|  |  |
| --- | --- |
| {{MEINE\_ORGANISATION\_NAME}}  {{MEINE\_ORGANISATION\_ADRESSE\_1}}  {{MEINE\_ORGANISATION\_ADRESSE\_2}}  {{MEINE\_ORGANISATION\_TELEFON}}  {{MEINE\_ORGANISATION\_EMAIL}}  www.be.ch/regierungsstatthalter  {{ZUSTAENDIG\_NAME}}  {{ZUSTAENDIG\_TELEFON}}  {{ZUSTAENDIG\_EMAIL}} |  |
|  |
|  |
| Unsere Referenz: eBau Nummer {{EBAU\_NR}} / {{DOSSIER\_NR}} | {{BAUENTSCHEID\_DATUM}} |

Generelle Baubewilligung

|  |  |
| --- | --- |
| Gemeinde | {{GEMEINDE}} |
| Bauherrschaft | {{ALLE\_GESUCHSTELLER\_NAME\_ADRESSE | multiline}} |
|  | {{ALLE\_VERTRETER\_NAME\_ADRESSE | multiline}} |
| Projektverfasser | {{ALLE\_PROJEKTVERFASSER\_NAME\_ADRESSE | multiline}} |
| Bauvorhaben | {{BESCHREIBUNG\_BAUVORHABEN}} |
| Standort | {{ADRESSE}}, Parzelle Nr. {{PARZELLE}}, Koordinaten: {{KOORDINATEN}} |
| Nutzungszone | {{UEBERBAUUNGSORDNUNG}}, {{NUTZUNGSZONE}} |
| Schutzzone | {{SCHUTZZONE}} |
| Schutzobjekt | {{INVENTAR}} |
| Baugesuch vom | {{BAUEINGABE\_DATUM}} |
| Ausnahme |  |
| Öffentliche Auflage | {{PUBLIKATION\_START}} bis {{PUBLIKATION\_ENDE}} |
| Einsprache | * {% for POSITION in EINSPRECHENDE %} * {{POSITION.NAME}}, {{POSITION.ADRESSE}}{% endfor %} |
| Rechtsverwahrung- | * {% for POSITION in RECHTSVERWAHRENDE %} * {{POSITION.NAME}}, {{POSITION.ADRESSE}}{% endfor %} |
| Lastenausgleichsansprüche | * {% for POSITION in LASTENAUSGLEICHSBEGEHRENDE %} * {{POSITION.NAME}}, {{POSITION.ADRESSE}}{% endfor %} |

1. Sachverhalt

## Das generelle Baugesuch ist am {{BAUEINGABE\_DATUM}} bei der Gemeinde {{GEMEINDE}} eingegangen. Diese hat es am an das {{MEINE\_ORGANISATION\_NAME}} weitergeleitet.

## Nach Eingang des generellen Baugesuchs beim {{MEINE\_ORGANISATION\_NAME}} erfolgte die Publikation im Anzeiger vom {{PUBLIKATION\_1\_ANZEIGER}} und {{PUBLIKATION\_2\_ANZEIGER}}{{PUBLIKATION\_AMTSBLATT}}.

## Mit Verfahrensprogramm vom stellte das {{MEINE\_ORGANISATION\_NAME}} seine Zuständigkeit zur Behandlung des vorliegenden Baugesuches fest. Es holte die nachstehenden, erforderlichen Amts- und Fachberichte ein: {% for fachstelle in ZIRKULATION\_ALLE %}

* {{ fachstelle.NAME }}{% endfor %}

## Innert der Auflagefrist ging die eingangs aufgeführte Einsprache, und Lastenausgleichsbegehren ein.

## Am fand ein statt. Sämtliche Einsprechenden hielten ihre Einsprache aufrecht. Die Einsprechenden haben ihre Einsprachen am zurückgezogen.

## Am haben die Beteiligten zu den Einsprachen und zu den Amts- und Fachberichten Stellung genommen.

## Die eingeforderten Amts- und Fachberichte liegen in zustimmendem Sinne vor.

1. Erwägungen

## Ein Bauvorhaben ist zu bewilligen, wenn es den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entspricht, die öffentliche Ordnung nicht gefährdet und wenn ihm keine Hindernisse der Planung entgegenstehen.[[1]](#footnote-1) Diese Voraussetzungen prüft die Baubewilligungsbehörde von Amtes wegen, unabhängig davon, ob Einsprachen eingegangen sind oder nicht. Mit der Baubewilligung können Bedingungen und Auflagen verbunden werden.[[2]](#footnote-2)

## Bei grösseren Bauvorhaben oder unklaren Rechtsverhältnissen kann die Bauherrschaft zunächst um die generelle Baubewilligung nachsuchen. Für diesen Fall gilt, dass das generelle Baugesuch, namentlich die vorgesehene Nutzung, die Erschliessung des Baugrundstücks, die Lage und die äussere Gestaltung des Bauobjekts, dessen Einordnung in die Umgebung sowie ähnliche Einzelfragen zum Gegenstand haben kann.[[3]](#footnote-3)

## Der Begriff des grösseren Bauvorhabens ist nicht definiert. Bevor Art. 106 lit. b BauV aufgehoben wurde, empfahl die Lehre die sinngemässe Anwendung. Danach wären grössere Bauvorhaben solche mit einer voraussichtlichen Baukostensumme von über einer Million Franken oder mit Projektierungskosten von über 50'000 Franken.

Ausgehend von den hohen Baukosten von Franken plant die Bauherrschaft ein grösseres Bauvorhaben im Sinne von Art. 32d Abs. 1 BauG. Damit ist sie befugt, um eine generelle Baubewilligung zu ersuchen, wobei offenbleiben kann, ob zusätzlich in Bezug auf die sich  
stellenden Fragen von einer unklaren Rechtslage auszugehen ist.

## Die generelle Baubewilligung gilt für die damit beurteilten Gegenstände, sofern innert drei Jahren seit ihrer Rechtskraft für das Bauvorhaben das Ausführungsprojekt zur Bewilligung eingereicht wird.[[4]](#footnote-4) Die rechtskräftige generelle Baubewilligung bildet die Grundlage für das von der Bauherrschaft auszuarbeitende Ausführungsprojekt und -gesuch. Mit den Bauarbeiten darf erst nach dessen Bewilligung begonnen werden.[[5]](#footnote-5)

## Sofern das Baubewilligungsverfahren Leitverfahren ist, fasst die Bewilligungsbehörde die zu koordinierenden Bewilligungen im Gesamtbauentscheid zusammen.[[6]](#footnote-6)

## Die sachliche Zuständigkeit der Bewilligungsbehörde ergibt sich aus den gesetzlichen Grundlagen.[[7]](#footnote-7) Das Bauvorhaben ist in der Gemeinde {{GEMEINDE}} geplant, womit angerufene Regierungsstatthalter auch örtlich zuständig ist.

## Die Gesuchsunterlagen entsprechen den Formerfordernissen.[[8]](#footnote-8) Auf das Gesuch ist einzutreten.

## Die mit der Leitverfügung eingeforderten und in den Gesamtbauentscheid zu integrierenden Amtsberichte liegen vor.

## Zur Einsprache ist befugt, wer durch das Bauvorhaben unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen ist, d.h. wer persönlich vom Bauvorhaben in höherem Masse als die Allgemeinheit berührt wird.[[9]](#footnote-9)

In einer besonders nahen Beziehung zur Streitsache stehen naturgemäss die Nachbarn des Baugrundstücks. Unter Nachbarn versteht die Verwaltungs- und Gerichtspraxis vorab die Eigentümerinnen und Eigentümer von Nachbargrundstücken. In der Regel sind auch Mieter und Pächter von Nachbarliegenschaften zur Einsprache befugt. Nachbargrundstücke sind anstossende Grundstücke und solche, die bloss durch einen Verkehrsträger vom Baugrundstück getrennt sind. Die Einsprachebefugnis reicht überdies soweit wie die allfälligen nachteiligen Auswirkungen eines Bauvorhabens.

als eigene schützenswerte Interessen geltend machen, weshalb zur Einsprache legitimiert .

Private Organisationen sind ausserdem zur „ideellen Verbandsbeschwerde“ berechtigt, wenn sie juristische Personen sind, die rein ideelle Zwecke verfolgen.[[10]](#footnote-10) Sie können nur Rügen zur Wahrung ihres statutarischen Zweckes – in Rechtsbereichen, die seit mindestens zehn Jahren zu diesem gehören – geltend machen.[[11]](#footnote-11)

## Eine Rechtsverwahrung bezweckt die Orientierung der Bauherrschaft und der Behörden über Privatrechte, welche durch das Bauvorhaben berührt werden, und über Entschädigungsansprüche, die daraus abgeleitet werden könnten.[[12]](#footnote-12) Über die Rechtsverwahrung ist im Bauentscheid nicht zu urteilen. Die Bauherrschaft soll mit der Rechtsverwahrung erfahren, welche Forderungen in einem späteren Zeitpunkt noch auf sie zukommen könnten. Die Rechtsverwahrungen werden deshalb im Bauentscheid angemerkt.

## Soweit Lastenausgleichsbegehren angemeldet wurden, ist darüber nicht im Baubewilligungsverfahren zu entscheiden.[[13]](#footnote-13) Die Baupolizeibehörde der Gemeinde ist anzuweisen, den allenfalls Berechtigten den Baubeginn unter Hinweis auf die dreimonatige Klagefrist mitzuteilen.

## Die Baubewilligungsbehörde kann eine Einigungsverhandlung durchführen.[[14]](#footnote-14) Diese fand am statt. Da die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften von Amtes wegen zu prüfen ist und im vorliegenden Baubewilligungsverfahren die entscheidrelevanten Fakten bekannt sind, wurde auf eine solche Verhandlung verzichtet.

## Ein Bauvorhaben ist zu bewilligen, wenn es den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entspricht, die öffentliche Ordnung nicht gefährdet und wenn ihm keine Hindernisse der Planung entgegenstehen.[[15]](#footnote-15) Diese Voraussetzungen prüft die Baubewilligungsbehörde von Amtes wegen, unabhängig davon, ob Einsprachen eingegangen sind oder nicht. Mit der Baubewilligung können Bedingungen und Auflagen verbunden werden.[[16]](#footnote-16)

## Einleitend ist festzuhalten, dass die eingangs erwähnten Punkte Gegenstand des vorliegend zu behandelnden generellen Baugesuches sind. Dies sind namentlich:



Anderweitige Aspekte sind nicht Gegenstand dieses Gesuchs und werden folge dessen in diesem Entscheid nicht weiter behandelt. Sie sind im Rahmen eines allfälligen Ausführungsbaugesuchs zu beurteilen.

## Art und Mass der Nutzung

Das Bauvorhaben liegt in der {{NUTZUNGSZONE}}. Nach dem Gemeindebaureglement ist dort die vorgesehene Nutzung zulässig. Das Bauvorhaben ist zonenkonform. (oder) Das Vorhaben liegt ausserhalb der Bauzone. Am hat das Amt für Gemeinden und Raumordnung .

## Im Übrigen hat die ausführliche Prüfung der Baugesuchsakten ergeben, dass das Bauvorhaben den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften sowie den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften, unter dem Vorbehalt der Einhaltung der Nebenbestimmungen, entspricht, die öffentliche Ordnung nicht gefährdet und keine Hindernisse der Planung im Sinne von Art. 36 und 62 BauG entgegenstehen. Es ist deshalb zu bewilligen.[[17]](#footnote-17)

## Die Bauherrschaft hat die Kosten aller in diesem Bauentscheid zusammengefassten Verfahren zu übernehmen.[[18]](#footnote-18)

1. Entscheid

## Der Entscheid umfasst:

### Die generelle Baubewilligung aufgrund der folgenden eingereichten Projektpläne:

* Situationsplan 1:500 vom
* Grundriss EG mit Umgebung 1:100 vom

Gegenstände und überprüfte Punkte des generellen Baugesuches sind:



### die Ausnahmebewilligung für das Unterschreiten des Waldabstands gestützt auf den Waldabteilung vom ;

### die Ausnahmebewilligung für das Unterschreiten des Strassenabstands gestützt auf den vom ;

### die Ausnahmebewilligung für gestützt auf den vom ;

### den Amtsbericht Wasser und Abfall des Amts für Wasser und Abfall vom ;

### den Fachbericht Brandschutz des {{GEMEINDE}} vom ;

### den Amtsbericht der Gemeinde vom .

Die in den vorerwähnten Amts- und Fachberichten enthaltenen Bedingungen und Auflagen sind integrierende Bestandteile dieser generellen Baubewilligung und sind zu erfüllen.

## Folgende weitere nach Art. 9 Abs. 2 Bst. b KoG vor:

Die Verfügung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung für das Bauen ausserhalb des Baugebietes vom wird zusammen mit diesem Entscheid eröffnet.

## Befristung

Die generelle Baubewilligung gilt, sofern innert drei Jahren seit ihrer Rechtskraft für das Bauvorhaben das Ausführungsprojekt zur Bewilligung eingereicht wird (Art. 32d Abs. 3 BauG).

## Kosten

Die Kosten aller in diesem Bauentscheid zusammengefassten Verfahren werden der Bauherrschaft zur Bezahlung auferlegt und wie folgt festgesetzt:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Gebühr generelle Baubewilligung | CHF |  |
| Publikationskosten | CHF |  |
| {%tr for GEBUEHR in GEBUEHREN %} |  |  |
| {{GEBUEHR.POSITION}} | CHF | {{GEBUEHR.BETRAG}} |
| {%tr endfor %} |  |  |
| Total | CHF | {{GEBUEHREN\_TOTAL}} |

Der Gesamtbetrag versteht sich exklusive allfälliger Mehrwertsteuer. Die Rechnung folgt mit   
separater Post.

## Rechtsverwahrung

Die eingangs erwähnten Rechtsverwahrungen und, soweit sie zivilrechtliche Ansprüche betreffen, Einsprachen, werden als Rechtsverwahrung angemerkt.

## Eröffnung

### Die generelle Baubewilligung geht eingeschrieben an:

* {{ALLE\_GESUCHSTELLER\_NAME\_ADRESSE | multiline}} (inkl. abgestempelte Pläne; Kopien der Amts- und Fachberichte; )
* Oder Vertreter {{ALLE\_VERTRETER\_NAME\_ADRESSE | multiline}}{% for POSITION in EINSPRECHENDE %}
* {{POSITION.NAME}}, {{POSITION.ADRESSE}}{% endfor %}

### Die generelle Baubewilligung geht mit normaler Post an:

* {{GEMEINDE\_NAME\_ADRESSE}} (inkl. abgestempelte Pläne) {% for POSITION in RECHTSVERWAHRENDE %}
* {{POSITION.NAME}}, {{POSITION.ADRESSE}}{% endfor %}{% for POSITION in LASTENAUSGLEICHSBEGEHRENDE %}
* {{POSITION.NAME}}, {{POSITION.ADRESSE}}{% endfor %}

### Die generelle Baubewilligung wird elektronisch via eBau eröffnet{% for fachstelle in ZIRKULATION\_ALLE %}

* {{fachstelle.NAME}}{% endfor %}
* intern

|  |
| --- |
| Regierungsstatthalteramt  {{MEINE\_ORGANISATION\_NAME\_KURZ}}  Regierungsstatthalter |

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der Bau- und Verkehrsdirektion (BVD) schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten. Sie ist dreifach mit der angefochtenen Verfügung einzureichen. Greifbare Beweismittel sind beizulegen.

1. Art. 2 sowie Art. 36 und 62 Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0). [↑](#footnote-ref-1)
2. Art. 38 Abs. 3 BauG. [↑](#footnote-ref-2)
3. Art. 32d BauG. [↑](#footnote-ref-3)
4. Art. 32 Abs. 1 Bst. d i.V.m. Art. 32d BauG. [↑](#footnote-ref-4)
5. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 32-32d, N 10. [↑](#footnote-ref-5)
6. Art. 9 KoG. [↑](#footnote-ref-6)
7. Art. 8 bzw. 9 Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 22. März 1994 (BewD; BSG 725.1). [↑](#footnote-ref-7)
8. Art. 10 ff. BewD. [↑](#footnote-ref-8)
9. Zaugg†/Ludwig, Baugesetz des Kantons Bern, Kommentar, Art. 35-35c Rn 16. [↑](#footnote-ref-9)
10. Art. 35a BauG. [↑](#footnote-ref-10)
11. Art. 35a i.V.m. Art. 35c Abs. 3 BauG. [↑](#footnote-ref-11)
12. Art. 32. Abs. 1 BewD. [↑](#footnote-ref-12)
13. Art. 31 BauG. [↑](#footnote-ref-13)
14. Art. 34 BewD. [↑](#footnote-ref-14)
15. Art. 2 sowie Art. 36 und 62 Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0). [↑](#footnote-ref-15)
16. Art. 38 Abs. 3 BauG. [↑](#footnote-ref-16)
17. Art. 2 BauG. [↑](#footnote-ref-17)
18. Art. 52 BewD. [↑](#footnote-ref-18)