

Verwaltungsgericht des Kantons Bern
Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 25. Mai 2022

Verwaltungsrichter Häberli, Abteilungspräsident
Verwaltungsrichter Daum, Verwaltungsrichterin Steinmann
Gerichtsschreiberin Nuspliger

A. _____ und B. _____
vertreten durch Rechtsanwalt ...
Beschwerdeführende

gegen

C. _____
vertreten durch Rechtsanwalt ...
Beschwerdegegner 1

Einwohnergemeinde Wohlen
handelnd durch den Gemeinderat, Hauptstrasse 26, 3033 Wohlen b. Bern
vertreten durch Fürsprecher ...
Beschwerdegegnerin 2

und

Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern
Münstergasse 2, Postfach, 3000 Bern 8



betreffend Änderung Uferschutzplanung Überbauungsordnung Nr. A-2
Aumatt-Ey (Entscheid der Direktion für Inneres und Justiz vom 29. Januar
2021; 2019.JGK.4012)

Sachverhalt:

A.

Die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde (EG) Wohlen beschloss am 22. Oktober 2013 eine Änderung der Uferschutzplanung (Überbauungsordnung [ÜO] Nr. A-2 Aumatt-Ey) und wies den östlichen Teil der Parzelle Wohlen Gbbl. Nr. 1 _____ neu dem Sektor A des überbauten Gebiets mit Baubeschränkungen zu. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) genehmigte die Planung und wies die Einsprache von A. _____ und B. _____, in deren Eigentum die Nachbarparzelle Wohlen Gbbl. Nr. 2 _____ steht, mit Verfügung vom 10. März 2014 ab. Die dagegen erhobene Beschwerde hiess die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern (JGK; heute: Direktion für Inneres und Justiz [DIJ]) am 3. Mai 2016 unter Aufhebung der angefochtenen Verfügung gut und verweigerte die Genehmigung. Gegen diesen Entscheid führte die EG Wohlen Beschwerde. Das Verwaltungsgericht hiess diese dahin gut, dass es die Sache nach Wegfall des Einzonungsmoratoriums zur Neubeurteilung nach neuem Raumplanungsrecht an das AGR zurückwies (VGE 2016/167U2 vom 1.2.2017). Die EG Wohlen legte die Planung hierauf mit einem Anhang zum Erläuterungsbericht erneut öffentlich auf. A. _____ und B. _____ reichten eine ergänzte Einsprache ein. Das AGR genehmigte die Planänderung am 29. April 2019 und wies die Einsprache ab.

B.

Gegen die Genehmigungsverfügung des AGR erhoben A. _____ und B. _____ am 3. Juni 2019 Beschwerde bei der JGK. Diese beteiligte C. _____ als Eigentümer der Parzelle Nr. 1 _____ am Verfahren. Mit

Entscheid vom 29. Januar 2021 wies die DIJ die Beschwerde ab, soweit sie darauf eintrat.

C.

Dagegen haben A._____ und B._____ am 4. März 2021 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Sie beantragen, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und die Genehmigung für die Änderung des Überbauungsplans Nr. A-2 Aumatt-Ey sei zu verweigern; eventuell sei die Sache zu neuem Entscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen.

C._____ und die EG Wohlen beantragen mit Beschwerdeantworten vom 7. April 2021 bzw. 29. März 2021, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Mit Vernehmlassung vom 6. April 2021 beantragt die DIJ, die Beschwerde sei abzuweisen.

Erwägungen:

1.

1.1 Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung der Beschwerde als letzte kantonale Instanz gemäss Art. 74 Abs. 1 i.V.m. Art. 76 und 77 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21) zuständig. Die Beschwerdeführenden haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, sind durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und haben an dessen Aufhebung oder Änderung als Nachbarin und Nachbar der von der Zonenplanänderung betroffenen Parzelle ein schutzwürdiges Interesse (Art. 79 Abs. 1 VRPG; vgl. auch Art. 61a Abs. 2 Bst. a, Art. 60 Abs. 2 und Art. 35 Abs. 2 Bst. a des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]). Der angefochtene Entscheid wurde den Beschwerdeführenden am 2. Februar 2021 zugestellt (Sendungsinformationen der Post; act. 2) und sie haben ihre Beschwerde am 4. März 2021 der Post übergeben (Briefum-

schlag mit Poststempel; act. 1A). Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG). Die Beschwerdeführenden beantragen die vollumfängliche Aufhebung des angefochtenen Entscheids; aus der Begründung geht indes hervor, dass sie das teilweise Nichteintreten der Vorinstanz nicht beanstanden (vgl. Beschwerde Ziff. 2). Weiter beschränken die Beschwerdeführenden ihr Aufhebungsbegehren auf den angefochtenen Entscheid (vorne Bst. C). Anders als die Vorinstanz in ihrer Vernehmlassung darlegt (S. 2), verlangen sie nicht (auch) die Aufhebung der Verfügung des AGR. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

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

2.

Die umstrittene Planänderung bezieht sich auf die Parzelle Nr. 1_____ des Beschwerdegegners 1 im Wirkungsbereich der Uferschutzplanung ÜO Nr. A-2 Aumatt-Ey. Sie gehörte – mit Ausnahme eines Streifens entlang des Aareufers – bis anhin zum überbauten Gebiet mit Baubeschränkungen, Sektor C (entspricht im Wesentlichen einer Landwirtschaftszone, vgl. Art. 5 der Überbauungsvorschriften zum Uferschutzplan [ÜV USP] in der Fassung vom 16.12.2002, Akten AGR [act. 6D1]). Neu soll die Parzelle dem Sektor A des überbauten Gebiets zugewiesen werden (entspricht im Wesentlichen einer Wohnzone W1, vgl. Art. 3 ÜV USP). Der von der Parzelle Nr. 1_____ abparzellierte Teil im Westen verbleibt im Sektor C des überbauten Gebiets. Im Osten grenzen die Parzellen Nrn. 2_____ (der Beschwerdeführenden) und 3_____ – mit der dazwischenliegenden Wyhalenstrasse – an die Parzelle Nr. 1_____. Die Parzellen nördlich der Wyhalenstrasse (inkl. die Parzelle der Beschwerdeführenden, die der W1 zugeordnet ist) befinden sich nicht im Wirkungsbereich des Uferschutzplans. Die Parzellen südlich der Strasse sind hingegen dem überbauten Gebiet mit Baubeschränkungen, Sektor A, zugewiesen, mit Ausnahme eines Streifens entlang des Aareufers, der sich in der Uferschutzzone Sektor a befindet. Im Norden trennt der Halenweg die Parzelle von überbautem Gebiet in der W1 (zum Ganzen Änderung Uferschutzplan, Überbauungsplan Nr. A-2 Aumatt-

Ey, Akten AGR pag. 107 [act. 6G]; vgl. Geoportal des Kantons Bern, Basiskarte, einsehbar unter: <www.geo.apps.be.ch>).

3.

3.1 Die Beschwerdeführenden sind zunächst der Ansicht, es sei zu Unrecht kein (separates) Mitwirkungsverfahren durchgeführt worden (vgl. Beschwerde Ziff. 4.2 ff.).

3.2 Das Verwaltungsgericht hat sich bereits mit der umstrittenen Planänderung befasst und festgestellt, diese falle von Umfang und Bedeutung her ohne weiteres in den Anwendungsbereich von Art. 58 Abs. 3 Bst. c BauG (VGE 2016/167U2 vom 1.2.2017 E. 4.5). Nach dieser Bestimmung kann die Mitwirkung auch im Rahmen des Einspracheverfahrens eingeräumt werden, wenn die vorgesehene Änderung der Grundordnung nicht von allgemeinem Interesse ist. Die Vereinfachung ist namentlich angebracht, wenn nach der Art des Geschäfts keine für die Ausarbeitung der Vorlage grundlegenden Hinweise zu erwarten sind, so dass allfällige Anregungen oder Einwendungen nötigenfalls noch im Zuge des Einspracheverfahrens berücksichtigt werden können. Das kann insbesondere bei Änderungen der Fall sein, die nur wenige Grundstücke betreffen (Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I/II, 5./4. Aufl. 2020/2017, Art. 58 N. 6 Bst. c; VGE 2018/244 vom 6.12.2019 E. 5.2, 22550/22551 vom 22.5.2007 E. 4.4.2 [bestätigt durch BGer 1C_176/2007 und 1C_177/2007 vom 24.1.2008, in URP 2008 S. 242]).

3.3 Die Gemeinde hat bei der öffentlichen Auflage auf die gleichzeitige Mitwirkungsmöglichkeit im Rahmen des Einspracheverfahrens hingewiesen (sog. kombiniertes Verfahren). Neben der Einsprache der Beschwerdeführenden ging denn auch eine Mitwirkungseingabe aus der Nachbarschaft ein (Akten AGR pag. 66 ff. [act. 6G]). Die Planänderung betrifft ausschliesslich die Parzelle Nr. 1 _____ mit einer Fläche von 1'982 m², d.h. einen sehr kleinen Teil des gesamten Perimeters des Uferschutzplans (vgl. angefochtener Entscheid E. 3; Auszug aus dem Grundstücks-Informationssystem des Kantons Bern [GRUDIS]). Die Einzonung der bereits

mit zwei Gewächshäusern überbauten Parzelle hat objektiv betrachtet keine Bedeutung, die erheblich über den Kreis der direkt Betroffenen hinausgeht. Aus den Urteilen des Bundesgerichts, welche die Beschwerdeführenden anführen, ergibt sich nichts anderes, zumal sie eine nicht vergleichbare Ausgangslage haben (vgl. BGE 135 II 286 E. 4.2.3; BGer 1C_176/2007 und 1C_177/2007 vom 24.1.2008 E. 4.4). Es ist nicht davon auszugehen, dass ein separates Mitwirkungsverfahren zusätzliche Meinungen und Vorschläge zu Tage gefördert hätte, zumal sowohl der Bevölkerung als auch den Umweltverbänden die Möglichkeit einer Mitwirkungseingabe und/oder einer Einsprache in einem Zeitpunkt offenstand, in dem eine abschliessende Interessenabwägung noch bevorstand (BGE 135 II 286 E. 4.2.3; vgl. auch BGE 143 II 467 E. 2.1 f. [Pra 107/2018 Nr. 94]). Wie die Gemeinde zutreffend ausführt, muss zudem jede Planung im öffentlichen Interesse liegen und würde das kombinierte Verfahren nie zur Anwendung gelangen, wenn mit dem öffentlichen Interesse das Gleiche gemeint wäre wie mit dem allgemeinen Interesse gemäss Art. 58 Abs. 3 Bst. c BauG. Dass die öffentlichen (und privaten) Interessen im kombinierten Verfahren nicht ermittelt und abgewogen werden könnten, ist nicht ersichtlich und begründen die Beschwerdeführenden auch nicht näher. Das Verwaltungsgericht hat somit keinen Anlass, auf seine Beurteilung in diesem Punkt zurückzukommen. Ein Augenschein ist nicht erforderlich und der Beweisantrag wird abgewiesen. Die Beschwerde erweist sich insofern als unbegründet.

4.

4.1 Das Verwaltungsgericht hat die Sache an das AGR zurückgewiesen, damit dieses die noch unter altem Recht genehmigte Planung auf ihre Vereinbarkeit mit dem revidierten RPG in der Fassung vom 15. Juni 2012 prüfe (VGE 2016/167U2 vom 1.2.2017 E. 5.2). Abzuklären galt es namentlich den tatsächlichen Baulandbedarf für Wohnzwecke nach den neuen Regeln. Dieser beträgt für die EG Wohlen gemäss den Berechnungen des AGR 9,6 ha (vgl. Genehmigungsverfügung vom 29.4.2019; Akten AGR [act. 6G] pag. 86 ff. Ziff. 3.8.3). Die Beschwerdeführenden stellen diesen Bedarf ausdrücklich nicht in Frage (Beschwerde Ziff. 6.1). Darin liegt nach ihrer Auffas-

sung aber noch kein hinreichendes öffentliches Interesse an der geplanten Einzonung. Die Parzelle Nr. 1_____ eigne sich nicht für eine Überbauung und der Einzonung stünden öffentliche und private Interessen entgegen. Die Vorinstanz habe sich mit diesen Einwänden nicht auseinandergesetzt und eine umfassende Interessenabwägung unterlassen.

4.2 Nach Art. 15 Abs. 1 und 4 Bst. a-e des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) kann Land neu der Bauzone zugewiesen werden, wenn es sich für die Überbauung eignet, es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird, Kulturland damit nicht zerstückelt wird, seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist und damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden. Nach der Rechtsprechung zu Art. 15 RPG in der ursprünglichen Fassung vom 22. Juni 1979 (AS 1979 S. 1573; in Kraft bis 30.4.2014), an welcher insoweit auch unter dem neuen Recht festgehalten werden kann, ist für das Festlegen von Bauzonen aber nicht allein Art. 15 RPG massgebend. Die Bauzonenauscheidung hat vielmehr wie jede Raumplanung eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung zu verwirklichen (Art. 75 Abs. 1 der Bundesverfassung [BV; SR 101]). Sie stellt eine Gestaltungsaufgabe dar und unterliegt einer gesamthaften Abwägung und Abstimmung aller räumlich wesentlichen Gesichtspunkte und Interessen (Art. 1 Abs. 1 und Art. 2 Abs. 1 RPG; Art. 1-3 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 [RPV; SR 700.1]; statt vieler BGE 136 II 204 E. 7.1 mit Hinweisen; BVR 2022 S. 202 E. 7.1, 2017 S. 338 E. 3.3, 2015 S. 334 E. 3.2; ferner Waldmann/Hänni, Handkommentar RPG, 2006, Art. 15 N. 13).

5.

5.1 Die Beschwerdeführenden rügen, das Grundstück sei schon deshalb für eine Einzonung ungeeignet, weil es sich um Kulturland handle, das nur landwirtschaftlich genutzt werden dürfe. Zudem werde die erforderliche Mindestdichte der Überbauung für die Einzonung nicht erreicht und gebe es

keine raumplanerischen Gründe für ein Abweichen von diesem Wert (Beschwerde Ziff. 7.3 und 7.5).

5.2 Im Rahmen des Gegenvorschlags zur Kulturland-Initiative hat der bernische Gesetzgeber besondere Regelungen zum Schutz des landwirtschaftlichen Kulturlands erlassen. Nach Art. 8a-8c BauG, in Kraft seit 1. April 2017, sind landwirtschaftliche Nutzflächen möglichst zu erhalten. Sie sind deshalb zu schonen und dürfen nur eingezont oder für andere bodenverändernde Nutzungen beansprucht werden, wenn die strengen Voraussetzungen nach Art. 8a Abs. 2 BauG kumulativ erfüllt sind (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 8a-8c N. 5). Nach Art. 11a Abs. 2 der Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1) in der Fassung vom 8. Februar 2017 (BAG 17-006) sind unter landwirtschaftlichen Nutzflächen (LN) die in Art. 14 der Verordnung vom 7. Dezember 1998 über landwirtschaftliche Begriffe und die Anerkennung von Betriebsformen (Landwirtschaftliche Begriffsverordnung, LBV; SR 910.91) definierten Flächen zu verstehen, d.h. grundsätzlich die einem landwirtschaftlichen Betrieb zugeordneten, für den Pflanzenbau genutzten Flächen ohne Sömmerungsbetriebe (Art. 14 Abs. 1 LBV). Am 1. März 2020 und damit während hängigem Beschwerdeverfahren vor der Vorinstanz trat der revidierte Art. 11a Abs. 2 BauV in Kraft (Fassung vom 22.1.2020; BAG 20-012). Danach sind LN die für den Pflanzenbau nutzbaren Flächen ausserhalb der Bauzone ohne die Sömmerungsflächen und ohne den Wald im Sinn der Waldgesetzgebung. Mangels einschlägiger übergangsrechtlicher Bestimmungen ist die Frage nach dem anwendbaren Recht aufgrund der durch die Rechtsprechung entwickelten allgemeinen Prinzipien zu beantworten. Danach ist die Rechtmässigkeit von Verwaltungsakten grundsätzlich nach der Rechtslage im Zeitpunkt ihres Ergehens (hier Genehmigungsverfügung vom 29.4.2019, vgl. vorne Bst. A) zu beurteilen; materielle Rechtsänderungen während hängiger Rechtsmittelverfahren sind in der Regel unbeachtlich (statt vieler BGE 144 II 326 E. 2.1.1 [Pra 108/2019 Nr. 14]; BVR 2021 S. 530 E. 2.2; Michel Daum, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 25 N. 7 ff.). Die Frage, ob eine LN vorliegt, beurteilt sich somit nach Art. 11a Abs. 2 BauV in der Fassung vom 8. Februar 2017 i.V.m. Art. 14 LBV, zumal nicht ersichtlich ist und die Beschwerdeführenden auch nicht geltend machen, dass zwingende Gründe (erhebliche öffentliche Interessen) für die sofortige Anwendung der neuen

Begriffsdefinition sprechen. Ob die neue Fassung der Bestimmung gegen übergeordnetes Recht verstösst, wie die Gemeinde meint (Beschwerdeantwort Rz. 32 ff.), kann bei dieser Sachlage dahingestellt bleiben.

5.3 Wie die Vorinstanz zutreffend festgehalten hat, ist die Parzelle weder in der «Hinweiskarte Kulturland» noch in der Karte «Landwirtschaftliche Kulturen 2019» oder in den inzwischen abrufbaren Karten «Landwirtschaftliche Kulturen 2021» bzw. «Landwirtschaftliche Kulturen 2022 (provisorisch)» verzeichnet (vgl. Geoportale des Kantons Bern, einsehbar unter: <www.geo.apps.be.ch>). Sie ist auch nicht dem Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) unterstellt (Auszug aus GRUDIS). Nach unbestritten gebliebenen Angaben der Vorinstanz ist zudem niemand als Bewirtschafterin oder Bewirtschafter im Agrarinformationssystem der Kantone Bern, Freiburg und Solothurn (GELAN [Gesamtlösung EDV Landwirtschaft und Natur]) gemeldet (zum Ganzen angefochtener Entscheid E. 7.3 a.E.). Ebenfalls nicht bestritten ist, dass die Parzelle keinem landwirtschaftlichen Betrieb zugeordnet ist (vgl. Beschwerde Ziff. 7.3) und damit eine Voraussetzung von Art. 14 Abs. 1 LBV nicht erfüllt ist, die namentlich für Flächen mit Kulturen in ganzjährig geschütztem Anbau gilt (Gewächshaus, Hochtunnel und Treibbeet; Bst. e). Anders als die Beschwerdeführenden vorbringen, ist die tatsächliche Nutzbarkeit der Fläche für den Anbau von Gemüse usw. kein Grund, auf dieses Kriterium zu verzichten. Folglich ist die Vorinstanz zutreffend zum Schluss gekommen, dass es sich nicht um Kulturland handelt. Ein Augenschein ist für diese Feststellung nicht erforderlich; der entsprechende Beweisantrag wird abgewiesen (Beschwerdeantwort Gemeinde Rz. 40).

5.4 Bei Ein- und Umzonungen von Nichtkulturland ist grundsätzlich eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) vorgeschrieben, die sich je nach Raumtyp bestimmt (Richtplan 2030, Massnahmenblatt A_01, «Baulandbedarf Wohnen bestimmen», S. 3; Erläuterungen zur Massnahme A_01, S. 3, einsehbar unter: <www.dij.be.ch>, Rubriken «Raumplanung/Kantonalen Richtplan/Erläuterungen»). Der Ortsteil Hinterkappelen der EG Wohlen gehört zum Raumtyp «Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen» (vgl. Massnahmenblatt C_02, «Zuordnung der Gemeinden zu den Raumtypen gemäss Raumkonzept Kanton Bern», Rückseite S. 1 f.), womit die GFZo un-

bestritten 0,55 beträgt. In Einzelfällen kann von der minimalen GFZo abgewichen werden, etwa wenn Umzonungen zu einer Siedlungsentwicklung nach innen im Sinn der Massnahmen A_07 führen und andere wichtige raumplanerische Gründe vorliegen. Die Abweichung muss im Bericht zur Planung gemäss Art. 47 RPV begründet werden (Massnahmenblatt A_01, S. 3 unten). – Mit der geplanten Zuweisung der Parzelle wird die minimale GFZo von 0,55 unstreitig unterschritten. Die Vorinstanz hat erwogen, die Parzelle Nr. 1_____ könne landwirtschaftlich nicht zweckmässig genutzt werden, da sie ein sehr kleines, nicht mit anderen landwirtschaftlich nutzbaren Flächen zusammenhängendes Areal in Hanglage umfasse. Es handle sich um eine Baulücke. Die Einzonung bezwecke somit eine Verdichtung der Siedlungsfläche, was wiederum der raumplanungsrechtlichen Zielsetzung einer Siedlungsentwicklung nach innen entspreche. Weiter bejahte die Vorinstanz wichtige Gründe für ein Abweichen von der Mindestdichte (Ortsbild- sowie See- und Flussuferschutz; angefochtener Entscheid E. 7.4 f.).

5.5 Nach Art. 1 Abs. 2 Bst. a^{bis} RPG sowie Art. 54 Abs. 2 Bst. I und Art. 64 Abs. 2 Bst. f BauG soll die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt werden. Der haushälterische Umgang mit dem Boden durch Siedlungsbegrenzung und -verdichtung entspricht auch einer zentralen Zielsetzung des kantonalen Richtplans 2030 und versteht sich u.a. als flankierende Massnahme zum Schutz landwirtschaftlichen Kulturlands (Massnahmenblatt A_07; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 64 N. 3 Bst. c). Nach Art. 47 Abs. 2 RPV legt die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, insbesondere dar, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen vorhanden sind und welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen (vgl. auch Massnahmenblatt A_07). – Die Gemeinde hat am 16. Mai 2018 einen Nachweis zur Siedlungsentwicklung nach innen erstellt (vgl. Akten AGR pag. 126 ff. [act. 6G]). Darin werden die Nutzungsreserven berechnet (pag. 136) und die Nutzungspotenziale ausführlich aufgezeigt (pag. 140 ff.; vgl. auch die Pläne für den Ortsteil Hinterkappelen, pag. 149 und 157). Zudem weist ein Umsetzungskonzept konkrete Gebiete und Realisierungszeiträume aus. Mit der Vorinstanz kann festgehalten werden, dass dieser Bericht den Vorgaben von Art. 47 RPV bzw. dem

Massnahmenblatt A_07 entspricht. Das Innenentwicklungspotenzial wirkt sich auf den Baulandbedarf einer Gemeinde aus, der jeweils für die nächsten 15 Jahre auszuweisen ist. Es ist deshalb nicht zu beanstanden, wenn die EG Wohlten die kurz-, mittel- und langfristig zu realisierenden Massnahmen zur Mobilisierung der inneren Reserven in ihrem Bericht auf die Jahre bis 2021, bis 2026 bzw. bis 2031 terminiert hat.

5.6 Die Parzelle Nr. 1_____ ist abgesehen von der unter qualifiziertem Schutz stehenden Parzelle im Süden (Uferschutzzone) auf allen Seiten von bebauten Grundstücken umgeben; auch die westliche, ausserhalb des Baugebiets liegende Parzelle ist mit mehreren Gewächshäusern und einem Wohn- und Geschäftshaus überbaut. Die Gewächshäuser auf der streitbetroffenen Parzelle werden nicht mehr benutzt (vgl. Geoportal des Kantons Bern, einsehbar unter: <www.geo.apps.be.ch>; angefochtener Entscheid E. 7.4; Beschwerde Ziff. 7.3; Beschwerdeantwort Gemeinde Rz. 15). Mit Blick auf diese örtlichen Gegebenheiten und die Parzellengrösse hat die Vorinstanz die streitbetroffene Parzelle zu Recht als Baulücke qualifiziert (vgl. BGE 132 II 218 E. 4.2.1; BGer 1C_635/2020 vom 11.10.2021 E. 3.4), deren Einzonung der Verdichtung der Siedlungsfläche dient.

5.7 Die Abweichung von der für Einzonungen an sich vorgeschriebenen Mindestdichte begründet die Gemeinde wie folgt (Anhang zum Erläuterungsbericht vom 16.5.2018, Akten AGR pag. 121 ff. samt Abbildung GFZo und Fotodokumentation [act. 6G]; Beschwerdeantwort Rz. 23 ff.): Eine GFZo von 0,55 wäre für das betroffene Areal ortsfremd. Mit Ausnahme einer Parzelle nördlich des Halenwegs (GFZo 0,44-0,55) wiesen alle Grundstücke in der Nachbarschaft eine GFZo zwischen 0,11 und 0,44 auf, jene in der ersten Bautiefe zum Wohlensee maximal 0,33. Mit der Zuweisung zur eingeschossigen Bauzone könnte die vorgeschriebene Dichte nur durch eine übermässig hohe Überbauungsziffer erreicht werden. Der dadurch entstehende Massstabsprung wäre hinsichtlich der Ortsbaulichen Erscheinung und der Auswirkungen auf die Nachbarschaft (Aussicht) nicht vertretbar. Auch eine Zuweisung zu einer zweigeschossigen Bauzone würde das Ortsbild und die Uferlandschaft übermässig beeinträchtigen. Denn durch die starke Hanglage wären Dach- und Untergeschosse gut einsehbar und würden wie Vollge-

schosse wirken. – Die Vorinstanz hat darin zu Recht wichtige raumplanerische Gründe für ein Abweichen von der minimalen Überbauungsdichte erkannt. Mit Blick auf die bestehende lockere Bebauung und starke Durchgrünung entlang des Aareufers würde sich eine höhere Dichte zweifellos störend auf das Ortsbild und die Uferlandschaft auswirken. Das gilt auch für die von den Beschwerdeführenden angeregte Überbauung mit Terrassenhäusern. Diese Schlussfolgerung lässt sich entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden ohne Beizug von Fachpersonen ziehen. Da für die Beurteilung auf die tatsächlich vorhandene Situation abzustellen ist, spielt entgegen den Beschwerdeführenden keine Rolle, wenn für die bestehenden Bauten die im Massnahmenblatt A_01 vorgeschriebene GFZo noch nicht zur Anwendung gekommen ist. Abgesehen davon stünde eine hohe Überbauungsdichte ohnehin im Widerspruch zu den Vorschriften zum Schutz der Uferlandschaft (Art. 3 Abs. 1 Bst. a des Gesetzes vom 6. Juni 1982 über See- und Flussufer [SFG; BSG 704.1]; vgl. auch hinten E. 8). Es trifft folglich nicht zu, dass die Parzelle sich schon deshalb nicht für eine Einzonung eignet, weil die minimale Überbauungsdichte nicht erreicht wird. Das Schliessen dieser Baulücke liegt trotzdem im Interesse einer haushälterischen Bodennutzung, zumal gute Gründe für eine geringere Ausnützung bestehen.

6.

6.1 Die Beschwerdeführenden rügen weiter, die strassenmässige Erschliessung sei zu Unrecht nicht auf Stufe Sondernutzungsplanung geregelt worden (Beschwerde Ziff. 10.2 ff.).

6.2 Land in der Bauzone ist vom Gemeinwesen zeitgerecht zu erschliessen, d.h. innerhalb von 15 Jahren ab rechtskräftiger Genehmigung der Bauzone (Art. 15 Abs. 4 Bst. b i.V.m. Art. 19 Abs. 2 RPG; Art. 108 Abs. 2 BauG). Die Erschliessung kann Gegenstand eines Sondernutzungsplans sein, in der Regel wird aber erst im Baubewilligungsverfahren geprüft, ob sie sichergestellt ist (vgl. Art. 22 Abs. 2 Bst. b RPG; Art. 7 BauG). Daraus folgt – wie bereits die Vorinstanz festgehalten hat –, dass der Bauzone nur Land zugewiesen werden darf, das mit vernünftigem Aufwand erschliessbar ist (VGE 2015/75 vom 23.6.2016 E. 7.2.1 [bestätigt durch BGer 1C_384/2016

vom 16.1.2018, in BVR 2018 S. 421 E. 6]; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 72-74 N. 16; Waldmann/Hänni, a.a.O., Art. 15 N. 35). Es muss im Zeitpunkt der Einzonung noch nicht erschlossen sein. Nichts anderes ergibt sich aus dem von den Beschwerdeführenden erwähnten Urteil des Bundesgerichts (BGer 1A.197/2001 und 1P.767/2001 vom 18.4.2002 E. 4.2 f.). Darin hielt das Bundesgericht fest, die Genehmigung eines Sondernutzungsplans könne sich als unzulässig erweisen, wenn die Erschliessung von vornherein als nicht realisierbar bezeichnet werden müsse. Abgesehen davon, dass im beurteilten Sachverhalt – anders als hier – die Erschliessung Gegenstand der Planung bildete, hat die Vorinstanz die erforderliche Erschliessbarkeit der Parzelle Nr. 1 _____ zu Recht bejaht: Die Parzelle grenzt im Norden an den Halenweg und im Osten an die Wyhalenstrasse. Nach Ansicht der Gemeinde ist eine Erschliessung jedenfalls via Wyhalenstrasse technisch (Ausbaustandard) und rechtlich (Wegrechtsdienstbarkeit oder Strassenplan) ohne weiteres machbar (vgl. Beschwerdeantwort Rz. 44 ff.). Dieser Auffassung ist beizupflichten. Die Wyhalenstrasse erschliesst zahlreiche Grundstücke, bevor sie bei der streitbetroffenen Parzelle endet, zu deren Gunsten ein Wegrecht für eine 5 m breite Zufahrt besteht für «sämtliche jetzigen und künftigen Bedürfnisse» (Beschwerde Ziff. 10.3). Ob die Wegrechtsdienstbarkeit für die Überbauung der Parzelle genügt, kann offenbleiben; solche zivilrechtlichen Fragen sind nicht hier, sondern gegebenenfalls vorfrageweise im Baubewilligungsverfahren zu klären (vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 2 N. 4a; vgl. BVR 2004 S. 412 E. 3; VGE 2018/458 vom 29.7.2019 E. 4.3). Für die Beurteilung der Erschliessungssituation ist ein Augenschein nicht erforderlich; der entsprechende Beweisantrag wird abgewiesen (vgl. Beschwerde Ziff. 10.4 am Schluss).

7.

7.1 Weiter machen die Beschwerdeführenden geltend, die Lärmbelastung durch die Kantonsstrasse stehe der Einzonung der Parzelle Nr. 1_____ planungsrechtlich entgegen. Sie beanstanden das Lärmgutachten und sind der Ansicht, die Einhaltung der massgebenden Grenzwerte könne damit nicht rechtsgenügend nachgewiesen werden (vgl. Beschwerde Ziff. 11).

7.2 Neue Zonen für Wohnhäuser und andere Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Menschen dienen, dürfen nur in Gebieten vorgesehen werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können (Art. 24 des Bundesgesetzes vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz [Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01], Art. 29 der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 [LSV; SR 814.41]; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 72-74 N. 25 Bst. a). Die Parzelle soll in das überbaute Gebiet mit Baubeschränkungen Sektor A eingezont werden, für welches unbestritten die Empfindlichkeitsstufe (ES) II gilt (Art. 3 Abs. 1 ÜV USP i.V.m. Art. 43 Abs. 1 des Baureglements der EG Wohnen vom 2.11.1993 [genehmigt am 2.11.1994]). Der Planungswert für das betroffene Gebiet beträgt damit 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht (Art. 40 Abs. 1 i.V.m. Anhang 3 Ziff. 2 LSV).

7.3 Die Vorinstanz hat bereits im ersten Beschwerdeverfahren ein Lärmgutachten eingeholt (Lärmuntersuchung vom 13.11.2014, Akten AGR [act. 6G] pag. 166 ff., nachfolgend: Gutachten) und Ergänzungsfragen beantworten lassen (Bericht vom 31.3.2015, Akten AGR [act. 6G] pag. 274 ff., nachfolgend: ergänzender Bericht). Gemäss der Lärmuntersuchung liegt die Parzelle Nr. 1_____ im Immissionsbereich der Kantonsstrasse. Die Lärmbelastung sei wegen der komplexen Ausbreitungssituation (Hanglage und teilweise Abschirmung der Lärmquelle durch den Brückenkörper) mit Messungen bei drei Messpunkten ermittelt worden. Bei den Messungen handle es sich um Stichproben; für die Beurteilung seien die Messwerte auf jahresdurchschnittliche Verhältnisse umgerechnet worden (Normalisierung). Dafür habe man die aktuellen Verkehrszahlen für das Jahr 2014 verwendet. Auf der Brücke bis zur Einfahrt Halenweg betrage die signalisierte Geschwindigkeit 80 km/h, ab Einfahrt Halenweg bis zum Kreisel 50 km/h.

«Um auf der sicheren Seite zu liegen», basiere die Normalisierung der gemessenen Lärmpegel auf der Geschwindigkeit von 80 km/h. Die Messgenauigkeit (Standardabweichung) liege im Bereich von +/- 2 dB(A). Die Ermittlung der Lärmimmissionen beruhe auf einem vom Bundesamt für Umwelt (BAFU) empfohlenen Verfahren und die Emissionswerte seien mit dem gängigen und anerkannten Strassenlärmmodell «StL-86+» berechnet worden (Gutachten Ziff. 1, 3 und 3.2; ergänzender Bericht pag. 274 f.). Gemäss Gutachten werden die Planungswerte der ES II eingehalten (Ziff. 3.2 und 4).

7.4 Die Vorinstanz hat sich einlässlich mit den Einwänden der Beschwerdeführenden gegen das Gutachten auseinandergesetzt und erläutert, weshalb im Planungsverfahren auf die im Gutachten ausgewiesenen Werte abgestellt werden kann (angefochtener Entscheid E. 11). Die Beschwerdeführenden beanstanden im Wesentlichen den Zeitpunkt der Messungen (Freitagnachmittag in den Herbstferien) sowie die Wahl der Messorte. – Die Messungen fanden bei Normalbedingungen, d.h. Windstille und trockener Fahrbahn statt (Gutachten Anhang 4; ergänzender Bericht pag. 274). Wie bereits die Vorinstanz zutreffend ausgeführt hat, wurden die effektiv gemessenen Werte auf jahresdurchschnittliche Verkehrsverhältnisse umgerechnet (vgl. E. 7.3 hiervor), was der Vorgehensweise gemäss Art. 40 Abs. 1 und Anhang 3 LSV entspricht. Insofern bilden die Messungen unabhängig vom genauen Zeitpunkt ihrer Vornahme eine genügende Beurteilungsgrundlage. Anders als die Beschwerdeführenden erstmals vor Verwaltungsgericht vorbringen, befinden sich zudem alle drei Messpunkte auf der Parzelle Nr. 1 _____ (vgl. Plan in Gutachten Ziff. 3.1). Die Beurteilung der Lärmbelastung erfolgt immer immissionsseitig und der Planungswert muss dort eingehalten werden, wo Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen erstellt werden dürfen (Art. 39 Abs. 3 und Art. 41 Abs. 2 Bst. a LSV). Die Messpunkte 1 und 3 sind ca. 4-5 m von der westlichen Parzellengrenze entfernt. Der Messpunkt 2 ist am Halenwegrand und damit ca. 8 m von der Grenze entfernt, weil diese dort unzugänglich war. Diese Messungen an den «exponiertesten Empfängern» sind korrekt (Gutachten Ziff. 2.3 und 3.1); es erübrigt sich, auf Planungsstufe weiter östlich Messungen durchzuführen. Die ortsspezifischen Schallausbreitungsverhältnisse wurden berücksichtigt: Das Lärmgutachten und der ergänzende Bericht nennen nur den

Brückenkörper als mögliche teilweise Abschirmung von Lärmimmissionen. Selbst wenn die Gebäude auf der westlichen Nachbarparzelle eine ähnliche Wirkung hätten, ist nicht ersichtlich, weshalb das nur für die gewählten Messstandorte und nicht für die ganze Parzelle gelten sollte. Einer Planung ist die Genehmigung nur dann zu verweigern, wenn mit erheblicher Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist, dass die umweltrechtlichen Vorschriften gar nicht eingehalten werden können (vgl. BGer 1C_398/2015 vom 9.8.2016 E. 4.3; BVR 2019 S. 170 E. 6.4; vgl. VGE 23438 vom 10.2.2009 E. 2.5.2 betreffend Überbauungsordnung für ein konkretes Vorhaben [Swin-Golf-Anlage]; 22334 vom 18.7.2005 E. 4.8.2 [bestätigt durch BGer 1A.242/2005 und 1P.576/2005 vom 4.4.2006]; vgl. auch Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 61 N. 13). Dafür bestehen hier keine Anhaltspunkte. Vielmehr zeigt das Lärmgutachten, dass die Planungswerte voraussichtlich an allen lärmempfindlichen Orten eingehalten werden können. Zwar trifft zu, dass die ermittelten Beurteilungspegel die Planungswerte teilweise relativ knapp einhalten. Dabei gilt es aber zu berücksichtigen, dass den Berechnungen eine Höchstgeschwindigkeit von 80 km/h zugrundelag, obwohl ab der bzw. bis zur Einmündung Halenweg Tempo 50 gilt (E. 7.3 hiervor). Es handelt sich folglich um eine vorsichtige Berechnung, wie die Gemeinde mit Recht ausführt (Beschwerdeantwort Rz. 48). Die im ergänzenden Bericht offen gelegte Messgenauigkeit von +/- 2 dB(A) ändert nichts daran, dass die Planungswerte als eingehalten gelten, denn nach der Rechtsprechung ist grundsätzlich auf den berechneten bzw. gemessenen Wert abzustellen, ohne Berücksichtigung der Mess- oder Berechnungsunsicherheit (BGE 126 II 480 E. 6c; BGer 1C_104/2017 vom 25.6.2018, in URP 2018 S. 679 E. 9.5.4, 1C_331/2011 vom 30.11.2011, in URP 2012 S. 295 E. 8.2).

7.5 Schliesslich gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass das Verkehrsaufkommen seit den Messungen im Jahr 2014 massgeblich zugenommen hat, was bestritten ist. Während das Gutachten von einem DTV von 11'040 ausging, beträgt dieser Wert gemäss den aktuellen Verkehrszählungen auf Kantonsstrassen 8'000-9'000 (vgl. Geoportal des Kantons Bern, Karte «Übergeordnetes Strassennetz», Kartenansicht «Kantonsstrassenverkehrsdaten», einsehbar unter: <www.map.apps.be.ch/pub>). Es besteht daher kein Anlass, ein neues Gutachten einzuholen; der entsprechende Beweisantrag der Beschwerdeführenden wird abgewiesen (vgl. Beschwerde

Ziff. 11.7). Eine Rückweisung an die Vorinstanz für weitere Abklärungen erübrigt sich damit; der dahingehende Eventualantrag der Beschwerdeführenden wird ebenfalls abgewiesen (vgl. Beschwerde Ziff. 13). Ob sich entgegen den im Planungsverfahren erstellten und als überzeugend beurteilten Prognosen Massnahmen zur Reduktion der Lärmbelastung aufdrängen, wird im Übrigen im Baubewilligungsverfahren zu klären sein (VGE 23188 vom 30.4.2008 E. 4.4 [bestätigt durch BGer 1C_454/2007 und 1C_256/2008 vom 30.10.2008]; vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 24 N. 11 und 33).

8.

8.1 Die Beschwerdeführenden rügen weiter, die «Freigabe» des bisher ausschliesslich landwirtschaftlich genutzten Areals «zur Überbauung für Wohnzwecke» sei nicht mit den Vorgaben des SFG und dem gestützt darauf erlassenen See- und Flussuferrichtplan (nachfolgend: SFG-Richtplan) vereinbar (Beschwerde Ziff. 12).

8.2 Die See- und Flussufergesetzgebung bezweckt, die Uferlandschaft zu schützen und für öffentlichen Zugang zu See- und Flussufern zu sorgen (Art. 1 SFG; vgl. auch Art. 3 Abs. 2 Bst. c RPG, Art. 54 Abs. 2 Bst. c BauG). Zur Verwirklichung dieser Ziele legen die Uferschutzpläne der Gemeinden namentlich Uferschutz zonen im unüberbauten Gebiet und Baubeschränkungen im überbauten Gebiet fest (Art. 3 Abs. 1 Bst. a SFG). Nach Art. 5 Abs. 1 SFG erlässt der Regierungsrat einen Richtplan, der für die Ausarbeitung und Koordination der Uferschutzpläne wegleitend ist. Der Richtplan zeigt die Grundzüge der für die Verwirklichung des Zwecks des SFG und für die Koordination unter den Gemeinden wesentlichen Massnahmen (Art. 3 der See- und Flussuferverordnung vom 29. Juni 1983 [SFV; BSG 704.111]).

8.3 Der See- und Flussuferrichtplan für das Teilgebiet der Region Bern vom 26. Februar 1986 sieht einen Uferweg vor und weist einen Streifen entlang des Ufers der Uferschutzzone sowie das dahinterliegende Land – mit samt der strittigen Parzelle – dem überbauten Gebiet mit genügenden geltenden Bestimmungen zu (vgl. Plan Nr. 4, Uferabschnitt 5R. 31-33; Ausschnitt im Erläuterungsbericht, Akten AGR pag. 120 [act. 6G]). Wie bereits

die Vorinstanz eingehend dargelegt hat (angefochtener Entscheid E. 12.4), trägt der Uferschutzplan diesen Vorgaben Rechnung. Er unterscheidet zwischen überbautem und unüberbautem Gebiet und weist den Landstreifen entlang des Flussufers der Uferschutzzone Sektor a zu, die jegliche Überbauung ausschliesst. Die hier strittige Parzelle befindet sich (weiterhin) im überbauten Gebiet, für das weder das SFG noch der SFG-Richtplan ein allgemeines Bauverbot festlegen. Das SFG verlangt nicht, dass überhaupt keine Baufelder für neue Wohnbauten ausgeschieden werden (BVR 1998 S. 257 E. 4), sondern Baubeschränkungen im überbauten Gebiet. Der Sektor A des überbauten Gebiets, dem die Parzelle Nr. 1_____ neu zugehören soll, entspricht inhaltlich einer W1 (vgl. vorne E. 2). Nach Art. 3 Abs. 2 ÜV USP sind Terrainveränderungen möglichst naturnah zu gestalten. Weitere Baubeschränkungen sieht der geltende Uferschutzplan für das überbaute Gebiet, Sektor A, nicht vor und es ist nicht ersichtlich, warum solche einzig für die neu diesem Sektor zugewiesene Parzelle erforderlich sein sollten; gemäss SFG-Richtplan genügen sie jedenfalls. Eine allfällige Einzonung des ehemaligen Westteils der Parzelle Nr. 1_____ ist hier nicht zu beurteilen, und ob eine künftige Überbauung der Umgebung genügend Rechnung trägt (Terrain, Durchgrünung), wird im Baubewilligungsverfahren zu prüfen sein. Da sich der entscheidwesentliche Sachverhalt mit genügender Klarheit aus den Akten ergibt, war der verlangte Augenschein nicht erforderlich; der vor Verwaltungsgericht erneut gestellte Beweisantrag wird abgewiesen (vgl. Beschwerde Ziff. 4.5).

9.

9.1 Die Beschwerdeführenden bringen schliesslich vor, die Vorinstanz habe die Interessenabwägung vollständig unterlassen, weshalb der Planung die Genehmigung zu verweigern bzw. die Sache allenfalls an die Vorinstanz zurückzuweisen sei (Beschwerde Ziff. 6 und 8).

9.2 Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden: Die DIJ hat dargelegt, dass die Planänderung im öffentlichen Interesse liegt. Die EG Wohlen berufe sich zu Recht auf einen erheblichen Bedarf nach Wohnbauland. Die Schaffung von Wohnraum sei deshalb in jedem Fall sinnvoll, auch wenn dies mit

der strittigen Planänderung nur in bescheidenem Umfang möglich sei. Die Parzelle Nr. 1_____ könne anderweitig nicht verwendet werden und würde brach liegen, was aus raumplanerischer Sicht nicht vertretbar erscheine (angefochtener Entscheid E. 6). Es handle sich nicht um Kulturland (E. 7.3) und die Parzelle könne landwirtschaftlich nicht zweckmässig genutzt werden. Vielmehr liege eine Baulücke vor, weshalb es dem Ziel der Verdichtung der Siedlungsfläche diene, das Grundstück einer Wohnnutzung zuzuführen (E. 7.4). Die Einwände der Beschwerdeführenden betreffend mangelhafte Erschliessung, Lärm sowie SFG-Gesetzgebung und -Richtplan seien unbegründet und die Einzonung der Parzelle Nr. 1_____ beruhe auf einer angemessenen, sachlich haltbaren Abwägung aller berührter, räumlich wesentlicher Gesichtspunkte und Interessen (E. 10-12). Die Vorinstanz hat die öffentlichen Interessen an der Einzonung damit höher gewichtet als die entgegenstehenden privaten Interessen der Beschwerdeführenden. Daran ist nach dem Gesagten nichts auszusetzen: Der Baulandbedarf der Gemeinde Wohlen ist ausgewiesen und unbestritten (vorne E. 4.1). Es besteht ein öffentliches Interesse an der Einzonung einer Baulücke (Siedlungsentwicklung nach innen, vorne E. 5.5 f.), das nicht durch die Grösse der Parzelle relativiert wird. Das Abweichen von der an sich vorgeschriebenen Mindestdichte ist hinreichend begründet (vorne E. 5.7). Eine gewisse Verkehrszunahme ist bei einer inneren Verdichtung systemimmanent und spricht nicht gegen eine Einzonung. Die Planung verletzt die von den Beschwerdeführenden geltend gemachten Vorgaben des See- und Flussuferschutzes nicht (vorne E. 8). Entgegenstehende öffentliche Interessen (Lärm, SFG) bestehen nicht (vorne E. 7 f.) und die von den Beschwerdeführenden geltend gemachten privaten Interessen (Einsicht, Lärm, Verkehr) wiegen klarerweise die öffentlichen Interessen an der Einzonung nicht auf. Ein Augenschein ist für diese Beurteilung entbehrlich (vgl. Beschwerde Ziff. 6.6 a.E.).

10.

10.1 Der angefochtene Entscheid hält der Rechtskontrolle stand. Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen.

10.2 Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die Beschwerdeführenden unter Solidarhaft die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 i.V.m. Art. 106 VRPG). Zudem haben sie dem Beschwerdegegner 1 die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG). Die Gemeinde hat keinen Anspruch auf Parteikostenersatz (Art. 104 Abs. 4 VRPG).

10.3 Gemäss Art. 41 Abs. 1 des Kantonalen Anwaltsgesetzes vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11) i.V.m. Art. 11 Abs. 1 der Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811) beträgt das Honorar in Beschwerdeverfahren Fr. 400.-- bis 11'800.-- pro Instanz. Innerhalb dieses Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand, der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG). – Der Rechtsvertreter des Beschwerdegegners 1 macht für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht ein Honorar von Fr. 6'600.-- zuzüglich Auslagen und MWSt geltend. Dies erscheint nach den obgenannten Kriterien als überhöht. Die Bedeutung der Streitsache, der Schwierigkeitsgrad und der gebotene Zeitaufwand sind als höchstens durchschnittlich zu bezeichnen, handelt es sich doch um einen kleineren, übersichtlichen Planungsfall, für den keine Instruktionsmassnahmen nötig waren. Der zeitliche Aufwand hat sich zudem reduziert, weil der Beschwerdegegner 1 bereits vor der DIJ durch seinen Anwalt vertreten war, der sich nicht neu einarbeiten musste. Die Verfahrensdauer ist dafür irrelevant. Unter Berücksichtigung der gesamten Umstände ist der Parteikostenersatz für das verwaltungsgerichtliche Verfahren auf Fr. 5'000.-- zuzüglich Auslagen und MWSt festzusetzen.

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.

2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 4'500.--, werden den Beschwerdeführenden auferlegt.
3. Die Beschwerdeführenden haben dem Beschwerdegegner 1 für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die Parteikosten, bestimmt auf Fr. 5'427.10 (inkl. Auslagen und MWSt), zu ersetzen.
4. Zu eröffnen:
 - Beschwerdeführende
 - Beschwerdegegner 1
 - Beschwerdegegnerin 2
 - Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern
 - Bundesamt für Umwelt
 - Bundesamt für Raumentwicklung

Der Abteilungspräsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Rechtsmittelbelehrung

Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Eröffnung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gemäss Art. 39 ff., 82 ff. und 90 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) geführt werden.