

PHB	Kategorie:	EXTERN
	Status:	Freigegeben
	Datum:	5. November 2019
	Version:	01

PHB-Nr.:	PHB
Thema:	Gewachsenes Terrain
Problematik:	Terraininterpretation Ja / Nein
Inhalt:	Bestimmung des gewachsenen Terrains. Wann darf eine Terraininterpretation erfolgen

Gesetzliche Grundlage(n):

§ 8 Gewachsenes Terrain

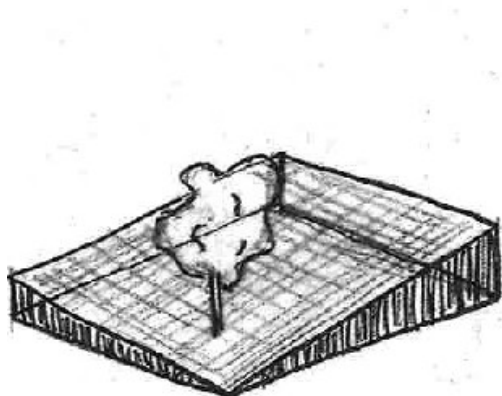
¹ Als gewachsenes Terrain gilt:

- a. der natürliche, ursprüngliche Geländeverlauf des Baugrundstücks oder
- b. der Geländeverlauf, wie er seit mindestens 30 Jahren vor der Baueingabe besteht.

² Wurde das Terrain innert den letzten 30 Jahren verändert und ist eine genaue Bestimmung des gewachsenen Terrains aufgrund von künstlichen Terrainveränderungen (Bauten und Anlagen) auch nach Einsicht in die früheren Baubewilligungsakten nicht mehr oder nur mit unverhältnismässigem Aufwand möglich, wird der für das Bauvorhaben massgebende Geländeverlauf nach Anhörung der Gemeinde von der Baubewilligungsbehörde festgelegt.

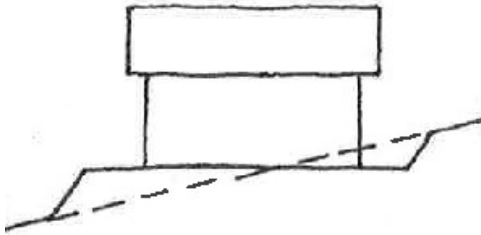
Kommentar:

§ 8 Abs. 1 lit. a RBV

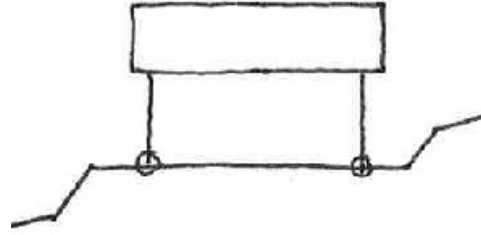


Der ursprüngliche, natürliche Geländeverlauf wird nur angewendet, wenn das Terrain noch nie verändert wurde.

§ 8 Abs. 1 lit. b RBV



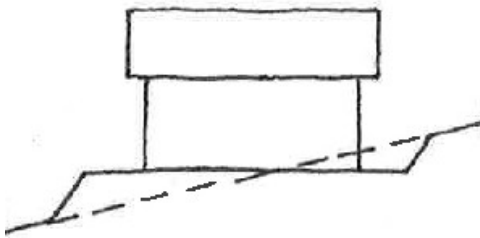
Bestehendes Gebäude und gestaltetes Terrain älter als 30 Jahre



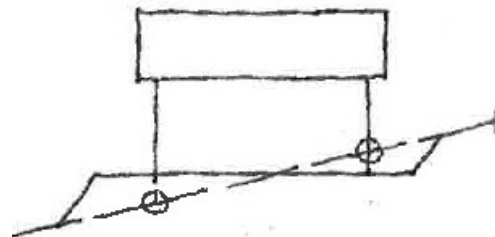
das gestaltete Terrain gilt als «gewachsenes»

Bei einem seit mehr als 30 Jahren unveränderten Grundstück ist grundsätzlich auf § 8 Abs. 1 lit. b RBV abzustellen. Alleine die Nachweisbarkeit eines ursprünglichen Geländeverlaufs darf nicht dazu führen, dass auf unabsehbare Zeit an diesem noch eruierbaren Verlauf festgehalten wird. Keine Geländeinterpretation / Geländemodellierung des ursprünglichen Terrains, wenn das Gelände seit mehr als 30 Jahren unverändert besteht. (§ 8 Abs. 1 lit. b RBV). § 8 Abs. 2 ist diesfalls nicht anwendbar.

§ 8 Abs. 2 RBV



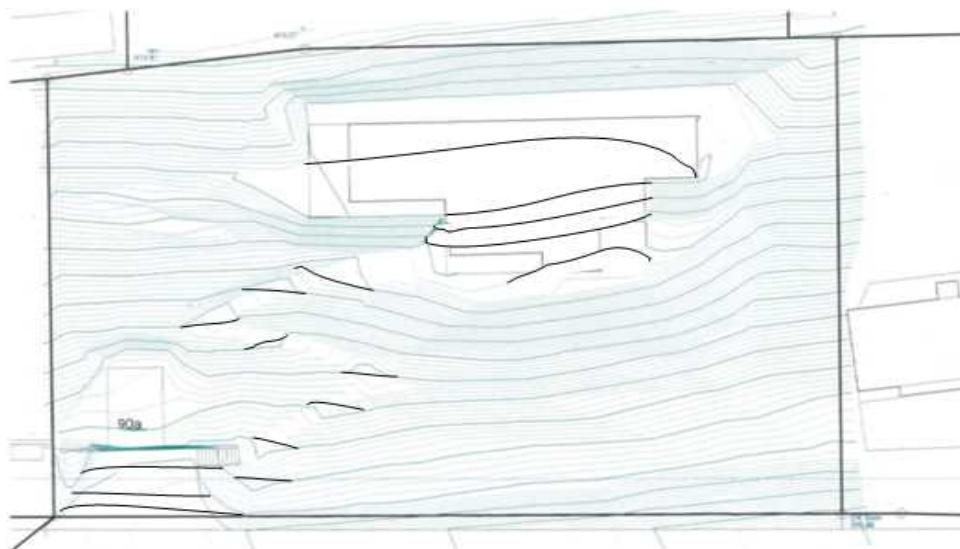
Bestehendes Gebäude und gestaltetes Terrain jünger als 30 Jahre



Terrain wird interpretiert oder aus Vorakten bestimmt

Praxis zur «Interpretation» des Terrains:

Bei vorbestehenden und nun zurückzubauenden Gebäuden muss das Terrain durch das Gebäude hindurch interpretiert werden. Dabei werden Höhenlinien quer durch das bestehende Gebäude hindurch verbunden.



Praxis gemäss Rechtsprechung



Ein Abweichen vom jeweils aktuell gestalteten als gewachsenem Terrain zum eruierbaren Geländeverlauf drängt sich nur dort auf, wo kumulativ diese Abweichung offensichtlich ist und das Abstellen auf das bestehende Terrain zu baupolizeilich unhaltbaren Ergebnissen führt (Urteil des Bundesgerichts 1C_157/2016 vom 6. September 2016, E.3.4.2). Ein unhaltbares Ergebnis ist aufgrund der konkreten Situation vor Ort zu beurteilen.

Beispiele:

Eine das Grundstück querende mehr als 30 Jahre alte Stützmauer mit Hinterfüllung oder Aufschüttung/Abgrabung ist als vorbestehendes Terrain anzunehmen.

Hingegen können Garageneinschnitte oder ähnliches zu unhaltbaren Verhältnissen führen. Hier kann eine Korrektur vorgenommen werden.

