|  |  |
| --- | --- |
| {{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}} | {{HEUTE}} |

Gesamtbauentscheid (Teilbaubewilligung )

|  |  |
| --- | --- |
| Gemeinde | {{GEMEINDE}} |
| Bauherrschaft | {{ALLE\_GESUCHSTELLER\_NAME\_ADRESSE | multiline}} |
|  | {{ALLE\_VERTRETER\_NAME\_ADRESSE | multiline}} |
| Projektverfasser | {{ALLE\_PROJEKTVERFASSER\_NAME\_ADRESSE | multiline}} |
| Bauvorhaben | {{BESCHREIBUNG\_BAUVORHABEN}}  Das Baubewilligungsverfahren wird in folgende Teile aufgetrennt:  Teil 1  Teil 2 |
| Standort | {{ADRESSE}}, Parzelle Nr. {{PARZELLE}}, Koordinaten: {{KOORDINATEN}} |
| Nutzungszone | {{NUTZUNGSZONE}}, {{UEBERBAUUNGSORDNUNG}} |
| Schutzzone | {{SCHUTZZONE}} |
| Schutzobjekt | {{INVENTAR}} |
| Baugesuch vom | {{BAUEINGABE\_DATUM}}, Projektänderung vom |
| 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 Baugesuch ist am {{BAUEINGABE\_DATUM}} bei der Gemeinde {{GEMEINDE}} eingegangen. Am ging das weitergeleitete Baugesuch beim {{MEINE\_ORGANISATION\_NAME}} ein.

## Mit Schreiben vom hat das {{MEINE\_ORGANISATION\_NAME}} die Bauherrschaft aufgefordert, diverse Mängel zu bereinigen. Ergänzende Unterlagen gingen am bei der Leitbehörde ein.

## Nach Eingang des Baugesuches 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 bei den nachstehenden Amts- und Fachstellen die erforderlichen Berichte ein: {% for fachstelle in ZIRKULATION\_ALLE %}

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

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

## Die Bauherrschaft und die Gemeinde {{GEMEINDE}} erhielten am Gelegenheit, zu den Einsprachen Stellung zu nehmen.

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

## WEITERER VERFAHRENSABLAUF (neg. Amts- / Fachberichte, Projektänderungen usw.)

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

## Die Bauherrschaft hat mit Schreiben vom den vorzeitigen Baubeginn beantragt. Falls vor Entscheid bewilligt: Da die gesetzlichen Anforderungen erfüllt waren, hat dies das {{MEINE\_ORGANISATION\_NAME}} mit Verfügung vom bewilligt.[[1]](#footnote-1)

## Mit Schreiben vom hat die Bauherrschaft die Auftrennung des Baugesuches in die eingangs erwähnten Teile sowie die Erteilung der Teilbaubewilligung für den eingangs erwähnten Teil 1 beantragt. Gleichzeitig ersuchte die Bauherrschaft, das Verfahren für den verbleibenden Teil 2 des Baugesuches bis ( oder auf Weiteres) zu sistieren. Mit Gesamtbauentscheid vom hat das Regierungsstatthalteramt die Teilbaubewilligung für den Teil 1 erteilt und gleichzeitig das Verfahren für die Teilbaubewilligung 2 bis sistiert. Mit verfahrensleitender Verfügung vom hat es das sistierte Verfahren für noch offene Teilbaubewilligung wiederaufgenommen.

1. Erwägungen

## Sofern das Baubewilligungsverfahren Leitverfahren ist, fasst die Bewilligungsbehörde die zu koordinierenden Bewilligungen im Gesamtbauentscheid zusammen.[[2]](#footnote-2)

## Die sachliche Zuständigkeit der Bewilligungsbehörde ergibt sich aus den gesetzlichen Grundlagen.[[3]](#footnote-3) Das Bauvorhaben soll in der Gemeinde {{GEMEINDE}} ausgeführt werden, womit angerufene Regierungsstatthalter auch örtlich zuständig ist.

## Die Gesuchsunterlagen entsprechen den Formerfordernissen.[[4]](#footnote-4) Auf das Gesuch ist ohne weiteres einzutreten.

## 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[[5]](#footnote-5) entgegenstehen.[[6]](#footnote-6) 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.[[7]](#footnote-7)

## Die Teilbaubewilligung muss alle Gegenstände umfassen, für die ein Koordinationsbedarf besteht. Gestützt auf die Teilbaubewilligung kann mit dem Bau der bereits bewilligten Gegenstände begonnen werden.[[8]](#footnote-8)

Die Voraussetzung für einen Teilbauentscheid sind im vorliegenden Fall gegeben. Der ersuchte Teilbauentscheid kann somit für alle eingangs unter Teil 1 aufgeführten Gesuchsgegenstände erfolgen.

## Die mit der Leitverfügung eingeforderten und in den Gesamtbauentscheid zu integrierenden Amtsberichte[[9]](#footnote-9) liegen, soweit Sie die Gegenstände der vorliegend ersuchten Teilbaubewilligung betreffen, vor.

## Näher-/Grenzbau-/Überbaurecht; Gemäss den gesetzlichen Grundlagen beträgt der minimale Grenzabstand m[[10]](#footnote-10). Das Bauvorhaben weist einen/keinen Abstand von m auf/ragt auf das Nachbargrundstück. Das erforderliche zivilrechtliche Näher-/Grenz-/Überbaurecht des Grundeigentümers Parzelle Nr. liegt vor.

## Das Bauvorhaben liegt in der {{NUTZUNGSZONE}} {{UEBERBAUUNGSORDNUNG}}. Gemäss Gemeindebaureglement (GBR) ist dort die vorgesehene Nutzung zulässig. Das Bauvorhaben ist zonenkonform.

## Das Vorhaben liegt ausserhalb der Bauzone. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung entscheidet hier über die Zonenkonformität und über Ausnahmegesuche.[[11]](#footnote-11) Mit Verfügung vom hat dieses die Ausnahmebewilligung erteilt oder festgestellt, dass das Vorhaben zonenkonform ist.

## 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.[[12]](#footnote-12)

## Private Organisationen sind ausserdem zur „ideellen Verbandsbeschwerde“ berechtigt, wenn sie juristische Personen sind, die rein ideelle Zwecke verfolgen.[[13]](#footnote-13) Sie können nur Rügen zur Wahrung ihres statutarischen Zweckes – in Rechtsbereichen, die seit mindestens zehn Jahren zu diesem gehören – geltend machen.[[14]](#footnote-14)

## 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 Nachbarsgrundstücken sowie Personen, die an solchen Grundstücken dinglich berechtigt sind. In der Regel wird auch die Einsprachebefugnis der Mieter und Pächter von Nachbarliegenschaften anerkannt. Nachbargrundstücke sind anstossende Grundstücke sowie solche, die bloss durch einen Verkehrsträger vom Baugrundstück getrennt sind. Die Nachbarschaft reicht überdies soweit wie die allfälligen nachteiligen Auswirkungen eines Bauvorhabens.

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

## diese Kriterien . Deshalb zur Einsprache legitimiert.

## Die Rechtsverwahrung bezweckt die Orientierung der Gesuchstellenden und der Behörden über Privatrechte, welche durch das Bauvorhaben berührt werden, sowie über Entschädigungsansprüche, die daraus abgeleitet werden könnten.[[15]](#footnote-15) Über die Rechtsverwahrung ist im Bauentscheid nicht zu urteilen. Sie ist lediglich zur Orientierung der Gesuchstellenden festzuhalten. 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.[[16]](#footnote-16) Die Baupolizeibehörde der Gemeinde ist anzuweisen, den allenfalls Berechtigten den Baubeginn unter Hinweis auf die dreimonatige Klagefrist mitzuteilen.

## Die Baubewilligungsbehörde kann eine Einigungsverhandlung durchführen.[[17]](#footnote-17) Diese fand am statt. oder 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.

## Beurteilung der Einspracherügen: {% for POSITION in EINSPRACHEN %}

{{POSITION.RUEGEPUNKTE}}{% endfor %}

## Fischereirechtliche Bewilligung

Eingriffe in die Gewässer, ihren Wasserhaushalt oder ihren Verlauf sowie Eingriffe in die Ufer und den Grund von Gewässern erfordern eine fischereirechtliche Bewilligung, soweit sie die Interessen der Fischerei berühren.[[18]](#footnote-18) Das Fischereiinspektorat beantragt mit Amtsbericht Fischerei vom , die fischereirechtliche Bewilligung mit Bedingungen und Auflagen zu erteilen. Der Beurteilung des Fischereiinspektorats kann gefolgt werden. Die fischereirechtliche Bewilligung wird erteilt.

## Wasserbaupolizeibewilligung

Bauten und Anlagen im oder am Gewässer, über oder unter dem Gewässer und im Gewässerraum brauchen einer Wasserbaupolizeibewilligung.[[19]](#footnote-19) Diese kann erteilt werden, wenn das Vorhaben das Gewässer, den Gewässerunterhalt und den Wasserbau nicht beeinträchtigt.

Ein Gewässer, der Gewässerunterhalt und der Wasserbau gelten insbesondere als beeinträchtigt, wenn das Gewässer eingedolt oder überdeckt wird oder wenn infolge des Vorhabens künftig zusätzliche Aufwendungen bei Wasserbau oder Gewässerunterhalt zu erwarten sind.[[20]](#footnote-20) Somit beansprucht das Bauvorhaben eine Ausnahmebewilligung. Ausnahmen sind möglich, wenn ein wichtiger Grund vorliegt und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen[[21]](#footnote-21).

Der Oberingenieurkreis beantragt in seinem Amtsbericht Wasserbaupolizei vom , die Ausnahmebewilligung für die Überdeckung eines Gewässers[[22]](#footnote-22) und die wasserbaupolizeiliche Ausnahmebewilligung zu erteilen, da ein wichtiger Grund für das Vorhaben vorliegt und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.[[23]](#footnote-23) Den Ausführungen des Oberingenieurkreis kann gefolgt werden. Die wasserbaupolizeiliche Bewilligung sowie die Ausnahmebewilligung werden erteilt.[[24]](#footnote-24)

(oder wenn keine Ausnahme erforderlich ist:) Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Wasserbaupolizeibewilligung werden durch das kantonale Tiefbauamt geprüft. Dieses kommt zum Schluss, dass das Vorhaben keinem Tatbestand gemäss Art. 39a Abs. 1 Bst. a-h WBV entspricht. Der Oberingenieurkreis beantragt dementsprechend in seinem Amtsbericht vom , die Wasserbaupolizeibewilligung für das projektierte Bauvorhaben unter Auflagen zu erteilen. Die Baubewilligungsbehörde kann der Beurteilung des Oberingenieurkreis folgen. Die Nebenbestimmungen des Oberingenieurkreis werden in den Entscheid aufgenommen.

## Unterschreiten des Waldabstandes

Geplante Bauvorhaben, welche sich in unmittelbarer Waldnähe befinden, bedürfen einer Prüfung der zuständigen Waldabteilung.[[25]](#footnote-25) Diese beantragt mit ihrem Amtsbericht vom , die waldrechtliche Bewilligung zu erteilen. Diesem Antrag kann gefolgt werden. Die waldrechtliche Bewilligung für den unterschrittenen Waldabstand wird erteilt.

## Waldrodung mit Ersatzaufforstung; Nachteilige Nutzung (nichtforstliche Kleinbaute und Anlage im Wald)

Geplante Bauvorhaben, welche sich im Wald befinden bzw. eine Rodung beanspruchen, bedürfen einer Prüfung der zuständigen Waldabteilung.

Die zuständige Waldabteilung beurteilt in ihrem Amtsbericht Wald vom , die Voraussetzungen zur Erteilung einer Rodungsbewilligung[[26]](#footnote-26) sowie für die nichtforstliche Kleinbaute[[27]](#footnote-27) unter Berücksichtigung von Bedingungen und Auflagen als erfüllt.

Die zuständige Waldabteilung weist in ihrem Amtsbericht Wald zudem darauf hin, die raumplanerischen Voraussetzungen seien zu berücksichtigen. Die Ausnahmebewilligung gemäss Verfügung des AGR[[28]](#footnote-28) vom liegt vor.[[29]](#footnote-29)

Der Beurteilung der zuständigen Waldabteilung wird gefolgt. Die Rodungsbewilligung sowie die Bewilligung für nichtforstliche Kleinbauten und –anlagen werden erteilt. Die Bedingungen und Auflagen der Waldabteilung vom werden in den Entscheid aufgenommen.

Der Entscheid wird zudem dem BAFU[[30]](#footnote-30) eröffnet, da dieses gegen alle kantonalen Rodungsbewilligungen ein gesetzliches Beschwerderecht hat.[[31]](#footnote-31) (Nur bei Rodung, nicht nötig, wenn nur nichtforstliche Kleinbaute im Wald betroffen ist).

## Bauen im Gewässerraum

Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden.[[32]](#footnote-32) Sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, kann die Behörde ausserdem bestimmte Vorhaben im Sinne einer Ermächtigungsklausel bewilligen.[[33]](#footnote-33) (KEINE „AUSNAHMEBEWILLIGUNG“, ERMÄCHTIGUNGSKLAUSEL) Beim vorliegenden Projekt handelt es sich um ebensolches Vorhaben.

Die Amts- und Fachberichte liegen in positivem Sinne vor; Einsprachen gegen die Baute im Gewässerraum wurden keine eingereicht / sind öffentlich-rechtlich unbegründet. Gegen das Bauen im Gewässerraum sprechen keine entgegenstehenden Interessen. Somit liegt ein gesetzlicher Tatbestand vor, weshalb das Vorhaben im Gewässerraum realisiert werden darf.[[34]](#footnote-34)

(ALTERNATIV) Das Bauvorhaben wird als standortgebunden und im öffentlichen Interesse beurteilt. . Somit ist das Bauvorhaben im Gewässerraum zulässig.

## Eingriff in Hecken und Feldgehölze

Hecken und Feldgehölze sind in ihrem Bestand geschützt.[[35]](#footnote-35) Der Regierungsstatthalter oder die Regierungsstatthalterin kann eine Ausnahmebewilligung zur Beseitigung einer Hecke oder eines Feldgehölzes erteilen[[36]](#footnote-36), wenn der Fortbestand einer Hecke unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen der Bauherrschaft nicht mehr zumutbar ist oder wenn überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.[[37]](#footnote-37)

Bauvorhaben, welche Eingriffe in Hecken und Feldgehölze beinhalten, bedürfen einer Prüfung der Abteilung Naturförderung (ANF). Diese kommt im Bericht vom zum Schluss, dass die Standortgebundenheit und das überwiegende Interesse des Vorhabens begründet und die rechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung der erforderlichen Ausnahmebewilligung gegeben seien. Dementsprechend beantragt die ANF die naturschutzrechtliche Bewilligung unter Berücksichtigung von Auflagen zu erteilen.

Gestützt auf die vorgenannten Erwägungen erweist es sich als verhältnismässig, dem temporären Eingriff in die Hecke zuzustimmen. Die Bauherrschaft ist zu ökologischem Ersatz zu verpflichten.[[38]](#footnote-38) Entsprechende Nebenbestimmungen sind im Amtsbericht der ANF aufgeführt, welcher als integrierender Bestandteil in den Bauentscheid aufgenommen wird. Der Entscheid wird den beschwerdeberechtigten Organisationen eröffnet.[[39]](#footnote-39)

## Fällen und neu Anpflanzen kommunal geschützter Bäume

Der zum Fällen vorgesehene Baum ist geschützt[[40]](#footnote-40). Das Fällen und die Ersatzpflanzung sind bewilligungspflichtig. Zuständig für die Bewilligungen für das Fällen einheimischer geschützter Bäume ist .[[41]](#footnote-41) (teilweise im Gegensatz der Bestimmungen in den Baureglementen!) Es gingen keine Rechtsbegehren gegen das Fällen und neu Anpflanzen des Baums / der Alleebäume ein. (Wenn Schutzzweck ökologisch begründet:) Auch die Abteilung Naturförderung (ANF) äusserte keine Bedenken in ihrem Fachbericht vom . Die Gemeinde, welche das Inventar erstellte, stimmt der Fällung und der Ersatzpflanzung zu. Die Bewilligung wird erteilt. (Kommunal geschützte Bäume interessiert keine schweizweite Organisation, deshalb keine Publikation im Amtsblatt und keine Zustellung des Entscheids an Organisationen erforderlich)

## Ausnahme Strassenabstand

Vorliegend ist ein kommunaler Strassenabstand (gemessen ab der Verkehrsfläche) von m einzuhalten[[42]](#footnote-42) / Vorliegend wird auf die Strassenabstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung verwiesen.[[43]](#footnote-43) Nach jener ist ein Strassenabstand von 5.00 / 3.60 m ab Fahrbahnrand einzuhalten.[[44]](#footnote-44) Das projektierte Bauvorhaben hält einen Abstand von m (ab Trottoirrand) ein und unterschreitet den vorgeschriebenen Strassenabstand um m. Aus diesem Grund ist eine Ausnahmebewilligung gemäss Art. GBR / Art. 80 SG für im Strassenabstand erforderlich.

Die Behörde kann Ausnahmen von gesetzlichen Strassenabständen bewilligen, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen und wenn dadurch weder öffentliche Interessen noch wesentliche nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden.[[45]](#footnote-45) Für leicht entfernbare Kleinbauten kann Art. 28 BauG sinngemäss angewendet werden.[[46]](#footnote-46)

Die Baubewilligungsbehörde kann die Erstellung kleiner und leicht entfernbarer Bauten und Anlagen in Abweichung von den Bauvorschriften, namentlich auch von Baulinien, mit Auflagen und Bedingungen auf Zusehen hin bewilligen, wenn ein genügendes Interesse der Bauherrschaft vorliegt und keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden

Kleine und leicht entfernbare Bauten sind solche, deren Entfernung ohne grösseren Aufwand und ohne erhebliche Nachteile möglich ist. Als klein können Bauten gelten, welche die gesetzlichen Dimensionen nicht wesentlich überschreiten (Grundfläche 60.00 m2, Gebäudehöhe 4.00 m).[[47]](#footnote-47) Das projektierte überschreitet diese Masse nicht. Zudem kann festgestellt werden, dass ohne erhebliche Nachteile entfernt werden kann. Aufgrund der Ausführung und Grösse ist als leicht entfernbare Kleinbaute zu qualifizieren.

Die Bewilligung auf Zusehen hin nach Art. 28 BauG setzt lediglich ein genügendes Interesse der Bauherrschaft an der Erteilung der Ausnahme voraus.[[48]](#footnote-48) Besondere Verhältnisse im Sinne von Art. 81 Abs. 1 SG müssen hingegen nicht vorliegen.

Zur Begründung des genügenden Interesses/der besonderen Verhältnisse wird auf das Ausnahmegesuch vom verwiesen.

Für die Ausnahmebewilligung zum Unterschreiten des Strassenabstands ist die Strassenaufsichtsbehörde beizuziehen. Der Oberingenieurkreis / Die Gemeinde {{GEMEINDE}} hat als zuständige Strassenaufsichtsbehörde mit seinem Amtsbericht / ihrem Bericht vom die Erteilung der Ausnahmebewilligung beantragt. Somit ist durch die Unterschreitung des Strassenabstands keine Beeinträchtigung der Sicherheit des Verkehrs oder der zu Fuss Gehenden zu erwarten. Die Verletzung von öffentlichen Interessen kann ausgeschlossen werden.

Daraus ergibt sich, dass die Voraussetzungen von Art. 81 Abs. 1 SG / Art. 81 Abs. 2 SG i.V.m. Art. 28 BauG erfüllt sind und daher die Ausnahmebewilligung für das Bauen im Strassenabstand zu erteilen ist. (wenn klein und leicht entfernbar:) Die Bewilligung erfolgt auf Zusehen hin und kann jederzeit entschädigungslos widerrufen werden.[[49]](#footnote-49) Die diesbezüglichen Gründe können in veränderten Verhältnissen bestehen, aber allenfalls auch in der Erfahrung, dass die bewilligte Ausnahme doch zu grösseren Unzukömmlichkeiten führt, als zunächst angenommen.

## Ausnahme nach Art. 26 BauG

Das projektierte Bauvorhaben . Aus diesem Grund ist eine Ausnahmebewilligung erforderlich für [[50]](#footnote-50).

Ausnahmen von einzelnen Bauvorschriften können gewährt werden, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen und keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden.[[51]](#footnote-51) Ausnahmen dürfen überdies keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzen.[[52]](#footnote-52)

Die Bauherrschaft führt in ihrem Gesuch um Ausnahmebewilligung vom aus, dass .

Zur Begründung der besonderen Verhältnisse wird auf das Ausnahmegesuch der Bauherrschaft vom sowie auf den Bericht der Gemeinde {{GEMEINDE}} vom verwiesen. Die Argumentationen sind schlüssig und die Baubewilligungsbehörde beurteilt die besonderen Verhältnisse als nachgewiesen.

Gegen das Bauvorhaben sind keine Einsprachen eingegangen. Die eingeforderten Amts- und Fachberichte liegen in zustimmendem Sinne vor. Die Gemeinde {{GEMEINDE}} beantragt die Bewilligung des Projekts. Dementsprechend kann davon ausgegangen werden, dass die nachgesuchte Ausnahme für weder öffentliche noch nachbarliche Interessen beeinträchtigt.

Aufgrund der gemachten Begründungen, der Argumentationen der Bauherrschaft und da die Nichteinhaltung der besagten Vorschriften weder öffentliche Interessen beeinträchtigt noch wesentliche nachbarliche Interessen verletzt und die besonderen Verhältnisse nachgewiesen sind, wird die Ausnahmebewilligung für nach Art. GBR / BauG in Anwendung von Art. 26 BauG gewährt.

## Ausnahme nach Art. 28 BauG

Das projektierte Bauvorhaben . Aus diesem Grund ist eine Ausnahmebewilligung für erforderlich[[53]](#footnote-53).

Die Baubewilligungsbehörde kann die Erstellung kleiner und leicht entfernbarer Bauten und Anlagen in Abweichung von Bauvorschriften auf Zusehen hin bewilligen, wenn ein genügendes Interesse der Bauherrschaft vorliegt, keine öffentlichen oder nachbarrechtlichen Interessen beeinträchtigt werden.[[54]](#footnote-54)

Wie nachfolgend begründet, kann als kleine und leicht entfernbare Baute und Anlage qualifiziert werden.

Kleine und leicht entfernbare Bauten sind solche, deren Entfernung ohne grösseren Aufwand und ohne erhebliche Nachteile möglich ist. Als klein können Bauten gelten, welche die gesetzlichen Dimensionen nicht wesentlich überschreiten (Grundfläche 60.00m2, Gebäudehöhe 4.00m)[[55]](#footnote-55). Das projektierte überschreitet diese Masse nicht. Zudem kann festgestellt werden, dass ohne erhebliche Nachteile entfernt werden kann. Aufgrund der Ausführung und Grösse ist als leicht entfernbare Kleinbaute zu qualifizieren.

Die Bewilligung auf Zusehen hin nach Art. 28 BauG setzt lediglich ein genügendes Interesse der Bauherrschaft an der Erteilung der Ausnahme voraus. Besondere Verhältnisse im Sinne von Art. 26 BauG müssen hingegen nicht vorliegen.

Die Bauherrschaft führt in ihrem Gesuch um Ausnahmebewilligung vom aus, dass .

Gegen das Bauvorhaben sind keine Einsprachen eingegangen. Die eingeforderten Amts- und Fachberichte liegen in zustimmendem Sinne vor. Die Gemeinde {{GEMEINDE}} beantragt die Bewilligung des Projekts. Dementsprechend kann davon ausgegangen werden, dass die nachgesuchte Ausnahme für weder öffentliche noch nachbarliche Interessen beeinträchtigt.

Aufgrund der gemachten Ausführungen werden die Voraussetzungen für die Erteilung der Bewilligung im Sinne von Art. 28 BauG als erfüllt beurteilt. Die Ausnahmebewilligung für gemäss Art. GBR wird i.A.v. Art. 28 BauG auf Zusehen hin erteilt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die auf Zusehen hin erteilte Bewilligung jederzeit entschädigungslos widerrufen werden kann.[[56]](#footnote-56)

## Parkplatzberechnung/ -befreiung

Wird durch die Erstellung, die Erweiterung, den Umbau oder die Zweckänderung von Bauten und Anlagen ein Parkplatzbedarf verursacht, so ist dafür auf dem Grundstück oder in seiner Nähe eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorfahrräder zu errichten.[[57]](#footnote-57) Die Anzahl der Parkplätze wird nach den Bestimmungen von Art. 49 ff. BauV[[58]](#footnote-58) berechnet. Massgebend sind die Geschossfläche (GF), die Anzahl Wohnungen, die Nutzung und die Lage des Bauvorhabens. Die Anzahl der Abstellplätze wird durch eine Bandbreite begrenzt; innerhalb dieser Bandbreite legt die gesuchstellende Partei die Anzahl selber fest.[[59]](#footnote-59) Diese Festlegung bindet die Baubewilligungsbehörde.[[60]](#footnote-60)

Die durch das Bauvorhaben betroffene Geschossfläche (GF) von m2 wurde ursprünglich als -nutzung baubewilligt.

Die Berechnung nach Art. 49 ff BauV ergibt neu eine Parkplatzerstellpflicht von Minimum Plätzen. Der Fläche kann bestehende und ausgewiesene Parkplätze zugeordnet werden. Das heisst, das Baugesuch löst eine Pflicht von zusätzlichen Parkplätzen aus. Die Bauherrschaft weist vorliegend Parkplätze aus, dies ergibt eine Differenz von Parkplätzen.

Von der gesetzlichen Bandbreite gemäss Art. 52 BauV kann abgewichen werden, wenn besondere Verhältnisse vorliegen.[[61]](#footnote-61) Solche liegen dann vor, wenn das Vorhaben hinsichtlich Parkplatzbedarfs deutlich über- oder unterdurchschnittlich ist, wie beispielsweise bei Schichtbetrieben, bei industriellen Produktionsbetrieben oder bei besonders guter oder schlechter Eignung des öffentlichen Verkehrs für seine Erschliessung. Immerhin ist jedoch zu beachten, dass gewisse Abweichungen vom Durchschnittlichen bereits durch die Bandbreiten aufgefangen werden, weshalb nur deutliche Abweichungen eine Korrektur rechtfertigen. Abweichungen stellen rechtlich keine Ausnahme nach Art. 26 BauG dar.

Ergibt die schematisch errechnete Anzahl Parkplätze ein unbefriedigendes Ergebnis, kann dies nach dem Gesagten - in Anwendung von Art. 54 BauV bei Vorliegen besonderer Verhältnisse - demnach noch immer korrigiert werden. Ob besondere Verhältnisse vorliegen, beurteilt sich insbesondere aufgrund der Art des Betriebes sowie seiner Lage.[[62]](#footnote-62)

Das Bauinspektorat der Gemeinde {{GEMEINDE}} beurteilt die nachgewiesene Anzahl Parkplätze als genügend. Die Baubewilligungsbehörde beurteilt die besonderen Verhältnisse als schlüssig nachgewiesen. Für die Abweichung von der Mindestzahl Parkplätze wird eine Ermächtigung erteilt. (KEINE „AUSNAHME“, ERMÄCHTIGUNGSKLAUSEL)

Die Baubewilligungsbehörde befreit den Bauherrn im erforderlichen Umfang von der Erfüllung der Parkplatzerstellungspflicht, wenn er aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen (topographische Verhältnisse, Schutz der Landschaft oder des Ortsbildes, unzulässige Inanspruchnahme von Innenhöfen oder Vorgärten, Notwendigkeit der Verkehrsberuhigung) die nach den vorstehenden Bestimmungen verlangte Abstellfläche weder auf dem Baugrundstück noch im Umkreis von 300 Metern bereitzustellen vermag.[[63]](#footnote-63)

Die Gemeinde {{GEMEINDE}} beantragt in ihrem Bericht vom , die Befreiung von der Pflicht zur Erstellung von Parkplätzen zu verfügen.

Wird die Bauherrschaft von der Pflicht, Parkplätze bereitzustellen, ganz oder teilweise befreit, so hat sie der Gemeinde eine Ersatzabgabe zu entrichten. (Art. GBR/Parkplatzreglement i.V.m. Art. 56 Abs. 1 BauV). Die Zahl der Abstellplätze für Personenwagen, deren Realisierung der Bauherrschaft erlassen wird, ist im Dispositiv des Bauentscheids festzuhalten. Sie bildet die Grundlage für den Bezug einer allfälligen Ersatzabgabe. Eine entsprechende Nebenbestimmung wird deshalb in den Bauentscheid aufgenommen.

## Abweichung von Mindestanzahl Veloabstellplätze

Gemäss Berechnung nach Art. 54c Abs. 1 BauV erfordert je 100 m2 Geschossfläche 2 Veloabstellplätze was vorliegend rund 320 Abstellplätze ergibt.

Besondere Verhältnisse können zum Abweichen von der Anzahl der erforderlichen Veloabstellplätze führen. Es können Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) ergänzend beigezogen werden.[[64]](#footnote-64)

Die Bauherrschaft reichte eine Berechnung nach VSS ein. Darin berechnet sie den Bedarf an erforderlichen Veloabstellplätzen mit Einbezug der Anzahl Personen. Darin ermittelt die Bauherrschaft einen theoretischen Bedarf von Veloabstellplätzen. Die in Art. 54c Abs. 1 BauV in der Berechnung einbezogene Nutzung „Schule“ beinhaltet ein weites Nutzungsspektrum (Universität, Hochschule, Grundschule mit Räumen für Elternabende...) und berücksichtigt nicht, dass bei einem Kindergarten kaum Parkplätze erforderlich sind, da die Mehrheit der Nutzer (Kinder) nicht Autofahren oder Velofahren dürfen.

Das Bauinspektorat der Gemeinde {{GEMEINDE}} beurteilt die erforderliche Anzahl Veloabstellplätze als genügend nachgewiesen. Die Baubewilligungsbehörde beurteilt die besonderen Verhältnisse als schlüssig nachgewiesen. Für die Abweichung von der Mindestzahl Veloabstellplätze wird eine Ermächtigung erteilt. (KEINE „AUSNAHME“, ERMÄCHTIGUNGSKLAUSEL)

## Gesteigerter Gemeingebrauch

Das Bauvorhaben soll in der Zone Verkehrsanlage realisiert werden. Jede über den Gemeingebrauch hinausgehende Benutzung einer öffentlichen Strasse ist bewilligungspflichtig.[[65]](#footnote-65) Das zuständige Gemeinwesen erteilt die Bewilligung, wenn nicht überwiegende öffentliche oder private Interessen entgegenstehen.[[66]](#footnote-66) Die Bewilligung kann entschädigungslos geändert oder entzogen werden, wenn sich die Verhältnisse geändert haben oder wenn Vorschriften, Bedingungen oder Auflagen nicht erfüllt werden.[[67]](#footnote-67)

Der Oberingenieurkreis / Das Polizeiinspektorat der Gemeinde {{GEMEINDE}} bestätigt mit Bericht vom , dass die Bewilligung für die entgeltliche Überlassung von öffentlichem Grund in Aussicht gestellt wird, sofern seitens der involvierten Fachstellen keine Vorbehalte bestehen. Die Amts- und Fachberichte liegen in positivem Sinne vor. Somit kann die Bewilligung für den gesteigerten Gemeingebrauch erteilt werden. Diese ist befristet und muss jährlich neu beim Oberingenieurkreis / Polizeiinspektorat {{GEMEINDE}} eingeholt werden.

## Sondernutzungskonzession

Das Bauvorhaben wird in der Zone Verkehrsanlage realisiert. Als Sondernutzung gilt eine intensive, auf Dauer angelegte Nutzung in, über oder unter der öffentlichen Strasse.[[68]](#footnote-68) Sie bedarf einer Konzession des zuständigen Gemeinwesens. Die erforderliche Sondernutzungskonzession vom liegt vor.

## Gastgewerbe

Das Baubewilligungsverfahren legt die Betriebsart und den Umfang des bewilligten Gastgewerbebetriebs fest. Der Betrieb eines Gastgewerbebetriebes bedarf einer gastgewerblichen Betriebsbewilligung.[[69]](#footnote-69) Für den Erhalt der gastgewerblichen Betriebsbewilligung ist das Gesuch um Betriebsbewilligung bei der Standortgemeinde einzureichen.

## Zweitwohnungen

Seit dem 1. Januar 2016 ist das neue Zweitwohnungsgesetz (ZWG)[[70]](#footnote-70) in Kraft. Das ZWG regelt die Möglichkeit des Baus von neuen Wohnungen sowie der baulichen und nutzungsmässigen Änderung bestehender Wohnungen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent.[[71]](#footnote-71)

Die Gemeinde {{GEMEINDE}} weist einen Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent auf und fällt damit in den Anwendungsbereich dieses Gesetzes. Dieses Gesetz ist anwendbar auf Baugesuche, über die nach seinem Inkrafttreten erstinstanzlich oder in einem Beschwerdeverfahren zu entscheiden ist.[[72]](#footnote-72) Dies ist vorliegend der Fall.

* Erstwohnung und diesen gleichgestellten Wohnungen
* Touristisch bewirtschaftete Wohnungen
* Wohnungen im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs
* Neue Wohnungen in geschützten Bauten
* Altrechtliche Wohnungen

Eine altrechtliche Wohnung im Sinne dieses Gesetzes ist eine Wohnung, die am 11. März 2012 rechtmässig bestand oder rechtskräftig bewilligt war.[[73]](#footnote-73) Es ist unbestritten, dass es sich um eine altrechtliche Wohnung im Sinne der vorgenannten Bestimmung handelt. Solche Wohnungen dürfen im Rahmen der vorbestehenden Hauptnutzfläche erneuert, umgebaut und wiederaufgebaut werden. Werden in diesem Rahmen zusätzliche Wohnungen geschaffen, so können diese bewilligt werden, ohne dass eine Nutzungsbeschränkung auferlegt werden muss.[[74]](#footnote-74)

Altrechtliche Wohnungen dürfen innerhalb der Bauzone um maximal 30 Prozent der am 11. März 2012 vorbestehenden Hauptnutzfläche erweitert werden, sofern keine zusätzlichen Wohnungen geschaffen werden.[[75]](#footnote-75)

## 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.[[76]](#footnote-76)

## Naturgefahren

Die betroffene Parzelle liegt gemäss Synoptischer Gefahrenkarte des Kantons Bern im Bereich der gelben Gefahrenstufe/Gelb-weissen Gefahrenstufe mit einer Restgefährdung für Hochwasser/Murgang/Hangmuren etc. Dementsprechend obliegt die Umsetzung allfälliger Sicherheitsmassnahmen der Bauherrschaft.

## Die Bauherrschaft hat mit Schreiben vom den vorzeitigen Baubeginn beantragt. Da die Anforderungen von Art. 39 Abs. 1 und 2 BewD[[77]](#footnote-77) erfüllt waren, hat das {{MEINE\_ORGANISATION\_NAME}} dies mit Verfügung vom bewilligt.

Die geänderten Bauvorschriften der Gemeinde sind beschlossen und unbestritten, aber noch nicht rechtskräftig. Gemäss Amtsbericht des Amts für Gemeinden und Raumordnung sind sie bewilligungsfähig. Da die Anforderungen von Art. 39 Abs. 3 BewD erfüllt sind, kann die vorzeitige Baubewilligung erteilt werden.

## Die Bauherrschaft hat die Kosten aller in diesem Bauentscheid zusammengefassten Verfahren zu übernehmen.[[78]](#footnote-78)

1. Entscheid

## Der Gesamtbauentscheid umfasst:

Die Teilbaubewilligung für das eingangs unter Teil 1 umschriebene Bauvorhaben mit folgenden gültigen Bauplänen

* Übersichtsplan 1:1’000 vom
* Situationsplan 1:500 vom
* Grundriss EG mit Umgebung 1:100

und ergänzenden, weiteren Beilagen

* Lärmgutachten vom
* Nachweis zu vom

### Entsorgung

Vor dem Abbruch ist das Baustellen-Entsorgungskonzept zu Handen der Gemeinde {{GEMEINDE}} zu erstellen. Mit den Abbrucharbeiten darf erst begonnen werden, wenn die gewählten Entsorgungswege genehmigt sind. Die Entsorgungsbelege sind aufzubewahren und auf Verlangen der Behörde vorzuweisen.

### Die Bewilligung für den gesteigerten Gemeingebrauch gestützt auf den vom .

### Die Ausnahmebewilligung für das Unterschreiten des Strassenabstands gestützt auf den vom .

### Die Ausnahmebewilligung auf Zusehen hin, respektive auf Widerruf für das Unterschreiten des Strassenabstands. Sollte der unterschrittene Strassenabstand zu einem späteren Zeitpunkt öffentliche oder berechtigte nachbarliche Interessen beeinträchtigen, kann die Ausnahmebewilligung jederzeit entschädigungslos widerrufen werden.

### Die Ausnahmebewilligung für gestützt auf den vom . (siehe Erwägungen zu Art. 26 BauG).

### Die Ausnahmebewilligung für auf Zusehen hin respektive auf Widerruf gestützt auf den vom (siehe Erwägungen zu Art. 28 BauG). Sollte zu einem späteren Zeitpunkt öffentliche oder berechtigte nachbarliche Interessen beeinträchtigen, kann die Ausnahmebewilligung jederzeit entschädigungslos widerrufen werden.

### Die Bewilligung für das Fällen kommunal geschützter Bäume gestützt auf den vom .

### Der vorzeitige Baubeginn nach Art. 39 Abs. 1 und 2 BewD oder Die vorzeitige Baubewilligung gemäss Art. 37 BauG.

### Die Befreiung von der Parkplatzpflicht für Parkplätze gestützt auf den vom . Die Gemeinde {{GEMEINDE}} bestimmt die Ersatzabgabe.

### Die waldrechtliche Bewilligung gestützt auf den Waldabteilung vom .

### Die Gewässerschutzbewilligung gestützt auf vom .

### Die Wasseranschlussbewilligung gestützt auf vom .

### Die Elektrizitätsanschlussbewilligung gestützt auf vom .

### Die Strassenanschlussbewilligung gestützt auf vom .

### Die Strassenaufbruchbewilligung gestützt auf vom .

### Die gestützt auf den des Oberingenieurkreises vom .

### Die fischereirechtliche Bewilligung gestützt auf den des Fischereiinspektorats vom .

### Die naturschutzrechtliche Bewilligung gestützt auf den der Abteilung Naturförderung vom .

### Die Sondernutzungskonzession gestützt auf vom .

### Die Bewilligung zur Befreiung von der Schutzraumbaupflicht gestützt auf den Amtsbericht des Amtes für Bevölkerungsschutz, Sport und Militär vom .

Die Bauherrschaft ist von der Schutzraumbaupflicht befreit.

### Weitere Bewilligungen gestützt auf Amtsberichte

### Die Genehmigung des Baustellen-Entsorgungskonzeptes vom .

### Die vorliegende Baubewilligung beinhaltet eine gastgewerbliche Nutzung. Nach Rechtskraft der Baubewilligung kann einer geeigneten natürlichen Person die Betriebsbewilligung für einen {{OEFFENTLICHKEIT}}en Gastgewerbebetrieb {{ALKOHOLAUSSCHANK}} Alkoholausschank (Art. 6 Bst. a/b/c/d/e GGG wie folgt erteilt werden:

BEWILLIGUNGSUMFANG  
Ausschankräume:   
im Erdgeschoss mit Sitzplätzen (max. Belegung gemäss GVB Personen)  
evtl. weitere  
Terrasse mit Sitz/Stehplätzen

ÖFFNUNGSZEITEN  
Sonntag - Mittwoch gelten die gesetzlichen Öffnungszeiten  
Evtl. Generelle Überzeit: bis Uhr

AUFLAGEN Werden im gastgewerblichen Bewilligungsverfahren festgelegt.

### Die Betriebsbewilligung Prostitution analog Betriebsbewilligung Gastgewerbe.

### Den Fachbericht Brandschutz des Feueraufsehers der Gemeinde {{GEMEINDE}} oder der Gebäudeversicherung Bern vom .

### Den Fachbericht der EMN-Kontrollstelle vom .

### Den Fachbericht der Fachstelle Hindernisfreies Bauen vom .

### Weitere Fachberichte / Stellungnahmen

### Die in den vorerwähnten Amts- und Fachberichten, Bewilligungen und Stellungnahmen enthaltenen Bedingungen und Auflagen sind integrierender Bestandteil dieses Gesamtbauentscheides und sind zu erfüllen.

### Sämtliche Auflagen und Bedingungen aus der Teilbaubewilligung 1 vom gelten weiter, wo nicht ausdrücklich etwas anderes erwähnt ist.

## Nicht bewilligte Gesuchsteile

Nicht durch den vorliegenden Gesamtbauentscheid umfasst sind die eingangs unter Teil 2 bezeichneten Objekte des Baugesuches. Diese müssen noch beurteilt werden und dürfen erst nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung realisiert werden.

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

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

### Die Verfügung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom betreffend zonenkonformen Bauen ausserhalb der Bauzone wird zusammen mit diesem Entscheid eröffnet.

### Die Verfügung der kantonalen Denkmalpflege (KDP) vom wird zusammen mit diesem Entscheid eröffnet.

### Die Verfügung des Oberingenieurkreises zur Benützung der Kantonsstrassen für Leitungsanlagen vom wird zusammen mit diesem Entscheid eröffnet.

## Befristung

Die vorliegende Bewilligung gilt bis oder Jahre ab Rechtskraft. Nach Ablauf dieser Frist ist der rechtmässige Zustand innert 12 Monaten wiederherzustellen, wenn bis zu diesem Zeitpunkt keine rechtskräftige Baubewilligung für eine neue Nutzung vorliegt.

## Bedingungen

### Die Baute darf nur für die zonenkonforme Nutzung verwendet werden und muss nach Wegfall der ursprünglichen Zweckbestimmung inkl. dem beseitigt werden. Liegt bis zu diesem Zeitpunkt keine rechtskräftige Baubewilligung für eine neue Nutzung vor, ist der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen.

Beim Ablauf der Sondernutzungskonzession, sofern sie nicht verlängert wird, ist die Baubewilligung (für die im öffentlichen Raum liegende Baute) hinfällig und der rechtmässige Zustand muss wiederhergestellt werden.

### Von der vorliegenden Baubewilligung darf erst nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung für (Gesamtbauentscheid Nr. vom Datum) Gebrauch gemacht werden oder Die vorliegende Baubewilligung darf erst ausgeübt werden, wenn .

## Auflagen

### Variante Erstwohnung nach Zweitwohnungsgesetz: Das Grundbuchamt , Dienststelle wird angewiesen, für die {{ADRESSE}} auf dem Grundstück {{GEMEINDE}} Gbbl. Nr. {{PARZELLE}} die Anmerkung "Erstwohnung oder einer Erstwohnung gleichgestellte Wohnung nach Art. 7 Abs. 1 Bst. a ZWG" als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung einzutragen.

Bei Begründung von Stockwerkeigentum ist diese Anmerkung auf die jeweiligen Stockwerkeinheiten zu übertragen. Die rechtskräftige Baubewilligung gilt als Rechtsgrundausweis für diese Anmerkung. Dient eine neue Stockwerkeinheit nicht der Wohnnutzung (Bastelräume, Einstellhallenplätze, etc.), ist die Anmerkung nicht zu übertragen.

### Variante Kombination von Erstwohnung und Einliegerwohnung(en): Das Grundbuchamt , Dienststelle wird angewiesen, für die {{ADRESSE}} auf dem Grundstück {{GEMEINDE}} Gbbl. Nr. {{PARZELLE}} die Anmerkung "Erstwohnung oder einer Erstwohnung gleichgestellte Wohnung nach Art. 7 Abs. 1 Bst. a ZWG" als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung einzutragen.

Bei Begründung von Stockwerkeigentum ist diese Anmerkung auf die jeweiligen Stockwerkeinheiten zu übertragen. Die rechtskräftige Baubewilligung gilt als Rechtsgrundausweis für diese Anmerkung. Dient eine neue Stockwerkeinheit nicht der Wohnnutzung (Bastelräume, Einstellhallenplätze, etc.), ist die Anmerkung nicht zu übertragen.

Die dürfen nur als Erstwohnungen oder als touristisch bewirtschaftete Wohnungen im Sinne von Art. 7 Abs. 1 Bst. b i.V. m. Art. 7 Abs. 2 Bst. a ZWG genutzt werden. Die Baubewilligungsbehörde weist das Grundbuchamt , Dienststelle , nach Rechtskraft dieses Gesamtbauentscheids an, für die je die Anmerkungen "touristisch bewirtschaftete Wohnung nach Art. 7 Abs. 2 Bst. a ZWG“ und "Erstwohnung oder einer Erstwohnung gleichgestellte Wohnung nach Art. 7 Abs. 1 Bst. a ZWG" gemäss Art. 7 Abs. 4 ZWG als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen einzutragen.

Für die Nutzung als Einliegerwohnungen gelten folgende Auflagen:

* Der Eigentümer / die Eigentümerin der Einliegerwohnung muss im selben Haus wohnen und eine aktive Gastgeberrolle übernehmen;
* Die Einliegerwohnung darf nicht individualisiert ausgestaltet sein;
* Die Einliegerwohnung muss den Minimalanforderungen an klassifizierte Ferienwohnungen des Schweizer Tourismus-Verbands entsprechen;
* Die Einliegerwohnung muss über eine kommerzielle Vermarktungs- und Vertriebsorganisation, ein Reservationssystem einer Tourismusorganisation oder über eine andere geeignete Einrichtung zu marktüblichen Konditionen dauerhaft – insbesondere auch während der Hauptsaisonzeiten – angeboten werden;
* Die Einliegerwohnung darf ausschliesslich zur kurzzeitigen Beherbergung von Gästen dienen.

Die dürfen ausschliesslich und dauernd durch Personen mit Wohnsitz in der Gemeinde {{GEMEINDE}} genutzt werden oder den Bewohnern ausschliesslich und dauernd zu Erwerbs- oder Ausbildungszwecken dienen.

### Auflagen bezüglich qualifiziert touristisch bewirtschaftete Wohnungen, die Bestandteil eines hotelmässigen Betriebes bilden. Die Baubewilligung wird unter der Auflage erteilt, dass

* die Wohnungen nicht individualisiert ausgestaltet sind;
* die Wohnungen zu marktüblichen Konditionen dauerhaft - insbesondere auch wäh­rend der Hauptsaisonzeiten - angeboten werden;
* die Wohnungen ausschliesslich der kurzzeitigen Beherbergung von Gästen dienen;
* die Nutzung durch die Eigentümerschaft, deren Familienmitglieder sowie Freunde und Bekannte, entgeltlich oder unentgeltlich pro Hauptsaison höchstens während drei Wochen stattfindet;
* die Eigentümerschaft alle zwei Jahre gegenüber der kommunalen Baupolizeibehörde die Einhaltung der Auflagen nachweist.

### Auflagen bezüglich qualifiziert touristisch bewirtschaftete Wohnungen, wo der Eigentümer der Wohnungen im selben Haus wohnt und eine aktive Gastgeberrolle übernimmt. Die Baubewilligung wird unter der Auflage erteilt, dass

* der Eigentümer der Wohnungen im selben Haus wohnt und eine aktive Gastgeberrolle übernimmt;
* die entsprechenden Wohnungen nicht individualisiert ausgestaltet sind;
* die entsprechenden Wohnungen den Minimalanforderungen an klassifizierte Ferienwohnungen des Schweizer Tourismus-Verbandes entsprechen;
* die entsprechenden Wohnungen über eine kommerzielle Vermarktungs- und Vertriebsorganisation, ein Reservationssystem einer Tourismusorganisation oder über eine andere geeignete Einrichtung zu marktüblichen Konditionen dauerhaft - insbesondere auch während der Hauptsaisonzeiten - angeboten werden;
* die Wohnungen ausschliesslich der kurzzeitigen Beherbergung von Gästen dienen;
* der Eigentümer alle zwei Jahre gegenüber der kommunalen Baupolizeibehörde die Einhaltung der Auflagen nachweist.

### Anmerkung im Grundbuch

Das Grundbuchamt wird angewiesen, die Auflagen gemäss Ziffer unter dem Stichwort „Erstwohnung oder einer Erstwohnung gleichgestellte Wohnung nach Artikel 7 Absatz 1 Buchstabe a des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG; SR 702)" gemäss Art. 3 Abs. 1 lit. a ZWV auf dem Grundstück {{GEMEINDE}}, Gbbl. Nr. {{PARZELLE}} als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken. Bei Begründung von Stockwerkeigentum oder einer Abparzellierung ist diese Anmerkung auf die jeweiligen Stockwerkeinheiten bzw. Parzellen zu übertragen. Die rechtskräftige Baubewilligung gilt als Rechtsgrundausweis für diese Anmerkung.

Oder

Das Grundbuchamt , wird angewiesen, die Auflagen gemäss Ziffer unter dem Stichwort „touristisch bewirtschaftete Wohnung nach Artikel 7 Absatz 2 Buchstabe a des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG; SR 702)“ gemäss Art. 3 Abs. 1 lit. b ZWV auf dem Grundstück {{GEMEINDE}}, Gbbl. Nr. {{PARZELLE}} als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken. Bei Begründung von Stockwerkeigentum oder einer Abparzellierung ist diese Anmerkung auf die jeweiligen Stockwerkeinheiten bzw. Parzellen zu übertragen. Die rechtskräftige Baubewilligung gilt als Rechtsgrundausweis für diese Anmerkung.

Oder

Das Grundbuchamt , wird angewiesen, die Auflagen gemäss Ziffer unter dem Stichwort „touristisch bewirtschaftete Wohnung nach Artikel 7 Absatz 2 Buchstabe b des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG; SR 702) (Wohnung im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs)“ gemäss Art. 3 Abs. 1 lit. c ZWV auf dem Grundstück {{GEMEINDE}}, Gbbl. Nr. als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken. Bei Begründung von Stockwerkeigentum oder einer Abparzellierung ist diese Anmerkung auf die jeweiligen Stockwerkeinheiten bzw. Parzellen zu übertragen. Die rechtskräftige Baubewilligung gilt als Rechtsgrundausweis für diese Anmerkung.

## Kosten

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Gebühr für Gesamtbauentscheid | 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. Vorbehalten bleibt die Rechnungsstellung der Gemeinde {{GEMEINDE}} für Baukontrollen.

## Rechtsverwahrung

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

## Lastenausgleichsansprüche

Die Baupolizeibehörde der Gemeinde {{GEMEINDE}} wird angewiesen, den eingangs erwähnten Personen und/oder Körperschaften welche eine Lastenausgleichsforderung angemeldet haben, den Baubeginn unter Hinweis auf die dreimonatige Klagefrist mitzuteilen.[[79]](#footnote-79)

## Eröffnung

### Der Gesamtbauentscheid geht eingeschrieben an:

* {{ALLE\_GESUCHSTELLER\_NAME\_ADRESSE | multiline}} (inkl. abgestempelte Pläne; Kopie der Amts- und Fachberichte; Merkblätter sowie Selbstdeklaration 1 und 2)
* Oder Vertreter {{ALLE\_VERTRETER\_NAME\_ADRESSE | multiline}}
* {{GEMEINDE\_NAME\_ADRESSE}} (inkl. abgestempelte Pläne und Kopie der Amts- und Fachberichte) {% for POSITION in EINSPRECHENDE %}
* {{POSITION.NAME}}, {{POSITION.ADRESSE}}{% endfor %}
* bei Art. 61 NSchG WWF Regionalgruppe Bern, Bollwerk 35, 3011 Bern (inkl. Amtsbericht Naturschutz)
* bei Art. 61 NSchG Pro Natura Bern, Schwarzenburgstrasse 11, 3007 Bern (inkl. Amtsbericht Naturschutz)
* bei Waldrodung/Eingriffe in Ufervegetation/Moorlandschaften BAFU, Abteilung Wald, 3003 Bern (inkl. Amtsbericht Wald)

### Der Gesamtbauentscheid geht mit B-Post bzw. per E-Mail an:

* {{ALLE\_PROJEKTVERFASSER\_NAME\_ADRESSE | multiline}}{% for POSITION in RECHTSVERWAHRENDE %}
* {{POSITION.NAME}}, {{POSITION.ADRESSE}}{% endfor %}{% for POSITION in LASTENAUSGLEICHSBEGEHRENDE %}
* {{POSITION.NAME}}, {{POSITION.ADRESSE}}{% endfor %}
* Bei Zustimmung nach Eisenbahngesetz: BAV, Abteilung Infrastruktur, 3003 Bern (info@bav.admin.ch)
* bei Grundbucheintrag {{GRUNDEIGENTUEMER\_NAME\_ADRESSE}}
* Grundbuchamt
* Nachführungsgeometer Name, Adresse (inkl. Kopie des Situationsplanes) (per Mail)

### Der Gesamtbauentscheid wird elektronisch via eBau eröffnet: {% for fachstelle in ZIRKULATION\_ALLE %}

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

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

Rechtsmittelbelehrung[[80]](#footnote-80)

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.

Von der Bewilligung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn

die Beschwerdefrist unbenutzt abgelaufen ist oder

alle zur Beschwerdeführung Berechtigten den Verzicht auf die Beschwerde erklärt haben oder die zuständige Behörde den vorzeitigen Baubeginn gestattet hat.[[81]](#footnote-81)

Wichtige Hinweise zum Bauentscheid und zur Bauausführung

Hinweise sind keine Nebenbestimmungen (Bedingungen und Auflagen) zur Baubewilligung, weisen aber auf wichtige gesetzliche Bestimmungen hin, welche bei der vorliegenden Baubewilligung Anwendung finden.

Baubeschwerde / Art. 11 KoG und Art. 40 BauG

Der Bauentscheid und die weiteren Verfügungen kantonaler Behörden können unabhängig von den geltend gemachten Einwänden einzig mit dem für das Leitverfahren massgeblichen Rechtsmittel angefochten werden. Zur Beschwerde befugt sind die Bauherrschaft, die Einsprechenden im Rahmen ihrer Einsprachegründe und die zuständige Gemeindebehörde. Die im Beschwerdeverfahren unterliegende Partei hat in der Regel die oberinstanzlichen Verfahrenskosten und die Parteikosten zu bezahlen.[[82]](#footnote-82)

Baupolizeiliche Selbstdeklaration (SB) / Art. 47a BewD

Die für die baupolizeiliche Selbstdeklaration verantwortliche Person muss vor Baubeginn die erforderliche Meldung SB1 vollständig und wahrheitsgetreu eingeben. Vorher darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.

Nach Vollendung der Bauarbeiten hat die für die baupolizeiliche Selbstdeklaration verantwortliche Person die erforderliche Meldung SB2 vollständig und wahrheitsgetreu einzugeben. Sie meldet der Gemeindebaupolizeibehörde den Zeitpunkt für die durchzuführenden Pflichtkontrollen und sorgt dafür, dass der Baufortschritt die ordnungsgemässe Abwicklung dieser Kontrollen nicht verhindert oder erschwert.[[83]](#footnote-83)

Baubeginn / Art. 2 BewD

Ein Bauvorhaben gilt als begonnen mit der Schnurgerüstabnahme und, wenn keine Schnurgerüstabnahme erforderlich ist, mit der Vornahme von Arbeiten, Nutzungsänderungen und anderen Massnahmen, die für sich allein betrachtet einer Baubewilligung bedürften.

Sicherheit und Schutzvorrichtungen / Art. 57 und 58 BauV[[84]](#footnote-84)

Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen sind die anerkannten Regeln der Baukunde einzuhalten. Personen und Sachen dürfen weder durch den Bauvorgang noch durch den Bestand oder Betrieb von Bauten und Anlagen gefährdet werden. Im Einzelnen gelten die Bestimmungen der Bauverordnung, die Vorschriften der Spezialgesetzgebung sowie die Vorschriften und Richtlinien der Schweizerischen Unfallversicherungsanstalt (SUVA). Die Normen und Empfehlungen der Fachverbände sind ergänzend zu beachten.

Treppen, Galerien, Balkone, Brüstungen und andere begehbare Flächen sind, soweit eine Absturzgefahr für Personen besteht, mit ausreichenden Geländern oder anderen genügenden Schutzvorrichtungen zu versehen. Auf den Dächern sind Vorrichtungen anzubringen, die das Abrutschen von Schnee und Eis auf Verkehrsanlagen, arealinterne Verbindungswege, Aufenthaltsbereiche und Spielplätze sowie auf Autoabstellplätze verhindern.

Für die Sicherung von Retentionsbecken wird auf die bfu[[85]](#footnote-85)-Fachdokumentation 2.026 verwiesen.

Bodenschutz

Erdarbeiten sind gemäss den SIA Normen Garten- und Landschaftsbau SN 568 318 und dem BAFU-Leitfaden „Bodenschutz beim Bauen“ (Hrsg. BUWAL, 2001) durchzuführen.

Geltung und Fristenlauf der Baubewilligung / Art. 42 Abs. 1 und 2 BauG, Art. 38 BewD und

Art. 40 BewD

Die Baubewilligung berechtigt zur Ausführung des bewilligten Vorhabens, sobald sie und die weiteren erforderlichen Bewilligungen unanfechtbar geworden sind. Die Baubewilligung gilt für die Gesuchstellenden und die Eigentümerinnen und Eigentümer des Baugrundstücks. Für deren Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger gilt sie nur, wenn die Erteilung nicht vom Nachweis besonderer Voraussetzungen abhängig war. Die Baubewilligung erlischt, wenn innerhalb von drei Jahren seit ihrer rechtskräftigen Erteilung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder wenn die Ausführung während mehr als einem Jahr unterbrochen wird. Der Fristenlauf der Baubewilligung beginnt nicht oder wird gehemmt, wenn die Baubewilligung aus rechtlichen Gründen nicht ausgenützt werden kann und die Bauherrschaft die zumutbaren Schritte zur Beseitigung der Hinderung unternimmt.

Verlängerung der Geltungsdauer / Art. 42 Abs. 3 BauG, Art. 41 BewD

Die Baubewilligungsbehörde kann die Geltungsdauer der Baubewilligung nach Anhörung der betroffenen Behörden um höchstens zwei Jahre verlängern. Die Verlängerung ist ausgeschlossen, wenn sich die massgebenden rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnisse seit dem Bauentscheid wesentlich verändert haben. Das Gesuch um Verlängerung einer Baubewilligung ist zu veröffentlichen, wenn die Verlängerung wesentliche öffentliche Interessen berühren könnte. Erfolgt keine Veröffentlichung, so ist das Gesuch den Nachbarinnen und Nachbarn und den von der Verlängerung betroffenen ehemaligen Einsprechenden schriftlich mitzuteilen. Einsprachen können sich nur gegen die Verlängerung richten. Die Baubewilligungsbehörde setzt sich in ihrem Verlängerungsentscheid mit den Einsprachen auseinander. Eine Einigungsverhandlung findet nicht statt. Der Verlängerungsentscheid ist wie ein Bauentscheid anfechtbar.

Merkblätter

Die Bauherrschaft wird ausdrücklich auf die Merkblätter hingewiesen, die dieser Bewilligung bzw. den Amtsberichten beiliegen.

Obligatorische Bauversicherung

Bauvorhaben über 25’000 Franken sind von der Bauherrschaft mit Baubeginn bei der Gebäudeversicherung Bern zu versichern. Für Bauvorhaben, die diese Summe nicht erreichen, ist die Bauversicherung freiwillig. Anmeldeformulare sind bei der Gemeinde oder der Gebäudeversicherung Bern, Papiermühlestrasse 130, 3063 Ittigen (Tel. 031 925 11 11) erhältlich.

Archäologische Funde

Bei archäologischen Funden ist die Bildungs- und Kulturdirektion des Kantons Bern, Amt für Kultur,   
Archäologischer Dienst, Brünnenstrasse 66, Postfach, 3001 Bern, zu verständigen (Tel. 031 633 98 98, Email: adb.bauen@be.ch).

Amtliche Vermessung

Die Baubewilligungsbehörde stellt dem Nachführungsgeometer eine Kopie der Baubewilligung unter Beilage einer Situationsplankopie zu.[[86]](#footnote-86) Die Gebühr schuldet, wer die Nachführung verursacht, insbesondere die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer bzw. die Inhaberin oder der Inhaber selbständiger dauernder Rechte zum Zeitpunkt der Rechnungsstellung für die Nachführung der Bauten, Anlagen, Rodungen oder Aufforstungen.[[87]](#footnote-87) Die Verrechnung der Nachführungskosten erfolgt unter Umständen erst einige Jahre nach Erteilen der Baubewilligung.

1. Art. 39 Abs. 1 Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 22. März 1994 (BewD; BSG 725.1). [↑](#footnote-ref-1)
2. Art. 9 KoG. [↑](#footnote-ref-2)
3. Art. 8 bzw. 9 BewD. [↑](#footnote-ref-3)
4. Art. 10 ff. BewD. [↑](#footnote-ref-4)
5. Art. 36 und 62 Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0). [↑](#footnote-ref-5)
6. Art. 2 BauG. [↑](#footnote-ref-6)
7. Art. 38 Abs. 3 BauG. [↑](#footnote-ref-7)
8. Art. 32c Abs. 1 BauG. [↑](#footnote-ref-8)
9. Art. 2 und 9 KoG. [↑](#footnote-ref-9)
10. Art. ……... GBR. [↑](#footnote-ref-10)
11. Art. 24- 24e und Art. 37a RPG, vgl. auch Art. 84 Abs. 1 BauG. [↑](#footnote-ref-11)
12. Zaugg†/Ludwig, Baugesetz des Kantons Bern, Kommentar, Art. 35-35c Rn 16. [↑](#footnote-ref-12)
13. Art. 35a BauG. [↑](#footnote-ref-13)
14. Art. 35a i.V.m. Art. 35c Abs. 3 BauG. [↑](#footnote-ref-14)
15. Art. 32. Abs. 1 BewD. [↑](#footnote-ref-15)
16. Art. 31 BauG. [↑](#footnote-ref-16)
17. Art. 34 BewD. [↑](#footnote-ref-17)
18. Art. 8 Bundesgesetz über die Fischerei vom 21. Juni 1991 (BGF; SR 923.0). [↑](#footnote-ref-18)
19. Art. 48 Wasserbaugesetz vom 14. Februar 1989 (WBG; BSG 751.11). [↑](#footnote-ref-19)
20. Art. 39a Abs. 1 Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (WBV; BSG 751.111.1). [↑](#footnote-ref-20)
21. Art. 48 Abs. 4 WBG. [↑](#footnote-ref-21)
22. Art. 38 Gewässerschutzgesetz vom 24. Januar 1991 (GSchG; SR 814.20). [↑](#footnote-ref-22)
23. Art. 48 Abs. 4 WBG. [↑](#footnote-ref-23)
24. Art. 38 Abs. 2 GschG. [↑](#footnote-ref-24)
25. Art. 25 ff. Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (KWaG; BSG 921.11). [↑](#footnote-ref-25)
26. Art. 5 Waldgesetz vom 4. Oktober 1991 (WaG; SR 921.0). [↑](#footnote-ref-26)
27. Art. 16 Abs. 2 WaG und Art. 35 Kantonale Waldverordnung vom 29. Oktober 1997 (KWaV; BSG 921.111). [↑](#footnote-ref-27)
28. Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern. [↑](#footnote-ref-28)
29. Art. 24 RPG. [↑](#footnote-ref-29)
30. Bundesamt für Umwelt. [↑](#footnote-ref-30)
31. Art. 46 Abs. 2 WaG. [↑](#footnote-ref-31)
32. Art. 41c Abs. 1 Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV; SR 814.201). [↑](#footnote-ref-32)
33. Art. 41c Abs. 1 Bst. a-d GSchV. [↑](#footnote-ref-33)
34. Art. 41c Abs. 1 Bst. a-d GSchV. [↑](#footnote-ref-34)
35. Art. 18 Abs. 1bis Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG; SR 451) und Art. 27 Abs. 1 Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (NSchG; BSG 426.11). [↑](#footnote-ref-35)
36. Art. 27 Abs. 2 NschG. [↑](#footnote-ref-36)
37. Art. 13 Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 (NSchV; BSG 426.111). [↑](#footnote-ref-37)
38. Art. 13 Abs. 2 NSchV. [↑](#footnote-ref-38)
39. Art. 27 Abs. 2 i.V.m. Art. 61 NSchG. [↑](#footnote-ref-39)
40. Rechtsgrundlage angeben [↑](#footnote-ref-40)
41. Art. 41 Abs. 3 NSchG. [↑](#footnote-ref-41)
42. Art. XX des Baureglements der Einwohnergemeinde {{GEMEINDE}} vom XXX. [↑](#footnote-ref-42)
43. Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11). [↑](#footnote-ref-43)
44. Art. 80 Abs. 1 SG. [↑](#footnote-ref-44)
45. Art. 81 SG. [↑](#footnote-ref-45)
46. Art. 81 Abs. 2 SG. [↑](#footnote-ref-46)
47. Art. 12 Abs. 3 Dekret über das Normalbaureglement vom 10. Februar 1970 (NBRD; BSG 723.13); Zaugg†/Ludwig, Baugesetz des Kantons Bern, Kommentar, Art. 28 Rn 2. [↑](#footnote-ref-47)
48. Art. 28 Abs. 1 Bst. a BauG. [↑](#footnote-ref-48)
49. Art. 28 Abs. 2 BauG. [↑](#footnote-ref-49)
50. Art. XX des Baureglements der Einwohnergemeinde {{GEMEINDE}} vom XXX. [↑](#footnote-ref-50)
51. Art. 26 Abs. 1 BauG. [↑](#footnote-ref-51)
52. Art. 26 Abs. 2 BauG. [↑](#footnote-ref-52)
53. Art. XX GBR. [↑](#footnote-ref-53)
54. Art. 28 BauG. [↑](#footnote-ref-54)
55. Art. 12 Abs. 3 Dekret über das Normalbaureglement vom 10. Februar 1970 (NBRD; BSG 723.13); Zaugg†/Ludwig, Baugesetz des Kantons Bern, Kommentar, Art. 28 Rn 2. [↑](#footnote-ref-55)
56. Art. 28 Abs. 2 BauG. [↑](#footnote-ref-56)
57. Art. 16 Abs. 1 BauG. [↑](#footnote-ref-57)
58. Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV, BSG 721.1). [↑](#footnote-ref-58)
59. Art. 50 BauV. [↑](#footnote-ref-59)
60. Zaugg†/Ludwig, Baugesetz des Kantons Bern, Kommentar, Art. 16-18 Rn 15. [↑](#footnote-ref-60)
61. Art. 54 BauV. [↑](#footnote-ref-61)
62. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 2. Juli 2008, Nr. 100.2008.23231U, E 4.4 ff. [↑](#footnote-ref-62)
63. Art. 55 Abs. 1 BauV. [↑](#footnote-ref-63)
64. Art. 54c Abs. 3 BauV. [↑](#footnote-ref-64)
65. Art. 68 Abs. 1 SG. [↑](#footnote-ref-65)
66. Art. 68 Abs. 2 SG. [↑](#footnote-ref-66)
67. Art. 68 Abs. 3 SG. [↑](#footnote-ref-67)
68. Art. 70 Abs. 1 SG. [↑](#footnote-ref-68)
69. Art. 6 Abs. 2 Gastgewerbegesetz vom 11. November 1993 (GGG; BSG 935.11). [↑](#footnote-ref-69)
70. Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 20. März 2015 (ZWG; SR 702). [↑](#footnote-ref-70)
71. Art. 1 ZWG. [↑](#footnote-ref-71)
72. Art. 25 Abs. 1 ZWG. [↑](#footnote-ref-72)
73. Art. 10 ZWG. [↑](#footnote-ref-73)
74. Art. 11 Abs. 2 ZWG. [↑](#footnote-ref-74)
75. Art. 11 Abs. 3 ZWG. [↑](#footnote-ref-75)
76. Art. 2 BauG. [↑](#footnote-ref-76)
77. Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (BewD, BSG 725.1). [↑](#footnote-ref-77)
78. Art. 52 BewD. [↑](#footnote-ref-78)
79. Art. 31 Abs. 2 und 3 BauG. [↑](#footnote-ref-79)
80. Art. 40 BauG i.V.m. Art. 32 und 65 ff. Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Mai 1989 (VRPG; BSG 155.21). [↑](#footnote-ref-80)
81. Art. 36 Abs. 4 Bst. b BewD. [↑](#footnote-ref-81)
82. Art. 108 VRPG. [↑](#footnote-ref-82)
83. Art 47 Abs. 4 BewD und Art. 47a Abs. 1 und 2 BewD. [↑](#footnote-ref-83)
84. Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1). [↑](#footnote-ref-84)
85. Beratungsstelle für Unfallverhütung. [↑](#footnote-ref-85)
86. Art. 37 Abs. 3 BewD. [↑](#footnote-ref-86)
87. Art. 60 Kantonales Geoinformationsgesetz vom 8. Juni 2015 (KGeolG; BSG 215.341). [↑](#footnote-ref-87)