

Recht informiert.

Der Newsletter von Pfisterer Fretz Munz Rechtsanwälte,
März 2025

Abweichung vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf

Gemeinden können das massgebende Terrain beispielsweise im Interesse des Ortsbildschutzes in Abweichung vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf – das gemäss IVHB grundsätzlich massgebende Terrain – festlegen. Dabei ist indes grösste Zurückhaltung geboten, insbesondere wenn die Abweichung im Baubewilligungsverfahren Thema ist.



Das massgebende Terrain – nach der Übernahme der Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) in das kommunale Recht der «*natürlich gewachsene Geländeverlauf*» (Ziff. 1.1 [Anh. 1 BauV](#)) – darf als der zentralste Baubegriff bezeichnet werden. Es handelt sich um den unteren Messpunkt der Fassaden- und Gesamthöhe. Weiter ist es relevant für die Fragen, ob ein Unter- oder Vollgeschoss vorliegt oder ob von einer unterirdischen respektive Unterniveaubaute auszugehen ist.

Der natürlich gewachsene Geländeverlauf, d.h. der Verlauf des Geländes, der ohne menschliches Zutun (wie Abgrabungen und Aufschüttungen) entstanden ist ([IVHB-Erläuterungen](#) zu Ziff. 1.1 [Abs. 2]), wird in der Praxis häufig im Baubewilligungsverfahren bestimmt. Die ursprüngliche Gestalt des Baugrundstücks muss mithilfe alter

Baupläne, historischer Karten (Siegfriedkarten) oder gar geologischer Gutachten ermittelt werden. Der natürliche oder natürlichere Geländeverlauf der Umgebung darf erst dann herangezogen werden, wenn der natürlich gewachsene Geländeverlauf des Baugrundstücks isoliert nicht ermittelbar ist (Ziff. 1.1 Satz 2 [Anh. 1 BauV](#)). Dem Gemeinderat kommt in diesem Ermittlungsprozess eine aktive Rolle zu. Er steuert den Prozess (ausführlich VGer AG, [WBE.2022.257](#), E. 3.3 [Abs. 3]; vgl. auch, EBVU.24.630, E. 6.4 [nicht oder noch nicht publiziert]).

Ein anderes als den natürlich gewachsenen Geländeverlauf als massgebendes Terrain zu bestimmen, kommt nur in engen Grenzen in Betracht. Der Konkordatstext verlangt für die abweichende Festlegung im Planungs- oder Baubewilligungsverfahren «*planerische oder erschliessungstechnische Gründe*» (Ziff. 1.1 Satz 3 [Anh. 1 BauV](#)). Als Beispiele werden der Hochwasserschutz oder ein die vernünftige Erschliessung verunmöglichendes Gefälle angeführt ([IVHB-Erläuterungen](#) zu Ziff. 1.1 [Abs. 7]). Auch die bessere Einordnung ins Ortsbild wird als ein planerischer Grund im Sinne von Ziff. 1.1 Satz 3 [Anh. 1 BauV](#) gehandelt ([IVHB-Erläuterungen](#) zu Ziff. 1.1 [Abs. 7]).

Das Departement für Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) verlangt nun in einem jüngeren Entscheid für die abweichende Terrainfestlegung, dass die örtlichen Terrainverhältnisse eine dem Ortsbildschutz Rechnung tragende Überbauung praktisch verunmöglichen. Das natürliche Terrain muss in der Vergangenheit derart stark verändert worden sein, dass die (Neu-)Bebauung nach Massgabe des natürlich gewachsenen Geländeverlaufs zu einem primär aus ortsbildschützerischer Sicht offensichtlich unbefriedigenden Ergebnissen führt. Gründe, die sich stets anführen lassen, rechtfertigen eine vom natürlichen Gelände abweichende Festlegung des Terrains nicht (zum Ganzen [EBVU 23.490](#), E. 4.3.1 [Abs. 4]). Die Bauherrschaft muss beispielsweise hinnehmen, dass der Ortsbildschutz und die Überbauung gemäss natürlich gewachsenem Geländeverlauf zu Ausnützungseinbussen führen ([EBVU 23.490](#), E. 4.3.2 [Abs. 4]).

Bei der vom natürlichen Geländeverlauf abweichenden Festsetzung des massgebenden Terrains ist generell zu beachten, dass sich das Planungsverfahren, sei es eine allgemeine Nutzungs- oder eine Sondernutzungsplanung, hierfür wesentlich besser eignet und gegenüber der abweichenden Festsetzung im Baubewilligungsverfahren den Vorzug verdient. Ob effektiv Umstände vorliegen, die eine abweichende Festsetzung rechtfertigen, muss in aller Regel bauparzellenübergreifend

beurteilt werden. Das Baubewilligungsverfahren gewährleistet die dafür notwendige Gesamtschau nicht ([EBVU 23.490](#), E. 4.3.1 [Abs. 3]). Abgesehen davon darf das Instrument der abweichenden Festlegung nicht dazu dienen, die restriktiven Ausnahmebewilligungsvoraussetzungen zu umgehen ([IVHB-Erläuterungen](#) zu Ziff. 1.1 [Abs. 7]; [EBVU 23.490](#), E. 4.3.1 [Abs. 2]).
