**Baubewilligung / Verweigerung der Baubewilligung**

Vorgeschlagenes Muster (Stand 22.12.2017)

Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde …

hat als zuständige Behörde im Bauwesen, in der Sitzung vom …., den folgenden

Bauentscheid ([zutreffendes wählen:] Baubewilligung / Teil-Baubewilligung / Verweigerung der Baubewilligung)

gefällt:

1. Eingesehen die Baugesuchsakten, aus denen sich ergibt was folgt:

Herr/Frau … ist Eigentümer/in der Parzelle Nr. …, Plan Nr. …, gelegen in der Bauzone im Orte genannt “…” auf dem Gebiet der Gemeinde …. Herr/Frau … hat am ….. bei der Germeinde ein Baugesuch eingereicht für die Errichtung ……, umfassend ...

Der/die Eigenmtümer der Parzelle(n) hat(haben) seine/ihre Zustimmung zum Baugesuch erteilt (falls der Gesuchsteller nicht Eigentümer ist).

Das oben genannte Baugesuch ist öffentlich aufgelegen und im Amtsblatt Nr. … vom … publiziert worden; es ist keine/… Einsprache dagegen eingegangen.

Die Konsultation der kantonalen Fachdienststellen und Ämter wurde durchgeführt. Das Ergebnis der Konsultation wird in den nachstehenden Erwägungen ‑ soweit erforderlich ‑ berücksichtigt.

1. Erwägungen
   1. Rechtliches

**2.1.1 Zuständigkeit**

Die Zuständigkeit zur Erteilung einer Baubewilligung wird durch Art. 2 des Baugesetzes vom 15. Dezember 2016 (BauG) geregelt. Für Bauvorhaben innerhalb der Bauzone ist der Gemeinderat zuständig (Art. 2 Abs. 1 Ziff. 1 BauG).

**2.1.2 Baubewilligungspflicht**

Gemäss Art. 22 Abs. 1 RPG dürfen Bauten und Anlagen nur mit Bewilligung der zuständigen Behörde errichtet oder geändert werden. Baubewilligungspflichtig sind die Errichtung, Umgestaltung, Erweiterung, Erneuerung, Zweckänderung und der Abbruch sämtlicher künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen, die eine Auswirkung auf die Raumplanung, den Umweltschutz oder das Baupolizeiwesen haben (Art. 34 BauG; vgl. auch Art. 16 ff. BauV).

**2.1.3 Baubewilligung**

Voraussetzung der Erteilung einer Baubewilligung ist, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen und das Land erschlossen ist (Art. 22 Abs. 2 RPG). Zudem müssen die übrigen Voraussetzungen anderer Gesetzgebungen eingehalten werden (Art. 22 Abs. 3 RPG).

Art. … des BZR sieht vor, dass die …zone die Errichtung von ….. erlaubt. Materiell gelten zudem folgende kommunalen Bauvorschriften (Abstände: …. / Höhe: … / Geschosse: …. / Nutzungsziffer: …; Art. …. BZR).

Die Gemeinde … auf deren Gebiet das Bauvorhaben liegt, weist einen über 20% liegenden Zweitwohnungsanteil auf. Weil das Bauvorhaben die Erstellung einer Wohnbaute zum Gegenstand hat, fällt es in den Anwendungsbereich der Gesetzgebung über die Zweitwohnungen (ZWG). ……

* 1. Dossierbehandlung

**2.2.1 Zuständigkeit**

Das Bauvorhaben liegt in der …zone im Sinne von Art. 15 RPG und insbesondere in der …zone im Sinne des ZNP und des Art. …BZR. Somit ist der Gemeinderat zur Behandlung des Baugesuches zuständig (Art. 2 Abs. 1 BauG).

**2.2.2 Baubewilligungspflicht**

Der Baugesuch sieht die Errichtung von … vor. Das vorerwähnte Bauvorhaben untersteht offensichtlich der Baubewilligungspflicht (Art. 22 RPG, Art. 34 BauG und Art. 16 ff. BauV), da dies eine künstlich geschaffene und auf Dauer angelegte Einrichtung mit Einfluss auf die Nutzungsordnung, die Umwelt oder die Erschliessung darstellt. Insbesondere gemäss Art. 16 Abs. 1 … BauV, …..

**2.2.3 Baubewilligung**

Voraussetzung der Erteilung einer Baubewilligung ist vorerst, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen (Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG). Das Bauvorhaben liegt in der … zone und hat zum Gegenstand eine ….. zu errichten/erweitern/usw. Somit entspricht das Bauvorhaben dem Zweck dieser Zone. Zudem werden die materiellen Vorschriften der betroffenen Bauzonen eingehalten (Abstand, Höhe, Geschosse, Nuztungsziffer, …… usw.).

Die Erschliessung (Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG) ist technisch und juristisch genügend. Aus dem Situationsplan und den Projektplänen ergibt sich, dass eine Zufahrt bis zum Bauvorhaben gesichert ist und dass die Verbindung zu den übrigen Erschliessungsanlagen (für Trinkwasser, Bewässerung, Abwasser, Rein-/Oberflächenwasser, Strom) in der Nähe vorgesehen ist.

Überdies werden die übrigen Voraussetzungen gemäss anderen Gesetzen eingehalten (Art. 22 Abs. 3 RPG), insbesondere die Vorschriften der kantonale Gesetzgebung und der BZR betreffend die notwendigen Parkplätze.

Die Gemeinde … auf deren Gebiet das Bauvorhaben liegt, weist einen über 20% liegenden Zweitwohnungsanteil auf. Weil das Bauvorhaben die Erstellung einer Wohnbaute zum Gegenstand hat, fällt es in den Anwendungsbereich der Gesetzgebung über die Zweitwohnungen (ZWG). ……

**2.2.4 Behandlung der Einsprache/n**

*a) Formelles*

Mit Schreiben vom … hat Frau/Herr … Einsprache gegen das vorliegende Bauprojekt erhoben. Die Einsprache ist frist- und formgerecht erfolgt (Art. 47 Abs. 1 und 2 BauG).

Gemäss Art. 46 lit. a BauG sind Personen, die durch das Bauvorhaben unmittelbar in ihren eigenen schützenswerten Interessen betroffen sind, zur Einsprache befugt. Die Rechtsprechung führt diesbezüglich aus, dass die Legitimation von einer engen erforderlichen Beziehung zum Baugrundstück sowie (kumulativ) davon abhängt, ob sie durch die Bewilligung unmittelbar und in höherem Ausmass als irgendjemand oder die Allgemeinheit in ihren eigenen, schützenswerten Interessen beeinträchtigt sind. Sie hält sodann betreffend Schutzwürdigkeit fest, dass diese dann bejaht wird, wenn der Einsprecher durch den angefochtenen Akt persönlich und unmittelbar einen Nachteil erleiden muss. Ein bloss mittelbares oder ausschliesslich allgemeines öffentliches Interesse, ohne die erforderliche Beziehungsnähe zur Streitsache selber berechtigt nicht zur Legitimation.

(Begründung der Legitimation/Ausführung zur Beziehungsnähe des Einsprechers)

In Anbetracht dieser Umstände ist die Legitimation des Einsprechers gegeben und auf die Einsprache ist somit einzutreten./In Anbetracht dieser Umstände ist die Legitimaiton des Einsprechers nicht gegeben und auf die Einsprache ist somit nicht einzutreten.

*b) Materielles*

(Materielle Auseinandersetzung mit der Einsprache).

Aus den dargelegten Gründen ist die Einsprache abzuweisen, soweit überhaupt darauf einzutreten ist./Aus den dargelegten Gründen wird die Einsprache gutgeheissen.

**2.2.5 Sonstiges**

Die kantonalen Dienststellen haben Bedingungen und Auflagen festgesetzt, welche im Anhang/im Entscheiddispositiv als intergrierender Bestandteil dieses Entscheides erwähnt sind.

Die Gemeinde … auf deren Gebiet das Bauvorhaben liegt, weist einen über 20% liegenden Zweitwohnungsanteil auf. Weil das Bauvorhaben die Erstellung einer Wohnbaute zum Gegenstand hat, fällt es in den Anwendungsbereich der Gesetzgebung über die Zweitwohnungen (ZWG). ……

**2.2.6 Schlussfolgerung**

Aus den vorstehend genannten Gründen kann eine Baubewilligung / Teilbaubewilligung für das Bauvorhaben gewährt werden / ist eine Baubewilligung zu verweigern.

1. Entscheiddispositiv
   1. Baubewilligung

Die Baubewilligung für das Bauvorhaben gemäss Baugesuch vom …. von Herr/Frau/Firma ….. für die Errichtung von ….. , auf der Parzelle Nr. …, Plan Nr. …, Koordinaten ……….. / ………. und Plänen vom …... wird erteilt / verweigert.

* 1. Bedingungen (nur erforderlich im Falle der Bewilligungs-Erteilung)

Kommunale Bedingungen

……….

**(sofern erforderlich:)** Das Grundbuchamt für die Gemeinde … wird hiermit angewiesen, nach Eintritt der Rechtskraft des vorliegenden Bauentscheides im Grundbuch zulasten des Grundstücks Parzelle …. folgende öffentlich-rechtliche Nutzungseinschränkung anzumerken: „Erstwohnung oder einer Erstwohnung gleichgestellte Wohnung nach Artikel … des Zweitwohnungsgesetzes.“

Bedingungen der kantonalen Dienststellen (oder als Anhang)

……………………………….

* 1. Einsprachen

Die Einsprache von … , im Namen von …, wird gutgeheissen / abgelehnt, soweit darauf eingetreten wird. / ..

* 1. Anhänge

Die folgende Anhänge sind integrierender Bestandteil der Verfügung:

* Blatt mit den „üblichen Bedingungen und Auflagen“,
* Formular öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung [soweit erforderlich]
* Brandschutzbericht vom ….
* ….
  1. Entscheidkosten

Die Kosten dieses Entscheids von Fr. ………..- (Gebühren von Fr. ….) werden gemäss dem Baugesetz und dem BZR dem Baugesuchsteller auferlegt.

So entschieden durch der Gemeinderat, den …….

**Für den Gemeinderat von ….**

Der/die Präsident/in Der/die Sekretär/in

**Rechtsmittelbelehrung und Beschwerdefrist**

Vorliegender Entscheid kann innert 30 Tagen beim Staatsrat angefochten werden (Art. 52 BauG und Art. 46 des Gesetzes über das Verwaltungsverfahren und die Verwaltungsrechtspflege vom 6. Oktober 1976 / VVRG).

Die Beschwerdeschrift ist dem Staatsrat in sovielen Doppeln einzureichen als Interessierte bestehen. Sie hat eine gedrängte Darstellung des Sachverhaltes, die Begehren und deren Begründung unter Angabe der Beweismittel zu enthalten; die Ausfertigung der angefochtenen Verfügung und die als Beweismittel angerufenen Urkunden sind beizulegen, soweit der Beschwerdeführer sie in Händen hat (Art. 48 VVRG).

**Eröffnung des vorliegenden Entscheides**

Mit eingeschriebener Post an

* Baugesuchsteller
* die Grundeigentümerschaft ….
* die Einsprecher …

Mitteilung mit normaler Post an

* das kantonale Bausekretariat.