

TE Vwgh Erkenntnis 2009/11/23 2008/05/0173

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 23.11.2009

Index

L37152 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag
Kärnten;
L70702 Theater Veranstaltung Kärnten;
L80002 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Kärnten;
L80202 Flächenwidmung Bebauungsplan einzelner Gemeinden Kärnten;
L82000 Bauordnung;
L82002 Bauordnung Kärnten;
L82252 Garagen Kärnten;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §8;
BauO Krnt 1996 §23 Abs3 litf;
BauRallg;
BauvorschriftenG Krnt 1985 §5;
Bebauungsplan textlicher Villach 1997 §3;
Bebauungsplan textlicher Villach 2007 §6;
Bebauungsplan textlicher Villach 2007;
GdPlanungsG Krnt 1995 §25 Abs1 lite;
GdPlanungsG Krnt 1995 §25 Abs2 lita;
GdPlanungsG Krnt 1995 §25;
GdPlanungsG Krnt 1995 §6;
1. AVG § 8 heute
2. AVG § 8 gültig ab 01.02.1991

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Pallitsch, Dr. Handstanger, Dr. Hinterwirth und Dr. Moritz als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Zykan, über die Beschwerde 1. der Ing. BM und 2. des Ing. GM, beide in Villach, beide vertreten durch Harisch & Partner Rechtsanwälte GmbH in 5020 Salzburg, Hofhaymerallee 42, gegen den Bescheid der Kärntner Landesregierung vom 8. Juli 2008, Zl. 7-B-BRM-1071/10/2008, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien:

1. Ziffer eins

Stadt Villach in 9500 Villach, Rathausplatz 1, 2. Ing. SM,

1. 3.Ziffer 3

GM, 4. HB, 5. Dipl. Ing. CM, 6. RL, 7. GL und 8. BH, alle in Villach, die zweit- bis achtmitheteiligte Parteien vertreten durch Dr. Herwig Hasslacher, Rechtsanwalt in 9500 Villach, Hauptplatz 25), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben dem Land Kärnten Aufwendungen in der Höhe von EUR 610,60 und den mitbeteiligten Parteien insgesamt Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.106,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die Beschwerdeführer sind Eigentümer des Grundstückes Nr. 287/1, KG St. Martin. An dieses Grundstück grenzen im Süden (von West nach Ost) die Baugrundstücke Nr. 287/2, Eigentümer viertmitbeteiligte Partei H.B., Haus A, Grundstück Nr. 287/14, Eigentümerin achtmitheteiligte Partei B.H., Haus B, Grundstück Nr. 287/15, Eigentümer viertmitbeteiligte Partei H.B., Haus C, Grundstück Nr. 287/3, Eigentümerin fünftmitbeteiligte Partei Dipl. Ing. Ch. M., Haus D. An diese Grundstücke schließen südlich davon (von West nach Ost) die Grundstücke Nr. 287/16, Haus E, Grundstück Nr. 287/4, Haus F, Grundstück Nr. 287/17, Haus G, und Grundstück Nr. 287/5, Haus H, an.

An das Grundstück der Beschwerdeführer und die Baugrundstücke grenzt im Westen eine öffentliche Verkehrsfläche. Im Süden grenzt an die Baugrundstücke die öffentliche Verkehrsfläche Weg Grundstück Nr. 287/13 und östlich daran anschließend Grundstück Nr. 287/12 im Eigentum der drittmitheteiligten Partei G.M.

Die Baugrundstücke liegen im Bauland Wohngebiet. Für diese gilt der textliche Bebauungsplan 2007 der Stadt Villach, Verordnungszahl 20/90/07, auf Grund des Gemeinderatsbeschlusses vom 23. Mai 2007, mit der Rechtswirksamkeit seit 6. Juni 2007. Dieser Bebauungsplan ordnet bezüglich der Größe von Baugrundstücken in § 2 Abs. 1 an: Die Baugrundstücke liegen im Bauland Wohngebiet. Für diese gilt der textliche Bebauungsplan 2007 der Stadt Villach, Verordnungszahl 20/90/07, auf Grund des Gemeinderatsbeschlusses vom 23. Mai 2007, mit der Rechtswirksamkeit seit 6. Juni 2007. Dieser Bebauungsplan ordnet bezüglich der Größe von Baugrundstücken in Paragraph 2, Absatz eins, an:

"Als Baugrundstücke gelten Grundstücke, das sind jene Teile einer Katastralgemeinde, die im Grenzkataster oder im Grundsteuerkataster als solche mit einer eigenen Nummer bezeichnet (iS § 7a (1) des Vermessungsgesetzes, LGBl. 306/68 idGF.) und die im Flächenwidmungsplan gänzlich oder teilweise als Bauland festgelegt sind." "Als Baugrundstücke gelten Grundstücke, das sind jene Teile einer Katastralgemeinde, die im Grenzkataster oder im Grundsteuerkataster als solche mit einer eigenen Nummer bezeichnet (iS Paragraph 7 a, (1) des Vermessungsgesetzes, LGBl. 306/68 idGF.) und die im Flächenwidmungsplan gänzlich oder teilweise als Bauland festgelegt sind."

Im Abs. 2 dieses Paragraphen wird als Mindestgröße eines Baugrundstückes im Wohngebiet bei offener Bauweise 500 m², bei halboffener Bauweise 350 m² und bei geschlossener Bauweise 250 m² festgelegt. Nach Abs. 3 dieses Paragraphen können die im Abs. 2 festgelegten Mindestgrundstücksgrößen, insbesondere auch im Falle der Schaffung neuer Baugrundstücke durch Teilung, unterschritten werden, wenn im Hinblick auf die Grundstücksbreite und -tiefe eine Bebauung unter Einhaltung der Bestimmungen der §§ 4 bis 10 der Kärntner Bauvorschriften (K-BV) über die Abstandsflächen möglich ist und Interessen des Ortsbildschutzes nicht beeinträchtigt werden. In Abs. 4 dieses Paragraphen wird sodann festgelegt: Im Absatz 2, dieses Paragraphen wird als Mindestgröße eines Baugrundstückes im Wohngebiet bei offener Bauweise 500 m², bei halboffener Bauweise 350 m² und bei geschlossener Bauweise 250 m² festgelegt. Nach Absatz 3, dieses Paragraphen können die im Absatz 2, festgelegten Mindestgrundstücksgrößen, insbesondere auch im Falle der Schaffung neuer Baugrundstücke durch Teilung, unterschritten werden, wenn im Hinblick auf die Grundstücksbreite und -tiefe eine Bebauung unter Einhaltung der Bestimmungen der Paragraphen 4, bis 10 der Kärntner Bauvorschriften (K-BV) über die Abstandsflächen möglich ist und Interessen des Ortsbildschutzes nicht beeinträchtigt werden. In Absatz 4, dieses Paragraphen wird sodann festgelegt:

1. "(4) Absatz 4,a) Bei der Berechnung der Größe von

Baugrundstücken sind nur jene Grundstücksteile zu berücksichtigen, die als 'Bauland' gewidmet sind. Die als 'Grünland' festgelegten Grundstücksteile können in Rechnung gestellt werden, wenn die Flächen in einem unmittelbaren räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen und wenn dadurch das durchschnittliche Ausmaß

der anschließenden Baugrundstücke nicht überschritten wird.

b) Grundstücke und Grundstücksteile, welche durch eine

Verkehrsfläche (gemäß § 7 (1) lit. a bis g) getrennt sind, gelten nicht als zusammenhängend. Das jeweilige Ausmaß von Verkehrsflächen in der gemäß § 7 erforderlichen Breite ist auf die Größe von Baugrundstücken nicht anzurechnen." Verkehrsfläche (gemäß Paragraph 7, (1) Litera a, bis g) getrennt sind, gelten nicht als zusammenhängend. Das jeweilige Ausmaß von Verkehrsflächen in der gemäß Paragraph 7, erforderlichen Breite ist auf die Größe von Baugrundstücken nicht anzurechnen."

In § 3 des Bebauungsplanes wird die bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken geregelt. Abs. 1 lautet: In Paragraph 3, des Bebauungsplanes wird die bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken geregelt. Absatz eins, lautet:

1. "(1) Absatz eins, Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes (gemäß § 2 Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes (gemäß Paragraph 2

(4) a)) wird durch die Geschoßflächenzahl festgelegt.

- Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis der Summen der Bruttogeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes."

Der mit "Geschoßanzahl und Bauhöhe" überschriebene § 5 des Bebauungsplanes hat folgenden Wortlaut (auszugsweise): Der mit "Geschoßanzahl und Bauhöhe" überschriebene Paragraph 5, des Bebauungsplanes hat folgenden Wortlaut (auszugsweise):

1. "(1) Absatz eins, Der Geschoßanzahl sind Geschoße mit einer maximalen Geschoßhöhe von 3,50 m zu Grunde gelegt.

Die Geschoßanzahl ist die Summe aller Geschoße und darf nachstehende Werte nicht übersteigen:

a) Ein- und Zweifamilienwohnhäuser bis 2 1/2 Geschoße

...

1. (2) Absatz 2, Eine Erhöhung der im Abs. 1 festgelegten Werte ist zulässig, wenn die vorhandene Bebauung auf zumindest zwei anrainernden Nachbargrundstücken höhere Geschoßanzahlen aufweist und als Ergebnis einer Beurteilung durch die Ortsbildpflegekommission dieser Erhöhung öffentliche Interessen, insbesondere städtebauliche Kriterien nicht entgegen stehen. Eine Erhöhung der im Absatz eins, festgelegten Werte ist zulässig, wenn die vorhandene Bebauung auf zumindest zwei anrainernden Nachbargrundstücken höhere Geschoßanzahlen aufweist und als Ergebnis einer Beurteilung durch die Ortsbildpflegekommission dieser Erhöhung öffentliche Interessen, insbesondere städtebauliche Kriterien nicht entgegen stehen.

(3) Auf die Geschoßanzahl sind alle Geschoße anzurechnen, die

- a) mehr als die Hälfte ihrer Höhe über das angrenzende

projektierte Gelände herausragen.

- b) bei einer Bebauung in Hanglagen talseitig mehr als

die Hälfte ihrer Höhe über das angrenzende projektierte Gelände

herausragen.

- c) bei einer Bebauung in Hanglagen talseitig (in

Entsprechung des § 48 Abs. (1) erster und zweiter Satz K-BV idgF.)

für Aufenthaltsräume einen ausreichenden freien Lichteinfall

gewährleisten.

(4) Bei einer Bebauung in Hanglagen sind

- b) versetzte und oberirdisch zusammengebaute Baukörper

in der Geschoßanzahl talseitig gesamt zu addieren.

- c) versetzte und oberirdisch nicht zusammenhängende

Baukörper (Abstand iS des § 7 (1) letzter Satz, K-BV idgF) als

Einzelgebäude zu werten.

(5) a) Als 1/2-Geschoß gilt ein (Dach)-Geschoß,

wenn die Kniestockhöhe, das ist der Abstand von der Rohdeckenoberkante zur Fußpfettenoberkante kleiner oder gleich 0,8 m und die nutzbare Geschoßfläche (gemäß § 3 (2) c)) kleiner als 75 % der darunter liegenden Brutto-Geschoßfläche ist. wenn die Kniestockhöhe, das ist der Abstand von der Rohdeckenoberkante zur Fußpfettenoberkante kleiner oder gleich 0,8 m und die nutzbare Geschoßfläche (gemäß Paragraph 3, (2) c)) kleiner als 75 % der darunter liegenden Brutto-Geschoßfläche ist.

b) Aufbauten auf Flachdächer, mit Ausnahme von

technischen Aufbauten, gelten als ein halbes Geschoß, wenn sie innerhalb einer ideellen Umhüllenden von 40 Grad Dachneigung, gemessen ab der Rohdeckenoberkante, liegen.

..."

§ 6 dieses Bebauungsplanes regelt die Baulinien.

§ 7 legt das Ausmaß von Verkehrsflächen fest. In Abs. 1

dieses Paragraphen wird der Begriff Verkehrsfläche zwar nicht definiert, die Arten der Verkehrsflächen werden jedoch aufgezählt wie folgt: Hauptstraßen, Sammelstraßen, Anliegerstraßen, Stichstraßen, Parkstreifen, Radwege, Fußwege und Gehsteige, Grünstreifen, Fußgängerzonen, Flächen für den ruhenden Verkehr.

In der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes ist als Bauweise "offene, halboffene oder geschlossene Bauweise" angeordnet; als Geschoße sind 1,5 bis 2,5 Geschoße angegeben; die Geschoßflächenzahl darf maximal 0,7 betragen.

Die mitbeteiligten Parteien beantragten auf den ihnen gehörenden obzitierten Grundstücken die Errichtung einer Reihenhausanlage bestehend aus acht Häusern mit Carports und oberirdischen Pkw-Stellflächen und die Errichtung einer Garagenanlage. Nach den Einreichunterlagen soll in den nach Süden geneigten bestehenden Hang eine zweizeilige, vollunterkellerte zweigeschoßige Reihenhausanlage gebaut werden. Diese Anlage soll höhengestaffelt ausgeführt werden, wobei der interne Aufschließungsweg (früher Grundstück Nr. 287/18, nunmehr Teil der Grundstücke 287/14 und 287/15) ebenfalls in das Urgelände hineingebaut werden soll. In einem Abstand von 4,35 m von der nördlichen Grundgrenze (zum Grundstück der Beschwerdeführer) und 4 m von der östlichen Grundgrenze sollen vier vollunterkellerte zweigeschoßige Reihenhäuser als obere Reihe (Häuser A bis D) mit einem maximalen Gesamtausmaß von 32,93 m x 11,15 m errichtet werden. Unterhalb, südlich der oberen Reihenhäuser sollen - aufgeschlossen von dem internen Weg - in den Hang hineingebaut 12 Garagen mit einem Kellerraum errichtet werden. Dazwischen und anschließend gelangen drei Außenstiegenanlagen für die Aufschließung des Erdgeschoßniveaus der oberen Reihenhausanlage zur Ausführung. Im Süden schließt daran die untere Reihe der vollunterkellerten zweigeschoßigen Reihenhäuser (Häuser E bis H). Die Reihenhäuser sollen mit höhenversetzten Pultdächern und Flachdächern versehen werden. Die in den Hang hineingebauten Garagen sollen mit begrünten Flachdächern, die in der untersten Reihe geplanten Carports mit Pultdächern ausgeführt werden.

Die Beschwerdeführer erhoben gegen das Bauvorhaben insbesondere Einwendungen betreffend die Ausnutzung des Bauplatzes und die Gebäudehöhe.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 18. Jänner 2008 wurde die beantragte Baubewilligung unter Vorschreibung von Nebenbestimmungen erteilt.

Der dagegen erhobenen Berufung der Beschwerdeführer wurde mit Bescheid des Stadtsenates der Stadt Villach vom 12. März 2008 keine Folge gegeben.

Mit dem angefochtenen Bescheid wurde die dagegen erhobene Vorstellung der Beschwerdeführer als unbegründet abgewiesen.

Die belangte Behörde hatte das Ermittlungsverfahren durch Einholung eines Gutachtens des hochbautechnischen Amtssachverständigen ergänzt. Dieser hatte in seiner Stellungnahme vom 27. Mai 2008 ausgeführt:

"...

a) Befund:

Beim gegenständlichen Bauvorhaben handelt es sich um die

Errichtung einer Reihenhausanlage Die genannten Parzellen

bilden in Natura eine zusammenhängende Gesamtfläche, die ... sowohl in Richtung Süden als auch nach Osten bzw. auch nach Südosten hin geneigt ist, wobei die Höhenunterschiede laut dem vorgelegten Lageplan vom 20.5.2007, ausgehend jeweils vom höchstgelegenen Geländepunkt (nordwestliche Grundstücksecke) der vorgenannten Gesamtfläche (=Gesamtfläche der gegenständlichen Parzellen), bis zur südwestlichen Grundstücksecke 2,48 m, bis zur nordöstlichen Grundstücksecke 2,45 m und bis zur südöstlichen Grundstücksecke diagonal 6,58 m betragen.

Die Bebauung ist mit zwei ostwestlich ausgerichteten Reihenhausanlagen mit der Bezeichnung 'obere Reihe' und 'untere Reihe' zu jeweils vier Wohneinheiten (eigenständige Gebäude) vorgesehen, wobei diese, dem natürlichen Geländeverlauf von Norden nach Süden folgend, parallel zueinander angeordnet sind. Durch das natürliche Gefälle der vorgenannten Gesamtfläche sind die beiden Reihenhausanlagen zueinander höhenversetzt angeordnet, wobei zwischen den beiden Reihenhausanlagen eine von der 'oberen Reihe' ca. 7,00 m nach Süden hin abgesetzte, eigenständige und bis auf die freie Zufahrtsseite unterirdische bauliche Anlage als 'Carport' für die 'obere Reihe' vorgesehen ist. Carports für die 'untere Reihe' sind oberirdisch an der jeweiligen Gebäudenordseite bzw. zwischen den beiden mittleren Gebäuden der 'unteren Reihe' eingeplant. Die einzelnen Gebäude der Reihenhausanlage bestehen jeweils aus einem Kellergeschoß, einem Erdgeschoß sowie einem ausgebauten Dachgeschoß und sind durch Buchstaben gekennzeichnet. ...

b) Stellungnahme:

ad 1) Die gegenständlichen Grundstücke ... befinden sich als

eine zusammenhängende Teilfläche im Baulandbereich mit der Bezeichnung 'Tschamaschla Ost', wofür ein Teilbebauungsplan der Stadt Villach vom 8.7.2002, Zl. 20/06/03A, Plan Nr. 3607, vorliegt. In diesem Teilungsplan sind die Bebauungsweise, die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke und die Baulinien festgelegt.

Die im vorgenannten Teilungsplan festgelegten Baulinien weisen für den betroffenen Baulandbereich mit der Bezeichnung 'Tschamaschla Ost', innerhalb der sich die vorgenannten Bauparzellen als Teilflächen befinden, jeweils einen Abstand von 4,00 m von den Grundstücksgrenzen der umgebenden Parzellen auf. Durch die Parzellierung der gegenständlichen Teilfläche laut der vorliegenden Vermessungsurkunde, ..., sind die genannten Parzellen je nach Lage unterschiedlich von den für den genannten Baulandbereich festgelegten Baulinien betroffen.

Nach der Darstellung der geplanten Bebauung im Lageplan (Maßstab 1:250) vom 20.5.2007 grenzen nur die beiden Häuser A und D der 'oberen Reihe' der Reihenhausanlage direkt an die festgelegte Baulinie. Das Haus A ist mit der westseitigen Außenwand in einem spitzen Winkel zur eben dort gegebenen Baulinie positioniert und berührt diese in der Folge mit der nordwestlichen Gebäudeecke. Ebenso ist das auf Parzelle Nr. 287/3 geplante Haus D mit einem Teilbereich der östlichen Außenwand bis an die dort schräg vorbeiführende, ca. in nordsüdlicher Richtung verlaufende Baulinie herangebaut. Alle übrigen Häuser rücken nicht bis an die festgelegten Baulinien heran.

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass das gegenständliche Bauvorhaben innerhalb der in der zeichnerischen Darstellung vom 8.7.2002, Zl. 20/06/03A Plan-Nr. 3607, der Verordnung des Gemeinderates der Stadt Villach vom 21.5.1999 in der Fassung der Verordnung des Gemeinderates der Stadt Villach vom 25.9.2002 dargestellten Baulinien geplant ist.

ad 2) Hinsichtlich der Ermittlung der Geschoßflächenzahl ist

neben dem Teilungsplan der Stadt Villach vom 8.7.2002 ... auch auf

die Absätze 1 und 2 lit. a und c des textlichen Bebauungsplanes

2007 der Stadt Villach ... hinzuweisen, ...

Ausgehend von diesen Bestimmungen wurde seitens der Bauwerber eine Geschoßflächenzahlermittlung erstellt, die nach Überprüfung auf Basis der genehmigten Einreichpläne vom 20.5.2007 geringfügige Abweichungen aufweist. Unter anderem wurde festgestellt, dass die Tiefe des unterirdischen Carports für die Häuser A bis D der oberen Reihe

in Summe ein Tiefenmaß von 5,85 m aufweist ($0,30\text{ m} + 5,30\text{ m} + 0,25\text{ m} = 5,85\text{ m}$), wobei die zeichnerische Darstellung mit nur 5,60 m gegeben ist, die auch in der durch die Bauwerber erstellten Ermittlung der Geschoßfläche aufscheint. Da aus ha Sicht schriftliche Angaben (Bemaßungen) in der Gewichtung höher zu bewerten sind als zeichnerische Darstellungen, wurde bei der nachstehend angeführten Überprüfung der Geschoßflächenzahlermittlung die gegebene Bemaßung von 5,85 m als Tiefe für die unterirdischen Carports berücksichtigt. Die Angaben der einzelnen Parzellengrößen entsprechen den Angaben der Vermessungsurkunde GZ: 33/06 vom 16.11.2006 und GZ: 33a/06 vom 21.8.2007, erstellt von DI A.P., staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen.

Ermittlung der Geschoßflächenzahl (GFZ):

(Es folgt eine Aufstellung der für die jeweiligen Baugrundstücke (Häuser) errechneten Geschoßflächenzahl; bei sämtlichen Häusern wurde eine Geschoßflächenzahl unter 0,7 ermittelt.)

Aus der vorangeführten Ermittlung ist ersichtlich, dass die maximal zulässige Geschoßflächenzahl bei allen acht Gebäuden (Häusern) des gegenständlichen Bauvorhabens eingehalten bzw. unterschritten wird."

Die Beschwerdeführer gaben hiezu eine Stellungnahme ab. In ihrem Schreiben vom 2. Juni 2008 führten sie aus, dass der bautechnische Amtssachverständige nicht beauftragt worden sei, zur Frage der Geschoßanzahl eine Stellungnahme abzugeben. Die Ermittlung der Geschoßflächenzahl sei zumindest für die Häuser B und C unrichtig. Der Amtssachverständige berücksichtige zwar die Regelung des § 3 Abs. 1 und 2 des textlichen Bebauungsplanes 2007, lasse aber unberücksichtigt, dass gemäß § 2 Abs. 4 lit. b des textlichen Bebauungsplanes das jeweilige Ausmaß von Verkehrsflächen in der gemäß § 7 erforderlichen Breite auf die Größe des Baugrundstückes nicht anzurechnen sei. Die Beschwerdeführer gaben hiezu eine Stellungnahme ab. In ihrem Schreiben vom 2. Juni 2008 führten sie aus, dass der bautechnische Amtssachverständige nicht beauftragt worden sei, zur Frage der Geschoßanzahl eine Stellungnahme abzugeben. Die Ermittlung der Geschoßflächenzahl sei zumindest für die Häuser B und C unrichtig. Der Amtssachverständige berücksichtige zwar die Regelung des Paragraph 3, Absatz eins, und 2 des textlichen Bebauungsplanes 2007, lasse aber unberücksichtigt, dass gemäß Paragraph 2, Absatz 4, Litera b, des textlichen Bebauungsplanes das jeweilige Ausmaß von Verkehrsflächen in der gemäß Paragraph 7, erforderlichen Breite auf die Größe des Baugrundstückes nicht anzurechnen sei.

In der Begründung des angefochtenen Bescheides führt die belangte Behörde unter Zugrundelegung des Gutachtens des bautechnischen Amtssachverständigen aus, dass die Geschoßflächenzahl nicht überschritten werde. Zum Einwand der Beschwerdeführer, dass unzulässigerweise Wegflächen den Baugrundstücken zugeschrieben worden seien, sei auf die Regelung des § 25 Abs. 1 lit. e des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes zu verweisen, wonach im textlichen Bebauungsplan das Ausmaß der Verkehrsflächen (§ 6) festzulegen sei. Von der Bebauungsplanung seien entsprechend des Verweises auf § 6 Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995 nur jene Verkehrsflächen erfasst, die für die örtliche Gemeinschaft von besonderer Bedeutung seien, wobei im Bebauungsplan das Ausmaß (§ 25 Abs. 1 lit. e leg. cit.) und im Teilbebauungsplan der konkrete Verlauf der Verkehrsfläche (§ 25 Abs. 2 lit. a leg. cit.) zeichnerisch darzustellen sei. Im Beschwerdefall sei in dem vom gegenständlichen Teilbebauungsplan "Tschamaschla-Ost" erfassten Planungsgebiet der Verlauf von Verkehrsflächen dargestellt. Die der Aufschließung des gegenständlichen Bauvorhabens dienende Grundfläche sei in diesem Teilbebauungsplan jedoch nicht als Verkehrsfläche ausgewiesen. Nur eine Verkehrsfläche, deren Verlauf auch im Teilbebauungsplan ausgewiesen sei, wäre in der im § 7 Abs. 1 des textlichen Bebauungsplanes 2007 genannten Breite auf die Größe des Baugrundstückes nicht anzurechnen. In der Begründung des angefochtenen Bescheides führt die belangte Behörde unter Zugrundelegung des Gutachtens des bautechnischen Amtssachverständigen aus, dass die Geschoßflächenzahl nicht überschritten werde. Zum Einwand der Beschwerdeführer, dass unzulässigerweise Wegflächen den Baugrundstücken zugeschrieben worden seien, sei auf die Regelung des Paragraph 25, Absatz eins, Litera e, des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes zu verweisen, wonach im textlichen Bebauungsplan das Ausmaß der Verkehrsflächen (Paragraph 6,) festzulegen sei. Von der Bebauungsplanung seien entsprechend des Verweises auf Paragraph 6, Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995 nur jene Verkehrsflächen erfasst, die für die örtliche Gemeinschaft von besonderer Bedeutung seien, wobei im Bebauungsplan das Ausmaß (Paragraph 25, Absatz eins, Litera e, leg. cit.) und im Teilbebauungsplan der konkrete Verlauf der Verkehrsfläche (Paragraph 25, Absatz 2, Litera a, leg. cit.) zeichnerisch darzustellen sei. Im Beschwerdefall sei in dem vom gegenständlichen Teilbebauungsplan "Tschamaschla-Ost" erfassten Planungsgebiet der Verlauf von Verkehrsflächen dargestellt. Die der Aufschließung des gegenständlichen Bauvorhabens dienende Grundfläche sei in diesem Teilbebauungsplan jedoch nicht als Verkehrsfläche ausgewiesen. Nur eine Verkehrsfläche, deren Verlauf auch im

Teilbebauungsplan ausgewiesen sei, wäre in der im Paragraph 7, Absatz eins, des textlichen Bebauungsplanes 2007 genannten Breite auf die Größe des Baugrundstückes nicht anzurechnen.

Insoweit die Beschwerdeführer eine Überschreitung der zulässigen Geschoßanzahl behaupten, sei darauf zu verweisen, dass die Nachbarn gemäß § 23 Abs. 3 lit. f der Kärntner Bauordnung 1996 zwar ein Recht auf Einhaltung bestimmter Gebäudehöhen (Bauhöhen) hätten. Dieses Recht sei jedoch dahingehend eingeschränkt, dass der Nachbar eine solche Verletzung nur in Bezug auf die ihm zugewandte Gebäudefront durchsetzen könne. Aus den Bestimmungen, die die Gebäudehöhe beschränkten, habe der Verwaltungsgerichtshof deshalb subjektiv-öffentliche Nachbarrechte abgeleitet, weil durch die Verletzung der Bezug von Licht und Luft auf der Nachbarliegenschaft beeinträchtigt werden könne. Aus den Bestimmungen über die Anzahl der Geschoße werde in diesem Zusammenhang nur dann ein subjektiv-öffentliches Recht der Nachbarn abgeleitet, wenn die Gebäudehöhe durch die Bestimmungen über die zulässige Geschoßanzahl bestimmt werde, nicht jedoch dann, wenn der Umriss des Gebäudes und damit die zulässige Beeinträchtigung der Nachbarn durch Entzug von Licht und Luft durch die Gebäudehöhe bereits festgelegt sei (Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 20. Juli 2004, Zl. 2002/05/0745). Im vorliegenden Fall sei die Geschoßflächenzahl festgelegt und werde durch das Bauvorhaben auch eingehalten, sodass den Nachbarn entsprechend der dargestellten Judikatur ein Mitspracherecht in Bezug auf die Anzahl der Geschoße nicht eingeräumt sei. Insoweit die Beschwerdeführer eine Überschreitung der zulässigen Geschoßanzahl behaupten, sei darauf zu verweisen, dass die Nachbarn gemäß Paragraph 23, Absatz 3, Litera f, der Kärntner Bauordnung 1996 zwar ein Recht auf Einhaltung bestimmter Gebäudehöhen (Bauhöhen) hätten. Dieses Recht sei jedoch dahingehend eingeschränkt, dass der Nachbar eine solche Verletzung nur in Bezug auf die ihm zugewandte Gebäudefront durchsetzen könne. Aus den Bestimmungen, die die Gebäudehöhe beschränkten, habe der Verwaltungsgerichtshof deshalb subjektiv-öffentliche Nachbarrechte abgeleitet, weil durch die Verletzung der Bezug von Licht und Luft auf der Nachbarliegenschaft beeinträchtigt werden könne. Aus den Bestimmungen über die Anzahl der Geschoße werde in diesem Zusammenhang nur dann ein subjektiv-öffentliches Recht der Nachbarn abgeleitet, wenn die Gebäudehöhe durch die Bestimmungen über die zulässige Geschoßanzahl bestimmt werde, nicht jedoch dann, wenn der Umriss des Gebäudes und damit die zulässige Beeinträchtigung der Nachbarn durch Entzug von Licht und Luft durch die Gebäudehöhe bereits festgelegt sei (Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 20. Juli 2004, Zl. 2002/05/0745). Im vorliegenden Fall sei die Geschoßflächenzahl festgelegt und werde durch das Bauvorhaben auch eingehalten, sodass den Nachbarn entsprechend der dargestellten Judikatur ein Mitspracherecht in Bezug auf die Anzahl der Geschoße nicht eingeräumt sei.

Zum Vorbringen der Beschwerdeführer, wonach ihnen ein Rechtsanspruch auf Auspflockung des Bauvorhabens und Aufstellung eines Konturgerüstes zukommen würde, sei auszuführen, dass die verfahrensmäßigen Rechte der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren nicht weitergingen als ihre materiellen Ansprüche. Der Nachbar könne allfällige Verfahrensmängel nur insoweit geltend machen, als dadurch subjektiv-öffentliche Rechte beeinträchtigt würden. Im vorliegenden Fall würden durch den angefochtenen Bescheid die rechtzeitig geltend gemachten Nachbarrechte nicht verletzt, sodass durch die Unterlassung der Auspflockung des Bauvorhabens sowie der Aufstellung eines Konturgerüstes keine Verletzung der subjektivöffentlichen Rechte der Beschwerdeführer eingetreten sei.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde. Die Beschwerdeführer erachten sich durch den angefochtenen Bescheid in dem Recht "auf Einhaltung der Bestimmungen des Bebauungsplanes, insbesondere der Bestimmungen über die Ausnutzbarkeit eines Baugrundstückes und die Bebauungshöhe sowie in ihrem subjektiven Recht auf Durchführung einer ordnungsgemäßen mündlichen Verhandlung unter Berücksichtigung von § 16 Abs. 3 der Kärntner Bauordnung 1996 idGF. verletzt". Sie machen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde. Die Beschwerdeführer erachten sich durch den angefochtenen Bescheid in dem Recht "auf Einhaltung der Bestimmungen des Bebauungsplanes, insbesondere der Bestimmungen über die Ausnutzbarkeit eines Baugrundstückes und die Bebauungshöhe sowie in ihrem subjektiven Recht auf Durchführung einer ordnungsgemäßen mündlichen Verhandlung unter Berücksichtigung von Paragraph 16, Absatz 3, der Kärntner Bauordnung 1996 idGF. verletzt". Sie machen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete ebenso wie die mitbeteiligten Parteien eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde kostenpflichtig abzuweisen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die Beschwerdeführer waren im gegenständlichen Baubewilligungsverfahren Parteien gemäß § 23 Abs. 1 lit. e Kärntner Bauordnung 1996, weil sie Eigentümer (Miteigentümer) eines an mehrere Baugrundstücke angrenzenden Grundstückes sind (§ 23 Abs. 2a leg. cit.). Die Beschwerdeführer waren im gegenständlichen Baubewilligungsverfahren Parteien gemäß Paragraph 23, Absatz eins, Litera e, Kärntner Bauordnung 1996, weil sie Eigentümer (Miteigentümer) eines an mehrere Baugrundstücke angrenzenden Grundstückes sind (Paragraph 23, Absatz 2 a, leg. cit.).

Gemäß § 23 Abs. 3 Kärntner Bauordnung 1996 dürfen Anrainer im Sinne des Abs. 2 gegen die Erteilung der Baubewilligung nur begründete Einwendungen dahingehend erheben, dass sie durch das Vorhaben in subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt werden, die ihnen durch die Bestimmungen dieses Gesetzes, der Kärntner Bauvorschriften, des Flächenwidmungsplanes oder des Bebauungsplanes eingeräumt werden, welche nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Schutz der Anrainer dienen. Einwendungen der Anrainer im Sinne des ersten Satzes können insbesondere gestützt werden auf Bestimmungen über

Gemäß Paragraph 23, Absatz 3, Kärntner Bauordnung 1996 dürfen Anrainer im Sinne des Absatz 2, gegen die Erteilung der Baubewilligung nur begründete Einwendungen dahingehend erheben, dass sie durch das Vorhaben in subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt werden, die ihnen durch die Bestimmungen dieses Gesetzes, der Kärntner Bauvorschriften, des Flächenwidmungsplanes oder des Bebauungsplanes eingeräumt werden, welche nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Schutz der Anrainer dienen. Einwendungen der Anrainer im Sinne des ersten Satzes können insbesondere gestützt werden auf Bestimmungen über

1. c) Litera c
die Ausnützbarkeit des Baugrundstückes;
2. f) Litera f
die Bebauungshöhe.

Die Beschwerdeführer tragen vor, dass zum Zeitpunkt der Erlassung des Teilbebauungsplanes Tschamaschla Ost auf Grund der damals geltenden Rechtslage in diesem Bebauungsplan nur Verkehrsflächen im Sinne des § 6 Kärntner Gemeindeplanungsgesetz hinsichtlich ihres Verlaufes festgelegt hätten werden können, da § 25 Abs. 2 lit. a leg. cit. ausdrücklich auf § 6 dieses Gesetzes verwiesen habe. Verkehrsflächen im Sinne des § 6 Kärntner Gemeindeplanungsgesetz stellten eine eigene Widmungskategorie dar und seien nicht Bauland. Gemäß § 2 Abs. 4 lit. a des textlichen Bebauungsplanes der Stadt Villach 2007, aber auch schon des Bebauungsplanes aus 1999, seien bei der Berechnung der Größe von Baugrundstücken nur jene Grundstücksteile zu berücksichtigen, die als Bauland gewidmet seien; dies heiße, dass Verkehrsflächen im Sinne des § 6 Kärntner Gemeindeplanungsgesetz schon nach dieser Bestimmung nicht zu berücksichtigen seien. Die in § 2 Abs. 4 lit. b des textlichen Bebauungsplanes der Stadt Villach genannten Verkehrsflächen, die auf die Größe von Baugrundstücken nicht anzurechnen seien, könnten daher nur solche sein, die selbst im Bauland lägen und die wiederum zum Zeitpunkt der Erlassung des Teilbebauungsplanes Tschamaschla Ost auf Grund der damaligen Rechtslage in diesem nicht festgelegt hätten werden können. Deshalb finde sich im ersten Satz des § 2 Abs. 4 lit. b des textlichen Bebauungsplanes durch einen Klammerausdruck ein ausdrücklicher Verweis auf § 7 Abs. 1 lit. a bis g und nicht etwa auf § 6 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes. Jene Teilflächen der Grundstücke 287/14 (Haus B) und 287/15 (Haus C), die ursprünglich das Grundstück Nr. 287/18 bildeten und als Verkehrsfläche zur verkehrsmäßigen Erschließung der beschwerdegegenständlichen Baugrundstücke dienten, seien daher bei Berechnung der Größe dieser beiden Grundstücke nicht anzurechnen. Daraus folge, dass das Grundstück Nr. 287/14 nur eine Fläche von 219 m² und das Grundstück Nr. 287/15 nur eine Fläche von 220 m² habe. Beide Grundstücke unterschritten damit die Mindestgröße für Baugrundstücke im Sinne des § 2 Abs. 2 des textlichen Bebauungsplanes 2007. Bei Berechnung der Geschoßflächenzahl für das Bauvorhaben auf diesen beiden Grundstücken wären die um die Verkehrsflächen verminderten Grundstücksteile heranzuziehen gewesen. Damit wäre die verordnete Geschoßflächenzahl von maximal 0,7 jedenfalls hinsichtlich der baulichen Ausnutzung dieser genannten Baugrundstücke überschritten. Die Bebauung sei daher für diese beiden Grundstücke viel zu dicht, weshalb die Beschwerdeführer in ihrem Recht auf Einhaltung der Bestimmungen des Bebauungsplanes über die bauliche Ausnutzbarkeit von Baugrundstücken im Sinne des § 23 Abs. 3 lit. c Kärntner Bauordnung 1996 verletzt würden. Die Beschwerdeführer tragen vor, dass zum Zeitpunkt der Erlassung des Teilbebauungsplanes Tschamaschla Ost auf Grund der damals geltenden Rechtslage in diesem Bebauungsplan nur Verkehrsflächen im Sinne des Paragraph 6, Kärntner Gemeindeplanungsgesetz hinsichtlich ihres Verlaufes festgelegt hätten werden können, da Paragraph 25,

Absatz 2, Litera a, leg. cit. ausdrücklich auf Paragraph 6, dieses Gesetzes verwiesen habe. Verkehrsflächen im Sinne des Paragraph 6, Kärntner Gemeindeplanungsgesetz stellten eine eigene Widmungskategorie dar und seien nicht Bauland. Gemäß Paragraph 2, Absatz 4, Litera a, des textlichen Bebauungsplanes der Stadt Villach 2007, aber auch schon des Bebauungsplanes aus 1999, seien bei der Berechnung der Größe von Baugrundstücken nur jene Grundstücksteile zu berücksichtigen, die als Bauland gewidmet seien; dies heiße, dass Verkehrsflächen im Sinne des Paragraph 6, Kärntner Gemeindeplanungsgesetz schon nach dieser Bestimmung nicht zu berücksichtigen seien. Die in Paragraph 2, Absatz 4, Litera b, des textlichen Bebauungsplanes der Stadt Villach genannten Verkehrsflächen, die auf die Größe von Baugrundstücken nicht anzurechnen seien, könnten daher nur solche sein, die selbst im Bauland lägen und die wiederum zum Zeitpunkt der Erlassung des Teilbebauungsplanes Tschamaschla Ost auf Grund der damaligen Rechtslage in diesem nicht festgelegt hätten werden können. Deshalb finde sich im ersten Satz des Paragraph 2, Absatz 4, Litera b, des textlichen Bebauungsplanes durch einen Klammerausdruck ein ausdrücklicher Verweis auf Paragraph 7, Absatz eins, Litera a, bis g und nicht etwa auf Paragraph 6, des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes. Jene Teilflächen der Grundstücke 287/14 (Haus B) und 287/15 (Haus C), die ursprünglich das Grundstück Nr. 287/18 bildeten und als Verkehrsfläche zur verkehrsmäßigen Erschließung der beschwerdegegenständlichen Baugrundstücke dienten, seien daher bei Berechnung der Größe dieser beiden Grundstücke nicht anzurechnen. Daraus folge, dass das Grundstück Nr. 287/14 nur eine Fläche von 219 m² und das Grundstück Nr. 287/15 nur eine Fläche von 220 m² habe. Beide Grundstücke unterschritten damit die Mindestgröße für Baugrundstücke im Sinne des Paragraph 2, Absatz 2, des textlichen Bebauungsplanes 2007. Bei Berechnung der Geschoßflächenzahl für das Bauvorhaben auf diesen beiden Grundstücken wären die um die Verkehrsflächen verminderten Grundstücksteile heranzuziehen gewesen. Damit wäre die verordnete Geschoßflächenzahl von maximal 0,7 jedenfalls hinsichtlich der baulichen Ausnutzung dieser genannten Baugrundstücke überschritten. Die Bebauung sei daher für diese beiden Grundstücke viel zu dicht, weshalb die Beschwerdeführer in ihrem Recht auf Einhaltung der Bestimmungen des Bebauungsplanes über die bauliche Ausnutzbarkeit von Baugrundstücken im Sinne des Paragraph 23, Absatz 3, Litera c, Kärntner Bauordnung 1996 verletzt würden.

Mit diesem Vorbringen zeigen die Beschwerdeführer auf Grund folgender Erwägungen keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides auf:

Im Flächenwidmungsplan sind Grundflächen als Bauland, Grünland oder als Verkehrsflächen festzulegen (siehe insbesondere § 1 Abs. 1 und § 5 Abs. 1 Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995). Im Flächenwidmungsplan sind Grundflächen als Bauland, Grünland oder als Verkehrsflächen festzulegen (siehe insbesondere Paragraph eins, Absatz eins und Paragraph 5, Absatz eins, Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995).

Gemäß § 6 dieses Gesetzes sind als Verkehrsflächen die für den fließenden und ruhenden Verkehr bestimmten Flächen festzulegen, die für die örtliche Gemeinschaft von besonderer Verkehrsbedeutung sind. Dazu gehören neben den Bestandteilen öffentlicher Straßen (§ 4 des Kärntner Straßengesetzes 1991) auch Parkplätze. Gemäß Paragraph 6, dieses Gesetzes sind als Verkehrsflächen die für den fließenden und ruhenden Verkehr bestimmten Flächen festzulegen, die für die örtliche Gemeinschaft von besonderer Verkehrsbedeutung sind. Dazu gehören neben den Bestandteilen öffentlicher Straßen (Paragraph 4, des Kärntner Straßengesetzes 1991) auch Parkplätze.

§ 25 Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995 regelt den Inhalt des Bebauungsplanes wie folgt (auszugsweise; zitiert in der Fassung vor der Novelle LGBl. Nr. 71/2002): Paragraph 25, Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995 regelt den Inhalt des Bebauungsplanes wie folgt (auszugsweise; zitiert in der Fassung vor der Novelle Landesgesetzblatt Nr. 71 aus 2002,):

1. "(1) Absatz eins, Im textlichen Bebauungsplan sind festzulegen:

- a) die Mindestgröße der Baugrundstücke,
- b) die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke,
- c) die Bebauungsweise,
- d) die Geschoßanzahl oder die Bauhöhe,

1. e) Litera e

das Ausmaß der Verkehrsflächen (§ 6), das Ausmaß der Verkehrsflächen (Paragraph 6,).

1. (1a) Absatz eins a, Wenn es im Interesse einer geordneten Siedlungsentwicklung erforderlich ist, dürfen im textlichen Bebauungsplan auch solche Bebauungsbedingungen nach Abs. 2 festgelegt werden, deren Festlegung

ohne zeichnerische Darstellung möglich ist. Wenn es im Interesse einer geordneten Siedlungsentwicklung erforderlich ist, dürfen im textlichen Bebauungsplan auch solche Bebauungsbedingungen nach Absatz 2, festgelegt werden, deren Festlegung ohne zeichnerische Darstellung möglich ist.

2. (2) Absatz 2, Im Teilbepauungsplan dürfen je nach den örtlichen Erfordernissen folgende weitere Bebauungsbedingungen festgelegt werden:

- a) der Verlauf der Verkehrsflächen (§ 6),
- b) die Begrenzung der Baugrundstücke,
- c) die Baulinien, das sind die Grenzen auf einem

Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen,

...

1. (4) Absatz 4, Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke ist durch die Geschoßflächenzahl oder die Baumassenzahl auszudrücken. Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Bruttogesamtgeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes. Die Baumassenzahl ist das Verhältnis der Baumasse zur Fläche des Baugrundstückes, wobei als Baumasse der oberirdisch umbaute Raum bis zu den äußeren Begrenzungen des Baukörpers gilt. Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke ist so festzulegen, dass für die Aufenthaltsräume in Gebäuden ein ausreichendes Maß von Licht, Luft und Sonne gewährleistet ist.
2. (5) Absatz 5, Die Bauhöhe kann als Höchst- und Mindesthöhe festgelegt werden. Sie ist unter Bedachtnahme auf die jeweiligen örtlichen Gegebenheiten so festzulegen, dass die Erhaltung oder Gestaltung eines charakteristischen Ortsbildes gewährleistet ist.

...

1. (7) Absatz 7, Werden Baulinien (Abs. 2 lit. c) nicht zugleich mit Bebauungsbedingungen nach Abs. 1 lit. b und d festgelegt oder mit Festlegungen nach Abs. 6 verbunden, so ersetzen sie nicht die Festlegung des Abstandes oberirdischer Gebäude zur Grundstücksgrenze in einem Bauverfahren nach der Kärntner Bauordnung 1992. Werden Baulinien (Absatz 2, Litera c,) nicht zugleich mit Bebauungsbedingungen nach Absatz eins, Litera b, und d festgelegt oder mit Festlegungen nach Absatz 6, verbunden, so ersetzen sie nicht die Festlegung des Abstandes oberirdischer Gebäude zur Grundstücksgrenze in einem Bauverfahren nach der Kärntner Bauordnung 1992.

..."

Die Novelle LGBl. Nr. 71/2002 des Gemeindeplanungsgesetzes ordnete in § 25 Abs. 1 lit. e und Abs. 2 lit. a den Entfall des Klammerausdruckes "(§ 6)" an. Nach den Intentionen des Gesetzgebers sollen damit nun im Rahmen der Bebauungsplanung auch andere Verkehrsflächen als solche von besonderer Verkehrsbedeutung, wie in § 6 dieses Gesetzes normiert, festgelegt werden können. Die Novelle Landesgesetzblatt Nr. 71 aus 2002, des Gemeindeplanungsgesetzes ordnete in Paragraph 25, Absatz eins, Litera e und Absatz 2, Litera a, den Entfall des Klammerausdruckes "(Paragraph 6,)" an. Nach den Intentionen des Gesetzgebers sollen damit nun im Rahmen der Bebauungsplanung auch andere Verkehrsflächen als solche von besonderer Verkehrsbedeutung, wie in Paragraph 6, dieses Gesetzes normiert, festgelegt werden können.

Auf den Baugrundstücken 287/14 und 287/15 sind im Bebauungsplan keine Verkehrsflächen im Sinne des § 25 Abs. 1 lit. e und Abs. 2 lit. a Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995, weder im Sinne des § 6 dieses Gesetzes noch im Sinne der Definitionen des § 7 des Bebauungsplanes, festgelegt. Auf den Baugrundstücken 287/14 und 287/15 sind im Bebauungsplan keine Verkehrsflächen im Sinne des Paragraph 25, Absatz eins, Litera e und Absatz 2, Litera a, Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995, weder im Sinne des Paragraph 6, dieses Gesetzes noch im Sinne der Definitionen des Paragraph 7, des Bebauungsplanes, festgelegt.

Um die für die Art, Lage und Verwendung des bewilligten Vorhabens entsprechende Verbindung zu einer öffentlichen Fahrstraße im Sinne des § 17 Abs. 2 Kärntner Bauordnung 1996 zu schaffen, wurde von den Bauwerbern vielmehr über die Baugrundstücke 287/14 und 287/15 die erforderliche Dienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes für die übrigen Baugrundstücke begründet. Hierbei handelt es sich nicht um eine Verkehrsfläche im Sinne des § 6 Kärntner

Gemeindeplanungsgesetz 1995 oder im Sinne des § 7 des hier anzuwendenden Bebauungsplanes. Verkehrsflächen im Sinne des § 6 Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995 und des § 7 des hier maßgeblichen Bebauungsplanes sind nur solche, die im Sinne des § 25 Abs. 1 lit. e bzw. Abs. 2 lit. a Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995 im Bebauungsplan festgelegt sind. Um die für die Art, Lage und Verwendung des bewilligten Vorhabens entsprechende Verbindung zu einer öffentlichen Fahrstraße im Sinne des Paragraph 17, Absatz 2, Kärntner Bauordnung 1996 zu schaffen, wurde von den Bauwerbern vielmehr über die Baugrundstücke 287/14 und 287/15 die erforderliche Dienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes für die übrigen Baugrundstücke begründet. Hierbei handelt es sich nicht um eine Verkehrsfläche im Sinne des Paragraph 6, Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995 oder im Sinne des Paragraph 7, des hier anzuwendenden Bebauungsplanes. Verkehrsflächen im Sinne des Paragraph 6, Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995 und des Paragraph 7, des hier maßgeblichen Bebauungsplanes sind nur solche, die im Sinne des Paragraph 25, Absatz eins, Litera e, bzw. Absatz 2, Litera a, Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995 im Bebauungsplan festgelegt sind.

Bei Beurteilung der Größe der Baugrundstücke und Berechnung der Geschoßflächenzahl haben daher die Behörden zutreffend den erforderlichen Verbindungsweg zur öffentlichen Fahrstraße nicht im Sinne des § 2 Abs. 4 lit. b des Bebauungsplanes herausgerechnet. Bei Beurteilung der Größe der Baugrundstücke und Berechnung der Geschoßflächenzahl haben daher die Behörden zutreffend den erforderlichen Verbindungsweg zur öffentlichen Fahrstraße nicht im Sinne des Paragraph 2, Absatz 4, Litera b, des Bebauungsplanes herausgerechnet.

Die Bauvorhaben entsprechen somit dem hier anzuwendenden Bebauungsplan. Die Geschoßflächenzahlen widersprechen auch nicht dem Bebauungsplan.

Die Beschwerdeführer vertreten die Auffassung, dass sie auch geltend machen könnten, dass die im Bebauungsplan festgelegte Geschoßanzahl nicht eingehalten worden sei. Im vorliegenden Fall werde die Bauhöhe allein über die Anzahl der Geschoße und nicht über einen absoluten Maximalwert der Bauhöhe festgelegt.

Im hg. Erkenntnis vom 20. Juli 2004, Zl. 2002/05/0745, hat der Verwaltungsgerichtshof zur insoweit vergleichbaren Rechtslage betreffend den textlichen Bebauungsplan der Stadt Villach aus dem Jahr 1997 ausgeführt:

"Auf die Einhaltung bestimmter Gebäudehöhen (Bauhöhen) besitzt der Nachbar gemäß § 23 Abs. 3 lit. f Kärntner Bauordnung 1996 einen Rechtsanspruch. Das Recht auf Einhaltung einer bestimmten Gebäudehöhe ist jedoch dahingehend eingeschränkt, dass der Nachbar eine solche Verletzung nur in Bezug auf die ihm zugewandte Gebäudefront durchsetzen kann (vgl. hierzu die bei Hauer, Der Nachbar im Baurecht, 5. Auflage, referierte hg. Rechtsprechung). Aus den Bestimmungen, die die Gebäudehöhe beschränken, hat der Verwaltungsgerichtshof subjektiv öffentlichrechtliche Nachbarrechte deshalb abgeleitet, weil durch ihre Verletzung der Bezug von Licht und Luft auf der Nachbarliegenschaft beeinträchtigt werden kann (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 15. September 1992, Zl. 89/05/0248, unter Hinweis auf Krzizek, System II, 134, sowie das hg. Erkenntnis vom 23. März 1999, Zl. 97/05/0337). Aus den Bestimmungen über die Anzahl der Geschosse wurde in diesem Zusammenhang nur dann ein subjektiv-öffentliches Recht der Nachbarn abgeleitet, wenn die Gebäudehöhe durch die Bestimmungen über die zulässige Geschosshöhe bestimmt wurde, nicht jedoch dann, wenn der Umriss des Gebäudes und damit die zulässige Beeinträchtigung der Nachbarn durch Entzug von Licht und Luft durch die Gebäudehöhe bereits festgelegt ist (vgl. hierzu das bereits zitierte Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 23. März 1999, mit weiteren Nachweisen)." Auf die Einhaltung bestimmter Gebäudehöhen (Bauhöhen) besitzt der Nachbar gemäß Paragraph 23, Absatz 3, Litera f, Kärntner Bauordnung 1996 einen Rechtsanspruch. Das Recht auf Einhaltung einer bestimmten Gebäudehöhe ist jedoch dahingehend eingeschränkt, dass der Nachbar eine solche Verletzung nur in Bezug auf die ihm zugewandte Gebäudefront durchsetzen kann vergleiche hierzu die bei Hauer, Der Nachbar im Baurecht, 5. Auflage, referierte hg. Rechtsprechung). Aus den Bestimmungen, die die Gebäudehöhe beschränken, hat der Verwaltungsgerichtshof subjektiv öffentlichrechtliche Nachbarrechte deshalb abgeleitet, weil durch ihre Verletzung der Bezug von Licht und Luft auf der Nachbarliegenschaft beeinträchtigt werden kann vergleiche hierzu das hg. Erkenntnis vom 15. September 1992, Zl. 89/05/0248, unter Hinweis auf Krzizek, System römisch zwei, 134, sowie das hg. Erkenntnis vom 23. März 1999, Zl. 97/05/0337). Aus den Bestimmungen über die Anzahl der Geschosse wurde in diesem Zusammenhang nur dann ein subjektiv-öffentliches Recht der Nachbarn abgeleitet, wenn die Gebäudehöhe durch die Bestimmungen über die zulässige Geschosshöhe bestimmt wurde, nicht jedoch dann, wenn der Umriss des Gebäudes und damit die zulässige Beeinträchtigung der Nachbarn durch Entzug von Licht und Luft durch die Gebäudehöhe bereits festgelegt ist vergleiche hierzu das bereits zitierte Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 23. März 1999, mit weiteren Nachweisen).

...

In dem zitierten textlichen Bebauungsplan der Stadt Villach vom 15. Oktober 1997 sind hinsichtlich der baulichen Ausnutzung von Baugrundstücken in dessen § 3 insbesondere bezüglich der Geschossfläche detaillierte Regelungen enthalten. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Regelungen betreffend den Umriss der Gebäude im Sinne der obzitierten hg. Rechtsprechung (vgl. hierzu insbesondere das hg. Erkenntnis vom 23. März 1999, Zl. 97/05/0337), welches Bestimmungen zur Gebäudehöhe sind, auf deren Einhaltung die Anrainer im Sinne des § 23 Abs. 3 lit. f Kärntner Bauordnung 1996 einen Rechtsanspruch haben."In dem zitierten textlichen Bebauungsplan der Stadt Villach vom 15. Oktober 1997 sind hinsichtlich der baulichen Ausnutzung von Baugrundstücken in dessen Paragraph 3, insbesondere bezüglich der Geschossfläche detaillierte Regelungen enthalten. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Regelungen betreffend den Umriss der Gebäude im Sinne der obzitierten hg. Rechtsprechung vergleiche hierzu insbesondere das hg. Erkenntnis vom 23. März 1999, Zl. 97/05/0337), welches Bestimmungen zur Gebäudehöhe sind, auf deren Einhaltung die Anrainer im Sinne des Paragraph 23, Absatz 3, Litera f, Kärntner Bauordnung 1996 einen Rechtsanspruch haben."

Von dieser Rechtsansicht abzugehen bietet der Beschwerdefall keinen Anlass.

Insofern die Beschwerdeführer verneinen, dass das Nachbarrecht auf Einhaltung der Bebauungshöhe im Sinne des § 23 Abs. 3 lit. f Kärntner Bauordnung 1996 nicht allein über die Regelungen betreffend die Bebauungsdichte im Bebauungsplan und den sich daraus ergebenden Umriss eines Gebäudes abgedeckt sei, ist darauf hinzuweisen, dass das den Anrainern gemäß § 23 Abs. 3 lit. f BO zukommende Mitspracherecht in Bezug auf die Bebauungshöhe auch aus den erforderlichen Abstandsflächen (vgl. hierzu die §§ 5 ff der Kärntner Bauvorschriften sowie die im Beschwerdefall maßgeblichen Regelungen über die Baulinien in § 6 des Bebauungsplanes, der auf die Abstandsregelungen der Kärntner Bauvorschriften verweist) abzuleiten ist (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 28. Oktober 2008, Zl. 2008/05/0032). Dass diese Abstandsregelungen nicht eingehalten worden wären, wird in der Beschwerde nicht ausgeführt. Vielmehr hat der bautechnische Amtssachverständige der belangten Behörde nachvollziehbar begründet dargelegt, dass die Baulinien eingehalten werden. Eine Verletzung der genannten Abstandsregelungen ist den der Baubewilligung zu Grunde liegenden Einreichunterlagen, die einen integrierenden Bestandteil dieser Bewilligung bilden, nicht zu entnehmen. Insofern die Beschwerdeführer verneinen, dass das Nachbarrecht auf Einhaltung der Bebauungshöhe im Sinne des Paragraph 23, Absatz 3, Litera f, Kärntner Bauordnung 1996 nicht allein über die Regelungen betreffend die Bebauungsdichte im Bebauungsplan und den sich daraus ergebenden Umriss eines Gebäudes abgedeckt sei, ist darauf hinzuweisen, dass das den Anrainern gemäß Paragraph 23, Absatz 3, Litera f, BO zukommende Mitspracherecht in Bezug auf die Bebauungshöhe auch aus den erforderlichen Abstandsflächen vergleiche hierzu die Paragraphen 5, ff der Kärntner Bauvorschriften sowie die im Beschwerdefall maßgeblichen Regelungen über die Baulinien in Paragraph 6, des Bebauungsplanes, der auf die Abstandsregelungen der Kärntner Bauvorschriften verweist) abzuleiten ist vergleiche hierzu das hg. Erkenntnis vom 28. Oktober 2008, Zl. 2008/05/0032). Dass diese Abstandsregelungen nicht eingehalten worden wären, wird in der Beschwerde nicht ausgeführt. Vielmehr hat der bautechnische Amtssachverständige der belangten Behörde nachvollziehbar begründet dargelegt, dass die Baulinien eingehalten werden. Eine Verletzung der genannten Abstandsregelungen ist den der Baubewilligung zu Grunde liegenden Einreichunterlagen, die einen integrierenden Bestandteil dieser Bewilligung bilden, nicht zu entnehmen.

Ausgehend davon, dass die beschwerdeführenden Nachbarn bezüglich der Einhaltung der Geschoßanzahl in keinem subjektivöffentlichen Recht verletzt sein können, erweist sich ihre Verfahrensrüge betreffend die fehlenden Sachverhaltsfeststellungen zur Einhaltung der vorgeschriebenen Geschoßanzahl als nicht entscheidungsrelevant.

Das Baubewilligungsverfahren ist ein Projektgenehmigungsverfahren. Es ist der in den Plänen und erforderlichen Einreichunterlagen zum Ausdruck gebrachte Wille des Antragstellers entscheidend. Nur das in den Einreichplänen dargestellte Projekt, nicht aber ein von diesem Projekt abweichender tatsächlicher Baubestand ist maßgeblich (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 28. April 2006, Zl. 2005/05/0296). Entscheidend für die Beurteilung, ob die in den baurechtlichen Vorschriften festgelegte Bebauungshöhe im Beschwerdefall eingehalten wird, sind die der Bewilligung zu Grunde liegenden Pläne. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist daher die tatsächliche Ausführung des Bauvorhabens nicht zu prüfen. Das Baubewilligungsverfahren ist ein Projektgenehmigungsverfahren. Es ist der in den Plänen und erforderlichen Einreichunterlagen zum Ausdruck gebrachte Wille des Antragstellers entscheidend. Nur das in den Einreichplänen dargestellte Projekt, nicht aber ein von diesem Projekt abweichender tatsächlicher Baubestand

ist maßgeblich vergleiche hiezu das hg. Erkenntnis vom 28. April 2006, Zl. 2005/05/0296). Entscheidend für die Beurteilung, ob die in den baurechtlichen Vorschriften festgelegte Bebauungshöhe im Beschwerdefall eingehalten wird, sind die der Bewilligung zu Grunde liegenden Pläne. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist daher die tatsächliche Ausführung des Bauvorhabens nicht zu prüfen.

Aus der Anordnung in § 16 Abs. 3 Kärntner Bauordnung 1996, wonach die Behörde zur leichteren Beurteilung des Vorhabens die Auspflockung des Standortes anordnen kann und die Höhe des Vorhabens in geeigneter Weise ersichtlich machen kann, ergeben sich für den Nachbarn keine subjektiv-öffentlichen Rechtsansprüche. Aus der Anordnung in Paragraph 16, Absatz 3, Kärntner Bauordnung 1996, wonach die Behörde zur leichteren Beurteilung des Vorhabens die Auspflockung des Standortes anordnen kann und die Höhe des Vorhabens in geeigneter Weise ersichtlich machen kann, ergeben sich für den Nachbarn keine subjektiv-öffentlichen Rechtsansprüche.

Auf Grund dieser Erwägungen war daher die Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen. Auf Grund dieser Erwägungen war daher die Beschwerde gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG abzuweisen.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. Die Kostenentscheidung stützt sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008,.

Wien, am 23. November 2009

Schlagworte

Planung Widmung BauRallg3 Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Gebäudehöhe BauRallg5/1/5 Baurecht Nachbar

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2009:2008050173.X00

Im RIS seit

27.12.2009

Zuletzt aktualisiert am

29.12.2016

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at