|  |
| --- |
|  |
| {{TODAY}} |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| {{LEITBEHOERDE\_ADDRESS\_1}}  {{LEITBEHOERDE\_ADDRESS\_2}} | | |
| Telefon | {{LEITBEHOERDE\_PHONE}} | |
| www.be.ch/regierungsstatthalter | | |
| {{LEITBEHOERDE\_EMAIL}} | | |
|  | | |
| {{ZUSTAENDIG\_NAME}}  Direktwahl: {{ZUSTAENDIG\_PHONE}}  {{ZUSTAENDIG\_EMAIL}} | | |
| eBau Nummer | | {{EBAU\_NUMBER}} / {{INSTANCE\_ID}} |

Gesamtbauentscheid

|  |  |
| --- | --- |
| Gemeinde | {{MUNICIPALITY}} |
| Bauherrschaft | **{{GESUCHSTELLER\_NAME\_ADDRESS}}** {{VERTRETER\_NAME\_ADDRESS and ", vertreten durch " + VERTRETER\_NAME\_ADDRESS}} |
| Projektverfasser/in | {{PROJEKTVERFASSER\_NAME\_ADDRESS}} |
| Bauvorhaben | **{{BAUVORHABEN}}** |
| Standort | {{ADDRESS}}, {{PARZELLE}} |
| Schutzzone / Schutzobjekt |  |
| Ausnahmen |  |
| Öffentliche Auflage | {{PUBLIKATION\_START}} {{PUBLIKATION\_ENDE and "bis und mit " + PUBLIKATION\_ENDE}} |
| Einsprache(n) |  |
| Rechtsverwahrunen(en) |  |
| Lastenausgleichs-ansprüche |  |

# Sachverhalt

## Das Baugesuch ist am {{BAUEINGABE\_DATUM}} bei der Gemeinde {{MUNICIPALITY}} eingegangen. Diese hat es am Datum an das {{LEITBEHOERDE\_NAME}} weitergeleitet.

## Mit Schreiben vom Datum wurde die Bauherrschaft aufgefordert, diverse Mängel zu bereinigen. Ergänzende Unterlagen gingen am Datum bei der Leitbehörde ein.

## Nach Eingang des vollständigen Baugesuches beim Regierungsstatthalteramt erfolgte die Publikation im Anzeiger vom Datum und im Amtsblatt des Kantons Bern vom Datum.

## Mit Verfahrensprogramm vom Datum stellte das Regierungsstatthalteramt seine Zuständigkeit zur Behandlung des vorliegenden Baugesuches fest. Es holte die nachstehenden, erforderlichen Amts- und Fachberichte ein:

* Amtsbericht
* Amtsbericht

## Innert der Auflagefrist gingen die eingangs aufgeführten Einsprachen ein.

## Innert der Auflagefrist gingen die eingangs aufgeführten Rechtsverwahrungen ein.

## Innert der Auflagefrist wurden die eingangs aufgeführten Lastenausgleichsbegehren angemeldet.

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

## Am Datum fand eine Einigungsverhandlung/Augenschein statt. Die Einsprachen wurden allesamt aufrechterhalten. / Die Einsprecher Namen haben ihre Einsprachen am vom Datum zurückgezogen.

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

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

## Auf den Inhalt der Einsprachen, Amtsberichte und Schlussbemerkungen wird, soweit entscheidrelevant, nachstehend eingegangen.

# Erwägungen

## Gemäss Art. 2 BauG[[1]](#footnote-2) ist ein Bauvorhaben 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 im Sinne der Art. 36 und 62 BauG entgegenstehen. Diese Voraussetzungen sind vollumfänglich von Amtes wegen zu prüfen, unabhängig davon, ob Einsprachen eingereicht worden sind oder nicht. Mit der Baubewilligung können Bedingungen und Auflagen verbunden werden.[[2]](#footnote-3)

## Sofern das Baubewilligungsverfahren Leitverfahren[[3]](#footnote-4) ist, fasst die Bewilligungsbehörde die zu koordinierenden Bewilligungen im Gesamtbauentscheid zusammen.[[4]](#footnote-5)

## Die sachliche Zuständigkeit der Bewilligungsbehörde ergibt sich aus Art. 8 Abs. 2 bzw. Art. 9 Abs. 2 BewD[[5]](#footnote-6). Das Bauvorhaben soll in der Gemeinde {{MUNICIPALITY}} ausgeführt werden, womit der angerufene Regierungsstatthalter (je nach VK) auch örtlich zuständig ist.

## Die Gesuchsunterlagen entsprechen den Formerfordernissen des BewD. Auf das Gesuch ist ohne weiteres einzutreten.

## Eine Einsprache ist eine Entscheidhilfe für die Baubewilligungsbehörde. Diese überprüft ohnehin, ob sämtliche öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften eingehalten sind. Jeder Bauherrschaft ist frei, wie sie ihr Bauvorhaben ausgestalten will, solange sie die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften einhält.

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

## Private Organisationen sind ausserdem zur „ideellen Verbandsbeschwerde“ berechtigt, wenn sie juristische Personen sind, die rein ideelle Zwecke verfolgen.[[7]](#footnote-8) Sie können nur Rügen zur Wahrung ihres statutarischen Zweckes – in Rechtsbereichen, die seit mindestens zehn Jahren zu diesem gehören – geltend machen.[[8]](#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 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.

## Die Einsprechenden können als Nachbarn eigene schützenswerte Interessengeltend machen, weshalb sie zur Einsprache legitimiert sind

## Der/Die Einsprecher Namen erfüllt/erfüllen diese Kriterien nicht. Deshalb sind sie nicht zur Einsprache legitimiert.

## Gemäss Art. 32 Abs. 1 BewD bezweckt die Rechtsverwahrung die Orientierung der Gesuchstellenden und der Behörden über Privatrechte, welche durch das Bauvorhaben berührt werden, sowie über Entschädigungsansprüche, die daraus abgeleitet werden könnten. 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.[[9]](#footnote-10) Die Baupolizeibehörde der Gemeinde ist anzuweisen, den allenfalls Berechtigten den Baubeginn unter Hinweis auf die dreimonatige Klagefrist mitzuteilen.

## Die Baubewilligungsbehörde kann eine Einigungsverhandlung durchführen.[[10]](#footnote-11) Diese fand am Datum 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.

## Die Verfügung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom Datum betreffend die Ausnahmebewilligung für das Bauen in der Landwirtschaftszone[[11]](#footnote-12) liegt vor.

## Die Feststellungsverfügung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom Datum für das Bauen in der Landwirtschaftszone liegt vor.

## Einspracherügen:

## Zur Erinnerung sei wiederholt, dass grundsätzlich mit einer Baueinsprache nur gerügt werden darf, öffentlich-rechtliche Bauvorschriften seien verletzt. Über privatrechtliche Ansprüche wird nicht entschieden, sie können als Rechtsverwahrung im Bauentscheid angemerkt werden. Aufgrund der gemachten Ausführungen werden die Einsprachepunkte als öffentlich-rechtlich unbegründet beurteilt. Sie werden jedoch, soweit geeignet, als Rechtsverwahrung im Bauentscheid angemerkt.

## Fischereirechtliche Bewilligung WIEDERGABE SITUATION. 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 können.[[12]](#footnote-13) Das Fischereiinspektorat beantragt mit Amtsbericht Fischerei vom Datum, die fischereirechtliche Bewilligung mit Bedingungen und Auflagen zu erteilen. Der Beurteilung des Fischereiinspektorats kann gefolgt werden. Die fischereirechtliche Bewilligung wird erteilt.

## Wasserbaupolizeibewilligung WIEDERGABE SITUATION. Bauten und Anlagen im oder am Gewässer, über oder unter dem Gewässer und im Gewässerraum bedürfen einer Wasserbaupolizeibewilligung.[[13]](#footnote-14) Diese kann erteilt werden, wenn das Vorhaben das Gewässer, den Gewässerunterhalt und den Wasserbau nicht beeinträchtigt. Gemäss Art. 39a (Bst. je nach Situation) WBV[[14]](#footnote-15) gilt ein Gewässer, der Gewässerunterhalt und der Wasserbau insbesondere als beeinträchtigt, wenn ein Gewässer eingedolt oder überdeckt wird[[15]](#footnote-16) oder wenn infolge des Vorhabens künftig zusätzliche Aufwendungen bei Wasserbau oder Gewässerunterhalt zu erwarten sind.[[16]](#footnote-17) Somit beansprucht das Bauvorhaben eine Ausnahmebewilligung. Ausnahmen sind möglich, wenn ein wichtiger Grund vorliegt und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.[[17]](#footnote-18) WIEDERGABE BEURTEILUNG DES OIK Der OIK (I, II, III, ...) beantragt in seinem Amtsbericht Wasserbaupolizei vom Datum, die Ausnahmebewilligung für die Überdeckung eines Gewässers nach Art. 38 GSchG[[18]](#footnote-19) und die wasserbaupolizeiliche Ausnahmebewilligung nach Art. 48 WBG zu erteilen, da ein wichtiger Grund für das Vorhaben vorliegt und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Den Ausführungen des OIK kann gefolgt werden. Die wasserbaupolizeiliche Bewilligung sowie die Ausnahmebewilligung nach Art. 38 GSchG werden erteilt. (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. 39 Bst. a-h WBV[[19]](#footnote-20) entspricht. Der OIK (welcher) beantragt dementsprechend in seinem Amtsbericht vom Datum, die Wasserbaupolizeibewilligung für das projektierte Bauvorhaben unter Auflagen zu erteilen. Die Baubewilligungsbehörde kann der Beurteilung des OIK folgen. Die Nebenbestimmungen des OIK werden in den Entscheid aufgenommen.

## Ausnahme nach RPG Für Ausnahmen, welche das Bauen ausserhalb des Baugebietes betreffen, ist das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zuständig. Aufgrund der Standortgebundenheit des Vorhabens und der Tatsache, dass dem Vorhaben keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, verfügt das AGR mit Datum vom Datum, dass die Ausnahmebewilligung nach Art. 24 RPG erteilt wird. / ..dass das Vorhaben zonenkonform und keine Ausnahmebewilligung erforderlich sei.

## Unterschreiten des Waldabstandes Geplante Bauvorhaben, welche sich in unmittelbarer Waldnähe befinden, bedürfen einer Prüfung der zuständigen Waldabteilung. Die Waldabteilung welche beantragt mit ihrem Amtsbericht vom Datum, die beantragte waldrechtliche Bewilligung zu erteilen. Diesem Antrag kann gefolgt werden. Die waldrechtliche Bewilligung für den unterschrittenen Waldabstand wird erteilt.

## Nichtforstliche Kleinbauten im Wald Geplante Bauvorhaben, welche sich im Wald befinden, bedürfen einer Prüfung der zuständigen Waldabteilung. Die Waldabteilung welche beantragt mit ihrem Amtsbericht vom Datum, die beantragte 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 Waldabteilung welche beurteilt in ihrem Amtsbericht Wald vom Datum, die Voraussetzungen zur Erteilung einer Rodungsbewilligung nach Art. 5 WaG[[20]](#footnote-21) sowie für die nichtforstliche Kleinbaute nach Art. 16 WaG unter Berücksichtigung von Bedingungen und Auflagen als erfüllt. Die Waldabteilung Amt weist in ihrem Amtsbericht Wald zudem darauf hin, die raumplanerischen Voraussetzungen seien zu berücksichtigen. Die Ausnahmebewilligung nach Art. 24 RPG gemäss Verfügung des AGR vom Datum liegt vor. Der Beurteilung der Waldabteilung Amt wird gefolgt. Die Rodungsbewilligung sowie die Bewilligung für nichtforstlichen Kleinbauten und –anlagen werden erteilt. Die Bedingungen und Auflagen der Waldabteilung Amt vom Datum werden in den Entscheid aufgenommen. Der Entscheid wird zudem dem BAFU eröffnet, da dieses gegen alle kantonalen Rodungsbewilligungen ein gesetzliches Beschwerderecht hat.[[21]](#footnote-22)

## Bauen im Gewässerraum (dicht bebaut) Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. Sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, kann die Behörde ausserdem die Erstellung zonenkonformer Anlagen in dicht überbauten Gebieten bewilligen.[[22]](#footnote-23) (KEINE „AUSNAHMEBEWILLIGUNG“, ERMÄCHTIGUNGSKLAUSEL) Das Bauvorhaben ist zonenkonform. Ob das Gebiet dicht überbaut ist, beurteilt das Amt für Gemeinden und Raumordnung. Dieses kommt im Amtsbericht vom Datum zum Schluss, dass vorliegend das Gebiet als dicht bebaut beurteilt wird. 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 können keine entgegenstehenden Interessen festgestellt werden. Deshalb kann das Vorhaben im Gewässerraum realisiert werden. - standortgebunden und im öffentlichen Interesse Das Bauvorhaben wird als standortgebunden und im öffentlichen Interesse beurteilt. (Allenfalls Begründung). Somit ist das Bauvorhaben im Gewässerraum zulässig.

## Eingriff in Hecken und Feldgehölze Der Regierungsstatthalter oder die Regierungsstatthalterin kann eine Ausnahmebewilligung zur Beseitigung einer Hecke oder eines Feldgehölzes gemäss Artikel 27 des Gesetzes erteilen, 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. Bauvorhaben, welche Eingriffe in Hecken und Feldgehölze beinhalten, bedürfen einer Prüfung des Amts für Landwirtschaft und Natur des Kantons Bern, Abteilung Naturförderung (ANF). Dieses kommt im Bericht vom Datum 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 das 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. Nach Art. 13 Abs. 2 NSchV[[23]](#footnote-24) ist die Bauherrschaft zu ökologischem Ersatz zu verpflichten. Entsprechende Nebenbestimmungen sind im Amtsbericht der ANF aufgeführt, welcher als integrierender Bestandteil in den Bauentscheid aufgenommen wird. Der Entscheid wird gestützt auf Art. 61 NSchG[[24]](#footnote-25) den beschwerdeberechtigten Organisationen eröffnet.

## Fällen und neu Anpflanzen kommunal geschützter Bäume Gemäss Art. xy GBR / Schutzplan .Nr. xy ist der zum fällen vorgesehene Baum geschützt. Das Fällen und die Ersatzpflanzung sind bewilligungspflichtig. Zuständig für die Bewilligungen für das Fällen einheimischer geschützter Bäume ist gemäss Art. 41 Abs. 3 NSchG[[25]](#footnote-26) der Regierungsstatthalter. (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 ANF äusserte keine Bedenken in ihrem Fachbericht vom Datum. 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

## Ausnahme Strassenabstand:Gemäss Art. xy GBR ist vorliegend ein Strassenabstand (gemessen ab der Verkehrsfläche) von xy m einzuhalten / wird auf die Strassenabstandsvorschriften des SG[[26]](#footnote-27) verwiesen. Nach Art. 80 SG ist ein Strassenabstand von 5.00 / 3.60 m ab Fahrbahnrand einzuhalten. Das projektierte Bauvorhaben hält einen Abstand von xy m (ab Trottoirrand) ein und unterschreitet den vorgeschriebenen Strassenabstand um xy m. Aus diesem Grund ist eine Ausnahmebewilligung erforderlich von Art. xy GBR und Art. 80 SG für --------- ------------------ im Strassenabstand. Gemäss Art. 81 SG kann die Behörde Ausnahmen von gesetzlichen Strassenabständen bewilligen, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen und wenn dadurch weder öffentliche Interessen noch wesentliche nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden. Für leicht entfernbare Kleinbauten kann Art. 28 BauG sinngemäss angewendet werden. In Anwendung von Art. 28 BauG kann die Baubewilligungsbehörde 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 Dimensionen gemäss Art. 12 Abs. 3 NBRD[[27]](#footnote-28) nicht wesentlich überschreiten (Grundfläche 60.00 m2, Gebäudehöhe 4.00 m).[[28]](#footnote-29) 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 im Sinne von Art. 28 BauG zu qualifizieren. Die Bewilligung auf Zusehen hin nach Art. 28 BauG setzt einzig ein genügendes Interesse der Bauherrschaft an der Erteilung der Ausnahme voraus. Besondere Verhältnisse im Sinne von Art. 81 Abs. 1 SG müssen hingegen nicht vorliegen. Zur Begründung des genügenden Interesses wird auf das Ausnahmegesuch vom.... verwiesen. Für die Ausnahmebewilligung zum Unterschreiten des Strassenabstands ist die Strassenaufsichtsbehörde beizuziehen. Der Oberingenieurkreis .... / Die Gemeinde {{MUNICIPALITY}} 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. Da den Interessen der Nachbarn unter dem Aspekt des Strassenabstands kein weitergehender Gehalt als den erwähnten Sicherheitsinteressen der Öffentlichkeit zukommt, liegt hier mit dem Unterschreiten des Strassenabstands auch eine Beeinträchtigung von nachbarlichen Interessen nicht vor. Ausserdem gingen keine Einsprachen gegen das Bauvorhaben ein. 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 (Art. 28 Abs. 2 BauG). 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. im Amtsblatt und keine Zustellung des Entscheids an Organisationen)

## Ausnahme nach Art. 26 BauG:Gemäss Art. ------ GBR -----------. Das projektierte Bauvorhaben ------------. Aus diesem Grund ist eine Ausnahmebewilligung erforderlich von Art. \_\_\_\_\_\_\_\_\_ GBR für --------- ------------------. Gemäss Art. 26 BauG können Ausnahmen von einzelnen Bauvorschriften gewährt werden, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen und keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden. Ausnahmen dürfen überdies keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzen. Die Bauherrschaft führt in ihrem Gesuch um Ausnahmebewilligung vom ---------- aus, dass --------------. Beurteilung der besonderen Verhältnisse der Gemeinde gemäss ihrem Bericht----------. Unsere Beurteilung der besonderen Verhältnisse --------------------------. **Bei unbestrittenen Entscheiden**: Zur Begründung der besonderen Verhältnisse wird auf das Ausnahmegesuch der Bauherrschaft vom ---------------- sowie auf den Bericht der 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 {{MUNICIPALITY}} beantragt die Bewilligung des Projekts. Dementsprechend kann davon ausgegangen werden, dass die nachgesuchte Ausnahme für das ------------------------------ 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:Gemäss Art. ------ GBR -----------. Das projektierte Bauvorhaben ------------. Aus diesem Grund ist eine Ausnahmebewilligung erforderlich von Art. \_\_\_\_\_\_\_\_\_ GBR für --------- ------------------. Gemäss Art. 26 BauG können Ausnahmen von einzelnen Bauvorschriften gewährt werden, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen und keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden. Ausnahmen dürfen überdies keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzen. Nach Art. 28 BauG kann die Baubewilligungsbehörde 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. Wie nachfolgend begründet, kann---- das Bauvorhaben ------ 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 Dimensionen gemäss Art. 12 Abs. 3 NBRD[[29]](#footnote-30) nicht wesentlich überschreiten (Grundfläche 60.00m2, Gebäudehöhe 4.00m).[[30]](#footnote-31) 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 im Sinne von Art. 28 BauG zu qualifizieren. Die Bewilligung auf Zusehen hin nach Art. 28 BauG setzt einzig 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 {{MUNICIPALITY}} 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 (Art. 28 Abs. 2 BauG).

## 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.[[31]](#footnote-32) Die Anzahl der Parkplätze wird nach den Bestimmungen von Art. 49 ff. BauV[[32]](#footnote-33) 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.[[33]](#footnote-34) Diese Festlegung bindet die Baubewilligungsbehörde.[[34]](#footnote-35) 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. ABWEICHUNG: Nach Art. 54 BauV kann von der Bandbreite gemäss Art. 52 BauV abgewichen werden, wenn besondere Verhältnisse vorliegen. 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[[35]](#footnote-36). (Ein Restaurant in unmittelbarer Nähe von Bahnhof, Bushaltestelle usw. alleine reicht nicht aus – insbesondere kann nicht damit gerechnet werden, dass sämtliche Gäste mit dem ÖV anreisen werden. Einen deutlich über- oder unterdurchschnittlichen Parkplatzbedarf ist damit nicht ausgewiesen) Das Bauinspektorat der Gemeinde {{MUNICIPALITY}} 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) BEFREIUNG: Gemäss Art. 55 Abs. 1 BauV befreit die Baubewilligungsbehörde 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.[[36]](#footnote-37) Die Gemeinde {{MUNICIPALITY}} 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 BauV erfordert je 100 m2 Geschossfläche 2 Veloabstellplätze was vorliegend rund 320 Abstellplätze ergibt. Gemäss Art. 54c Abs. 3 BauV können besondere Verhältnisse zum Abweichen von der Anzahl der erforderlichen Veloabstellplätze führen. Es können Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) ergänzend beigezogen werden. 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 Anzahl Veloabstellplätzen. / Die in Art. 52 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 {{MUNICIPALITY}} 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. Gemäss Art. 68 SG[[37]](#footnote-38) ist jede über den Gemeingebrauch hinausgehende Benutzung einer öffentlichen Strasse bewilligungspflichtig. Das zuständige Gemeinwesen erteilt die Bewilligung, wenn nicht überwiegende öffentliche oder private Interessen entgegenstehen. Das Polizeiinspektorat der Gemeinde {{MUNICIPALITY}} 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 Polizeiinspektorat {{MUNICIPALITY}} eingeholt werden.

## Gastgewerbe: Der Betrieb eines Gastgewerbebetriebes bedarf einer Betriebsbewilligung gemäss Art. 6 Abs. 2 Gastgewerbegesetz[[38]](#footnote-39). (Weitere Begründung, Textbaustein einfügen)

## Sondernutzungskonzession: Das Bauvorhaben wird in der Zone Verkehrsanlage realisiert. Gemäss Art. 70 SG[[39]](#footnote-40) gilt eine intensive, auf Dauer angelegte Nutzung in, über oder unter der öffentlichen Strasse als Sondernutzung. Sie bedarf einer Konzession des zuständigen Gemeinwesens. Die erforderliche Sondernutzungskonzession vom ----------- liegt vor.

## Zweitwohnungen: Seit dem 1. Januar 2016 ist das neue Zweitwohnungsgesetz[[40]](#footnote-41) 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[[41]](#footnote-42). Die Gemeinde {{MUNICIPALITY}} weist einen Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent auf und fällt damit in den Anwendungsbereich dieses Gesetzes. Gemäss Art. 25 Abs. 1 ZWG ist dieses Gesetz anwendbar auf Baugesuche, über die nach seinem Inkrafttreten erstinstanzlich oder in einem Beschwerdeverfahren zu entscheiden ist. Dies ist vorliegend der Fall. Erstwohnung und diesen gleichgestelle Wohnungen Touristisch bewirtschaftete Wohnungen Wohnungen im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs Neue Wohnungen in geschützten Bauten Altrechliche Wohnungen Eine altrechltiche Wohnung im Sinne dieses Gesetzes ist eine Wohnung, die am 11. März 2012 rechtmässig bestand oder rechtskräftig bewilligt war[[42]](#footnote-43). Es ist unbestritten, dass es sich um eine altrechtliche Wohnung im Sinne der vorgenannten Bestimmung handelt. Solche Wohnungen dürfen im Rahem der vorbestehenden Hauptnutzfläche erneuert, umgebaut und wieder aufgebaut werden. Werden in diesem Rahmen zusätzliche Wohnungen geschaffen, so können diese bewilligt werden, ohne dass eine Nutzungsbeschränkung nach Art. 7 Abs. 1 auferlegt werden muss.[[43]](#footnote-44)

## Nach Art. 11 Abs. 3 ZWG dürfen altrechliche Wohnungen innerhalb der Bauzone um maximal 30 Prozent der am 11. März 2012 vorbestehenden Hauptnutzfläche erweitert werden, sofern keine zusätzlichen Wounungen geschaffen werden. Die Erweiterung der Hauptnutzfläche von altrechtlichen Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung um maximal 30 Prozent ist auch bei einem Abbruch und Wiederaufbau möglich.

## 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.[[44]](#footnote-45)

## Gemäss Art. 52 BewD hat die Bauherrschaft die Kosten aller in diesem Bauentscheid zusammengefassten Verfahren zu übernehmen.

## Hinweise

### 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

### Sicherheit und Schutzvorrichtungen: Art. 57 BauV[[45]](#footnote-46)

* 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 dieser Verordnung, die Vorschriften der Spezialgesetzgebung sowie die Vorschriften und Richtlinien der Schweizerischen Unfallversicherungsanstalt (SUVA). Die Normen und Empfehlungen der Fachver­bände sind ergänzend zu beachten.
* Die Anforderungen an Bauten und Anlagen im Interesse der Brandverhütung und -bekämpfung richten sich nach der Feuerschutz- und Feuerwehrgesetzgebung.
* Die Aufsichtsbefugnisse des Amts für Wirtschaft (AWI) bleiben vorbehalten.

## Art. 58 BauV

* 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.
* An Strassenfassaden sind die Dachtraufen mit bis zum Boden reichenden Ablauf­rohren auszurüsten.

## Schutzmassnahmen zur Sicherung des Retentionsbeckens:

## Betreffend die Sicherung des geplanten Retentionsbeckens wird auf die bfu[[46]](#footnote-47)-Fach­dokumentation 2.026 verwiesen. Das Retentionsbecken ist durch gängige Massnahmen im Sinne der bfu-Fachdokumentation 2.026 zu sichern.

## Bodenschutz: (Standardsatz bei allen Vorhaben, bei denen Erdarbeiten vorgesehen sind – gemäss BSIG Nr. 7/721.0/33.1)

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

## Baupolizeiliche Selbstdeklaration (SB) Die für die baupolizeiliche Selbstdeklaration verantwortliche Person muss vor Baubeginn die erforderliche Meldung SB1 über den eBau-Account (eBau Nr. 2018-50) 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 über den eBau-Account (eBau Nr. 2018-50) vollständig und wahrheitsgetreu einzugeben. Sie meldet der Gemeindebaupolizeibehörde den Zeitpunkt für die durchzuführenden Pflichtkontrollen gemäss Art. 47 Abs. 4 BewD und sorgt dafür, dass der Baufortschritt die ordnungsgemässe Abwicklung dieser Kontrollen nicht verhindert oder erschwert (Art. 47a Abs. 1 und 2 BewD).

# Entscheid

## Gesamtbaubewilligung Der Bauherrschaft wird die Gesamtbaubewilligung für das eingangs umschriebene Vorhaben erteilt. Diese Gesamtbaubewilligung umfasst:

### Die Baubewilligung gemäss dem Baugesuch vom {{BAUEINGABE\_DATUM}} mit den vom {{LEITBEHOERDE\_NAME}} abgestempelten Situations- und Projektplänen:

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

### Die Abbruchbewilligung Vor dem Abbruch ist das Baustellen - Entsorgungskonzept zu Handen der Gemeinde zu erstellen. Abbrucharbeiten dürfen erst aufgenommen werden, wenn die gewählten Entsorgungswege genehmigt sind. Die Entsorgungsbelege sind aufzubewahren und auf Verlangen der Behörde vorzuweisen.

### Die Bewilligung für den gesteigerten Gemeingebrauch. Diese muss jährlich erneuert werden. Vor Inbetriebnahme der Aussenbewirtung ist zwingend die Bewilligung für die entgeltliche Überlassung von öffentlichem Grund des Polizeiinspektorats der Gemeinde {{MUNICIPALITY}} einzuholen. Diese ist jährlich zu erneuern.

### Die nach Art. 81 Abs. 1 SG erteilte Ausnahmebewilligung für das Unterschreiten des Strassenabstands.

### Die nach Art. 81 Abs. 2 SG i.V.m. Art. 28 BauG auf Zusehen hin, resp. auf Widerruf erteilte Ausnahmebewilligung 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 nach Art. 26 BauG erteilte Ausnahmebewilligung gemäss Art. Artikel für Text.

### Die nach Art. 28 BauG auf Zusehen hin, resp. auf Widerruf erteilte Ausnahmebewilligung für Gegenstand gemäss Art. Artikel. Sollte Gegenstand 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 nach Art. 41 Abs. 3 NSchG.

### Die Befreiung von der Parkplatzpflicht für Anzahl Parkplätze gestützt auf Art. 55 BauV. Die Gemeinde bestimmt die Ersatzabgabe gemäss Art. 56 BauV. Hinweis ohne Verfügungscharakter: Gemäss Parkplatzersatzabgabereglement der Stadt Bern (PPER) ist für fehlende Abstellplätze jeweils eine Ersatzabgabe zu entrichten. Das Bauvorhaben löst einen Mehrbedarf von Anzahl Autoabstellplätzen und somit eine Ersatzabgabe in der Höhe von gesamthaft CHF --’---.-- aus. Sie ist fällig mit Baubeginn und ab diesem Zeitpunkt zu verzinsen. Es wird auf die diesem Bauentscheid separat beigelegte Rechnung verwiesen. oder Gemäss Parkplatzersatzabgabereglement der Stadt Bern (PPER) ist für fehlende Abstellplätze jeweils eine Ersatzabgabe zu entrichten. Das Bauvorhaben löst einen Mehrbedarf von Anzahl Autoabstellplätzen aus. Die Ersatzabgabe ist fällig mit Baubeginn und ab diesem Zeitpunkt zu verzinsen. Es wird auf die diesem Bauentscheid separat beigelegte Rechnung verwiesen.

### Die waldrechtliche Bewilligung (Bsp. Waldabstand)

### Die Gewässerschutzbewilligung

### Die Wasseranschlussbewilligung

### Die Elektrizitätsanschlussbewilligung

### Die Strassenanschlussbewilligung

### Die Wasserbaupolizeibewilligung

### Die fischereirechtliche Bewilligung

### Die naturschutzrechtliche Ausnahmebewilligungbewilligung

### Die Sondernutzungskonzession Die Sondernutzungskonzession ist zwingender Bestandteil der Baubewilligung. Sollte die befristete Sondernutzungskonzession nicht verlängert werden, ist die Baubewilligung (für die im öffentlichen Raum liegende Baute) hinfällig und der rechtmässige Zustand muss wiederhergestellt werden.

### Die Bewilligung zur Befreiung von der Schutzraumbaupflicht gemäss Amtsbericht des Amtes für Bevölkerungsschutz, Sport und Militär des Kantons Bern (BSM) vom Datum.

### Die (befristete) gastgewerbliche Betriebsbewilligung A (Bsp. A (öffentlicher Gastgewerbebetrieb mit Alkoholausschank)) gemäss Art. Artikel GGG.

* Öffnungszeiten: Es gelten die gesetzlichen Öffnungszeiten.

Die Aussenbewirtung ist spätestens zur ordentlichen Polizeistunde (00:30 Uhr) einzustellen. Überzeitbewilligungen für frei wählbare Anlässe berechtigen nicht zum Wirten im Freien nach der ordentlichen Polizeistunde.

* Nebenbestimmungen: Die gastgewerbliche Betriebsbewilligung wird auf ein bestimmtes Grundstück erteilt und ist rechtzeitig vor Betriebseröffnung auf eine natürliche Person (verantwortliche Person) zu übertragen. Die Bauherrschaft hat die Gemeindepolizeibehörde, die Baupolizeibehörde und die Gebäudeversicherung Bern über die Fertigstellung der baulichen Massnahme zu orientieren. Es ist frühzeitig, mindestens ein Monat vor der geplanten Eröffnung, zu einer gemeinsamen Abnahmekontrolle einzuladen.

Ohne Berichte (Abnahmekontrolle) der Gemeindepolizeibehörde und der Gebäudeversicherung Bern wird keine Betriebsbewilligung ausgestellt.

Die Gemeindepolizeibehörde wird angewiesen, das Regierungsstatthalteramt über die Abnahme des Betriebes zu orientieren.

### oder

### Die Zusicherung der gastgewerblichen Betriebsbewilligung A (Bsp. A (öffentlicher Gastgewerbebetrieb mit Alkoholausschank)) gemäss Art. Artikel GGG. Auflage: Die verantwortliche Person hat spätestens 30 Tage vor Eröffnung des Betriebes die Gesuchsunterlagen für die gastgewerbliche Betriebsbewilligung bei der Gemeinde {{MUNICIPALITY}} einzureichen.

### Betriebsbewilligung Prostitution analog Betriebsbewilligung GastgewerbeDie nachfolgenden Amts- und Fachberichte bilden Bestandteil dieser Gesamtbaubewilligung und deren Nebenbestimmungen sind in allen Teilen einzuhalten:

* Amts- und Fachberichte aufführen
* Die eisenbahnrechtliche Zustimmungserklärung nach Art. 18 m EBG[[47]](#footnote-48) der BLS AG vom Datum

### Weitere Verfügungen nach Art. 9 Abs. 2 Bst. b KoG Die Ausnahmebewilligung für das Bauen ausserhalb des Baugebietes (Art. 24 ff RPG) liegt vor. Die entsprechende Verfügung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom Datum wird zusammen mit diesem Entscheid eröffnet. Die Verfügung zur Benützung der Kantonsstrassen für Leitungsanlagen des Ober­ingenieurkreises II vom ...

## Auflagen bezüglich Erstwohnungen Variante Erstwohnung nach Zweitwohnungsgesetz Zweitwohnungsrecht Das Grundbuchamt ………….., Dienststelle ………… wird angewiesen, für die Wohnung {{ADDRESS}} auf Gemeinde {{MUNICIPALITY}} Gbbl. Nr. Gbbl. Nr. die Anmerkung "Erstwohnung oder einer Erstwohnung gleichgestellte Wohnung nach Art. 7 Abs. 1 Bst. a ZWG" gemäss Art. 2 i.V. mit Art. 7 Abs. 4 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) Zweitwohnungsrecht Das Grundbuchamt Amt, Dienststelle Name wird angewiesen, für die Wohnung {{ADDRESS}} auf Gemeinde {{MUNICIPALITY}} Gbbl. Nr. Gbbl. Nr. die Anmerkung "Erstwohnung oder einer Erstwohnung gleichgestellte Wohnung nach Art. 7 Abs. 1 Bst. a ZWG" gemäss Art. 2 i.V. mit Art. 7 Abs. 4 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 Wohnung 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 Amt, Dienststelle Name, nach Rechtskraft dieses Gesamtbauentscheids an, für die Wohnung 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. 2 i.V. mit 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 Wohnung(en) Wohnung dürfen ausschliesslich und dauernd durch Personen mit Wohnsitz in der Gemeinde {{MUNICIPALITY}} 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 Die Wohnungen müssen ausschliesslich und dauernd durch Personen genutzt werden, die in der Gemeinde {{MUNICIPALITY}} Wohnsitz haben. Das Grundbuchamt Amt, Dienststelle Name wird angewiesen, für das Wohnhaus auf Gemeinde Gbbl. Nr. Nummer die Anmerkung "Erstwohnung" gemäss Art. 4 i.V. mit Art. 6 ZWV als öffentlichrechtliche 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. Das Grundbuchamt welches wird angewiesen, die Auflagen gemäss Ziffer … unter dem Stichwort „Erstwohnung“ gemäss Art. 4 i.V. mit Art. 6 ZWV auf dem Grundstück {{MUNICIPALITY}}, 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. oder Das Grundbuchamt welches, wird angewiesen, die Auflagen gemäss Ziffer … unter dem Stichwort „qualifiziert touristisch bewirtschaftete Wohnungen“ gemäss Art. 4 i.V. mit Art. 6 ZWV auf dem Grundstück {{MUNICIPALITY}}, 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(Tabelle aus eBau)

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Gebühr für Gesamtbauentscheid (1 0/00, min 300.00, 0.7 0/00 gen. BG, 0.5 %0 def. BG) | CHF | 0.00 |
| {%tr for GEBUEHR in GEBUEHREN %} | | |
| {{GEBUEHR.POSITION}} | CHF | {{GEBUEHR.BETRAG}} |
| {%tr endfor %} | | |
|  |  |  |
| **Total** | **CHF** | **{{GEBUEHREN\_TOTAL}}** |

Die Rechnung folgt mit separater Post. Vorbehalten bleibt die Rechnungsstellung der Gemeinde für Baukontrollen.

## Rechtsverwahrung Die Rechtsverwahrung bezweckt die Orientierung der Gesuchstellenden und der Behörden über Privatrechte, welche durch das Bauvorhaben berührt werden, und über Entschädigungsansprüche, die daraus abgeleitet werden könnten. Zur Anmeldung einer Rechtsverwahrung ist befugt, wer zivilrechtlich rechts- und handlungsfähig ist.[[48]](#footnote-49) Die Rechte Dritter gemäss der Rechtsverwahrung von

* Bet\_2\_Firma, Bet\_2\_Vorname Bet\_2\_Name, Bet\_2\_Strasse, Bet\_2\_Plz Bet\_2\_Ort
* Bet\_3\_Firma, Bet\_3\_Vorname Bet\_3\_Name, Bet\_3\_Strasse, Bet\_3\_Plz Bet\_3\_Ort
* Bet\_4\_Firma, Bet\_4\_Vorname Bet\_4\_Name, Bet\_4\_Strasse, Bet\_4\_Plz Bet\_4\_Ort
* Bet\_5\_Firma, Bet\_5\_Vorname Bet\_5\_Name, Bet\_5\_Strasse, Bet\_5\_Plz Bet\_5\_Ort
* Bet\_6\_Firma, Bet\_6\_Vorname Bet\_6\_Name, Bet\_6\_Strasse, Bet\_6\_Plz Bet\_6\_Ort

bleiben vorbehalten und werden soweit geeignet als Rechtsverwahrung angemerkt.

## Lastenausgleichsansprüche Die Baupolizeibehörde der Gemeinde {{MUNICIPALITY}} wird angewiesen, den folgenden allenfalls Berechtigten den Baubeginn unter Hinweis auf die dreimonatige Klagefrist[[49]](#footnote-50) mitzuteilen:

## Kosten

### Der Gesamtbauentscheid wird eingeschrieben eröffnet:

* {{VERTRETER\_NAME\_ADDRESS}} (inkl. abgestempelten Pläne; Kopie der Amts- und Fachberichte; Merkblätter sowie Selbstdeklaration 1 und 2)
* Gemeinde {{MUNICIPALITY}}, GD\_Strasse, GD\_PLZ GD\_Ort (inkl. abgestempelten Pläne und Kopie der Amts- und Fachberichte)
* Bet\_2\_Firma, Bet\_2\_Vorname Bet\_2\_Name, Bet\_2\_Strasse, Bet\_2\_Plz Bet\_2\_Ort
* Bet\_3\_Firma, Bet\_3\_Vorname Bet\_3\_Name, Bet\_3\_Strasse, Bet\_3\_Plz Bet\_3\_Ort
* Bet\_4\_Firma, Bet\_4\_Vorname Bet\_4\_Name, Bet\_4\_Strasse, Bet\_4\_Plz Bet\_4\_Ort
* Bet\_5\_Firma, Bet\_5\_Vorname Bet\_5\_Name, Bet\_5\_Strasse, Bet\_5\_Plz Bet\_5\_Ort
* Bet\_6\_Firma, Bet\_6\_Vorname Bet\_6\_Name, Bet\_6\_Strasse, Bet\_6\_Plz Bet\_6\_Ort

### Der Gesamtbauentscheid wird mit B-Post / elektronischer Post eröffnet:

* Bet\_1\_Firma, Bet\_1\_Vorname Bet\_1\_Name, Bet\_1\_Strasse, Bet\_1\_PLZ Bet\_1\_Ort
* Rechtsverwahrer
* Steller von Lastenausgleichsforderung
* Autotext A-Ämter
* Nachführungsgeometer Adresse (Kopie des Situationsplanes){% for fachstelle in FACHSTELLEN\_KANTONAL %}
* {{ fachstelle.NAME }}{% endfor %}
* Grundbuchamt, nach Rechtskraft
* intern

|  |
| --- |
| **{{LEITBEHOERDE\_NAME}}** |
|  |
| Name  Statthalter/in |

**Rechtsmittelbelehrung**

Der Bauentscheid kann innert 30 Tagen seit der Eröffnung mit Baubeschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern, Reiterstrasse 11, 3011 Bern, angefochten werden.[[50]](#footnote-51) Eine allfällige Beschwerde ist in vier Exemplaren einzureichen. Sie muss einen Antrag, die Angaben von Tatsachen und Beweismittel, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; greifbare Beweismittel (insbesondere der angefochtene Bauentscheid) sind beizulegen.[[51]](#footnote-52)

**Hinweise**

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

Änderungen gegenüber den zum Baugesuch eingereichten Projektplänen sind frühzeitig und im Doppel mit der entsprechenden Begründung/Beschreibung als Projektänderung zur Genehmi­gung der Baupoli­zeibehörde einzureichen.

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 sein.

Im Einzelnen gelten die Bestimmungen der Bauverordnung, die Vorschriften der Spezialgesetz­gebung sowie die Vorschriften und Richtlinien der Schweizerischen Unfallversicherungsanstalt[[52]](#footnote-53). Die Normen und Empfehlungen der Fachverbände sind ergänzend zu beachten.

**Eröffnung /** Art. 37 BewD: Die Baubewilligungsbehörde eröffnet ihren Entscheid den Gesuchstellenden, den verbliebenen Einsprechenden und der Gemeinde. Sie bringt den Entscheid ausserdem den konsultierten Fachstellen nach Artikel 22 BewD und den Personen, die Rechtsverwahrung angemeldet haben, zur Kenntnis. Die Baubewilligungsbehörde stellt der Nachführungsgeometerin oder dem Nachführungsgeometer Kopien der Baubewilligungen unter Beilage einer Situationsplankopie zu. Ausgenommen sind Baubewilligungen für Vorkehren im Innern von bestehenden Bauten und Anlagen.

**Baubeschwerde /** Art. 11 KoG undArt. 40 BauG: Der Gesamtentscheid und die weiteren Verfügungen kantonaler Behörden können unabhängig von den geltend gemachten Einwänden einzig mit dem für das Leitverfahren massgeblichen Rechtsmittel angefochten werden. Ist nach der Gesetzgebung gegen einen Teil des Gesamtentscheids der zuständigen Verwaltungsjustizbehörde die Verwaltungsgerichtsbeschwerde zulässig, so kann gegen den Beschwerdeentscheid Verwaltungsgerichtsbeschwerde geführt werden, selbst wenn sie für das Leitverfahren nicht vorgesehen ist. Zur Beschwerde befugt sind die Bauherrschaft, die Einsprechenden im Rahmen ihrer Einsprachegründe und die zuständige Gemeindebehörde. Die Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion prüft das Bauvorhaben frei und kann den angefochtenen Entscheid nach Anhörung der Parteien von Amtes wegen abändern, wenn er erhebliche Mängel aufweist. Verfügungen und Entscheide können nach Artikel 35d und 39 Abs. 3 BauG veröffentlicht werden. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des VRPG. Die im Beschwerdeverfahren unterliegende Partei hat in der Regel die oberinstanzlichen Verfahrenskosten und die Parteikosten zu bezahlen.[[53]](#footnote-54)

**Baubeginn /** Art. 2 BewD: Mit der Ausführung von Bauvorhaben, die eine Baubewilligung benötigen, darf erst begonnen werden, wenn sie rechtskräftig bewilligt sind oder der Baubeginn vorzeitig gestattet ist. 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.

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

**Baupolizei /** Art. 47 BewD: Die Gemeindebaupolizeibehörde hat darüber zu wachen, dass bei der Ausführung von Bauvorhaben die gesetzlichen Vorschriften sowie die Bestimmungen, Auflagen und Bedingungen der Baubewilligung eingehalten werden. Sie veranlasst die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei widerrechtlicher Bauausführung oder bei nachträglicher Missachtung von Bauvorschriften, Bedingungen und Auflagen.[[54]](#footnote-55) Sie berücksichtigt dabei die Grundsätze der Verhältnismässigkeit und des Vertrauensschutzes. Sie sorgt für die Besei­tigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, welche von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen oder sonst wie ordnungswidri­gen Bauten und Anlagen ausgehen.[[55]](#footnote-56)

**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 der Archäologische Dienst des Kantons Bern, Brünnenstrasse 66, Postfach 5233, 3001 Bern, zu verständigen (Telefon 031 633 98 22, Fax 031 633 98 20; Email ADB@erz.be.ch).

**Amtliche Vermessung**: Die Baubewilligungsbehörde stellt der Nachführungsgeometerin oder dem Nachführungsgeometer eine Kopie der Baubewilligung unter Beilage einer Situationsplankopie zu.[[56]](#footnote-57) 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.[[57]](#footnote-58) Die Verrechnung der Nachführungskosten erfolgt unter Umständen erst einige Jahre nach Erteilen der Baubewilligung.

**Baulandumlegung**: Während eines Umlegungsverfahrens dürfen keine rechtlichen oder tatsächlichen Änderungen an Grundstücken des Umlegungsgebietes vorgenommen werden, welche die Umlegung beeinträchtigen können. Änderungen bedürfen der Bewilligung des Umlegungsausschusses, wo kein solcher besteht, der Bewilligung der zuständigen Gemeindebehörde.[[58]](#footnote-59)

1. Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0). [↑](#footnote-ref-2)
2. Art. 38 Abs. 3 BauG. [↑](#footnote-ref-3)
3. Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1). [↑](#footnote-ref-4)
4. Art. 9 KoG. [↑](#footnote-ref-5)
5. Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (BewD; BSG 725.1). [↑](#footnote-ref-6)
6. Zaugg/Ludwig, Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985, Kommentar, 4. Auflage, Band I, Bern 2013, Art. 35-35c Rn 16. [↑](#footnote-ref-7)
7. Art. 35a BauG. [↑](#footnote-ref-8)
8. Art. 35a i.V.m. Art. 35c BauG. [↑](#footnote-ref-9)
9. Art. 31 BauG. [↑](#footnote-ref-10)
10. Art. 34 BewD. [↑](#footnote-ref-11)
11. Art. 24 ff. Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG; SR 700). [↑](#footnote-ref-12)
12. Art. 8 Bundesgesetz über die Fischerei vom 21. Juni 1991 (BGF; SR 923.0). [↑](#footnote-ref-13)
13. Art. 28 Wasserbaugesetz vom 14. Februar 1989 (WBG; BSG 751.11). [↑](#footnote-ref-14)
14. Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (WBV; BSG 751.111.1). [↑](#footnote-ref-15)
15. Art. 39a Bst. f WBV. [↑](#footnote-ref-16)
16. Art. 39a Bst. h WBV. [↑](#footnote-ref-17)
17. Art. 48 WBG. [↑](#footnote-ref-18)
18. Gewässerschutzgesetz vom 24. Januar 1991 (GSchG; SR 814.20). [↑](#footnote-ref-19)
19. Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (WBV; BSG 751.111.1). [↑](#footnote-ref-20)
20. Waldgesetz vom 4. Oktober 1991 (WaG; SR 921.0). [↑](#footnote-ref-21)
21. Art. 46 Abs. 2 WaG. [↑](#footnote-ref-22)
22. Art. 41c Abs. 1 Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV; SR 814.201). [↑](#footnote-ref-23)
23. Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 (NSchV, BSG 426.111). [↑](#footnote-ref-24)
24. Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (NSchG; BSG 426.11). [↑](#footnote-ref-25)
25. Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (NSchG; BSG 426.11). [↑](#footnote-ref-26)
26. Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11). [↑](#footnote-ref-27)
27. Dekret über das Normalbaureglement vom 10. Februar 1970 (NBRD; BSG 723.13). [↑](#footnote-ref-28)
28. Zaugg Aldo/Ludwig Peter, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, a.a.O., Art. 28, Rn 2. [↑](#footnote-ref-29)
29. Dekret über das Normalbaureglement vom 10. Februar 1970 (NBRD; BSG 723.13). [↑](#footnote-ref-30)
30. Zaugg Aldo/Ludwig Peter, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, a.a.O., Art. 28, RN 2. [↑](#footnote-ref-31)
31. Art. 16 Abs. 1 BauG. [↑](#footnote-ref-32)
32. Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1). [↑](#footnote-ref-33)
33. Art. 50 BauV. [↑](#footnote-ref-34)
34. Zaugg Aldo/Ludwig Peter, a.a.O., Art. 16-18 Rn 15. [↑](#footnote-ref-35)
35. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 2. Juli 2008, Nr. 100.2008.23231U, E 4.4 ff. [↑](#footnote-ref-36)
36. Art. 55 Abs. 1 BauV. [↑](#footnote-ref-37)
37. Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11). [↑](#footnote-ref-38)
38. Gastgewerbegesetz vom 11. November 1993 (GGG; BSG 935.11). [↑](#footnote-ref-39)
39. Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11). [↑](#footnote-ref-40)
40. Bundesgesetz vom 20. März 2015 über Zweitwohnungen (ZWG; SR 702). [↑](#footnote-ref-41)
41. Art. 1 ZWG. [↑](#footnote-ref-42)
42. Art. 10 ZWG. [↑](#footnote-ref-43)
43. Art. 11 Abs. 2 ZWG. [↑](#footnote-ref-44)
44. Art. 2 BauG. [↑](#footnote-ref-45)
45. Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1). [↑](#footnote-ref-46)
46. Beratungsstelle für Unfallverhütung. [↑](#footnote-ref-47)
47. Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957 (EBG SR 742.101). [↑](#footnote-ref-48)
48. Art. 32 BewD. [↑](#footnote-ref-49)
49. Art. 31 BauG. [↑](#footnote-ref-50)
50. Art. 40 BauG. [↑](#footnote-ref-51)
51. Art. 32 Verwaltungsrechtspflegegesetz vom 23. Mai 1989 (VRPG; BSG 155.21). [↑](#footnote-ref-52)
52. SUVA. [↑](#footnote-ref-53)
53. Art. 108 VRPG. [↑](#footnote-ref-54)
54. Art. 46 f. BauG. [↑](#footnote-ref-55)
55. Art. 45 Abs. 2 Bst. c und Art. 47 BauG. [↑](#footnote-ref-56)
56. Art. 37 Abs. 3 BewD. [↑](#footnote-ref-57)
57. Art. 60 Kantonales Geoinformationsgesetz vom 8. Juni 2015 (KGeolG; BSG 215.341). [↑](#footnote-ref-58)
58. Art. 16 Baulandumlegungsdekret vom 12. Februar 1985 (BUD; BSG 728.1). [↑](#footnote-ref-59)