13.08.2018

Informationen zu den verpflichtenden Baugrundlagenbestimmungen nach Baugesetz

Die Gemeindevertretung kann nach § 3 Abs. 2 Baugesetz durch Verordnung festlegen, dass in der Gemeinde oder in Teilen derselben vor jedem Bauantrag bei bestimmten Bauvorhaben ein Antrag auf Baugrundlagenbestimmung gestellt werden muss.

Die Behörde erlangt so frühzeitig Kenntnis von beabsichtigten Bauvorhaben. Baugrundlagen können soweit bestimmt werden, als es im Interesse der örtlichen Raumplanung, der Gesundheit, des Verkehrs, des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes sowie des haushälterischen Umgangs mit Grund und Boden (§ 2 Abs. 3 lit. a Raumplanungsgesetz) erforderlich ist.

Im Hinblick auf Frei- und Grünräume kann die Baubehörde in der Baugrundlagenbestimmung beispielsweise die Baulinie oder die Baugrenze – sofern diese nicht bereits in einem Bebauungsplan festgelegt sind – festlegen und etwa Geländeveränderungen (insbesondere Aufschüttungen) verhindern oder aber vorschreiben. Fachliche Grundlage für Baugrundlagenbestimmungen ist idealerweise eine vorgängige – projektunabhängige – Quartiersentwicklungsplanung.

An eine rechtskräftige Baugrundlagenbestimmung ist die Behörde bei Erlassung des nachfolgenden Baubescheides grundsätzlich gebunden. Es ist aber darauf hinzuweisen, dass durch eine in der Baugrundlagenbestimmung festgelegte Baugrenze bzw. Baulinie – im Unterschied zum Bebauungsplan nach § 28 Raumplanungsgesetz – die Abstandsflächen und Mindestabstände nach §§ 5 und 6 Baugesetz nicht mit Bindungswirkung für den Nachbarn verringert werden können. Der Bebauungsplan ist daher insoweit das stärkere Planungsinstrument.

Kontakt

Amt der Vorarlberger Landesregierung
Abteilung Raumplanung und Baurecht (VIIa)
Römerstraße 15/Landhaus
6901 Bregenz
T +43 5574 511 27105
F +43 5574 511 927195