AMT DER VORARLBERGER LANDESREGIERUNG
Landhaus, A-6901 Bregenz

Aktenzahl: VIIa-100.01
(Bei Antwortschreiben bitte anführen)

Bregenz, am 22. Juni 1988

An alle
Gemeinden

in Vorarlberg

Betrifft: Raumplanung und Baurecht
K u r z i n f o r m a t i o n Nr. 15;
Änderung der Höhenlage bzw. des
angrenzenden Geländes vor Gebäuden,
Bewilligungspflicht

1. Kann durch die nachträgliche Anschüttung des Geländes eine Planabweichung bezüglich der Höhenlage eines Gebäudes oder dessen Einbettung in das Gelände saniert werden?
Ist eine solche Planabweichung bewilligungspflichtig?

Solche Fragen treten vor allem dann auf, wenn durch Planabweichungen der beschriebenen Art zum Nachteil eines Nachbarn Abstandsflächen verändert werden.

Diese Fragen sind wie folgt zu beantworten:

- Mit der Baubewilligung wird die Höhenlage eines Gebäudes und dessen Einbettung in das Gelände verbindlich festgelegt.

  In der Regel erfolgt die Festlegung durch einen Verweis in der Baubewilligung auf die Pläne der Baueingabe.

  Nach § 2 Abs. 5 lit.b bzw. 6 lit.b der Baueingabeverordnung, LGBl. Nr. 32/1983, muß in den Schnitten bzw. den Ansichten der Verlauf des anstoßenden Geländes vor und nach der Bauführung dargestellt sein. In den Schnitten ist nach Abs. 5 lit.a leg.cit. auch die Höhenlage darzustellen.

Darüber hinaus kann die Baubehörde nach § 32 Abs. 2 des Baugesetzes in der Baubewilligung Festlegungen über das Gelände nach der Bauführung (z.B. Aufschüttung oder Abtragung) vornehmen. Tut sie das, so ist das vorgeschriebene Gelände maßgebend.

- Wird im Zuge der Bauführung die Höhenlage des Gebäudes geändert, (z.B. Höherlegung des Baukörpers) oder das Gelände entlang einer Außenwand anders angelegt, als dies in der Baueingabe vorgesehen war bzw. von der Baubehörde vorgeschrieben wurde, so liegt nach § 23 Abs. 1 lit.b die Baugesetzes in Verbindung mit Abs. 4 dann eine wesentliche und damit bewilligungspflichtige Änderung vor, wenn dadurch das Aussehen des Gebäudes geändert wird oder Rechte der Nachbarn beeinträchtigt werden können. Letzteres wird insbesonders der Fall sein, wenn die Änderung bewirkt, daß die Abstandsflächen nach § 6 des Baugesetzes nicht mehr eingehalten sind.

- Änderungen bezüglich der Höhenlage und des Geländes, die dazu führen, daß die Abstandsflächen nicht mehr eingehalten sind, können daher nicht durch bloße Anschüttungen saniert werden, sondern bedürfen einer Baubewilligung.

  Dem Bewilligungsverfahren werden insbesondere auch die betroffenen Nachbarn als Parteien beizuziehen sein.

2. Um von vornherein Probleme in Zusammenhang mit der Höhenlage und dem Gelände nach der Bauführung mit allen sich daraus ergebenden Konsequenzen hintanzuhalten, wird dringend empfohlen, bei der Prüfung einer Baueingabe der Einhaltung der Vorschriften nach § 2 Abs. 5 lit.a und b und Abs. 6 lit.b der Baueingabeverordnung besondere Beachtung zu schenken.

   Bei Baueingaben, die den angeführten Vorschriften nicht entsprechen, hat die Behörde gemäß § 13 Abs. 3 AVG 1950 eine entsprechende Ergänzung durch den Bauwerber zu veranlassen.

   Gestützt auf die Bestimmung des § 29 Abs. 2 des Baugesetzes sollte zudem bereits in der Ladung zur mündlichen Verhandlung der Bauwerber aufgefordert werden, zumindest einen Fixpunkt (z.B. Oberkante/Erdgeschoßdecke) in der Natur darzustellen.

Falls sich bezüglich der Höhenlage oder des Geländes nach der Bauführung Unklarheiten ergeben sollten, ist in der Sachverhaltsdarstellung eine entsprechende Klarstellung vorzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Für die Vorarlberger Landesregierung:

Hans Dieter Grabher, Landesrat