

# **Erläuterungsbericht zur Verordnung betreffend das Erfordernis der Stellung eines Antrages auf Baugrundlagenbestimmung**

Gemäß §3 Abs. 2 Baugesetz besteht die Möglichkeit durch Verordnung der Stadtvertretung zu bestimmen, dass in Teilen der Gemeinde vor jedem Bauantrag für Bauvorhaben nach § 18 Abs. 1 lit. a ein Antrag auf Baugrundlagenbestimmung gestellt werden muss. Bis ins Jahr 2001 bestand bereits eine solche Verordnung für größere Teilbereiche des Stadtgebiets. Der hohe Verwaltungsaufwand und die fehlende Flexibilität führten jedoch dazu, dass die Baugrundlagenbestimmung in den letzten Jahren in Hohenems nicht mehr notwendig war, insbesondere da in städtebaulich wichtigen Bereichen (z.B. Zentrumsbereich) Bebauungspläne erlassen worden sind.

In §17 Baugesetz ist der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes geregelt. Ein Bauwerk muss demnach so angeordnet und hinsichtlich Größe, Form, Farbe und Baustoffen so gestaltet sein, dass es sich in die Umgebung und damit in die umgebende Bebauung einfügt.

Gerade in Neubaugebieten, in denen die nähere Umgebung unbebaut ist, ist diese Regelung zum Schutz des Ortsbilds problematisch, da insbesondere bei den ersten Einreichungen in einem Neubaugebiet kaum ein ausreichender Bewertungsmaßstab vorhanden ist. Auf Grund dieser Rechtslage sind die Einflussmöglichkeiten im Bauverfahren auf die Gestaltung und Anordnung von Gebäuden in absoluten Neubaugebieten äußerst beschränkt.

So entstanden mehrere Neubausiedlungen in Hohenems, die nicht nur aus Sicht des Ortsbilds, sondern oft auch aus Sicht der Bewohner und deren Lebensqualität äußerst problematisch zu beurteilen sind.

Auf Grund der vorhandenen Baulandreserven im gewidmeten Bauland sind mehrere bisher zusammenhängend unbebaute und tw. nicht bzw. nur unzureichend erschlossene Gebiete vorhanden, für die die Baugrundlagenbestimmung als ein Instrument zur Verhinderung grober städtebaulicher Fehlentwicklung geeignet ist. Die Erstellung von Bebauungsplänen ist für einigen diese Bereiche zwar angedacht, für den Großteil der Gebiete aber nicht sinnvoll, da die Baugrundlagenbestimmung als Regelungsinstrument ausreichend erscheint.

Die Baugrundlagenbestimmung ist ein Bescheid in dem folgende Festlegungen getroffen werden können: Baulinie, Baugrenze, Höhenlage, Dachform, Firstrichtung, Höhen des Gebäudes, Maß der baulichen Nutzung und Ausmaß der Geländeänderung. Der Bescheid verliert nach drei Jahren seine Gültigkeit. Innerhalb dieser drei Jahre gibt es keine Möglichkeit einer Ausnahme von den Festlegungen im Bescheid.

Durch eine Baugrundlagenbestimmung kann wie durch einen Bebauungsplan keine gute Architektur gewährleistet werden, grobe städtebauliche Fehlentwicklungen in Neubaugebieten können jedoch verhindert werden.

Im Geltungsbereich der Verordnung liegen 91 Grundstücke (Stand bei Beschlussfassung). Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 25ha. Als örtlicher Geltungsbereich wurden große zusammenhängende, meist unstrukturierte und oft nicht erschlossene unbebaute Baulandreserven in ausgewählt. Flächen in den Betriebsgebieten wurden nicht berücksichtigt, da - wie bereits im Betriebsgebiet Nord begonnen - alternative Methoden zur aktiven Entwicklung der Betriebsgebiete sinnvoller erscheinen. Auch Flächen für die bereits ein gültiger Bebauungsplan vorliegt oder das in Kraft treten eines Bebauungsplans bevorsteht sind nicht durch diese Verordnung erfasst. Die Abgrenzung erfolgte an Hand von Grund- und Widmungsgrenzen (Stand Beschlussfassung).

Auf Grundlage dieser Verordnung ist vor Einbringung eines Bauantrags für die Errichtung oder wesentliche Änderung von Gebäuden - ausgenommen sind jene kleinen Gebäude, die nach § 19 Baugesetz nur anzeigepflichtig sind – ein Antrag auf Baugrundlagenbestimmung zu stellen.

Dies führt dazu, dass schon in einer möglichst frühen Planungsphase Planer und Bauherr Kontakt mit dem Bauamt aufnehmen und etwaige Probleme nicht erst nach abgeschlossener Planung im Rahmen des Bauverfahrens sondern schon im Vorfeld ausgeräumt werden können.

Der Antrag auf Baugrundlagenbestimmung hat die Art des beabsichtigten Bauvorhabens und die beabsichtigte Verwendung des Gebäudes zu enthalten. Dem Antrag sind ein Eigentumsnachweis bzw. die Zustimmung des Eigentümers und ein Lageplan beizufügen. Die Behörde hat spätestens drei Monate nach Einlangen des vollständigen Antrages zu entscheiden.