE 2020/34 vom 17. Februar 2022 E. 7.4.2, 2017/278 vom 19. März 2019 E. 1.5.5; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 40-41 N. 9 m.w.H.

¹⁰ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

¹¹ Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01).

¹² Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 35-35c N. 9.

¹³ BGer 1C_17/2015 vom 16. Dezember 2015 E. 1.1.

¹⁴ Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 21 N. 11.

4. Bestehender Betrieb und Bauvorhaben

a) Der Beschwerdegegner (Jahrgang 1988) führt zusammen mit seiner Ehepartnerin (Jahrgang 1991) einen landwirtschaftlichen Betrieb (Milchproduktion, Schweinezucht), welchen sie per 1. Januar 2019 von Vater des Beschwerdegegners (Jahrgang 1963) übernommen haben. Gemäss den vom LANAT aufgeführten Betriebsdaten (GELAN 2024) verfügt der Betrieb über eine landwirtschaftliche Nutzfläche von 37.63 ha, wovon 12.14 ha als offene Ackerfläche dienen. Rund 20 % der bewirtschafteten Fläche und damit rund 7.5 ha befinden sich im Eigentum des Beschwerdegegners, der Rest (rund 30 ha) ist Pachtland.¹⁵ Der Beschwerdegegner verfügt über 36 Milchkühe, 8 Jungvieh und 8 Kälber, über 30 Zuchtsauen, 4 Mastschweine und 150 Ferkel sowie über 45 Legehennen, 6 Kaninchen und 12 Pferde/Pony/Esel (GELAN 2024). Das Betriebszentrum befindet sich am N._____weg in Innerberg. Die Milchproduktion wird derzeit im Stall beim Betriebszentrum sowie in einem zugepachteten Stall auf dem Hof «S._____» betrieben. Die Schweinezucht befindet sich beim Betriebszentrum, wo ebenfalls ein Teil der Pferde gehalten wird.¹⁶ Der Betrieb weist gemäss Agrardatenerhebung GELAN 2024 3.412 Standardarbeitskräfte (SAK) auf und stellt damit ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von Art. 7 Abs. 1 i.V.m. Art. 5 Bst. a BGBB¹⁷ dar.

b) Der Beschwerdegegner beabsichtigt den Neubau eines Rindviehlaufstalls mit Hochsilanlage. Der dafür vorgesehene Standort auf Parzelle Wohlen bei Bern Grundbuchblatt Nr. J._____ liegt rund 750 m Luftlinie entfernt vom Betriebszentrum, über die O._____strasse ist der Standort in rund 1 km vom Betriebszentrum her erreichbar. Gemäss Ausführungen des LANAT¹⁸ soll aufgrund des Neubaus der gepachtete Stall aufgegeben werden können. Der Neubau werde die Milchkühe aufnehmen und der bestehende Stall am N._____weg solle für das Jungvieh (ca. 25 Tiere) und Pferde (ca. 5 Pferde) genutzt werden. Der bestehende Stall und die Betriebsflächen am Standort N._____weg würden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Der neue Stall soll Platz bieten für 52 Kühe plus Aufzucht. Gemäss Angaben des LANAT¹⁹ beansprucht das Vorhaben insgesamt eine Fläche von 3560 m², welche sich im Inventar Fruchtfolgeflächen (FFF) befindet. Der eigentliche Laufstall soll eine Grundfläche von rund 1237 m² aufweisen (Länge von 47.63 m, Breite ostseitig von 34.95 m, Breite westseitig von 20.99 m) und neben dem Stall mit Liegeboxen, Laufgang und Fressgang über eine Tenne, einen Platz für die automatische Fütterung, eine Abkalbebucht, einen Raum mit der Melkanlage, ein Milchzimmer, ein Büro und ein Raum WC/Technik verfügen. Für den Stall ist eine Holzverschalung in brauner Farbe vorgesehen, das Satteldach mit einer Neigung von 15° ist mit grauen Blechpaneelen geplant und soll ganzflächig mit einer Aufdach-Solaranlage versehen werden. Das Gebäude soll eine Firsthöhe von 10.82 m ab gewachsenem Terrain oder von 10.17 m ab neuem Terrain aufweisen. Südseitig grenzt an den Stall ein Laufhof mit Jauchegrube von insgesamt rund 243 m², nordseitig ist ein Lagerplatz für rund 150 Siloballen mit einer Grösse von etwa 241 m² vorgesehen. Ostseitig ist neben einem Mistplatz eine Hochsilanlage mit vier Silos geplant. Die vier Silos weisen einen Durchmesser von 4.27 m und eine Höhe von 16 m auf und sollen über ein Volumen von jeweils 218 m³ verfügen. Gemäss Angaben des Beschwerdegegners sollen sie im Farbton blau ausgeführt werden.

Das Betriebsleiterehepaar ist neben der Leitung ihres Betriebs zusätzlich fremdangestellt. Der Beschwerdegegner ist zu 75 % als Betriebsleiter eines anderen landwirtschaftlichen Betriebs angestellt (vgl. Arbeitsvertrag in Beilage 6b zum Schreiben vom 10. April 2024), die Ehepartnerin

¹⁵ Vgl. Stellungnahme LANAT vom 12. Februar 2024.

¹⁶ T._____, i, Kommentar zur Tragbarkeit vom 3. Januar 2023, S. 2, Beilage 5 zum Schreiben des Beschwerdegegners vom 10. April 2024.

¹⁷ Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11).

¹⁸ Vgl. Fachbericht LANAT vom 21. September 2023, Vorakten Register 1.4.

¹⁹ Fachbericht vom 6. Januar 2023, Vorakten Register 1.13.

des Beschwerdegegners arbeitet zu 20 % als Projektleiterin bei der V. _____. Der Vater des Beschwerdegegners ist zu 100 % auf dem Betrieb angestellt (vgl. Arbeitsvertrag in Beilage 6a zum Schreiben vom 10. April 2024). Weiter werden gemäss Angaben des Beschwerdegegners externe Lohnunternehmen gezielt eingesetzt, um gewisse Arbeitsschritte zu erledigen (Arbeitsbilanz I, Ziff. 2). Der jährliche Arbeitszeitbedarf nach Realisierung des strittigen Vorhabens schätzt der Beschwerdegegner gestützt auf das Tool «LabourScope» von Agroscope auf 6531.5 Arbeitskraftstunden (AKh), wobei 6381 AKh auf die Innenwirtschaft und 150.5 AKh auf die Aussenwirtschaft (Wald) fallen (vgl. Arbeitsbilanz II, Tabelle 3). Der Arbeitszeitbedarf pro Woche wird damit 125.6 AKh betragen und soll wie folgt aufgeteilt werden (Arbeitsbilanz II, Tabelle 3): Beschwerdegegner 50.4 AKh, Ehepartnerin 29.7 AKh, Vater des Beschwerdegegners 40.7 AKh, Extern 4.8 AKh. Beim Beschwerdegegner ergibt dies gemäss diesen Angaben zusammen mit seiner Fremdanstellung (37.9 AKh/Woche) eine wöchentliche Arbeitsbelastung von 88.3 AKh, bei seiner Ehepartnerin mit ihrer Fremdanstellung (8.1 AKh/Woche) eine solche von 37.8 AKh.

5. Besondere Bauten und Anlagen nach Art. 19 ff. BauG

a) Der Beschwerdeführer rügt, das Vorhaben weiche wesentlich von der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde ab, weshalb es sich um eine besondere Baute im Sinne von Art. 19 BauG handle, welche nur gestützt auf eine Überbauungsordnung bewilligt werden könne. Das dem so sei, zeige sich darin, dass landwirtschaftliche Zweckbauten im Baugesetz Stand 1. Januar 2016 in Art. 20 Abs. 4 Bst. d noch explizit keiner Überbauungsordnung bedurft hätten. Die betreffende Bestimmung sei gestrichen worden, was bedeute, dass sie heute einer solchen bedürfen, sofern sie wesentlich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen. Die Gemeinde verkenne, dass auch Bauvorhaben, welche an sich zonenkonform sind, wesentlich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen könnten. Ein Wohnhaus könne etwa in einer Wohnzone zonenkonform sein, aber derart viele Ausnahmen erfordern, dass es in seiner Gesamtheit dennoch wesentlich von der baurechtlichen Grundordnung abweiche. Dieser Frage sei nachzugehen.

Der Beschwerdegegner führt aus, einzig relevant sei die vorhandene Zonenkonformität gemäss übergeordnetem Bundesrecht. Es gelte zu bemerken, dass der Neubau eines kantonsweit sehr häufig vorkommenden Rindviehlaufstalltyps in der Aufzählung in Art. 19 Abs. 2 BauG nicht aufgeführt werde. Art. 20 BauG konzentriere sich auf Hochhäuser, höhere Häuser und Einkaufszentren. Daraus gehe hervor, dass ausschliesslich Bauten und Anlagen dieser Gruppen für eine Überbauungsordnung vorgesehen seien und insbesondere landwirtschaftliche Zweckbauten nicht mit einer Überbauungsordnung in Verbindung gebracht werden könnten, da hier die bundesrechtliche Zonenkonformität der massgebliche Faktor sei. Daran ändere der Wegfall von Art. 20 Abs. 4 Bst. d BauG nichts. Die Zonenkonformität nach Art. 16a RPG bleibe das einzige Kriterium und erteile bei Erfüllen der Voraussetzungen einen Anspruch auf Errichtung einer Baute. Die sei bei einer Überbauungsordnung nicht so, da eine politische Entscheidungskomponente hinzukäme, was ein Verstoß gegen höherrangiges Recht wäre.

b) Bauvorhaben, die wesentlich von der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde abweichen («besondere Bauten und Anlagen») dürfen gestützt auf Art. 19 Abs. 1 BauG nur aufgrund einer Überbauungsordnung bewilligt werden. Als besondere Bauten und Anlagen gelten im Rahmen der näheren Bestimmungen von Artikel 20 BauG Hochhäuser und Detailhandelseinrichtungen, ferner die weiteren vom Regierungsrat aufgrund von Absatz 1 bezeichneten Bauvorhaben (Art. 19 Abs. 2 BauG). In den Artikeln 22 BauV²⁰ aufgeführt werden Hochhäuser, Terrassenhäuser, Detailhandelseinrichtungen und Beschneigungsanlagen.

²⁰ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1).

c) Der geplante Rindviehstall ist weder einer der erwähnten Typen von «besonderen Bauten und Anlagen» zuzuordnen, noch untersteht dieses grundsätzlich zonenkonforme Vorhaben, welches für eine landwirtschaftliche Zweckbaute dieser Art keine ausserordentlichen Dimensionen aufweist, dem Vorrang der Planung. Da das Vorhaben zudem keine Ausnahmen in Anspruch nehmen muss (auch nicht im Zusammenhang mit der Höhe der Silos, vgl. E. 14), kann nicht von einer wesentlichen Abweichung der Grundordnung gesprochen werden. Nichts daran zu ändern vermag der Umstand, dass landwirtschaftliche Zweckbauten bis 2016 in Art. 20 Abs. 1 Bst. d BauG noch explizit aufgeführt waren als Bauten, die explizit keiner Überbauungsordnung bedürfen, wenn sie nicht höher als 30 m sind. So wurde diese Bestimmung nicht aufgehoben, weil man die darin aufgeführten Bauten im Umkehrschluss als planungspflichtig einstufen wollte. Vielmehr wurden diese aufgehoben, weil die bisherigen «höheren Häuser» (vormals aufgeführt in Art. 20 Abs. 2 BauV) keiner Überbauungsordnung mehr bedingten und «daher die bisherige Ausnahmeregelung für bestimmte Industrie-, Gewerbe- und landwirtschaftliche Zweckbauten (Bst. d) und für Lager- und Abstellplätze (Bst. e) somit keinen Sinn mehr macht.»²¹ Die Vorinstanz kam damit zu Recht zum Schluss, dass es sich beim vorliegend umstrittenen Bauvorhaben nicht um eine besondere Baute und Anlage im Sinne von Art. 19 BauG handelt, womit das Baubewilligungsverfahren das richtige Verfahren ist. Die Vorbringen des Beschwerdeführers erweisen sich als unbegründet.

6. Zonenkonformität nach Art. 16a RPG

a) Das AGR kam mit Verfügung vom 26. September 2023 zum Schluss, dass das Vorhaben gestützt auf die Beurteilung des LANAT zonenkonform sei. Als Auflage statuierte es dabei Folgendes:

«Der Rindviehlaufstall mit der Hochsiloplanlage darf nur für die zonenkonforme Nutzung verwendet werden. Nach Wegfall der ursprünglichen Zweckbestimmung ist die Baute zu beseitigen und der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen, wenn bis zu diesem Zeitpunkt keine rechtskräftige Baubewilligung für eine neue Nutzung vorliegt.»

Gestützt auf diese positive Verfügung des AGR erteilte die Vorinstanz mit dem angefochtenen Entscheid die Baubewilligung. Der Beschwerdeführer bestreitet die Zonenkonformität des Vorhabens.

b) In der Landwirtschaftszone zonenkonform sind Bauten und Anlagen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind (Art. 16a Abs. 1 Satz 1 RPG). Ebenfalls zonenkonform sind Bauten und Anlagen, die der inneren Aufstockung eines landwirtschaftlichen oder eines dem produzierenden Gartenbau zugehörigen Betriebs dienen (Art. 16a Abs. 2 Satz 1 RPG). Die Anforderungen an die Zonenkonformität von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone werden in der RPV präzisiert. Danach sind unter anderem Bauten und Anlagen zonenkonform, die der bodenabhängigen Bewirtschaftung oder der inneren Aufstockung dienen, namentlich wenn sie für die Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus Pflanzenbau und Nutztierhaltung oder der Bewirtschaftung naturnaher Flächen verwendet werden (Art. 34 Abs. 1 RPV). Als bodenabhängig gilt die Bewirtschaftung, wenn ein enger Bezug zum natürlichen Boden besteht, wie etwa beim Acker- und Gemüsebau. Die Tierhaltung erfolgt dann bodenabhängig, wenn die Tiere im Wesentlichen auf der Grundlage der auf dem Betrieb produzierten Futtermittel ernährt werden.²² Zonenkonform sind weiter Bauten und Anlagen, die der Aufbereitung, Lagerung und

²¹ Vgl. Vortrag des Regierungsrats zur Änderung des Baugesetzes und des Dekrets über das Baubewilligungsverfahren vom 9. Juni 2016, S. 35.

²² BGE 133 II 370 E. 4.2; Ruch/Muggli, in Praxiskommentar RPG, Bauen ausserhalb der Bauzone, 2017, Art. 16a N. 30 f.

dem Verkauf landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Produkte im von Art. 34 Abs. 2 RPV näher bestimmten Umfang dienen. Die Bewilligung darf nur erteilt werden, wenn die Baute oder Anlage für die in Frage stehende Bewirtschaftung nötig ist (Art. 34 Abs. 4 Bst. a RPV), ihr am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 34 Abs. 4 Bst. b RPV) und der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann (Art. 34 Abs. 4 Bst. c RPV). Die Baute oder Anlage muss an die objektiven Bedürfnisse des Betriebs angepasst sein, namentlich mit Bezug auf ihre Grösse und ihren Standort, und darf insbesondere nicht überdimensioniert sein.²³

c) Es ist unbestritten und gestützt auf die Akten plausibel, dass der Beschwerdegegner das für die vorgesehene Tierhaltung benötigte Futter auf seinen landwirtschaftlichen Nutzflächen zu überwiegenden Teilen selber produziert und diese Tierhaltung als bodenabhängige Bewirtschaftungsform in den Anwendungsbereich von Art. 16a Abs. 1 RPG fällt.²⁴ Ob die Voraussetzungen der Zonenkonformität nach Art. 16a Abs. 1 RPG für das vorliegend umstrittene Bauvorhaben erfüllt sind, wird nachfolgend im Detail geprüft.

7. Notwendigkeit und Dimensionierung

a) Der umstrittene Rindviehlaufstall mit Hochsiloplanlage darf nur bewilligt werden, wenn die Baute oder Anlage für die in Frage stehende Bewirtschaftung nötig ist (Art. 34 Abs. 4 Bst. a RPV). An der betrieblichen Notwendigkeit eines Neubaus fehlt es, wenn die vorgesehene Nutzung (allenfalls nach einem Umbau) in einer bereits vorhandenen Baute möglich wäre.²⁵ Bei Neubauten ist zudem zu prüfen, ob sie an der Stelle von bisherigen, in Zukunft nicht mehr benötigten Bauten errichtet werden können, um eine weitere Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden.²⁶ Die Betriebsbauten müssen für ihren individuellen Zweck nötig und dürfen damit nicht überdimensioniert sein.²⁷

b) Es steht zunächst fest, dass für den Rindviehlaufstall der geplanten Grösse eine Unterbringung in einem bestehenden Gebäude des Betriebs des Beschwerdegegners ausgeschlossen ist und auch ein Ersatzbau an Stelle einer vorhandenen, nicht mehr benötigten Baute nicht in Frage kommt. Gemäss den plausiblen Ausführungen des LANAT soll insbesondere der bestehende Stall am N. _____ weg 2, in welchem heute die rund 35 Kühe gehalten werden, für das Jungvieh (ca. 25 Tiere) und Pferde (ca. 5 Pferde) genutzt werden.²⁸ Weiter wird auch die vorgesehene Grösse des Stalls für die geplante Haltung von maximal 52 Kühen plus Aufzucht weder seitens des Beschwerdeführers noch seitens der Behörden in Frage gestellt. Die BVD geht ebenfalls davon aus, dass der geplante Rindviehstall für die in Frage stehende Bewirtschaftung nicht überdimensioniert und den objektiven Bedürfnissen des Betriebs angepasst ist. Dies gilt schliesslich auch hinsichtlich der vier geplanten Silos mit einem Volumen von jeweils 218 m³ und dem zusätzlich geplanten Lagerplatz für rund 150 Siloballen: Der Beschwerdegegner errechnete einen Futterbedarf von 500 m² Mais und von 450 m³ Gras. Dabei ging er davon aus, dass eine Kuh pro Tag ca. 25 kg Mais und ca. 19 kg Grassilage (gerechnet bei einem Trockensubstanz-Gehalt von 32 %) frisst, was einem Platzbedarf von 10 m³ Mais und 9 m³ Gras pro Kuh und Jahr entspreche.²⁹ Das LANAT als kantonale Fachstelle führte in seinem Fachbericht vom 21. September 2023³⁰

²³ BGE 129 II 413 E. 3.2 S. 416, E. 3a S. 281, E. 3 S. 133 f.

²⁴ Vgl. Betriebsvoranschlag «Variante Stallbau» vom 21. Dezember 2022, S. 7, Beilage zu T. _____, Kommentar zur Tragbarkeit vom 3. Januar 2023, Beilage 5 zum Schreiben des Beschwerdegegners vom 10. April 2024.

²⁵ BGE 129 II 413 E. 3.2 S. 416, mit Hinweisen.

²⁶ BGer 1C_567/2015 vom 29.8.2016, E. 4.1, mit Hinweisen.

²⁷ Ruch/Muggli, Praxiskommentar RPG 2017, Art. 16a N. 47.

²⁸ Vgl. Fachbericht LANAT vom 21. September 2023, Vorakten Register 1.4.

²⁹ Berechnung zum Silovolumen, Vorakten Register 1.17.

³⁰ Vorakten Register 1.4.

gestützt auf diese Angaben aus, für 50 Milchkühe betrage der jährliche Silomaisbedarf daher 4562 dt FS (Dezitonnen Frischsubstanz) und der Grassilobedarf 3467 dt FS. Für den Siloraumbedarf von Maissilage ergebe sich somit ein Volumen von ca. 650 m³ (ca. 700 kg Futter pro m³ Silolagererraum), für den Siloraumbedarf von Grassilage ein Volumen von ca. 495 m³ (ca. 700 kg Futter pro m³ Silolagererraum). Für die Lagerung von Maissilage ergebe sich somit ein Bedarf von 2 Hochsilos (mit einem Volumen von jeweils 218 m³) und ca. 100 Rundballen (Breite 1.2 m, Durchmesser 1.5 m, Volumen 2.12 m³). Für die Lagerung von Grassilage ergebe sich ein Bedarf von 2 Hochsilos (mit einem Volumen von jeweils 218 m³) und ca. 30 Rundballen (Breite 1.2 m, Durchmesser 1.5 m, Volumen 2.12 m³). Zudem sei zu beachten, dass der Lagerraum mit der gesamten Silohöhe berechnet worden sei, rund 1.6 m der Höhe jedoch nicht als eigentlicher Lagerraum genutzt werden könnten, da die Entnahmefrüse ansonsten nicht eingesetzt werden könne. Der Bedarf von vier Silos mit jeweils 218 m³ Volumen und des geplanten Lagerplatzes für rund 150 Siloballen erachtet die kantonale Fachstelle damit als nachvollziehbar und plausibel (vgl. auch Stellungnahme vom 12. Februar 2024). Der Beschwerdeführer bringt gegen diese nachvollziehbaren Berechnungen keine Einwände vor und bestreitet den Siloraumbedarf und damit die vorgesehene Grösse der vier geplanten Silos und des Lagerplatzes nicht. Auch für die BVD sind diese Angaben nachvollziehbar, weshalb die Silos und der Lagerplatz – der Beurteilung des LANAT folgend – nicht überdimensioniert sind.

8. Längerfristiger Bestand

a) Der Beschwerdeführer rügt, es sei nicht untersucht worden, ob der Betrieb des Beschwerdegegners voraussichtlich längerfristig bestehen könne. In den Akten befinde sich – soweit ersichtlich – kein Betriebskonzept, aus welchem hervorgehe, dass die mit dem geplanten Bauvorhaben verbundenen Investitionen auch effektiv tragbar seien für den Betrieb. Es sei deshalb zu befürchten, dass vorliegend eine Baute bewilligt werde, die schon bald einmal nicht mehr benötigt werde.

Der Beschwerdegegner argumentiert, der Beschwerdeführer bringe diese Rüge zum längerfristigen Bestehen erstmals vor. Diese Rüge sei in der Einsprache nicht erwähnt worden und erfolge gemäss Art. 40 Abs. 2 BauG zu spät. Abgesehen davon sei das längerfristige Bestehen des landwirtschaftlichen Gewerbes eindeutig gewährleistet.

b) Zunächst ist mit Verweis auf E. 3b festzuhalten, dass der Beschwerdeführer diese Rüge zum längerfristigen Bestand nicht verspätet vorbrachte, sieht doch das geltende Recht keine Begrenzung des Streitgegenstands auf die Einsprachegründe mehr vor. Entgegen der Ansicht des Beschwerdegegners erweist sich somit diese Rüge nicht als verspätet.

c) Die Zonenkonformität von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone setzt voraus, dass der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann (Art. 34 Abs. 4 Bst. c RPV). Damit soll sichergestellt werden, dass in der Landwirtschaftszone keine unnötigen neuen Bauten und Anlagen bewilligt werden, die bereits nach kurzer Zeit wieder leer stehen.³¹ Aus dem Ausrichten von Direktzahlungen allein kann noch nicht auf das Vorliegen eines voraussichtlich längerfristig existenzfähigen landwirtschaftlichen Betriebs geschlossen werden. In Zweifelsfällen lässt ein längerfristig ausgelegtes Betriebskonzept eine objektive Beurteilung zu.³²

d) Das LANAT führte im vorinstanzlichen Verfahren in seiner Stellungnahme vom 6. Januar 2023 aus, der Nachweis an die Finanzier- und Tragbarkeit habe erbracht werden können. Ebenso

³¹ Waldmann/Hänni, Handkommentar RPG, 2006, Art. 16a N. 28.

³² Ruch/Muggli, Praxiskommentar RPG 2017, Art. 16a N. 45.

könne der längerfristige Bestand aufgrund der Pachtverträge als gesichert beurteilt werden. Im Beschwerdeverfahren ergänzte das LANAT mit Stellungnahme vom 12. Februar 2024, die Finanzier- und Tragbarkeit des Bauvorhabens sei von ihnen geprüft und plausibilisiert worden (Grundlagen: Betriebsvoranschlag und Kommentar zur Tragbarkeit, T. _____). Es seien keine Gründe erkennbar, dass der Betrieb voraussichtlich nicht längerfristig bestehen könne. Es befänden sich zudem rund 20 % der bewirtschafteten Flächen im Eigentum des Beschwerdegegners. Dieser habe Kopien von fünf 12-jährigen Pachtverträgen für 23.22 ha Land übermittelt. Die längerfristige Bewirtschaftung dieser Flächen werde somit als gesichert beurteilt.

e) Ob der künftige Betrieb des Beschwerdegegners voraussichtlich längerfristig bestehen kann, ist anhand einer gesamthaften Beurteilung des konkreten Einzelfalls und unter Berücksichtigung aller Erträge und Ausgaben zu beurteilen. Auch Einnahmen, die nicht in direktem Zusammenhang mit der eigentlichen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung stehen (wie vorliegend etwa die aufgeführten Einnahmen aus dem unselbständigen Nebeneinkommen), können dabei berücksichtigt werden. Der Beschwerdegegner reichte im vorinstanzlichen Verfahren ein Betriebsvoranschlag vom 21. Dezember 2022 unter Berücksichtigung des geplanten Stallneubaus ein.³³ Aus der darin enthaltenen Erfolgsrechnung (S. 18 des Betriebsvoranschlags) ergibt sich, dass der Beschwerdegegner von einem Jahresgewinn aus der Landwirtschaft von CHF 50 342.00 und von einem Jahresgewinn insgesamt (d.h. unter Berücksichtigung des unselbständigen Nebeneinkommens von CHF 74 869.00 und abzüglich des Privatverbrauchs von CHF 71 489.00) von CHF 53 722.00 ausgeht. Der vom Beschwerdegegner erstellte Finanzplan (S. 19 des Betriebsvoranschlags) weist nach einem Verlust von CHF 284 000.00 (Veränderung nettomonetäres Umlaufvermögen) im ersten Jahr aufgrund der für den geplanten Stall einkalkulierten Investitionen stetig steigende, jährliche Überschüsse für die fünf Jahre danach von CHF 10 000.00 bis CHF 19 000.00 aus. Der kumulierte Überschuss beläuft sich Ende 2028 auf CHF 87 000.00. Berücksichtigt sind bei diesen Zahlen nicht nur die Investition in den Stallneubau, sondern jährlich auch insgesamt CHF 32 000.00 für Gebäude- und Maschineninvestitionen. Dies macht deutlich, dass der Beschwerdegegner umsichtig kalkuliert und bereits heute Reserven für den Unterhalt der Gebäude und damit den längerfristigen Erhalt der Infrastruktur einplant.

Wie das LANAT erachtet auch die BVD die im Betriebskonzept angenommenen Entwicklungsszenarien nach Umsetzung des strittigen Projekts als plausibel und die in der Erfolgsrechnung und im Finanzplan prognostizierten Zahlen als realistisch. Dass diese Kalkulationen nicht vorsichtig wären und damit als ungenügend gesichert gelten müssten, ist nicht erkennbar und wird auch vom LANAT nicht befürchtet. Gestützt auf den Betriebsvoranschlag des Beschwerdegegners und den realistischen Finanzplan bestehen keine Anzeichen, dass der Betrieb des Beschwerdegegners mit dem künftigen Konzept nicht längerfristig bestehen könnte. Dabei ist auch zu beachten, dass der Beschwerdegegner erst 37 Jahre alt ist und damit länger nicht mit einer Betriebsabgabe bzw. -übergabe zu rechnen ist. Kommt dazu, dass sowohl beim Eigenland (7 ha und damit rund 20 %) als auch bei einem Grossteil des Pachtlands (23.22 ha), bei Letzterem aufgrund der 12-jährigen Pachtverträge und unter Berücksichtigung der Option auf Pächterstreckung im Kündigungsfall, die längerfristige Bewirtschaftung als gesichert gelten kann. Dazu kommt, dass der Markt für Pachtland sehr dynamisch ist, weshalb allfällige, ohnehin eher unwahrscheinliche Flächenverluste infolge von Kündigungen in diesem lebhaften Markt früher oder später durch Neuzupachten kompensiert werden können.³⁴ Selbst wenn der Beschwerdegegner damit in Zukunft einzelne Pachtflächen verlieren sollte, so bedeutet dies nicht, dass sein Betrieb dadurch übermässig tangiert wird und der längerfristige Bestand nicht mehr gewährleistet werden kann.

³³ Vgl. Betriebsvoranschlag «Variante Stallbau» vom 21. Dezember 2022, Beilage zu T. _____, Kommentar zur Tragbarkeit vom 3. Januar 2023, Beilage 5 zum Schreiben des Beschwerdegegners vom 10. April 2024; identischer Entwurf in den Vorakten, Register 1.30.

³⁴ Eduard Hofer, in Kommentar zum BGGB, Art. 7 N. 93.

f) Im Zusammenhang mit der Frage des längerfristigen Bestands untersuchte die BVD im Beschwerdeverfahren den prognostizierten Arbeitszeitbedarf des Betriebs des Beschwerdegegners, die vorgesehene Aufteilung der anfallenden AKh sowie die Arbeitsbelastung des Betriebsleiter-ehepaars, welche neben dem eigenen Betrieb eine Fremdanstellung von 75 % (Beschwerdegegner) bzw. 20 % (Ehepartnerin des Beschwerdegegners) verfügen, und des zu 100 % angestellten Vaters des Beschwerdegegners. Wie ausgeführt (E. 4b) schätzt der Beschwerdegegner den Arbeitszeitbedarf nach Realisierung des strittigen Vorhabens gestützt auf das Tool «LabourScope» von Agroscope auf 6531.5 AKh jährlich und damit 125.6 AKh pro Woche. Zusammen mit den erwähnten Fremdanstellungen beläuft sich die wöchentliche Belastung der Familie gemäss den Angaben in der Arbeitsbilanz II auf folgende Stunden: Beschwerdegegner 88.3 AKh, Ehepartnerin des Beschwerdegegners 37.8 AKh, Vater des Beschwerdegegners 40.7 AKh (schliesslich werden 4.8 AKh pro Woche durch externe Lohnunternehmen übernommen).

Mit Stellungnahme vom 30. Januar 2025 äusserte sich das LANAT, Fachstelle Boden, zu diesen Angaben. Dabei beurteilte es zunächst den gestützt auf das Tool «LabourScope» von Agroscope prognostizierten Wert von 6531.5 AKh aufgrund der erstellten Arbeitsbilanz als realistisch und die – im Vergleich zu dem im ursprünglichen Betriebsvoranschlag aufgeführten Wert für den Soll-Zustand von 9917 AKh – deutliche Reduktion der Arbeitsstunden mit diesem Tool als nachvollziehbar und plausibel. So hätten im Betriebsvoranschlag gewisse Arbeitserleichterungen durch den strittigen Neubau nicht abgebildet werden können, wie dem Kommentar zur Tragbarkeit (S. 8) entnommen werden könne. Der Betriebsvoranschlag diene sodann primär dem Nachweis der Finanzier- und Tragbarkeit des Bauvorhabens und weniger einer detaillierten Arbeitsplanung und -budgetierung. Mit der später eingereichten Arbeitsbilanz, welche auf dem Tool «LabourScope» basiere, könne die anfallende Arbeit genauer eingeschätzt werden. Im Zusammenhang mit der Frage des Rechtsamts, ob die Fachstelle die Arbeitsbelastungen des Beschwerdegegners, der Ehepartnerin des Beschwerdegegners und des Vaters des Beschwerdegegners als plausibel und machbar beurteile, führte dieses in grundsätzlicher Weise aus, auch beim Tool «LabourScope» handle es sich trotz relativ detaillierter Planung nicht um ein Zeiterfassungs- und Zeitmessungstool. Dies bedeute, dass man von der Zeitplanung/-budgetierung nicht direkt auf die effektiv geleistete Arbeit schliessen könne. Weiter seien neben der Arbeitszeit weitere Faktoren massgeblich für die effektive Arbeitsbelastung. Dazu gehörten insbesondere die Mechanisierung beim Melken, Misten, und Füttern, welche die physische Belastung durch die Arbeit deutlich reduzieren könne. Auch die Vereinfachung der Arbeitsabläufe und die Zunahme der Flexibilität, welche durch die Reduktion der Melkstandorte erreicht werden könne, zähle dazu. Der Arbeitsbelastung stünden sodann die persönlichen Ressourcen gegenüber, welche sie vorliegend nicht beurteilen könnten. Schliesslich ergebe eine statistische Einordnung, dass Betriebsleiter auf ähnlich grossen Betrieben im Durchschnitt 66 h pro Woche arbeiten würden. Für die konkrete Beurteilung zog die Fachstelle folgende Schlüsse: Die berechneten Arbeitsstunden des Betriebsleiters seien unbestritten sehr hoch und wohl kaum auf Dauer in diesem Ausmass zu bewältigen. Aus den dargelegten Gründen sei aus ihrer Sicht aber fraglich, ob die geleistete Arbeit tatsächlich 88 Stunden pro Woche betrage. Wie in den Arbeitsbilanzen dargelegt worden sei, könnten gewisse Arbeiten im externen Arbeitsverhältnis und auf dem eigenen Betrieb kombiniert werden, wodurch sich Arbeitszeit einsparen lasse. Zudem könnten die Arbeiten im externen Arbeitsverhältnis zeitlich ziemlich flexibel ausgeführt werden, was die Arbeitsorganisation ebenfalls erleichtere. Mittel- oder längerfristig werde wohl die externe Anstellung (oder der Anstellungsgrad) des Beschwerdegegners zur Diskussion stehen oder die Arbeit innerhalb der Familie insgesamt neu aufgeteilt werden. Entlastungsmöglichkeiten seien auch durch vermehrte Arbeit durch Dritte (im Lohn) denkbar. Gemäss ihrer Einschätzung könne ein Teil der Arbeiten des Betriebsleiters durch seinen Vater übernommen werden, da für ihn aktuell weniger AKh budgetiert seien als seine Anstellung beinhalte (52 Stunden gemäss Arbeitsvertrag). Die Arbeitslasten der Ehepartnerin des Beschwerdegegners sähen sie als plausibel und machbar. Über den ganzen Betrieb würden sie die Arbeitsbelastung

(gemessen in AKh) als plausibel und machbar beurteilen. Die langfristige Existenz des Betriebs sieht die Fachstelle durch die Arbeitsbelastung nicht gefährdet. Das Bauvorhaben werde dazu beitragen, die Existenz des Betriebs langfristig zu sichern. Durch den Neubau könnten wesentliche Verbesserungen bezüglich Arbeitslast erreicht werden: Einfachere Arbeitsorganisation und mehr zeitliche Flexibilität durch Reduktion der Melkstandorte sowie Reduktion der physischen Arbeitslast durch Automatisierung. Zudem seien den Besonderheiten in der Arbeitsorganisation und der Verflechtung von Arbeit und Privatleben auf dem Landwirtschaftsbetrieb genügend Rechnung zu tragen. Trotz der hohen Arbeitsstunden des Betriebsleiters seien keine Gründe erkennbar, die gegen einen längerfristigen Bestand des Betriebs des Beschwerdegegners sprechen würden. Man gehe davon aus, dass die Arbeitsverteilung und insbesondere die Arbeitsverhältnisse betriebsextern (Beschwerdegegner und Ehepartnerin) und betriebsintern (Vater) den aktuellen Anforderungen und Bedürfnissen laufend angepasst würden. Die Voraussetzungen von Art. 34 Abs. 4 Bst. c RPV seien aus ihrer Sicht erfüllt.

Der Beschwerdeführer erachtet die Eigenleistungen der Familie des Beschwerdegegners in seinen undatierten Schlussbemerkungen (eingegangen beim Rechtsamt am 27. März 2025) als zu hoch und bezweifelt damit den voraussichtlich längerfristigen Bestand dieses Betriebs. Er könne sich nicht vorstellen, dass der Beschwerdegegner seine externe Anstellung aufgeben werde. Schon heute leide er unter Knie- und Rückenproblemen sowie Erschöpfungszuständen. Der Beschwerdegegner sei im Vorfeld seinem Projekt gegenüber selbst sehr kritisch gegenüber gestanden und habe die Chance auf eine langfristige und erfolgreiche Führung des Betriebs unter 50 % geschätzt. Eine Neuaufteilung der Arbeit innerhalb der Familie sei nicht möglich. Der Vater des Beschwerdegegners habe schon mehrere Herzinfarkte gehabt und sei gesundheitlich sehr angeschlagen. Wenn überhaupt könne der Vater maximal die budgetierten 37.8 Stunden pro Woche auf dem Betrieb leisten, daneben aber sicher nicht zusätzliche Stunden übernehmen. Sein Alter zusammen mit den erwähnten gesundheitlichen Problemen spreche gegen einen längerfristigen Einsatz des Vaters mit einem derart hohen Arbeitspensum. Bei einem Ausfall des Vaters müsste der Beschwerdegegner vermehrt Arbeiten durch Dritte machen lassen, was ihn mit Sicherheit mehr kosten würde. Zu beachten seien auch die Vorschriften des Normalarbeitsvertrags für die Landwirtschaft, wonach die wöchentliche Höchstarbeit 55 Stunden betrage. Auch aus diesem Grund dürfe der angestellte Vater nicht mehr als diese Stunden übernehmen. Auch unrealistisch sei ein Mehrersatz der Ehepartnerin. Ihm sei gesagt worden, dass diese schon heute auf blutdrucksenkende Medikamente angewiesen sei, damit sie den Alltag bewältigen könne. Die Schwiegermutter habe vor nicht allzu langer Zeit einen Schlaganfall gehabt und werde langfristig die Betreuung der Kinder nicht übernehmen können, was sich ebenfalls nachteilig auf die Mitarbeit der Ehepartnerin im Betrieb auswirken werde. Dass der geplante Neubau sogar zu einer Reduktion der Arbeitsstunden wie auch zur Verbesserung der Arbeitssituation bzw. Reduktion der Arbeitsbelastung führen werde, könne er sich nicht vorstellen. Die nötige Amortisation eines so teuren Stalles bedeute in der Regel auch mehr Arbeit. Angesichts des Zeithorizonts für den längerfristigen Bestand von ca. 15 Jahren könne nicht gesagt werden, die Existenz des Betriebs sei voraussichtlich längerfristig gesichert. Es sei somit nur eine Frage der Zeit, bis der strittige Stall nicht mehr genutzt werde bzw. leer stehe. Sollte die Baubewilligung wider Erwarten erteilt werden, müsse diese somit zwingend mit einem Beseitigungsrevers verbunden werden. Dies in dem Sinne, als dass der Beschwerdegegner verpflichtet werde, die Baute(n) zurückzubauen, sollte(n) diese nicht mehr zonenkonform genutzt werden können.

Trotz diesen Ausführungen des Beschwerdeführers und der unbestritten hohen zeitlichen Belastung des Beschwerdegegners sieht die BVD keinen Anlass, von der Beurteilung des LANAT als kantonale Fachstelle abzuweichen und den voraussichtlich längerfristigen Bestand des Betriebs anzuzweifeln. Als zuständige Fachbehörde beurteilt das LANAT zunächst den gestützt auf dem Tool «LabourScope» prognostizierten Arbeitszeitbedarf des beschwerdegegnerischen Betriebs nach Realisierung des strittigen Vorhabens von 6531.5 AKh (und auch die deutliche Reduktion

der diesbezüglichen Prognose im Betriebsvoranschlag) als realistisch. Es ist kein Grund erkennbar, diese fachliche Beurteilung anzuzweifeln, zumal das Tool «LabourScope» gemäss Aussagen des LANAT eine genauere Einschätzung der anfallenden Arbeit zulässt und etwa die Reduktion der Arbeitsstunden durch die mit dem Neubau ermöglichte Automatisierung in der Arbeitskraftbilanz gemäss Betriebsvoranschlag noch nicht dargestellt werden konnte. Dass der Neubau eine Effizienzsteigerung und damit eine Reduktion der anfallenden Arbeitsstunden ermöglicht, ist für die BVD – entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers – plausibel. Die prognostizierte Arbeitsbelastung des Beschwerdegegners ist unbestrittenermassen sehr hoch, gestützt auf die Ausführungen des LANAT ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass sich die effektiv geleistete Arbeitszeit im Vergleich zum prognostizierten Wert von 88 AKh pro Woche dank der Synergien der Arbeiten auf dem eigenen Betrieb und derjenigen der externen Anstellung noch etwas reduzieren lässt. In Kombination mit dem Umstand, dass mit dem Neubau eine Vereinfachung der Arbeitsabläufe und eine Reduktion der physischen Arbeitslast ermöglicht wird, spricht diese Arbeitsbelastung – der Beurteilung des LANAT folgend – nicht gegen einen längerfristigen Bestand des Betriebs. Zu berücksichtigen ist auch, dass die mittel- oder längerfristig nötigen Umstellungen in der derzeit vorgesehenen Aufteilung in gewissem Rahmen durchaus möglich und finanziell verkraftbar sind, sei es durch eine Reduktion der externen Anstellung oder durch eine tiefprozentige zusätzliche Anstellung. Letztere liesse sich nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses mit dem Vater und dem Wegfall des ihm geleisteten Lohnes weiter ausbauen. Es scheint zudem nicht ausgeschlossen, dass der Vater mit 63 Jahren seine vertraglich vereinbarte Arbeitszeit von wöchentlich ca. 52 AKh noch für eine geraume Zeit zu leisten vermag (und damit im Vergleich zu der ihm in der Arbeitsbilanz II zugeordneten Arbeitslast von 40.7 AKh noch einige Stunden zur Entlastung des Beschwerdegegners übernehmen kann). Selbst wenn er hierzu schon früher als erwartet nicht mehr in der Lage wäre, könnte an seiner Stelle ein neue Person angestellt werden. Die vom Beschwerdeführer geäusserten Gesundheitsbedenken, sowohl den Vater des Beschwerdegegners als auch den Beschwerdegegner und seine Ehepartnerin betreffend, sind nicht belegt und rein spekulativ. Selbst wenn diese jedoch zutreffen sollten, schliessen die erwähnten medizinischen Gebrechen, Vorfälle oder Zustände die Leistung der für die drei Familienmitglieder prognostizierten AKh auf deren Betrieb nicht aus, zumal – wie ausgeführt – nicht zuletzt dank der mit dem Neubau ermöglichten Modernisierung und Automatisierung die physische Arbeitslast sinkt. Unbelegt und auch nicht glaubhaft ist schliesslich die Behauptung des Beschwerdeführers, wonach der Beschwerdegegner im Vorfeld des Projekts die Chance auf eine langfristige und erfolgreiche Führung des eigenen Betriebs auf unter 50 % geschätzt habe. Dem LANAT folgend vermag die hohe Arbeitslast den voraussichtlich längerfristigen Bestand des strittigen Betriebs insgesamt nicht zu gefährden. Zu berücksichtigen ist schliesslich, dass solche Zukunftsszenarien stets gewisse Unsicherheiten mit sich bringen und daher ein abschliessender Beweis des längerfristigen Bestands nicht erbracht werden kann. Dies ist jedoch auch nicht Voraussetzung einer Bewilligung als zonenkonformes Vorhaben; Art. 34 Abs. 4 Bst. c RPV verlangt einzig, dass der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann. Eine absolute Sicherheit, dass der Betrieb längerfristig bestehen kann, muss und kann nicht erbracht werden. Dieser Unsicherheit wird mit dem vom Beschwerdeführer geforderten, jedoch bereits vom AGR in seiner Verfügung vom 26. September 2023 verfügten Beseitigungsrevers Rechnung getragen. Danach darf die Anlage nur für die zonenkonforme Nutzung verwendet werden und ist nach Wegfall der ursprünglichen Zweckbestimmung zu beseitigen und der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen, wenn bis zu diesem Zeitpunkt keine rechtskräftige Baubewilligung für eine neue Nutzung vorliegt (vgl. bereits E. 6a).

g) Insgesamt steht für die BVD fest, dass der künftige Betrieb des Beschwerdegegners gut aufgestellt ist und voraussichtlich auch in längerer Hinsicht bestehen kann. Die Voraussetzung von Art. 34 Abs. 4 Bst. c RPV ist damit erfüllt.

9. Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild

a) Der Beschwerdeführer bringt vor, das Vorhaben sei umgeben von Parzellen in der geschützten Landwirtschaftszone. Das Bauen von ortsfremden Gebäuden sei an Orten mit traditioneller Bauweise gemäss Art. 20 Abs. 2 NBRD³⁵ untersagt und die Eingliederung des Neubaus in das Landschafts- und Ortsbild gemäss Art. 20 Abs. 1 NBRD sei nicht gegeben. Er stelle die Eingliederung in das Ortsbild (Silos und Stall) stark in Frage. Das Bauvorhaben binde sich weder in die Landschaft ein noch sei es unauffällig. Das Vorhaben trete äussert dominant in Erscheinung und sei bereits von Weitem zu sehen. Die geplanten Silobauten würden das geschützte Landschaftsbild sehr stören und dem Schutz von bedeutenden Ortsbildern gemäss Art. 17 Bst. b und c RPG widersprechen. Zudem sei auch die Farbe Blau der Silos im Landschaftsbild nicht akzeptabel. Diese müsste Grün ein.

Der Beschwerdegegner führt aus, die vom Beschwerdeführer erwähnten Artikel des kantonalen Normalbaureglements seien nicht beachtlich. Vorliegend habe sich sodann die OLK mit dem Bauvorhaben auseinandergesetzt. Grundsätzlich könne ein derartiger Bau nicht völlig unauffällig erstellt werden. Eine gewisse Auffälligkeit sei unumgänglich und erlaubt. Die OLK habe sich grundsätzlich positiv ausgesprochen. Der Stall mit Hochsiloplanlage sei von zwei Seiten von Wald umgeben, womit diese Baute sogar teilweise getarnt sei.

b) Der Einordnung eines Bauvorhabens in das Orts- und Landschaftsbild kommt in der Landwirtschaftszone ein besonderes Gewicht zu. Dies ergibt sich nicht nur aus dem wichtigen raumplanerischen Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet, sondern auch aus den Planungsgrundsätzen von Art. 3 Abs. 2 RPG, wonach die Landschaft zu schonen ist und insbesondere Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen sollen (Bst. b) und naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten bleiben sollen (Bst. d) sowie aus Art. 16 Abs. 1 RPG, der als eine der wichtigen Funktionen der Landwirtschaftszone «die Erhaltung der Landschaft» nennt.

Die allgemeinen Vorschriften betreffend Ästhetik und Ortsbildschutz gelten zudem nicht nur für Bauten in der Bauzone, sondern für jedes Bauvorhaben, unabhängig davon, ob es sich in der Landwirtschaftszone oder in der Bauzone befindet.

c) Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Art. 9 Abs. 1 BauG). Diese Vorschrift stellt die «ästhetische Generalklausel» im Sinne eines allgemeinen Beeinträchtigungsverbots dar. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn ein Bauvorhaben einen Gegensatz zur bestehenden Überbauung schafft, der erheblich stört. Die Gemeinden dürfen eigene Ästhetikvorschriften erlassen, die über die kantonalen Vorschriften hinausgehen können. Derartige Vorschriften müssen, um selbständige Bedeutung zu erlangen, konkreter gefasst sein als die Anordnungen des kantonalen Rechts, sie dürfen Letztere nicht bloss allgemein anders formulieren.³⁶

Das Baureglement der Gemeinde Wohlen bei Bern (GBR³⁷) enthält insbesondere folgende Bestimmungen zur Gestaltung von Bauten und Anlagen:

³⁵ Dekret vom 10. Februar 1970 über das Normalbaureglement (NBRD; BSG 723.13).

³⁶ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 4 und 13; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen.

³⁷ Baureglement der Gemeinde Wohlen bei Bern vom 1. Dezember 2009, genehmigt durch das AGR am 11. März 2011 (Nachführungsstand Juli 2015).

Art. 14 Grundsatz

- ¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass das Objekt als Einzelbau und mit Bezug zur Umgebung eine gute Lösung ergibt (Art. 9 BauG).
- ² Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:
- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
 - die bestehende Gestaltung der benachbarten Bebauung,
 - Standort, Stellung, Form, Proportionen, und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
 - die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
 - die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
 - die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

Art. 19 Bauweise in der Landwirtschaftszone

In der Landwirtschaftszone dürfen Bauten mit modernem Erscheinungsbild und auch grossmassstäbliche Volumen erstellt werden. Dies bedingt jedoch eine sorgfältige Setzung und Eingliederung der Baukörper ins Landschaftsbild mit entsprechend guter architektonischer Gestaltung von Gebäude und Umgebung.

Diese Bestimmungen gehen weiter als Art. 9 Abs. 1 BauG; ihnen kommt daher selbständige Bedeutung zu. Nicht von Relevanz sind dagegen die vom Beschwerdeführer vorgebrachten Bestimmungen des NBRD, zumal dessen Bestimmungen höchstens bei lückenhafter Regelung der Gemeindebauvorschriften als ergänzendes Recht zur Anwendung gelangen (vgl. Art. 1 Abs. 2 NBRD). Dies ist vorliegend nicht der Fall.

Der Begriff «gute Gesamtwirkung» stellt einen unbestimmten kommunalen Gesetzesbegriff dar, bei dessen Auslegung die kommunalen Behörden einen gewissen Beurteilungsspielraum haben. Jedoch dürfen auch an das Erfordernis der guten Gesamtwirkung nicht unverhältnismässig hohe Ansprüche gestellt werden. Die gute Gesamtwirkung ist weder an geringen noch an besonders hohen architektonischen Qualitäten zu messen. Das bedeutet bei durchschnittlichen örtlichen Gegebenheiten, dass das Mittelmass der Umgebung nicht gestört werden darf und sich eine neue Baute oder Anlage an den qualitativ hochwertigeren Bauten und Anlagen der Umgebung zu orientieren hat.³⁸

d) Im durchgeführten Voranfrageverfahren³⁹ wurde die OLK bereits beigezogen. Beim damals beurteilten Vorprojekt war der Rindviehstall hinsichtlich der Grunddimensionen ungefähr identisch, die Firshöhe betrug damals aber noch 10.47 m ab gewachsenem Terrain oder 9.44 m ab fertigem Terrain und damit etwas weniger als das zu beurteilende, von der Vorinstanz bewilligte Projekt (10.82 m ab gewachsenem Terrain oder von 10.17 m ab neuem Terrain). Auch die Lage entsprach mehr oder weniger dem nun zu beurteilenden Projekt, wobei der Stall noch etwas weiter entfernt von der südlichen Parzellengrenze geplant war (5.67 m statt 3.00 m). Die Materialisierung war identisch, bis auf die damals noch nicht vorgesehene Aufdach-Solaranlage. In der Umgebung fehlte noch der inzwischen nordseitig vorgesehene Lagerplatz für rund 150 Siloballen. Die Hochsiloanlage bestand schliesslich noch aus drei Silos mit einer Höhe von jeweils 20 m (zwei mit einem Durchmesser von rund 4.2 m, eines mit einem Durchmesser von rund 6.5 m), wobei die Siloreihe noch quer zur angrenzenden O._____strasse stand (aktuell: Vier Silos mit einer Höhe von jeweils 16 m und einem Durchmesser von 4.27 m, parallel zur O._____strasse angeordnet). Sie war damals noch in grün geplant, neu soll sie in blau gehalten sein (vgl. Stellungnahme des Beschwerdegegners vom 10. April 2024). Nach einer Begehung vor Ort beurteilte die OLK das Vorprojekt in ihrem Bericht 14. Dezember 2021⁴⁰ wie folgt:

³⁸ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 4a; BVR 2009 S. 329 E. 5.3, BVR 2006 S. 491 E. 6.3.1.

³⁹ Vgl. Vorakten Register 2 bis 2.19.

⁴⁰ Vorakten Register 2.6.

«[...] Das Projekt ist aus Sicht OLK sauber geplant und in seiner Ausformulierung und Materialisierung schlüssig. Aufgrund der grossen Abmessungen braucht es erhebliche Terrainanpassungen. Die Standortwahl sollte dahingehend noch optimiert werden. Da das Terrain gegen Süden immer flacher wird und auch der Waldhintergrund die Bebauung besser rahmen kann, fordert die OLK eine Verschiebung des Vorhabens mindestens bis zur Kreuzung der O._____strasse mit dem Waldweg oberhalb der Hundeschule. Optimal liegt die neue Zufahrt genau vis-à-vis des Waldwegs.»

e) Für das strittige Bauvorhaben holte das Rechtsamt im Beschwerdeverfahren einen neuen Bericht der OLK ein. Mit Bericht vom 10. Juni 2024 umschrieb die OLK die Umgebung des geplanten Vorhabens wie folgt:

«Die Parzelle J._____ liegt an der Südflanke des Frienisbergs zwischen den Siedlungsgebieten Innerberg im Nord-Westen und Säriswil im Süd-Osten in einer weiten dreiseitig von Waldsäumen umgebenen Landschaftskammer, die sich nach Westen öffnet. Die im Norden steile Hangsituation flacht gegen Süden aus. Eine qualitätsvolle Wildhecke und die Hofgruppe O._____strasse 104 gliedern den Landschaftsraum südlich der Parzelle J._____ den Höhenlinien folgend in räumliche Teilbereiche. Im Osten grenzt die Parzelle J._____ an die nach Süden abfallende O._____strasse und den Tannenweidwald. Das für das Bauvorhaben unmittelbare Landschaftsbild wird durch den Charakter einer aktiv bewirtschafteten Kulturlandschaft und den Merkmalen der Streusiedlung (O._____strasse 104 und 95) geprägt. Die Einflüsse des Siedlungsgebietes von Innerberg sind optisch präsent.»

Die Fragen des Rechtsamts zur Einordnung des Vorhabens beantwortete die OLK wie folgt:

«a) Wie beurteilen Sie die Einordnung des geplanten Stalls am vorgesehenen Standort? Wie beurteilen Sie dessen Einbettung in die Umgebung / in die Topographie?

Die OLK-Gruppe Mittelland erachtet die Integration eines neuen Betriebs in den beschriebenen Landschaftsraum grundsätzlich als möglich. In ihrem Bericht vom 14. Dezember 2021 hält die OLK jedoch fest, dass der vorgeschlagene Bauplatz zur besseren Integration des Bauvorhabens in die übergeordnete Topographie optimiert und nach Süden verschoben werden soll. Diese Massnahme begünstigt nicht nur die erheblichen Terrainanpassungen, sie führt auch zu einer besseren Integration des Vorhabens in die räumlich massgebenden Waldsäume des Tannenweidwaldes. Optimal liegt die neue Zufahrt genau vis-à-vis des von Osten kommenden Waldweges.

b) Wie beurteilen Sie die Einordnung der vier vorgesehenen Silos (Lage/Platzierung, Höhe, Farbe)?

Die OLK begrüsst die Vereinheitlichung der Dimension und die Reduktion der Höhe der Siloanlage auf 16 m. Die Aufstellung parallel zur O._____strasse in der Falllinie des Hanges wird als folgerichtig erachtet. Zur Integration ins Landschaftsbild wurde seitens der OLK eine dunkle Farbgebung empfohlen, die gewählte Farbe folgt dieser Empfehlung.

c) Wie beurteilen Sie die vorgesehene Aussenraumgestaltung mit dem südseitig an den Stall grenzenden Laufhof, dem nordseitig vorgesehenen Lagerplatz für rund 150 Siloballen, dem ostseitig vorgesehenen Vorplatz mit Zufahrt und mit der gemäss Stellungnahme des Beschwerdegegners vom 10. April 2024 westseitig geplanten Weide von ca. 3 ha?

Der beiliegende Umgebungsplan ist sehr rudimentär gehalten und in vielen Bereichen wenig aussagekräftig. Durch den minimalen Grenzabstand von 3 m zur südlichen Parzellengrenze bleibt wenig Spielraum zur landschaftlichen und topographischen Integration der Südfassade, die zur Hauptsache als Betonwand der Jauchegrube und des Laufhofs in Erscheinung tritt. Eine Verschiebung des Bauvorhabens in den flacheren südlichen Bereich würde dieses Problem entschärfen. Der Vor-

platz im Osten und die Weide im Westen sind funktional und in Bezug auf den Neubau richtig angeordnet. Der nördliche Lagerplatz für 150 Siloballen stört die Aussenwahrnehmung und ist einer guten Integration der Baute ins Landschaftsbild abträglich. Hier ist aus Sicht der OLK eine verträglichere Lösung im Gebäudevolumen aufzuzeigen.

d) Wie ist Ihr Gesamtfazit zur Einordnung des strittigen Vorhabens in das Orts- und Umgebungsbild?

Das Bauvorhaben ist mit zwei Ausnahmen (Ausgestaltung und Präsenz der Südfassade und dem Lagerplatz für 150 Siloballen) sauber geplant und in seiner Ausgestaltung und Materialisierung schlüssig. Für eine gute Einordnung in den beschriebenen Landschaftsraum, in die vorhandene Topographie und die räumlich prägenden Waldsäume des Tannenweidwaldes müsste das Bauvorhaben aus Sicht der OLK (wie bereits im Bericht vom 14. Dezember 2021 festgehalten) auf die Nachbarparzelle Nr. U. _____, in den südlich flachen Bereich des Landschaftsraumes verschoben werden.»

Gestützt auf diese Ausführungen stellte die OLK folgenden Antrag:

«Aus Sicht des Orts- und Landschaftsschutzes sind folgende Punkte zu überarbeiten:

- Landschaftliche Integration und Ausgestaltung der Südfassade.
- Volumetrische Integration des nördlichen Lagerplatzes für 150 Siloballen.

Zudem ist zu prüfen, ob der Standort (Lage des Bauvorhabens) durch eine Verschiebung nach Süden optimiert werden kann.»

f) Der Beschwerdegegner äusserte sich in der Eingabe vom 10. Juni 2024 (falsch datiert, eingegangen beim Rechtsamt am 23. Juli 2024) zur Beurteilung der OLK. Dabei führte er vorab aus, bei der Parzelle Wohlen Grundbuchblatt Nr. U. _____ handle es sich um Fremdeigentum und dessen Grundeigentümerschaft habe trotz intensiven Bemühungen nicht davon überzeugt werden können, sich von ihrem Grundeigentum zu trennen oder ihm anderweitig zu erlauben, das Projekt auf ihrem Eigentum zu erstellen, was mit einem Schreiben vom 16. Juli 2024 belegt werde. Der Standort der Baute und die Einhaltung des minimalen Abstands von 3 m zur südlichen Parzellengrenze seien damit leider zwingend. Was die Südfassade anbelange, so sei zudem der Beton ebenfalls zwingend, da es sich um eine Jauchegrube handle. Der vorhandene und durch die OLK definierte Spielraum sei nach seiner Auffassung dadurch zu nutzen, dass die Südfassade mit einer Schlingpflanzenart, welche an der Betonmauer mittels befestigten Drähten emporwachse, getarnt werde. Hierzu sei nach seiner Auffassung die Rebe geeignet. Der Bewachs der Südfassade mittels Rebe sei als Auflage in die Baubewilligung aufzunehmen. Der von der OLK kritisierte Siloballenplatz sei ausschliesslich von seinem Grundeigentum ersichtlich, weshalb dieser das Landschaftsbild grundsätzlich nicht beeinträchtige. Der Zugang zu den je rund 800 kg schweren Rundballen müsse für Traktor mit Frontlader bzw. Hoflader gewährleistet sein. Dafür müsse ein Zugriff im Bereich von 360 Grad um den Lagerplatz sichergestellt sein. Aktuell sei dieser zugunsten des Erscheinungsbildes bereits um die Hälfte eingeschränkt worden. Der Traktor mit Lader benötige einen entsprechenden Wenderadius und genügend freien Vorplatz unmittelbar vor dem Ballenlager. Ein Sichtschutz sei daher systembedingt nicht möglich und die durch die OLK beantragte volumetrische Integration sei technisch nicht praktikabel und damit nicht umsetzbar. Daher könne hierfür keine Projektänderung offeriert werden. Sollte diese Frage weiterhin strittig sein, so beantrage er, dass das Inforama als Fachstelle des Kantons Bern mit einer Beurteilung und der Erbringung möglicher Lösungsansätze beauftragt werde. Die einzige, theoretische Alternative zum projektierten Lagerplatz für 150 Siloballen würde darin bestehen, die vier projektierten Silos um jeweils 4 m zu erhöhen. Ein fünftes Silo sei aufgrund der Platzverhältnisse nicht möglich. Die Erhöhung sei jedoch wohl landschaftlich nicht erwünscht, weshalb er auf eine entsprechende Projektänderung, zu welcher er jedoch bereit wäre, verzichte. Es werde daher beantragt, dass der OLK die Frage zu unterbreiten sei, ob aus ihrer Sicht dem projektierten Lagerplatz für 150 Silo-

ballen oder einer Erhöhung der vier projektierten Silos von 16 m auf 20 m den Vorrang zu geben sei.

g) Gemäss der nachvollziehbaren Beurteilung der OLK ist der strittige Stall im vorliegenden Landschaftsraum möglich und in Materialisierung und Ausgestaltung schlüssig. Dabei kritisiert die OLK die vorgesehene Grösse des Stalls nicht. Dieser fachlichen Beurteilung ist zu folgen: Zwar ist das Vorhaben gross und fällt auf der bislang unbesiedelten Parzelle entsprechend auf. Es handelt sich aber um ein in der Landwirtschaftszone übliches Vorhaben (auch in dieser Grösse), weshalb es nicht negativ in Erscheinung tritt, sondern sich vielmehr gut in ein landwirtschaftlich geprägtes Landschaftsbild einpasst. Auch den vorgesehenen Standort erachtet die OLK nicht als unmöglich, auch wenn die Fachbehörde in einer Verschiebung nach Süden noch eine verbesserte Integration erblickt. Abgesehen davon, dass diese Verschiebung weiter nach Süden auf die angrenzende Parzelle in Fremdeigentum gemäss den belegten Ausführungen des Beschwerdegegners nicht möglich ist, ist für die BVD auch nicht erkennbar, wieso die Integration in das Umgebungsbild nicht auch am geplanten Standort gelingen sollte. Selbst wenn eine (nicht mögliche) weitere Verschiebung gegen Süden aus ästhetischer Sicht noch besser wäre, führt dies nach Beurteilung der BVD nicht automatisch dazu, dass auch beim vorliegenden Standort eine gute Einordnung zu verneinen wäre. So befindet sich auch der vorgesehene Standort nicht im nördlichen und steileren Bereich der Bauparzelle, sondern schon in einem Bereich, wo die Parzelle gegen Süden etwas abflacht. Entscheidend ist, dass auch an diesem Standort der umliegende Wald (ostseitig und nordseitig) dazu führt, dass sich das Vorhaben unterordnet und damit gut integriert. Was sodann die von der OLK kritisierte Ausgestaltung der Südfassade anbelangt, so würde die von ihr erwünschte, aber nicht mögliche Verschiebung nach Süden an der Präsenz und Auffälligkeit der betonierten Südfassade nur unwesentlich etwas ändern, indem das ganze Gebäude noch etwas tiefer in der Geländekammer zu liegen käme. Eine andere Materialisierung als der vorgesehene Beton kommt zudem – den nachvollziehbaren Ausführungen des Beschwerdegegners folgend – nicht in Frage, da in diesem Bereich die Jauchegrube vorgesehen ist. Nach Beurteilung der BVD kann jedoch die von der OLK geforderte, bessere landschaftliche Integration und Ausgestaltung der Südfassade mit dem vom Beschwerdegegner vorgeschlagenen Bewuchs mit einer Schlingpflanzenart und damit der Begrünung der Betonwand erreicht werden. Diese Massnahme, mit welcher sich der Beschwerdegegner einverstanden erklärt, ist für die Integration der Südfassade in das Landschaftsbild deutlich effektiver als die erwünschte, leichte Verschiebung des ganzen Projekts gegen Süden. Diese Massnahme reicht nach Beurteilung der BVD aus, damit sich diese Südfassade und damit der strittige Stall als Ganzes gut in die Umgebung einpasst. Der angefochtene Entscheid ist daher mit der Auflage zu ergänzen, wonach der gesamte, in Beton gehaltene Bereich der Südfassade unmittelbar nach Realisierung des Projekts komplett mit einer immergrünen Schlingpflanzenart zu versehen ist.

Die OLK kritisiert sodann den nördlichen Lagerplatz für 150 Siloballen und verlangt dessen volumetrische Integration. Zunächst ist mit Verweis auf E. 7b festzuhalten, dass der Bedarf an dieser Lagerfläche zu bejahen ist. Auch bringt der Beschwerdegegner überzeugend vor, dass für die Bewirtschaftung dieser Lagerfläche bzw. der schweren Rundballen und das Manövrieren mit dem Traktor mit Frontlader bzw. Hoflader genügend freier Vorplatz unmittelbar vor dem Ballenlager nötig sei, weshalb eine volumetrische Integration in das Gebäude nicht praktikabel sei. Entscheidend bei der ästhetischen Beurteilung ist aber, dass eine solche volumetrische Integration nach Beurteilung der BVD auch nicht wünschenswert ist, da der Neubau dadurch noch grösser in Erscheinung treten würde. Wieso der Siloballenplatz die Aussenwahrnehmung stören soll und einer guten Integration der Baute abträglich sein soll, ist für die BVD zudem nicht nachvollziehbar. So stellen solche mit Siloballen belegte Plätze ein übliches, für die Landwirtschaft typisches Bild bei Ställen dieser Art dar. Die konzentrierte Lagerung der Siloballen unmittelbar vor dem Stall ist zudem einer verstreuten Anordnung der Siloballen auf grösserer Fläche oder deren Platzierung abseits eines Gebäudes im freien Landschaftsbild vorzuziehen. Dazu kommt, dass das Siloballenla-

ger hier nordseitig des Stalls und damit hangseitig angeordnet ist, so dass es nicht sehr auffällig ist. Der diesbezüglichen Kritik der OLK kann daher nicht gefolgt werden. Vielmehr integriert sich das Vorhaben auch mit dem nördlichen Lagerplatz gut in das bestehende Umgebungsbild ein. Der vom Beschwerdegegner verlangte Beizug des Inforama ist unter diesen Umständen nicht nötig und auch ohne erneuten Beizug der OLK steht für die BVD fest, dass der Lagerplatz einer optisch auffälligen Erhöhung der Silos vorzuziehen ist.

Die vier geplanten Silos mit einer Höhe von jeweils 16 m werden von der OLK positiv beurteilt. Dabei erachtet die Fachbehörde die Aufstellung parallel zur O. _____ strasse und entlang der Falllinie als folgerichtig und die Integration mit der gewählten, von ihr vorgeschlagenen dunklen Farbgebung als gewahrt. Dieser Einschätzung kann gefolgt werden und auch für die BVD steht fest, dass sich die Silos mit der gewählten Aufstellung und der dunklen Farbgebung dank dem dahinterliegenden Wald optisch gut in die Umgebung einfügen. Ebenso kann der OLK gefolgt werden, wenn sie den Vorplatz im Osten und die Weide im Westen in Bezug auf den Neubau als richtig angeordnet einstuft und damit ebenfalls von deren guten Integration in das Landschaftsbild ausgeht.

Insgesamt gelingt auch am vorgesehenen Standort und ohne die von der OLK geforderte, leichte Verschiebung Richtung Süden dank der Nähe zum Wald und des Standorts im tiefer gelegenen Bereich der Bauparzelle eine gute Integration des strittigen Vorhabens in das landwirtschaftlich geprägte Umgebungsbild. Der nordseitige Lagerplatz für Siloballen tut dieser guten Integration – entgegen der Ansicht der OLK – keinen Abbruch. Die südseitige Betonfassade verliert dank der mittels Auflage verlangten Begrünung ihre Auffälligkeit und so gelingt auch von südlicher Seite betrachtet eine gute Integration des Neubaus in das Umgebungsbild. Die kantonalen und kommunalen Ästhetikvorschriften werden vorliegend eingehalten. Unbestritten und nachvollziehbar ist schliesslich die Beurteilung der Kantonalen Denkmalpflege (KDP), welche zum Schluss kam, dass der Umgebungsschutz des schützenswerten Baudenkmals an der O. _____ strasse 95 mit dem vorliegenden Bauvorhaben nicht betroffen sei.⁴¹

10. Interessenabwägung, Standortevaluation

a) Der Beschwerdeführer beanstandet in seiner Beschwerde den vorgesehenen Standort und die Standortevaluation. Es sei nicht untersucht worden, ob der hier umstrittenen Baute am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen würden. Er könne sich beim besten Willen nicht vorstellen, dass es sich beim geplanten Standort um den bestmöglichen Standort handle.

Der Beschwerdegegner führt aus, er habe bereits für das Vorgesuch eine einschlägige Standortstudie ausarbeiten lassen. Bei der Evaluation sei insbesondere das verfügbare Land zum Erstellen des Rindviehlaufstalls abgeklärt, die Nähe zum Hauptbetrieb und der Betriebsleiterwohnung betreffend die beiden Standorte überprüft, die Erschliessung der verschiedenen Standorte beurteilt, die Einbettung in das Gelände betreffend die Dominanz der Baute gewürdigt, die Terrainverschiebungen beurteilt und die Machbarkeit in Folge der anfallenden Kosten gewürdigt worden. Daraus resultiere im Ergebnis ausschliesslich der vorliegende Standort. Dieser werde durch alle kantonalen Fachstellen als gut und zweckmässig beurteilt. Lediglich die Versetzung um 10 m gegen Süden habe aufgrund der Eigentumsverhältnisse leider nicht umgesetzt werden können. Er könne nicht über den Willen des dortigen Grundeigentümers hinweg auf fremdem Land bauen. Überwiegende Interessen, welche dem vorliegenden Standort entgegenstehen würden, seien nicht erkennbar

⁴¹ Vgl. Vorakten Register 4.12.

und vom Beschwerdeführer auch nicht geltend gemacht. Allfällige private Interessen würden sich nicht als überwiegend erweisen.

b) Für die Erteilung der Baubewilligung ist erforderlich, dass der Baute oder Anlage am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 34 Abs. 4 Bst. b RPV). Bei der Standortwahl für Bauten in der Landwirtschaftszone ist der Bauherr somit nicht frei, sondern er muss nachweisen, dass die geplante Baute am vorgesehenen Standort objektiv notwendig ist, d.h. ein schutzwürdiges Interesse daran besteht, sie am gewählten Ort zu errichten und, nach Abwägung aller Interessen, kein anderer, besser geeigneter Standort in Betracht kommt.⁴² Dabei ist nicht erforderlich, dass überhaupt kein anderer Standort in Betracht fällt. Es müssen besonders wichtige und objektive Gründe vorliegen, die den vorgesehenen Standort gegenüber andern Standorten als viel vorteilhafter erscheinen lassen. Die Evaluation von Alternativstandorten hat aufgrund einer tauglichen und nicht bloss einer Pro-forma-Prüfung zu erfolgen. Zwar ist kein strikter Beweis dafür verlangt, dass überhaupt kein besser geeigneter Alternativstandort vorhanden ist. Ein solcher Beweis wäre kaum je zu erbringen, denn grundsätzlich lässt sich jeder Standort mit dem Argument in Frage stellen, dass sich ein noch besserer finden liesse. Erforderlich ist aber, dass konkrete, realistische Alternativstandorte aufgrund einer Interessenabwägung nicht besser geeignet erscheinen als der gewählte Standort. Wie jede Interessenabwägung hat die Evaluation von Alternativstandorten als standardisierter Denkprozess den Sinn, die Ausübung von Handlungsspielräumen plausibel, nachvollziehbar und überprüfbar zu machen.⁴³

Die erforderliche Interessenabwägung hat sich an den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung zu orientieren (Art. 1 und 3 RPG). Dabei ist auf die rationelle Bewirtschaftung des Bodens, insbesondere die Einfügung in die bestehende Betriebsstruktur, die vorhandene Erschliessung, den raumplanerisch gebotenen Schutz des Orts- und Landschaftsbilds, die Erhaltung genügender Fruchtfolgeflächen, die Belange des Natur- und Heimatschutzes sowie allenfalls den Immissionschutz Rücksicht zu nehmen.⁴⁴ Die Landwirtschaftszone soll von Überbauungen aller Art möglichst frei gehalten werden (Art. 16 Abs. 1 RPG). Es ist deshalb in erster Linie zu prüfen, ob die vorgesehene Nutzung in einer bereits vorhandenen Baute möglich ist oder ob Neubauten als Ersatzbauten an Stelle der bisherigen, nicht mehr benötigten Bauten errichtet werden können.⁴⁵ Zudem gilt der Konzentrationsgrundsatz: Landwirtschaftliche Bauten sind soweit möglich zu gruppieren, unter Berücksichtigung des Standorts des Wohnhauses.⁴⁶

c) Es steht zunächst fest und ist auch unstrittig, dass für einen Stallneubau in der geplanten Grösse – den Ausführungen des LANAT im Fachbericht vom 6. Januar 2023 und dem AGR in der Verfügung vom 26. September 2023 folgend – am Standort des Betriebszentrums am N._____weg in Innerberg und damit auf den dortigen, im Eigentum des Beschwerdegegners stehenden Parzellen Wohlen Grundbuchblatt Nrn. B._____ und G._____ aufgrund der engen Verhältnisse und der unmittelbaren Nähe zum Wald und zur Wohnzone keine Möglichkeiten bestehen. Dass für den Stall in der geplanten Grösse eine Unterbringung in einem bestehenden Gebäude des Betriebs des Beschwerdegegners ausgeschlossen ist und auch ein Ersatzbau an Stelle einer vorhandenen, nicht mehr benötigten Baute nicht in Frage kommt, wurde bereits unter E. 7b dargelegt. Im Voranfrageverfahren nahm der Beschwerdegegner sodann bereits eine Standortevaluation vor⁴⁷, bei welcher er nebst dem strittigen Standort drei weitere Standorte näher untersuchte. Dabei führte er überzeugend aus, dass der strittige Standort von diesen vier Standorten der Vorteilhafteste ist. Der damals geprüfte Standort 2 in der nordwestlichen Ecke der Bauparzelle

⁴² BGer 1C_165/2016 vom 27.3.2017 E. 3.2, mit weiteren Hinweisen.

⁴³ VGE 2010/419 vom 6. April 2011, E. 4.2 mit weiteren Hinweisen.

⁴⁴ BGer 1C_165/2016 vom 27.3.2017 E. 3.2, mit weiteren Hinweisen.

⁴⁵ BGE 129 II 413 E. 3.2; BGer 1C_565/2008 vom 19.6.2009 E. 5.5.

⁴⁶ Zum Ganzen BGer 1C_429/2015 vom 28.9.2016 E. 5.1.

⁴⁷ Vgl. Vorakten Register 2.8 und 2.9.

Wohlen bei Bern Grundbuchblatt Nr. J. _____ erweist sich nicht nur wegen der geringen Distanz zur Wohnzone und der drohenden Geruchsbelästigung der Anwohnenden sowie der Notwendigkeit der Erstellung einer neuen Erschliessung als deutlich nachteilhafter, sondern auch wegen der stärkeren Hanglage und der schlechteren Integration in das Landschaftsbild mangels Nähe des Waldes. Standort 3 der damaligen Prüfung auf Parzelle Wohlen bei Bern Grundbuchblatt Nr. Y. _____ wäre zwar unmittelbar hinter dem Betriebszentrum, die Verhältnisse wären aber zu beengt und angesichts der Hanglage auch nicht geeignet, überdies befindet sich diese Parzelle sowie alle weiteren Parzellen in diesem Bereich in Waldesnähe in einem kommunalen Landschaftsschutzgebiet. Als vierter Standort für den Neubau wurde damals ein Standort auf der Parzelle Wohlen bei Bern Grundbuchblatt Nr. Z. _____ unmittelbar angrenzend an die AA. _____ strasse geprüft. Das Gelände scheint dort relativ eben zu sein und die Zufahrt mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen wäre über die bestehende Strasse gewährleistet. Allerdings befindet sich die Parzelle nicht im Eigentum des Beschwerdegegners, sondern wird von diesem lediglich gepachtet. Dies stellt zwar keinen Ausschlussgrund dar, erschwert die Realisierung eines Neubaus jedoch, weshalb dieser Gesichtspunkt im Vergleich zu Eigenland in der Abwägung dennoch als negativ zu werten ist. Überdies befindet sich der Standort deutlich näher bei der Wohn- und Mischzone als der projektierte Standort, was ebenfalls als Nachteil zu werten ist. Schliesslich würde ein Stall dieser Dimension an diesem Standort auch optisch auffälliger in Erscheinung treten als beim vorgesehenen Standort in unmittelbarer Waldesnähe.

Im Beschwerdeverfahren reichte der Beschwerdegegner mit Schreiben vom 10. April 2024 eine Standortevaluation vom 2. April 2024 ein, in welcher er sich mit den Parzellen, die ihm für die Bewirtschaftung zur Verfügung stehen (Eigen- und Pachtland), auseinandersetzte und darlegte, aus welchen Gründen diese als untauglich verworfen wurden oder sich jedenfalls als klar weniger geeignet erwiesen haben als der nun geplante Standort. Was das Eigenland anbelangt, so kommt – neben den bereits erwähnten Parzellen am Betriebsstandort und zwei Waldparzellen (Parzelle Wohlen bei Bern Grundbuchblatt Nrn. Q. _____ und Q. _____ – auch die Parzelle Wohlen bei Bern Grundbuchblatt Nr. AC. _____ (Standort Nr. 6) aufgrund seiner Lage im Landschaftsschutzgebiet und der zu grossen Nähe zu Wohngebieten nicht in Frage. Ein Standort auf den Parzellen Wohlen bei Bern Grundbuchblatt Nrn. K. _____ und P. _____ im Eigentum des Beschwerdegegners (Standort Nr. 10) erweist sich ebenfalls als klar nachteilhafter als der projektierte Standort, da ein solcher deutlich näher bei Wohnquartieren zu liegen käme, gemäss Ausführungen des Beschwerdegegners zu wenig Platz für eine angrenzende Weidefläche vorhanden wäre und zudem – ähnlich wie bei der bereits erwähnten Parzelle Wohlen bei Bern Grundbuchblatt Nr. Z. _____ – angesichts der exponierten Lage ohne Waldesnähe eine schlechtere Integration des Neubaus in das Umgebungsbild resultieren würde. Zu beengt sind die Platzverhältnisse schliesslich auch auf den Parzellen Wohlen bei Bern Grundbuchblatt Nrn. H. _____ und I. _____ im Eigentum des Beschwerdegegners (Standort Nr. 13); zusätzlich wäre gemäss Ausführungen des Beschwerdegegners eine neue Erschliessung an das Wassernetz nötig. Im Vergleich zum projektierten Standort, welcher zahlreiche Vorteile aufweist (gute Erschliessung, Neubau integriert sich gut in das Umgebungsbild, genügend angrenzende Weidefläche, grosse Distanz zu Wohngebieten, Standort gemäss Angaben des Beschwerdegegners im Zentrum der bewirtschafteten Flächen) erweisen sich alle diese Parzellen auf Eigenland als klar nachteilhafter.

Gleiches gilt für die vom Beschwerdegegner gepachteten Flächen, welche sich nicht nur wegen des bereits erwähnten Nachteils von Pachtflächen für die Realisierung eines Neubaus im Vergleich zu Eigenland als weniger gute Standorte erweisen. Gemäss der vom Beschwerdegegner eingereichten Standortevaluation sind diese Pachtflächen teilweise ebenfalls im kommunalen Landschaftsschutzgebiet oder zu nahe an den Wohngebieten, oder sie erweisen sich als zu klein, zu weit entfernt vom Betriebszentrum und/oder schlecht erschlossen.

Insgesamt belegte der Beschwerdegegner spätestens mit seiner Standortevaluation vom 2. April 2024, dass der strittige Standort auf einer umfassenden Standortevaluation beruht und es sich dabei um den insgesamt vorteilhaftesten Standort erweist. Auch das AGR bestätigt mit Stellungnahme vom 3. Juni 2024, dass aus seiner Sicht die Standortevaluation nachvollziehbar und ausreichend sei, dass alle möglichen Standorte geprüft worden seien und dass sich der geplante Standort am besten eigne. Dieser Beurteilung schliesst sich die BVD gestützt auf die gemachten Ausführungen an. Wenn der Beschwerdeführer in seinen undatierten Schlussbemerkungen ohne nähere Auseinandersetzung mit der vom Beschwerdegegner vorgenommenen Standortevaluation noch immer ausführt, diese sei nach wie vor ungenügend, so kann ihm nicht gefolgt werden.

d) Bei der Interessenabwägung ist auch zu berücksichtigen, dass der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, erhalten bleiben (Art. 3 Abs. 2 Bst. a RPG). Es ist Aufgabe der Kantone, die Fruchtfolgeflächen zu sichern (vgl. Art. 30 RPV). Diese geniessen aber keinen absoluten Schutz. Wenn Ökonomiebauten Fruchtfolgeflächen beanspruchen, muss deren Notwendigkeit, Dimensionierung und Standort im Einzelfall sorgfältig abgeklärt werden.⁴⁸ Fruchtfolgeflächen dürfen gemäss Art. 8b Abs. 3 BauG für andere bodenverändernde Nutzungen beansprucht werden, sofern der damit verfolgte Zweck ohne die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann.

Das Bauvorhaben soll an einem Standort erstellt werden, der sich im Inventar der Fruchtfolgeflächen befindet. Wie bereits ausgeführt ist der geplante Stall nicht überdimensioniert und eine Lösung in oder anstelle der bestehenden Gebäude ausgeschlossen. Ein geringerer Verbrauch von Fruchtfolgeflächen durch Verkleinerung des geplanten Stalls oder Nutzung bestehender Gebäude ist damit nicht möglich. Alle halbwegs valablen, nicht von vornherein ausgeschlossenen Alternativstandorte auf Eigen- oder Pachtland des Beschwerdegegners befinden sich ebenfalls in einer Fruchtfolgefläche. Daraus lässt sich der Schluss ziehen, dass sich das Vorhaben ohne Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen bzw. mit einer geringeren Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nicht realisieren liesse. Das LANAT (mit Fachberichten vom 6. Januar 2023 und 21. September 2023) sowie das AGR (mit Verfügung vom 26. September 2023) stimmten der Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen sodann zu. Von einer Kompensation kann schliesslich abgesehen werden, da eine in der Landwirtschaftszone zonenkonforme Baute realisiert wird (Art. 8b Abs. 4 Bst. b BauG).

e) Dem Vorhaben stehen an diesem Standort keine überwiegenden Interessen im Sinne von Art. 34 Abs. 4 Bst. b RPV entgegen. Der strittige Neubau ist – unter Berücksichtigung einer zusätzlich aufzunehmenden Auflage zum Bewuchs der Südfassade – mit dem Orts- und Landschaftsschutz vereinbar (E. 9) und die umfassende Standortevaluation zeigt, dass konkrete, realistische Alternativstandorte aufgrund einer Gesamtabwägung nicht besser geeignet erscheinen als der gewählte Standort (E. 10c). Da der strittige Stall für die Rindviehhaltung in der beabsichtigten Grösse notwendig und nicht überdimensioniert ist (vgl. E. 7) und keine Alternativstandorte im überbauten Bereich oder in Siedlungsnähe in Frage kommen, vermögen auch das Tangieren raumplanerischer Grundsätze (Konzentrationsgebot, Verbot der Zersiedelung) und die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen dem Vorhaben nicht entgegenzustehen (zu den Fruchtfolgeflächen, vgl. E. 10d). Die Vorgaben des Lärmschutzes (E. 11) sowie die nötigen Geruchs-Mindestabstände (E. 12) sind – hinsichtlich des Lärms unter Aufnahme zusätzlicher Auflagen – eingehalten, so dass der Beschwerdeführer daraus keine überwiegenden privaten Interessen ableiten kann. Auch ansonsten sind überwiegende private Interessen des Beschwerdeführers bzw. weiterer Bewohnerinnen und Bewohner in der Umgebung des geplanten Neubaus weder erkennbar noch geltend gemacht. Schliesslich hält das Vorhaben die waldrechtlichen Vorgaben ein (E. 12). Insgesamt

⁴⁸ BGer 1C_429/2015 vom 28. September 2016, E. 3 und E. 6.1.

stehen dem Neubau daher keine überwiegenden Interessen entgegen. Die Voraussetzung von Art. 34 Abs. 4 Bst. b RPV ist damit erfüllt.

11. Lärmemissionen

a) Der Beschwerdeführer rügt, es sei – soweit ersichtlich – kein Lärmgutachten eingeholt worden. Seine Liegenschaft an erhöhter Lage (Lärmemissionen steigen) liege in nur 200 m Luftdistanz zum geplanten Stall. Bereits bei der Hundeschule, die 100 m weiter entfernt liege, sei ein Gespräch gut hörbar. Der vollautomatisierte Stall mit Melkroboter, Fütterungsroboter, Reinigungsroboter und den Hochsilos mit Zyklonbläser sowie Silagefräse berge die grosse Gefahr von erheblichen Lärmemissionen. Er beantrage die Einholung eines Lärmgutachtens. Sollte der Entscheid wider Erwarten bestätigt werden, so seien die erwähnten Maschinen und Motoren in der Zeit zwischen 21 Uhr abends und 7 Uhr morgens abzustellen. Zu beachten sei auch, dass die konstante Anwesenheit von 50 Kühen fortlaufende und anhaltende Lärmemissionen generieren würden. Sollten diese Glocken tragen, so würden die Lärmemissionen, vor allem in der Nacht, unzumutbar. Offen sei auch immer noch die Frage, wohin die Kälber kämen. Sollten diese in einen anderen Stall gebracht werden, sei mit einem konstanten «Gemuhe» der Mutterkühe zu rechnen.

Der Beschwerdegegner führt aus, der Fachbericht Immissionsschutz komme zu einem klaren Ergebnis. Das Bauvorhaben halte alle Grenzwerte und Vorschriften ein. Die Position der Liegenschaft des Beschwerdeführers sei im Bericht berücksichtigt worden. In der Landwirtschaftszone gelte die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III, dies bedeute, dass tagsüber ein Planungswert von 60 dB und nachts ein solcher von 50 dB zur Anwendung komme. Die Forderung des Beschwerdeführers, die Anlage nachts abzustellen, verfüge daher über keine Grundlage. Es entstehe der Eindruck, dass der Beschwerdeführer alle Vorzüge der Landwirtschaftszone, in welcher er zonenwidrig wohne, geniessen und darüber hinaus in der Landwirtschaftszone die Landwirtschaft verbieten möchte. Die konstante Anwesenheit von 50 Kühen sei bestimmungsgemäss und zonenkonform. Sowohl die Unterbringung von Kälbern sowie die Einstellung von Kühen, wobei entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers keine Mutterkuhhaltung betrieben werde, sei zonenkonform.

b) Die Begrenzung von Lärmimmissionen wird durch die Umweltschutzgesetzgebung geregelt, welche insbesondere bezweckt, Menschen und Tiere gegen schädliche oder lästige Einwirkungen, zu denen auch Lärm gehört, zu schützen (Art. 1 Abs. 1 USG⁴⁹ und Art. 7 USG). Die Lärmschutzbestimmungen erfassen nicht nur Lärm technischen Ursprungs, sondern gelten auch für den durch Tiere verursachten Lärm soweit er in Zusammenhang mit Anlagen, wie beispielsweise Ställen erzeugt wird.⁵⁰ Die Ermittlung und Beurteilung von Lärmimmissionen erfolgt anhand der sogenannten Belastungsgrenzwerte (vgl. Art. 36 Abs. 1 und Art. 40 Abs. 1 LSV⁵¹). Zu den Belastungsgrenzwerten gehören die Immissionsgrenzwerte, die Planungswerte und die Alarmwerte, welche nach der Lärmart, der Tageszeit und der Lärmempfindlichkeit der zu schützenden Gebäude und Gebiete festgelegt werden (Art. 2 Abs. 5 LSV). Der Bundesrat hat in der LSV und in deren Anhängen Belastungsgrenzwerte für verschiedene Lärmarten wie den Strassenverkehrslärm oder den Industrie- und Gewerbelärm festgelegt. Bei Tierlärm können diese spezifischen Belastungsgrenzwerte nicht herangezogen werden, da sich die Art des Lärms und dessen Störungscharakter von technischem Lärm unterscheiden. Die möglichen Lärmimmissionen müssen von der Behörde deshalb im Einzelfall nach Art. 15 USG (Immissionsgrenzwerte) unter Berücksichtigung der Art. 19 USG (Alarmwerte) und Art. 23 USG (Planungswerte) beurteilt werden (Art. 40 Abs. 3 LSV). Bei dieser Einzelfallbeurteilung sind neben der zonenmässigen Zuord-

⁴⁹ Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01).

⁵⁰ Robert Wolf, Kommentar USG, 2000, Vorbemerkungen zu Art. 19-25 N. 19.

⁵¹ Lärmschutz-Verordnung des Bundesrats vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41).

nung der Anlage und der entsprechenden Empfindlichkeitsstufe auch der Charakter des Lärms, Zeitpunkt und Häufigkeit seines Auftretens sowie die Lärmvorbelastung zu berücksichtigen.⁵² Unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung sind Emissionen im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 Abs. 2 USG). Aus dem Vorsorgeprinzip lässt sich indessen nicht ableiten, von Emissionen Betroffene hätten überhaupt keine Belastungen hinzunehmen. Das Vorsorgeprinzip hat hinsichtlich der Immissionen «nicht zwingend eliminierenden Charakter, doch es leistet jedenfalls einen Beitrag zu deren Begrenzung».⁵³ Zusätzliche Massnahmen zum Lärmschutz im Sinne der Vorsorge kommen nur in Betracht, wenn sich dadurch mit relativ geringem Aufwand eine wesentliche zusätzliche Reduktion der Emissionen erreichen lässt.⁵⁴

c) Bei den umstrittenen Lärmemissionen der technischen Anlagen des geplanten Rindviehstalls handelt es sich um Lärmemissionen von ortsfesten Anlagen eines landwirtschaftlichen Betriebes, die gemäss Ziffer 1 des Anhangs 6 der LSV dem Industrie- und Gewerbelärm gleichgesetzt werden. Die Belastungsgrenzwerte für solche Anlagen werden in Ziffer 2 von Anhang 6 der LSV festgelegt. Dabei wird unterschieden, ob die Immissionen in der Nachtzeit (19.00 - 07.00 Uhr) oder in der Tagzeit (07.00 - 19.00 Uhr) auftreten und welche Empfindlichkeitsstufe (ES) der Zone zugeordnet ist, in der der relevante Immissionsort liegt. Das Wohnhaus des Beschwerdeführers sowie andere relevante Immissionsorte liegen in der Landwirtschaftszone, für die die ES III gilt. Die Planungswerte, die für neue Anlagen wie die vorliegende gelten, sind nachts 50 dB(A) und tagsüber 60 dB(A).

d) Das AUE, Abteilung Immissionsschutz, hielt im vorinstanzlichen Verfahren⁵⁵ fest, lärmrelevant bei der neuen Tierhaltungsanlage seien Maschinen und Anlagen für die Fütterung, das Melken, Kühlen und Reinigen. Daneben sei mit Fahrten auf dem Betriebsareal zu rechnen. Die Umgebung der Anlage sei nicht lärmsensibel, bewohnte Gebäude befänden sich in grösserer Entfernung zum Vorhaben. Eine unzulässige Lärmbelastung gegenüber Anwohnern sei deshalb nicht zu erwarten. Die Lärmemissionen entstünden infolge betrieblichem Bedarf an unterschiedlichen Standorten auf dem Areal und zu unterschiedlichen Zeitpunkten sowie mit variierender Zeitdauer. Aus wirtschaftlichen Gründen würden nur die für den Betrieb und das Tierwohl notwendigen Anlagen eingesetzt. Lärm entstehe bei landwirtschaftlichen Betrieben auch in der akustischen Nachtzeit. Weil die verschiedenen Maschinen und Geräte jeweils nur während kurzer oder mittlerer Dauer Lärm emittieren, gehe man davon aus, dass die Lärmgrenzwerte bei den relevanten Immissionsorten mit einiger Reserve eingehalten würden. Der Standort des Vorhabens sei aus Sicht Lärmschutz geeignet, weil sich lärmempfindliche Räume nicht im direkten Umfeld der Anlage befänden und weil bewohnte Zonen voraussichtlich gar nicht oder nur sehr selten von Lärmemissionen durch den neuen Rindviehstall betroffen sein würden.

Im Beschwerdeverfahren führte das AUE mit Stellungnahme vom 12. Februar 2024 ergänzend aus, ein Lärmgutachten sei aus seiner Sicht nicht erforderlich. Die bedeutendste Lärmquelle sei die Futterentnahme aus dem Silo (Silofräse und Turbozyklon). Hier sei gemäss Angaben des Beschwerdegegners ein Turbozyklon mit Schalldämpfer vorgesehen. Die automatische Fütterung erfordere den Betrieb der Silofräse und der Saugvorrichtung auch während der akustischen Nachtzeit, dies während insgesamt maximal 60 Minuten. Gemäss ihrer Plausibilisierung, unter Annahme eines Schallleistungspegels vergleichbarer Anlagen und mit Hilfe einer einfachen Abstandsrechnung werde der Planungswert nachts beim nächsten relevanten Immissionsort (Wohnhaus nördlich in 70 m Distanz) mit Reserve eingehalten, wenn die Anlage zwischen 19.00 Uhr und 07.00

⁵² Vgl. zum Ganzen: BGE 133 II 292 E. 3.3 mit Hinweisen.

⁵³ BGE 124 II 517 E. 4.a.

⁵⁴ BGE 141 II 476 E. 3.2, 127 II 306 E. 8

⁵⁵ Fachbericht vom 8. September 2022, Vorakten Register 1.7, sowie Stellungnahme vom 17. Oktober 2022, Vorakten Register 4.17.

Uhr insgesamt während maximal einer Stunde betrieben werde. Auch bei den Traktorfahrten handle es sich um kurzzeitige Lärmereignisse. Die moderne Tierhaltungsanlage erfordere im Durchschnitt weniger Traktorfahrten als eine konventionelle Anlage. Wie in der Landwirtschaftszone üblich, sei saisonbedingt an einigen Tagen auch am Abend mit höheren Lärmemissionen in Folge des Verkehrs und des Güterumschlags auf dem Betriebsareal zu rechnen. Die Roboteranlagen für die Fütterung, das Melken und die Reinigung würden sie bezüglich Lärm nicht als problematisch erachten, da die Maschinen und Geräte elektrisch betrieben würden und sich mehrheitlich im Gebäude drin befänden. Die zu erwartenden Lärmimmissionen würden aufgrund der Distanz zwischen den Lärmquellen und den Empfangspunkten als gering eingeschätzt. Insgesamt beurteile man die geplante Tierhaltungsanlage als konform, die Umgebung sei nicht lärmsensibel und bewohnte Gebäude befänden sich in ausreichend grosser Entfernung zum Vorhaben.

Mit Stellungnahme vom 6. Juni 2024 äusserte sich das AUE sodann zur Frage des Rechtsamts, ob für das geplante Vorhaben gestützt auf das Vorsorgeprinzip lärm mindernde Massnahmen angezeigt seien. Die Fachbehörde führte aus, in seiner Stellungnahme vom 12. Februar 2024 habe es die Traktorfahrten und die Gärfutterbereitstellung als hauptsächliche Lärmquellen der neuen landwirtschaftlichen Tierhaltung bezeichnet. Das Futter werde in weitgehend geschlossenen Hochsilos gelagert, der Austrag erfolge mit sogenannten Silofräsen und der Transport werde mit pneumatischer Förderung sichergestellt. Es handle sich hierbei um ein langjähriges, bewährtes Verfahren. Nach den vom Beschwerdegegner erhaltenen Angaben werde die Silofräse und die Transportleitung voraussichtlich zwischen sechs- und zwölfmal täglich während 10 bis 20 Minuten in Betrieb gesetzt. Bei der automatischen Fütterung seien diese Vorgänge auch nachts zu erwarten, gemäss Angaben des Beschwerdegegners drei- bis sechsmal pro Nacht während 10 bis 20 Minuten. In den vom Beschwerdegegner eingereichten Unterlagen der Sinus AG vom 18. Juli 2023 (Beilage 4 zur Eingabe vom 10. April 2024) sei der Lärm einer Anlage in Inwil gemessen worden. Aus diesen Messungen sei ein Schalleistungspegel von 103 dB(A) ermittelt und berechnet worden. Dieser könne, mit grossem Vorbehalt, auch für andere Betriebe beigezogen werden. Der Vorbehalt ergebe sich insbesondere durch den Anlagentyp, die betriebsspezifische Aufstellung (z.B. Reflexionen) und die umliegende Situation (z.B. Schallhindernisse durch Gebäude). Auf dem Bild auf Seite 1 des Berichts mit der Messeinrichtung sei, in Folge der zu erwartenden Reflexionen, eine eher unvorteilhafte Aufstellung des Gebläses zu vermuten. Eine überschlagsmässige Rechnung ergebe, dass diese gemessene Anlage ohne Schalldämpfer in der Nacht zu einer unzulässigen Lärmbelastung führen würde. Dies auch bei einer eingeschränkten Betriebszeit von 60 Minuten pro Nacht. Bei ihrer Plausibilisierung mit Hilfe einer einfachen Abstandsrechnung sei im Sinne einer konservativen Betrachtung Direktschall ohne Schallhindernisse angenommen worden. Aufgrund der Angaben des Beschwerdegegners im Baubewilligungsverfahren gingen sie davon aus, dass folgende vorsorglichen Massnahmen verbindlich umgesetzt würden:

- Das Turbogebläse werde mit einem Schalldämpfer ausgerüstet, der eine Reduktion von mindestens 10 dB(A) bewirke. Es seien alternative Massnahmen mit derselben Wirkung möglich, beispielsweise der Einbau des Gebläses in ein Gebäude.
- Die Betriebszeit der automatischen Fütterung aus den Hochsilos werde während der akustischen Nachtzeit von 19:00 Uhr bis 07:00 Uhr auf insgesamt 60 Minuten beschränkt.
- Die Anlage werde fachmännisch geplant und installiert, d.h. sie werde schalltechnisch vom Aufstellungsort entkoppelt aufgebaut und Reflexionen und Resonanzen würden möglichst vermieden.

Sie würden sich hierbei auf das Schreiben des Beschwerdegegners vom 14. August 2023 beziehen, in welchem bestätigt werde, dass der neuste Stand der Technik angewendet werden solle. Dem Vorsorgeprinzip werde damit genügend Rechnung getragen. Weitere lärm mindernde Massnahmen, die zu einer spürbaren Reduktion der Lärmbelastung führen würden und zudem wirtschaftlich tragbar wären, seien nicht ersichtlich.

e) Die BVD sieht keinen Anlass, von der plausiblen Beurteilung des AUE abzuweichen. Gestützt auf die detaillierten Ausführungen der kantonalen Fachstelle und angesichts der grossen Distanz zwischen den Lärmquellen und den Empfangspunkten in den bewohnten Zonen (lärmempfindliche Räume), der nicht dauerhaften, sondern vielmehr bloss kurzzeitigen und unregelmässig stattfindenden Lärmereignisse und der wenigen lärmrelevanten Anlagen (Silofräse und Turbozyklon sowie Traktorfahrten, nicht aber die Roboteranlagen für die Fütterung, das Melken und die Reinigung) kann davon ausgegangen werden, dass die Lärmemissionen der Maschinen und Anlagen des geplanten Rindviehstalls in ihrer Gesamtheit als gering einzustufen sind und die massgebenden Belastungsgrenzwerte (Planungswerte) mit Reserve einhalten. Mit seinen pauschalen Vorbringen vermag der Beschwerdeführer die nachvollziehbare Beurteilung des AUE nicht in Frage zu stellen, zumal er den ergänzenden und detaillierten Ausführungen der kantonalen Fachstelle im Beschwerdeverfahren im Rahmen seiner Schlussbemerkungen nichts entgegnet, sondern lediglich (zu Unrecht) ausführt, die Prüfung der Immissionen, welche von den fraglichen Bauten ausgingen, sei bisher zu kurz gekommen.

Als kritisch beurteilt das AUE einzig den Betrieb der Silofräse mit Turbozyklon in der Nacht, aber nur für den Fall, dass diese ohne Schalldämpfer betrieben wird. Da jedoch ein Schalldämpfer vorgesehen ist und diese Anlage in der Nacht gemäss den eigenen Angaben des Beschwerdegegners drei- bis sechsmal während 10 bis 20 Minuten und (gestützt auf die Ausführungen des AUE, welche der Beschwerdegegner als realistisch beurteilt) insgesamt während maximal 60 Minuten betrieben wird, ist auch diesbezüglich nicht von einer übermässigen Lärmemission auszugehen. Ein gänzliches Verbot der Nutzung der Anlagen in der Nacht ist unter diesen Umständen nicht zulässig, weshalb diese vom Beschwerdeführer beantragte Auflage abzuweisen ist. Zwecks Sicherstellung der gemachten Angaben und auch im Sinne des Vorsorgeprinzips ist es jedoch angezeigt, die vom AUE in diesem Zusammenhang in der Stellungnahme vom 6. Juni 2024 vorgeschlagenen, verbindlich einzuhaltenden Massnahmen als Auflagen in den vorliegenden Entscheidung aufzunehmen (Ausrüstung mit einem Schalldämpfer, Beschränkung der Betriebszeiten in der Nacht auf insgesamt 60 Minuten, fachmännische Planung und Installation; Wortlaut vgl. E. 11d). Diese Auflagen stützen sich auf die eigenen Angaben des Beschwerdegegners, sind ohne grossen Aufwand umsetzbar und sind damit verhältnismässig. Gemäss den unwidersprochenen und plausiblen Ausführungen des AUE wird damit dem Vorsorgeprinzip genügend Rechnung getragen. Weitere lärm mindernde Massnahmen, die zu einer spürbaren Reduktion der Lärmbelastung führen würden und zudem wirtschaftlich tragbar wären, sind nicht ersichtlich.

Insgesamt bestehen vorliegend gestützt auf die nachvollziehbare Beurteilung des AUE keine Indizien, dass die massgebenden Grenzwerte des Lärmschutzrechts nicht eingehalten wären oder zusätzliche Massnahmen zum Lärmschutz im Sinne der Vorsorge notwendig wären. Unter diesen Umständen sind weitere Abklärungen nicht notwendig (Art. 36 Abs. 1 LSV) und auf die Einholung eines Gutachtens konnte und kann verzichtet werden. Der entsprechende Beweisantrag des Beschwerdeführers wird daher abgewiesen.

f) Der Beschwerdeführer beanstandet sodann den durch die Kühe verursachten Tierlärm. Wie ausgeführt (E. 11b) können bei Tierlärm keine spezifischen Belastungsgrenzwerte herangezogen werden und es ist eine Einzelfallbeurteilung notwendig. Auf Rückfrage des Rechtsamts bestätigte der Beschwerdegegner in seiner Eingabe vom 10. April 2024, dass die in diesem Stall gehaltenen Milchkühe keine Glocken tragen würden, so dass diese – vom Beschwerdeführer befürchtete – Lärmquelle wegfällt. Was den vom Beschwerdeführer ebenfalls beanstandeten Lärm der Kühe durch Muhen anbelangt, so ist zunächst festzuhalten, dass entgegen den sinngemässen Ausführungen des Beschwerdeführers im vorliegend geplanten Stall keine Mutterkuhhaltung betrieben werden soll. In Bezug auf den diesbezüglichen Tierlärm gilt zudem, dass die vorgesehenen Tiere kein lärmintensives Verhalten aufweisen und höchstens punktuelle Lärmimmissionen durch Laute verursachen. Bei solchen situativen Tierlauten handelt es sich um Geräusche, die für einen

Landwirtschaftsbetrieb typisch und in der Landwirtschaftszone mit Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zu akzeptieren sind.⁵⁶ Auch bezüglich des Tierlärms ist daher von höchstens geringfügigen Lärmemissionen auszugehen und weitere Abklärungen sind daher auch diesbezüglich nicht nötig.

12. Geruchsemissionen

a) Der Beschwerdeführer beanstandet sodann, es sei nicht geprüft worden, ob der geplante Stall den Mindestabstand gemäss FAT-Bericht Nr. 476 einhalte oder nicht. Zu den Geruchsemissionen liege ebenfalls kein Gutachten vor, was unbedingt nachzuholen sei.

Der Beschwerdegegner entgegnet, der Fachbericht Immissionsschutz äussere sich auch umfangreich zu den Geruchsemissionen und komme zum Schluss, dass keine übermässigen Geruchsemissionen zu erwarten seien. Der in der Landwirtschaftszone reduzierte Mindestabstand werde eingehalten. Für weitere Abklärungen bestehe kein Anlass.

b) Der geplante Stall ist eine stationäre Anlage im Sinne von Art. 2 Abs. 1 LRV⁵⁷. Sein Betrieb wird unter anderem Geruchsstoffemissionen erzeugen. Nach Art. 11 Abs. 2 USG sind Emissionen im Rahmen der Vorsorge unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Massgeblich sind in erster Linie die vorsorglichen Emissionsbegrenzungen der Anhänge 1-4, die sowohl für neue (Art. 3 LRV) als auch für bestehende Anlagen gelten (Art. 7 LRV). Ist für bestimmte Anlagen keine Emissionsbegrenzung festgelegt oder eine bestimmte Begrenzung als nicht anwendbar erklärt, sind die Emissionen von der Behörde vorsorglich so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Art. 4 Abs. 1 LRV). Die Emissionsbegrenzungen werden verschärft, wenn feststeht oder zu erwarten ist, dass die Einwirkungen unter Berücksichtigung der bestehenden Umweltbelastung schädlich oder lästig werden (Art. 11 Abs. 3 USG). Als übermässig gelten Immissionen, die einen oder mehrere Immissionsgrenzwerte nach Anhang 7 LRV überschreiten (Art. 13 USG; Art. 2 Abs. 5 LRV). Bestehen keine Grenzwerte, ist die Schädlichkeit oder Lästigkeit im Einzelfall nach den in Art. 14 USG und Art. 2 Abs. 5 LRV aufgestellten Kriterien zu prüfen. Nach dem klaren Wortlaut des Gesetzes sind Emissionsbegrenzungen nach Art. 12 Abs. 2 USG nicht nur zum Schutz gegen schädliche oder lästige Emissionen geboten, sondern gestützt auf das Vorsorgeprinzip auch zur Vermeidung unnötiger Emissionen. Sie werden insbesondere durch das Verhältnismässigkeitsprinzip begrenzt.⁵⁸ Es besteht kein Recht darauf, dass eine Anlage absolut geruchsfrei funktionieren müsste. Das Vorsorgeprinzip hat nach der Konzeption des Umweltschutzgesetzes emissionsbegrenzenden und nicht -eliminierenden Charakter.⁵⁹

Für Anlagen der bäuerlichen Tierhaltung und der Intensivtierhaltung gelten die speziellen Anforderungen nach Anhang 2 Ziff. 51 LRV (Art. 3 Abs. 2 Bst. a LRV). Bei der Errichtung dieser Anlagen müssen die nach den anerkannten Regeln der Tierhaltung erforderlichen Mindestabstände zu bewohnten Zonen eingehalten werden. Als solche Regeln gelten gemäss Anhang 2 Ziff. 512 LRV insbesondere die Empfehlungen der Eidgenössischen Forschungsanstalt für Betriebswirtschaft und Landtechnik (FAT; heute Forschungsanstalt Agroscope Reckenholz-Tänikon ART). Die Mindestabstände sind im FAT-Bericht festgehalten. Zwar wurde ein Entwurf vom 7. März 2005 für einen neuen FAT-Bericht diskutiert. Aufgrund der negativen Reaktionen in der Vernehmlassung zog das Bundesamt für Umwelt (BAFU) den Entwurf aber zurück. Anwendbar ist somit nach wie

⁵⁶ Entscheid der BVD RA 110/2021/169 vom 16. September 2022, E. 9 f.

⁵⁷ Luftreinhalte-Verordnung des Bundesrates vom 16. Dezember 1985 (LRV; SR 814.318.142.1).

⁵⁸ BGE 140 II 33 E. 4.1.

⁵⁹ BGE 133 II 169 E. 3.2 mit Hinweisen.

vor der FAT-Bericht Nr. 476 (1995) «Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen - Empfehlungen für neue und bestehende Betriebe» (nachfolgend: FAT-Bericht).

Die Mindestabstände gemäss FAT-Bericht sind als Massnahmen der vorsorglichen Emissionsbegrenzung konzipiert. Sie werden aber auch als Hilfsmittel zur Beantwortung der Frage herangezogen, ob eine Tierhaltungsanlage voraussichtlich übermässige Immissionen verursachen wird. Dies ist im Sinne einer Faustregel zu erwarten, wenn der halbe Mindestabstand unterschritten wird, und kann verneint werden, wenn der Mindestabstand eingehalten wird.⁶⁰ Gemäss FAT-Bericht werden die Mindestabstände in einem dreistufigen Verfahren berechnet. In einem ersten Schritt wird die Geruchsbelastung nach Tierart und Anzahl der Tiere bestimmt. Danach wird basierend auf dieser Geruchsbelastung der Normabstand berechnet. Dieser wird schliesslich durch Einflussfaktoren des Haltungssystems, der Lüftung, des Standorts und der Geruchsreduktion im Bereich der Stallluft korrigiert (Korrekturwerte) und auf diese Weise der Mindestabstand ermittelt.

Dieser Mindestabstand gilt für bewohnte Zonen. Gegenüber reinen Wohnzonen ist der volle Mindestabstand einzuhalten. Gegenüber gemischten Wohnzonen mit mässig störendem Gewerbe kann in der Regel auf den minimalen Sicherheitszuschlag von 30 % verzichtet werden, d.h. es müssen nur 70 % des Mindestabstands eingehalten werden.⁶¹ Gegenüber der Landwirtschaftszone kommen die Mindestabstände nicht direkt zur Anwendung. Nach bundesgerichtlicher Praxis bedeutet dies jedoch nicht, dass Nachbarn, die sich nicht in der Bauzone befinden, gar kein Anrecht auf Schutz vor lästigen oder schädlichen Immissionen besitzen. Auch Nachbarn in der Landwirtschaftszone haben deshalb Anrecht auf die Einhaltung von bestimmten Abständen von geruchsintensiven Tierhaltungsanlagen.⁶² Übermässige Immissionen können in der Landwirtschaftszone erwartet werden, wenn der halbe Mindestabstand (sog. Geruchsrisikoabstand) unterschritten wird.⁶³ In der Landwirtschaftszone können Nachbarn daher zumindest verlangen, dass zwischen der neuen Tierhaltungsanlage und ihrem Wohnhaus der halbe Mindestabstand eingehalten wird.⁶⁴ Wird dieser Abstand eingehalten, ist in der Regel nicht von einer übermässigen Geruchsimmission auszugehen. Die Immissionen liegen dann in einem von den Anwohnern zu tolerierenden Bereich.

c) Bereits im vorinstanzlichen Verfahren führte das AUE aus, beim vorliegenden Projekt seien die üblichen vorsorglichen Massnahmen zur Emissionsbegrenzung nach heutigem Stand der Technik vorgesehen. Bei ordentlichem Betrieb und Unterhalt der Tierhaltungsanlage seien keine übermässigen Geruchsemissionen zu erwarten. Es befänden sich keine betriebsfremden Wohngebäude innerhalb des halben Mindestabstands.⁶⁵

Im Beschwerdeverfahren führte das AUE aus (Stellungnahme vom 12. Februar 2024), der neue Stall solle rund 70 Meter südlich eines bewohnten Gebäudes in der Landwirtschaftszone sowie rund 200 Meter südöstlich des bewohnten Gebäudes des Beschwerdeführers, ebenso in der Landwirtschaftszone, gebaut werden. Die bewohnten Gebäude befänden sich topographisch oberhalb der Tierhaltungsanlage. Südlich der geplanten Anlage, in einer Distanz von rund 100 Meter, gebe es einen weiteren landwirtschaftlichen Betrieb. Die nächste betroffene bewohnte Bauzone sei rund 300 Meter vom Vorhaben entfernt. Man habe die Mindestabstände nach FAT-Bericht berechnet und einen Mindestabstand von 55 Meter ermittelt, der gegenüber der Wohnzone eingehalten werden müsse (basierend auf folgenden Annahmen: 60 GVE Rindvieh, Weidehaltung, Topographie

⁶⁰ FAT-Bericht S. 7; BGer 1C_260/2016 vom 6. Juni 2017 E. 2.2, mit Hinweisen.

⁶¹ FAT-Bericht S. 6.

⁶² BGE 126 II 43 E. 4c S. 45.

⁶³ FAT-Bericht S. 7.

⁶⁴ FAT-Bericht S. 8.

⁶⁵ Fachbericht vom 8. September 2022, Vorakten Register 1.7, sowie Stellungnahme vom 17. Oktober 2022, Vorakten Register 4.17.

mit Zuschlagsfaktor 1.2 und Lüftung bzw. Schutzobjekte im Nahbereich mit Zuschlagsfaktor 1.2).⁶⁶ Der halbe Mindestabstand zu den nächsten bewohnten Gebäuden werde hier nicht unterschritten, vielmehr befänden sich diese deutlich ausserhalb eines kritischen Einwirkungsbereichs der Geruchsemissionen. Ihre Beurteilung ergebe, dass die Anforderungen nach Ziff. 51 Anhang 2 LRV erfüllt seien und die Anlage bezüglich Luftreinhaltung gesetzeskonform geplant sei. Aufgrund der Grösse der Anlage, der Situation und der ausreichenden Distanzen zu den relevanten Immissionsorten sei aus ihrer Sicht kein Geruchsgutachten notwendig.

d) Gestützt auf diese Ausführungen zeigt sich nicht nur, dass die Einhaltung der massgebenden Mindestabstände gemäss FAT-Bericht vorliegend – entgegen den Vorbringen des Beschwerdeführers – vom AUE als zuständige Fachbehörde überprüft wurde. Auch wird deutlich, dass diese Abstände mit grosser Reserve eingehalten werden. Die vom AUE beim Rechtsamt eingereichte FAT-Berechnung ist nachvollziehbar. Es bestehen vorliegend keine konkreten Anhaltspunkte, dass der Standort weitere Korrekturen bzw. eine Sonderbeurteilung nötig machen würde. Anhaltspunkte, dass der Betrieb des Beschwerdegegners zu übermässigen Geruchsimmissionen führen könnte, sind keine vorhanden und gestützt auf das Vorsorgeprinzip können keine weiteren Massnahmen verlangt werden. Der Antrag auf die Einholung eines Gutachtens wird daher abgewiesen.

13. Waldabstand

a) Der Beschwerdeführer bringt vor, der Abstand der geplanten Hochsiloanlage zum Waldgrundstück Wohlen Grundbuchblatt Nr. AF._____ betrage nur 15 m. Da der Abstand von 30 m nicht eingehalten werde, sei bei der Waldabteilung eine entsprechende Ausnahme einzuholen. Eine solche sei zwar beantragt, aber nicht begründet worden. Es sei an der Bauherrschaft, die besonderen Verhältnisse zu begründen. Die Schlussfolgerung der Gemeinde, wonach das fragliche Bauvorhaben den Waldabstand einhalte, sei falsch. Auch könne aus der Nähe zu einer bestehenden Gemeindestrasse keine Standortgebundenheit abgeleitet werden.

Der Beschwerdegegner führte aus, der Waldabstand werde eingehalten. Da es sich nicht um Wohnbauten handle, sei nur die Zustimmung der Waldeigentümer im Umkreis von 30 m notwendig. Eine walddrechtliche Ausnahmebewilligung sei nicht notwendig.

b) Bauten und Anlage in Waldesnähe sind nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen (Art. 17 Abs. 1 WaG⁶⁷). Die Kantone haben daher einen angemessenen Mindestabstand der Bauten und Anlagen vom Waldrand vorzusehen (Art. 17 Abs. 2 WaG). Der Kanton Bern hat in seiner Waldgesetzgebung den Waldabstand auf 30.00 m festgelegt (Art. 25 KWaG⁶⁸). Die zuständige Waldabteilung des Amtes für Wald und Naturgefahren der Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion kann beim Vorliegen besonderer Verhältnisse Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes bewilligen (Art. 26 Abs. 1 KWaG i.V.m. Art. 34 Abs. 2 KWaV⁶⁹). Der gesetzliche Waldabstand gilt grundsätzlich für alle baubewilligungspflichtigen Vorhaben, Art. 34 Abs. 1 KWaV nimmt aber einige Vorhaben von der Geltung des Waldabstandes aus. So sind nach Art. 34 Abs. 1 Bst. e KWaV vom Waldabstand Bauten ausgenommen, die nicht für den Aufenthalt von Menschen bestimmt sind sowie Lagergebäude und ähnliche Anlagen, sofern ein minimaler Waldabstand von 15 Metern eingehalten wird und die Zustimmung der betroffenen Waldeigentümerin oder des Waldeigentümers vorliegt.

⁶⁶ Vgl. auch das vom AUE mit Eingabe vom 6. Juni 2024 eingereichte Berechnungsformular nach FAT-Bericht.

⁶⁷ Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über den Wald (Waldgesetz, WaG; SR 921.0).

⁶⁸ Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (KWaG; BSG 921.11).

⁶⁹ Kantonale Waldverordnung vom 29. Oktober 1997 (KWaV; BSG 921.111).

Der vom Kanton Bern festgesetzte gesetzliche Waldabstand ist im Vergleich mit anderen Kantonen relativ hoch angesetzt. Es ist notorisch, dass die bernischen Forstbehörden für Bauten in der Bauzone seit jeher relativ leicht weitgehende Ausnahmen vom gesetzlichen Waldabstand gewährt haben. Diese Praxis haben das Verwaltungs- und Bundesgericht wiederholt gestützt.⁷⁰ Es werden generell weniger strenge Anforderungen an die «besonderen Verhältnisse» nach Art. 26 Abs. 1 KWaG gestellt, als dies die Praxis bei Art. 26 BauG verlangt. Die besonderen Verhältnisse, welche eine Ausnahmegewilligung rechtfertigen, werden demnach bereits darin gesehen, dass das konkrete Vorhaben weder den Zweck noch die Anliegen bedroht oder vereitelt, welche mit der gesetzlichen Regelung des Waldabstandes verfolgt werden.⁷¹

c) Es ist unstrittig, dass eine waldrechtliche Ausnahme beantragt und auch publiziert wurde. Mit Amtsbericht vom 26. August 2022⁷² kam das AWN, Abteilung Walderhaltung, zum Schluss, dass für den Stall aufgrund der Einhaltung des gesetzlichen Waldabstands keine waldrechtliche Bewilligung benötigt werde. Die Silos und der Mistplatz seien aufgrund des Mindestabstands zum Wald von 15 m sowie der vorliegenden Zustimmung der betroffenen Waldeigentümerin nach Art. 34 Abs. 4 Bst. e KWaV waldrechtlich ebenfalls bewilligungsfrei. Die beantragte Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Waldabstands könne für die neue Erschliessung unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden.

In der Stellungnahme vom 1. Februar 2024 führte das AWN ergänzend aus, die Silos und der geplante Mistplatz würden den Waldabstand von 30 m (Art. 25 Abs. 1 KWaG⁷³) bis 15 m unterschreiten. Gemäss Art. 34 Abs. 1 Bst. e KWaV werde für Bauten, welche nicht für den Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, Lagergebäude und ähnliche Anlagen keine waldrechtliche Bewilligung benötigt, wenn ein minimaler Waldabstand von 15 m eingehalten werde und die Zustimmung der betroffenen Waldeigentümer vorliege. Diese Zustimmung liege hier vor, weshalb die Silos und der Mistplatz keiner waldrechtlichen Ausnahmegewilligung bedürften. Im Zusammenhang mit der geplanten Erschliessung im Waldabstand führt die Fachbehörde aus, Ausnahmen vom Waldabstand seien namentlich im Lichte der von Art. 17 WaG geschützten Waldfunktionen zu beurteilen. Unzulässig seien Bauten, welche durch eine zu enge Nachbarschaft zum Wald die Qualität des Waldrands beeinträchtigten und dadurch eine oder mehrere der gesetzlichen Waldfunktionen ernsthaft gefährden würden. Hier sei einzig für die geplante Erschliessung eine Bewilligung für die Unterschreitung des Waldabstands zu prüfen gewesen. Die Erschliessung erfolge über die bestehende Gemeindestrasse entlang des Waldrandes. Da es sich um eine bodenebene Anlage handle, sei aufgrund der Unterschreitung des Waldabstands auch keine Tangierung der Sicherheit des Bauvorhabens zu erwarten. Die Waldfunktionen würden aufgrund der ebenerdigen Unterschreitung nicht gefährdet.

d) Den plausiblen und nachvollziehbaren Ausführungen des AWN kann gefolgt werden. Es ist unstrittig, dass die geplante Hochsiloplanlage den Waldabstand bis auf 15 m unterschreitet. Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers ist jedoch dafür gestützt auf Art. 34 Abs. 1 Bst. e KWaV keine Ausnahme nötig, da ein minimaler Waldabstand von 15 m eingehalten wird und unbestrittenmassen die Zustimmung der betroffenen Waldeigentümerin vorliegt. Ebenso ist gestützt auf die Ausführungen des AWN ohne Weiteres nachvollziehbar, dass die neue Zufahrt von der Gemeindestrasse zum Neubau als ebenerdige Anlage weder den Zweck noch die Anliegen bedroht oder vereitelt, welche mit der gesetzlichen Regelung des Waldabstandes verfolgt werden. Das

⁷⁰ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 4-5 N. 8; BVR 2003 S. 257 E. 10d; VGE 2021/64/66 vom 6. April 2022, E. 4.3; VGE 2012/56 vom 28. November 2012, E. 3; VGE 2010/301 vom 19. Oktober 2010 [bestätigt durch BGer 1C_532/2010 vom 29. März 2011], E. 5.3 f.; VGE 20894 vom 5. Oktober 2000, E. 3; BGer 1C 603/2018 vom 13. Januar 2020, E. 4.

⁷¹ Vgl. dazu: BVR 2003 S. 257 E. 10d, mit Hinweisen; VGE 20894 vom 5. Oktober 2000; VGE 21266 vom 21. September 2001.

⁷² Vorakten Register 1.6.

⁷³ Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (KWaG; BSG 921.11).

AWN erteilte dieser neuen Erschliessung mit Amtsbericht vom 26. August 2022 daher zu Recht eine Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Waldabstands unter Auflagen. Der einzige Mangel besteht darin, dass diese Ausnahmegewilligung des AWN – im Unterschied zum Amtsbericht des AWN und damit den darin aufgeführten Auflagen (vgl. Dispositiv Ziff. 4.11) – im angefochtenen Gesamtentscheid nicht im Dispositiv aufgenommen wurde. Dieser Mangel ist jedoch ohne Weiteres heilbar, indem Ziffer 1 des Dispositivs des angefochtenen Entscheids von Amtes wegen mit dieser Ausnahmegewilligung ergänzt wird.

14. Höhe der Silos

a) Die vier geplanten Hochsilos sind 16 m hoch. Mangels einer Bestimmung über die maximale Höhe von Silos in der Landwirtschaftszone im GBR erachtet die Gemeinde Art. 18 Abs. 4 NBRD als anwendbar, wonach landwirtschaftliche Silobauten maximal 13 Meter hoch sein dürfen. Gestützt auf ein entsprechendes Ausnahmegesuch erteilte die Gemeinde mit dem angefochtenen Entscheid eine Ausnahmegewilligung nach Art. 26 BauG für die Überschreitung der maximalen Silohöhen gemäss Art. 18 NBRD. Der Beschwerdeführer erachtet die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung nach Art. 26 BauG als nicht erfüllt. Ob die Erteilung der Ausnahmegewilligung zur Recht erfolgte, braucht allerdings nicht näher geprüft zu werden, da die Silos – wie die nachfolgenden Erwägungen zeigen – die zulässige Höhe nicht überschreiten.

b) Das NBRD gilt als ergänzendes Recht, soweit bestehende Gemeindebauvorschriften einen baurechtlich wesentlichen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft ordnen (Art. 1 Abs. 2 NBRD). Das GBR sieht generell nur für die Bauzone bestimmte baupolizeiliche Masse vor (Art. 2 GBR). Für die Landwirtschaftszone übernahm die Gemeinde dagegen die Regelung von Art. 241 des kantonalen Musterbaureglements⁷⁴ und hielt in Art. 3 Abs. 1 GBR fest: «In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.» Der Kommentar im GBR hält dazu – übereinstimmend mit dem Musterbaureglement – fest: «Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.» Daraus ergibt sich, dass die Gemeinde die Regelung des Musterbaureglements übernommen und auf eine Festlegung der Maximalhöhe für Silos in der Landwirtschaftszone verzichtet hat. Das GBR weist somit hinsichtlich der Höhe von Silos in der Landwirtschaftszone keine Lücke auf; Art. 18 Abs. 4 NBRD gelangt daher nicht zur Anwendung. Dies entspricht im Übrigen auch den Zielen des Musterbaureglements, hält dieses doch unter dem Titel «Übergeordnetes Recht» fest: «Regelt das BR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden.»

c) Der Kommentar zum Musterbaureglement⁷⁵ erläutert die Bestimmung von Art. 241, welche die Gemeinde Wohlen bei Bern übernommen hat, wie folgt (S. 11): «Das MBR verzichtet in der Landwirtschaftszone auf Bauvorschriften. Die zonenkonformen Bauvorhaben decken je nach Betriebsgrösse und -art unterschiedliche, sich ständig wandelnde Bedürfnisse ab und lassen sich deshalb nicht in genereller Weise zweckmässig regeln. Art. 16a RPG und Art. 34 ff. RPV sowie die darauf gestützte Praxis ermöglichen bedürfnisgerechte und massvolle Dimensionierung zonenkonformer Bauvorhaben. Zu beachten bleibt, dass sich alle Bauten und Anlagen in ihre Umgebung einpassen müssen.» Die zulässige Grösse zonenkonformer Silos in der Landwirtschaftszone ist daher im Einzelfall anhand der für die in Frage stehende Bewirtschaftung notwendigen

⁷⁴ Einsehbar unter: www.raumplanung.dij.be.ch / Raumplanung / Muster / Musterbaureglement (MBR).

⁷⁵ Einsehbar unter: www.raumplanung.dij.be.ch / Raumplanung / Muster / Musterbaureglement (MBR).

Kubatur (Art. 34 Abs. 4 Bst. a RPV) und der technischen und betrieblichen Möglichkeiten und Bedürfnisse zu beurteilen, wobei die Planungsgrundsätze von Art 3 Abs. 2 RPG zu beachten sind, insbesondere die Ziele der Erhaltung von Kulturland (Bst. a) und der Einordnung in die Landschaft (Bst. b).

d) Wie bereits ausgeführt (E. 7b) sind die vier geplanten Silos mit einer Höhe von jeweils 16 m und einem Durchmesser von 4.27 m gemäss LANAT betrieblich notwendig und damit nicht überdimensioniert. Würden weniger hohe Silos realisiert, wären mehr als vier Silos notwendig und es würde deutlich mehr Bodenfläche beansprucht, was zu mehr Kulturlandverlust führen würde. Den plausiblen Ausführungen des Beschwerdegegners folgend würde für die vorliegend landesübliche Futterart von Maissilage neben der Erstellung von Hochsilos lediglich die Möglichkeit eines Fahr-silos bestehen. Fahr-silos seien allerdings nur in flachem Gelände realisierbar und daher vorliegend nicht geeignet. Zudem muss davon ausgegangen werden, dass die Variante der Fahr-silos für die gleiche Menge an Silage ebenfalls mehr Bodenfläche beanspruchen würde als die vorgesehenen Hochsilos. Die Höhe der Silos von 16 Metern ist daher aus betrieblicher und raumplanerischer Sicht gerechtfertigt bzw. sogar notwendig. Die OLK hat die Silos hinsichtlich der Einordnung in die Landschaft schliesslich nicht bemängelt. Die Höhe der Silos von 16 Metern ist daher gemäss Art. 3 Abs. 1 GBR zulässig und eine Ausnahmegewilligung war dafür nicht nötig. Ziff. 1.2 des Dispositivs des angefochtenen Gesamtentscheids (Die Bewilligung umfasst: Die Ausnahmegewilligung für das Überschreiten der Silohöhe gemäss Art. 19 NBRD [recte: Art. 18 NBRD]) kann daher von Amtes wegen gestrichen werden.

15. Auflage Archäologie

Im Zuge der vom Rechtsamt angeordneten Publikation des strittigen Vorhabens im kantonalen Amtsblatt ging vom Amt für Kultur des Kantons Bern, Archäologischer Dienst, eine Stellungnahme vom 16. April 2024 ein. Darin führt dieses aus, man sei durch die Publikation im Amtsblatt auf dieses Bauprojekt aufmerksam geworden. Dieses liege in einem südexponierten Hügelbereich an einem auf historischen Karten eingezeichneten Wegverlauf. Die topografische Situation entspreche zahlreichen analog liegenden römischen, frühmittelalterlichen und prähistorischen Fundstellen. Da in diesem Bereich bislang keine grösseren Bauprojekte durchgeführt worden seien, müsse die Situation vor Ort im Zuge des geplanten Projektes geprüft werden. Man könne nicht ausschliessen, dass beim geplanten Bauvorhaben archäologische Funde oder Befunde tangiert oder zerstört würden. Das sei gemäss Art. 5 Abs. 1 DPG⁷⁶ zu vermeiden. Wenn dies nicht möglich sei, so müssten die bedrohten archäologischen Zeugnisse vorgängig der bauseitigen Zerstörung durch den Archäologischen Dienst des Kantons Bern (ADB) ausgegraben und dokumentiert werden (Art. 24 Abs. 1 DPG). Aus archäologischer Sicht könne dem Bauvorhaben mit der Auflage zugestimmt werden, dass sämtliche Bodeneingriffe (inkl. Abhumusieren) unter Aufsicht und Anleitung des ADB durchgeführt würden. Es sei sicherzustellen, dass der eingesetzte Bagger über einen Humuslöffel verfüge. Bei positiven archäologischen Befunden folge eine archäologische Grabung. Um Bauverzögerungen zu vermeiden und eine gute Koordination der Arbeiten zu erreichen, sei der ADB mindestens 5 Arbeitstage vor Beginn des Bauaushubs über die Termine zu orientieren.

Auf Anfrage des Rechtsamts erklärte sich der Beschwerdegegner im Schreiben vom 10. Juni 2024 mit der vom ADB beantragten Auflage einverstanden. Diese wird entsprechend von Amtes wegen aufgenommen.

16. Ergebnis, Beweismittel und Kosten

⁷⁶ Gesetz vom 8. September 1999 über die Denkmalpflege (Denkmalpflegegesetz, DPG; BSG 426.41).

a) Im Ergebnis wird auf die Einsprache des Einsprechers im Beschwerdeverfahren vom 19. April 2024 nicht eingetreten und der angefochtene Gesamtentscheid der Gemeinde Wohlen vom 7. Dezember 2023 wird in teilweiser Gutheissung der Beschwerde mit zusätzlichen Auflagen zur Ästhetik und zum Lärmschutz ergänzt. Zudem wird die aufgeführte Erteilung der nicht benötigten Ausnahmegewilligung für das Überschreiten der Silohöhe von Amtes wegen gestrichen, die Erteilung der Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Waldabstandes durch die neue Erschliessung sowie die vom Archäologischen Dienst des Kantons Bern verlangte Auflage von Amtes wegen aufgenommen. Im Übrigen ist der Gesamtentscheid der Gemeinde Wohlen vom 7. Dezember 2023 und die Verfügung des AGR vom 26. September 2023 zu bestätigen.

b) Die massgeblichen Sachverhaltselemente konnten anhand der zur Verfügung stehenden Akten sowie der im Beschwerdeverfahren eingeholten Berichte genügend überprüft bzw. festgestellt werden. Neben den bereits abgewiesenen Beweisanträgen des Beschwerdeführers auf Einholen eines Lärmgutachtens (vgl. E. 11e) und eines Geruchgutachtens (vgl. 12d) konnte auch auf den von ihm beantragten Augenschein verzichtet werden, da von diesen Beweismitteln keine neuen relevanten Erkenntnisse zu erwarten waren. Diese sogenannte antizipierte Beweiswürdigung verletzt den Anspruch auf rechtliches Gehör nicht.⁷⁷

c) Für das Nichteintreten auf die die Einsprache des Einsprechers im Beschwerdeverfahren werden aufgrund des geringfügigen Aufwands weder Verfahrenskosten erhoben noch Parteikosten gesprochen.

d) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. Für besondere Untersuchungen, Gutachten und dergleichen können zusätzliche Gebühren erhoben werden (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Die Pauschalgebühr wird festgesetzt auf CHF 3100.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV⁷⁸). Die Kosten der OLK (CHF 800.00 gemäss Rechnung vom 20. Juni 2024) werden gestützt auf Art. 11 GebV zusätzlich erhoben. Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren betragen somit CHF 3900.00.

Die Verfahrenskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebietet eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigen, keine Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Vorliegend gilt der Beschwerdegegner insoweit als unterliegend, als der angefochtene Entscheid in teilweiser Gutheissung der Beschwerde mit zusätzlichen Auflagen zur Ästhetik und zum Lärmschutz ergänzt wird. Diese Punkte sind aber als untergeordnet zu gewichten. In der Hauptsache unterliegt dagegen der Beschwerdeführer. Bei diesem Verfahrensausgang rechtfertigt es sich, den Beschwerdeführer grundsätzlich zu fünf Sechsteln und den Beschwerdegegner zu einem Sechstel als unterliegend zu bezeichnen. Allerdings rechtfertigt das prozessuale Verhalten des Beschwerdegegners eine zusätzliche Korrektur. Ein für die Kostenverlegung bedeutsames prozessuales Verhalten liegt vor, wenn einer obsiegenden Partei vorgeworfen werden muss, sie habe im zu beurteilenden Verfahrensabschnitt, dessen Kosten es zu verlegen gilt, unnötigerweise zusätzliche Kosten verursacht. Zu Kosten verpflichtet werden kann dabei auch, wer durch unzulängliche Mitwirkung im betreffenden Prozessabschnitt Mehraufwand verursacht; derartiges Verhalten hat regelmässig auch Konsequenzen für die Parteikosten.⁷⁹ Der Beschwerdegegner verursachte im vorliegenden Beschwerdeverfahren einen unnötigen Zusatzwand, indem er einerseits die mit Verfügung vom 10. Mai 2024 gestellten Fragen zur Arbeitsaufteilung und -organisation auf seinem Betrieb mit der Eingabe

⁷⁷ BVR 2017 S. 255 E. 5.1, 2012 S. 252 E. 3.3.3, je mit Hinweisen.

⁷⁸ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

⁷⁹ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 19.

vom 10. Juni 2024 (falsch datiert, eingegangen beim Rechtsamt am 23. Juli 2024) teilweise nicht oder ungenügend beantwortete. Dies stellte das Rechtsamt mit Verfügung vom 14. August 2024 fest und führte dazu, dass der Beschwerdegegner nochmals aufgefordert werden musste, diese Fragen zu beantworten. Andererseits reichte er nach dieser zweiten Aufforderung mit Eingabe vom 21. Oktober 2024 die von ihm beim Inforama in Auftrag gegebene Arbeitsbilanz I ein, welche zu weiteren Unklarheiten/Fragen führte und mit Fehlern behaftet war, weshalb das Rechtsamt erneut nachhaken musste (vgl. Verfügung vom 25. Oktober 2024) und in der vom Beschwerdegegner am 6. Dezember 2024 eingereichten Arbeitsbilanz II resultierte. Seine Mitwirkung im Beschwerdeverfahren war damit mehrfach unzulänglich und verursachte einen Mehraufwand. Es rechtfertigt sich daher, dem Beschwerdegegner aufgrund dessen prozessualen Verhaltens im Beschwerdeverfahren zusätzlich einen Sechstel der Verfahrenskosten aufzuerlegen. Damit hat er insgesamt einen Drittel der Verfahrenskosten, ausmachend CHF 1300.00, zu übernehmen. Der Beschwerdeführer hat entsprechend zwei Drittel der Verfahrenskosten, ausmachend CHF 2600.00, zu übernehmen.

e) 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). Wie bereits ausgeführt unterliegt der Beschwerdeführer grundsätzlich zu fünf Sechsteln. Allerdings ist das prozessuale Verhalten des Beschwerdegegners (vgl. E. 16d) auch bei den Parteikosten zu berücksichtigen, womit der Beschwerdeführer – in Analogie zu den Verfahrenskosten – nur zwei Drittel der Parteikosten des Beschwerdegegners zu übernehmen hat. Der Beschwerdeführer ist nicht anwaltlich vertreten, weshalb er trotz Obsiegens zu einem Sechstel keinen Anspruch auf Parteikostenersatz hat (Art. 104 Abs. 1 VRPG).

Die Kostennote des Rechtsvertreters des Beschwerdegegners beläuft sich auf CHF 9404.65 (Honorar CHF 8400.00, Auslagen CHF 354.25, Mehrwertsteuer CHF 577.50 [7.7 % auf CHF 7500] und Mehrwertsteuer CHF 72.90 [8.1 % auf CHF 900.00]). Zudem führt er in seiner Kostennote auch die Kosten von CHF 1405.10 für die vom Beschwerdegegner beim Inforama in Auftrag gegebenen Arbeitsbilanzen auf, unter Beilage der entsprechenden Rechnung des Inforama vom 17. März 2025. Zunächst ist festzuhalten, dass der Beschwerdegegner diese Kosten für die vom Inforama in seinem Auftrag erstellten Arbeitsbilanzen selber zu tragen hat, zumal er lediglich aufgefordert wurde, nähere Fragen zu den in seinem Betriebsvoranschlag prognostizierten AKh zu beantworten.

Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV⁸⁰ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren CHF 400.00 bis CHF 11 800.00 pro Instanz. Innerhalb des Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand sowie der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG⁸¹). Im vorliegenden Fall ist der gebotene Zeitaufwand als knapp überdurchschnittlich zu werten, da nach dem Schriftenwechsel ein längeres Beweisverfahren durchgeführt wurde. Angesichts der Baukosten gemäss Baugesuch von rund CHF 1 700 000.00 und den umstrittenen Rechtsfragen sind die Bedeutung der Streitsache und die Schwierigkeit des Prozesses insgesamt als durchschnittlich einzustufen. Daher erscheint ein Honorar von CHF 7000.00 als angemessen. Zu berücksichtigen ist weiter, dass sämtlicher Aufwand des Rechtsvertreters des Beschwerdegegners ab dem Jahr 2024 anfiel und damit ab dem Zeitpunkt, als der Mehrwertsteuersatz bereits 8.1 % betrug (Erhöhung von 7.7 % auf 8.1 % per 1. Januar 2024). Es ist daher nicht nachvollziehbar, wieso der

⁸⁰ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811).

⁸¹ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11).

Rechtsvertreter des Beschwerdegegners in seiner Kostennote einen grossen Teil seines Honorars zu einem Mehrwertsteuersatz von 7.7 % verrechnet. Ebenso hat er fälschlicherweise die Mehrwertsteuer nur auf dem Honorar, nicht aber auf den Auslagen von CHF 354.25 verrechnet. Dies ist zu korrigieren, indem auf dem gesamten (gekürzten) Honorar inkl. Auslagen der Mehrwertsteuersatz von 8.1 % verrechnet wird. Die massgebenden Parteikosten betragen damit CHF 7949.95 (Honorar CHF 7000.00, Auslagen CHF 354.25, Mehrwertsteuer CHF 595.70). Davon hat der Beschwerdeführer zwei Drittel, ausmachend CHF 5299.95, zu übernehmen.

III. Entscheid

1. Auf die Einsprache des Einsprechers im Beschwerdeverfahren vom 19. April 2024 wird nicht eingetreten.
2. Das Verfügungsdispositiv des Gesamtentscheids der Gemeinde Wohlen vom 7. Dezember 2023 wird in teilweiser Gutheissung der Beschwerde und teilweise von Amtes wegen wie folgt angepasst/ergänzt:
 - 1.2. ~~Die Ausnahmegewilligung für das Überschreiten der Silohöhe nach Art. 19 NRBD~~ Die Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Waldabstands durch die neue Erschliessung nach Art. 26 Abs. 1 KWaG i.V.m Art. 34 Abs. 2 KWaV.
 - 4.12 Immissionsschutz [ergänzt mit den folgenden drei Punkten]
 - Das Turbogebläse ist mit einem Schalldämpfer auszurüsten, der eine Reduktion von mindestens 10 dB(A) bewirkt. Es sind alternative Massnahmen mit derselben Wirkung möglich, beispielsweise der Einbau des Gebläses in ein Gebäude.
 - Die Betriebszeit der automatischen Fütterung aus den Hochsilos ist während der akustischen Nachtzeit von 19:00 Uhr bis 07:00 Uhr auf insgesamt 60 Minuten zu beschränken.
 - Die Anlage ist fachmännisch zu planen und zu installieren, d.h. sie ist schalltechnisch vom Aufstellungsort entkoppelt aufzubauen und Reflexionen und Resonanzen sind möglichst zu vermeiden.
 - 4.16 Ästhetik [neu]
Der gesamte, in Beton gehaltene Bereich der Südfassade ist unmittelbar nach Realisierung des Bauvorhabens komplett mit einer immergrünen Schlingpflanzenart zu versehen.
 - 4.17 Archäologie [neu]
Sämtliche Bodeneingriffe (inkl. Abhumusieren) müssen unter Aufsicht und Anleitung des Archäologischen Dienstes des Kantons Bern durchgeführt werden. Es ist sicherzustellen, dass der eingesetzte Bagger über einen Humuslöffel verfügt. Bei positiven archäologischen Befunden folgt eine archäologische Grabung. Um Bauverzögerungen zu vermeiden und eine gute Koordination der Arbeiten zu erreichen, ist der Archäologische Dienst des Kantons Bern mindestens fünf Arbeitstage vor Beginn des Bauaushubs über die Termine zu orientieren.

Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen und der Gesamtentscheid der Gemeinde Wohlen vom 7. Dezember 2023 sowie die Verfügung des AGR vom 26. September 2023 werden bestätigt.

3. a) Dem Beschwerdeführer werden Verfahrenskosten im Betrag von CHF 2600.00 zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

b) Dem Beschwerdegegner werden Verfahrenskosten im Betrag von CHF 1300.00 zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
4. Der Beschwerdeführer hat dem Beschwerdegegner Parteikosten im Betrag von CHF 5299.95 (inkl. Mehrwertsteuer), zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn C._____, eingeschrieben
- Herrn D._____, eingeschrieben
- Herrn Fürsprecher F._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Wohlen, Departement Bau und Planung, eingeschrieben
- Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), per Mail
- Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Fachstelle Boden, per Mail
- Amt für Umwelt und Energie (AUE), Abt. Immissionsschutz, per Mail
- Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Waldabteilung Mittelland, per Mail
- Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK), Gruppe Bern-Mittelland, per Mail
- Amt für Kultur, Archäologischer Dienst, per Mail

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in 5 Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.