jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vwgh Erkenntnis 2020/2/26 Ra 2019/05/0061

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 26.02.2020

Index

L37159 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Wien
L80009 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Wien
L80409 Altstadterhaltung Ortsbildschutz Wien
L82000 Bauordnung
L82009 Bauordnung Wien
20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB)
40/01 Verwaltungsverfahren

Norm

ABGB §6
ABGB §7
AVG §8
BauO Wr §134a
BauO Wr §134a Abs1 litd
BauO Wr §5 Abs6 lite
BauO Wr §69
BauO Wr §69 Abs1
BauRallg
VwGVG 2014 §9 Abs1 Z1

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Bayjones und die Hofräte Dr. Enzenhofer und Dr. Moritz sowie die Hofrätinnen Mag. Rehak und Dr. Leonhartsberger als Richter, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag. Wölfl, über die Revision des "R verein" in W, vertreten durch die Zacherl Schallaböck Proksch Manak Kraft Rechtsanwälte GmbH in 1010 Wien, Teinfaltstraße 8/5.01, gegen das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes Wien vom 17. Dezember 2018, VGW-111/026/16380/2017, VGW-111/026/16388/2017, VGW-111/V/026/16382/2017, VGW-111/V/026/16390/2017, VGW- 111/V/026/16383/2017, VGW-111/V/026/16391/2017, VGW-111/V/026/16385/2017, VGW-111/V/026/16392/2017, VGW- 111/V/026/16386/2017, VGW-111/V/026/16393/2017, betreffend Versagung einer Baubewilligung (belangte Behörden vor dem Verwaltungsgericht: 1. Bauausschuss der Bezirksvertretung für den

23. Bezirk und 2. Magistrat der Stadt Wien; weitere Partei: Wiener Landesregierung; mitbeteiligte Parteien: 1. Dr. P H in W, sowie

2. Dr. K K, 3. C K, 4. Dr. C L und 5. Dr. R L, die Zweit- bis Fünftmitbeteiligten alle in W und vertreten durch Mag. Michael Slany, Rechtsanwalt in 1070 Wien, Museumstraße 5/14), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Revision wird als unbegründet abgewiesen.

Die revisionswerbende Partei hat der Bundeshauptstadt Wien Aufwendungen in der Höhe von EUR 553,20 und den Zweit- bis Fünftmitbeteiligten Aufwendungen in der Höhe von insgesamt EUR 1.106,40 jeweils binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

I.

1 Die revisionswerbende Partei ist Eigentümerin der (näher bezeichneten) Liegenschaft mit der Adresse E.-Straße 113 in Wien, auf der sich ein Schulgebäude befindet. Für diese Liegenschaft sind im hiefür maßgeblichen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, dem Plandokument (PD) 8075, hinter der Baulinie ein Vorgartenbereich und ab der vorderen Baufluchtlinie bis in eine Tiefe von etwa 37 m die Widmung Wohngebiet, die Bauklasse I (Gebäudehöhe beschränkt mit 7,50 m) und die geschlossene Bauweise (bis zu einer Trakttiefe von 15 m) sowie nach der hinteren Baufluchtlinie die gärtnerische Ausgestaltung festgelegt, wobei im hinteren Bereich der Liegenschaft die gärtnerische Ausgestaltung und die besondere Bestimmung BB4 angeordnet sind. Im östlichen, in der Schutzzone befindlichen Bereich der Liegenschaft sind für einen von Baufluchtlinien umgrenzten Bereich die Widmung Wohngebiet, Bauklasse I (Gebäudehöhe beschränkt mit 3,50 m) und die geschlossene Bauweise festgesetzt.

2 Der Erstmitbeteiligte ist Eigentümer der (näher bezeichneten) Liegenschaft mit der Adresse J. 5, welche in südlicher Richtung unmittelbar an die Liegenschaft der revisionswerbenden Partei angrenzt.

3 Der Zweitmitbeteiligte und die Drittmitbeteiligte sind Miteigentümer der als Fahnengrundstück ausgebildeten (näher bezeichneten) Liegenschaft mit der Adresse E.-Straße 111, welche östlich an die Liegenschaft der revisionswerbenden Partei angrenzt.

4 Die Viertmitbeteiligte und der Fünftmitbeteiligte sind Miteigentümer der in westlicher Richtung gelegenen (näher bezeichneten) Liegenschaft mit der Adresse E.-Straße 109, welche durch den streifenförmigen Teil des genannten Fahnengrundstückes ("Fahnenmast") getrennt nicht mehr als 6 m von der Liegenschaft der revisionswerbenden Partei entfernt ist.

5 Mit Bauansuchen vom 10. November 2016 beantragte die revisionswerbende Partei beim Magistrat der Stadt Wien (im Folgenden: Magistrat) den Um- und Zubau des auf ihrer Liegenschaft befindlichen Schulgebäudes. In der damit eingereichten Baubeschreibung vom 10. November 2016 führte die revisionswerbende Partei (u.a.) aus, dass sich das Schulgebäude über vier Geschossebenen (Untergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, Dachgeschoss) erstrecke. Der Hauptzugang der Schule verlagere sich von der Hofseite zur westlichen Seite des Gebäudes. Die aktuell im östlichen Nebengebäude untergebrachte Ladenfläche des Naturkostladens werde in das Schulgebäude integriert und erhalte ebenso im Westen den Zugang. Im Erdgeschoss befänden sich Foyer, Speisesaal mit der Schulküche im Bestand und der Luftraum der Turnhalle im Zubau. Im ersten Obergeschoss "organisierten sich" vier Klassenzimmer der Unterstufe (samt Kleingruppenräumen und eigenen Garderoben) im Zubau. Sonderunterrichtsräume und das Lehrerzimmer würden im Bestandsbereich angeordnet. Im zweiten Obergeschoss befänden sich der Hort mit Dachterrasse im Zubau und ein Eurythmiesaal mit Nebenflächen im Bestand. Im Untergeschoss befinde sich, neben haustechnischen Anlagen, einem Bewegungsraum und den Garderoben, eine Normturnhalle, die oberirdisch großzügig und natürlich belichtet werde.

6 In Bezug auf die Außenanlagen wird in der genannten Baubeschreibung (u.a.) ausgeführt, dass der Grünraum im größtmöglichen Ausmaß beibehalten und verdichtet werde, um den Schülern ein Maximum an Natur und Freiraum sowie den benachbarten Liegenschaften weiterhin einen Blick ins Grüne zu gewähren. Ein befestigter Vorplatz beim neuen Haupteingang im Nordwesten diene als Treffpunkt zum Warten und Ankommen und biete jeweils zehn Stellplätze für Scooter und Fahrräder. Östlich des Zubaus entstehe ein großzügiger Innenhof. Eine Holzterrasse diene als Erweiterung des Speisesaals und nehme das leicht abfallende Gelände Richtung Osten mit zwei Stufen auf. Die direkt am befestigten Rahmen angelagerten Spielzonen mit Spielgeräten aus Holz im Osten und Süden würden mit Stabilizerbelag ausgeführt. Der flache Aufbau mache es möglich, die teils alten Bestandsbäume ohne Wurzelschäden

in die Fläche einzubetten. Der südliche Bereich werde vorrangig durch die Dichte der Bestandsbäume und die damit einhergehende waldige Atmosphäre charakterisiert. Diese Qualität solle erhalten bleiben und durch einen sich zwischen den Bäumen schlängelnden Weg erlebbar gemacht werden.

7 Die für Stadtteilplanung und Flächennutzung zuständige Magistratsabteilung (im Folgenden: MA) 21 gab zu den Einreichunterlagen die Stellungnahme vom 10. Jänner 2017 ab, worin (u.a.) ausgeführt wurde, dass für das bestehende Schulgebäude aufgrund von erhöhtem Platzbedarf ein Turnhallenzubau und aufgrund der Verbesserung der Bauqualität Zu- und Umbauten erforderlich seien. Unter der Überschrift "Für das Bauvorhaben bzw. die Abweichungen relevante Bestimmungen des Bebauungsplans - Zielrichtung" wurde in dieser Stellungnahme angeführt:

"...

Bestimmungen PD 8075

Zielrichtung

Teilweise Schutzzone, W I, 7,5 m Gebäudehöhe, geschlossene Bauweise, Ausweisung einer Baufluchtlinie im Blockinnenbereich.

Berücksichtigung des Erscheinungsbildes und des Bestandes, Bedachtnahme auf einen intendierten Turnsaalzubau.

Die Errichtung von unterirdischen Baulichkeiten ist untersagt (BB4)

Berücksichtigung des durchgrünten Blockinnenbereiches.

Bei der Errichtung von unterirdischen Baulichkeiten im G sind Vorkehrungen zu treffen, dass eine mindestens 1,5 m hohe Erdschicht aufgebracht werden kann.

Ausreichendes Erdmaterial zur Pflanzung von Bäumen.

..."

8 Zu den Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes (Verhältnis zur Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes) wurde in dieser Stellungnahme Folgendes festgehalten:

"Nach Angabe der MA 37 liegen folgende Abweichungen vor:

Ober- und unterirdische Überschreitung der hinteren Baufluchtlinie, geringfügige Überschreitung des höchstzulässigen Punktes des Daches, in Teilbereichen keine 1,5 m starke Überschüttung von unterirdischen Baulichkeiten, Errichtung einer Fluchttreppe in die gärtnerisch auszugestaltende Fläche in der unterirdische Baulichkeiten verboten sind.

..."

9 Weiters führte die MA 21 dazu im Wesentlichen aus, dass diese Abweichungen aus folgenden Gründen nicht die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes unterliefen: Die Festsetzungen für die Liegenschaft im derzeit gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan basierten auf Plänen für die Erweiterung des Schulgebäudes, die aufgrund geänderter Rahmenbedingungen nicht mehr gültig seien. Grundsätzlich werde bei den Festsetzungen darauf geachtet, das Erscheinungsbild an der E.- Straße bestmöglich zu erhalten und gleichzeitig durch eine auf die geplanten Anforderungen an das Objekt abgestimmte Ausweisung eine möglichst zielgerichtete, klar determinierte, widmungstechnische Intervention im Blockinnenbereich zu generieren. Durch die geänderten Parameter, wie u.a. den größeren Platzbedarf, die Änderung der Norm für Turnhallen und die mangelnde Bauqualität des Bestandes, sei eine völlige Neuplanung erforderlich geworden, die aber grundsätzlich die bisherige, prinzipielle Struktur aufnehme und den geänderten Anforderungen gemäß modifiziert werde. Das laut dem gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan mögliche Bauvolumen werde nach Angabe des Planverfassers nicht ausgenützt, weshalb auch keine unangemessenen Volumina geschaffen würden. Alle durch die Änderungen zwangsläufigen Abweichungen vom gültigen PD seien notwendig, um ein Schulgebäude errichten zu können, das den Ansprüchen an ein zweckmäßiges und zeitgemäßes Objekt dieser Art an dem gegebenen Ort vollinhaltlich genügen könne. Die Abweichungen seien bereits dem Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung vorgestellt und von diesem positiv beurteilt worden. Die beabsichtigte Flächennutzung und Aufschließung würden nicht grundlegend anders. Das Vorhaben entspreche daher den Intentionen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes. 10 Die für Architektur und Stadtgestaltung zuständige

MA 19 führte in ihrer Stellungnahme vom 14. Jänner 2017 (u.a.) aus, oberste Prämisse aus stadtgestalterischer Sicht bei Umbauarbeiten sei die Erhaltung des historischen Gebäudes an der E.-Straße. Die vorliegende Planung erfülle dieses Bestreben, indem das historische Gebäude im Wesentlichen nur an der Gartenseite umgebaut und die laut Bebauungsplan mögliche zusätzliche Baukubatur an die Gartenseite verlagert werde. Durch das Bauvorhaben werde das örtliche Stadtbild im Sinne des § 85 Bauordnung für Wien (im Folgenden: BO) weder gestört noch beeinträchtigt, da sowohl die geplante Gebäudehöhe als auch der Baustil ihre Entsprechung im baulichen Umfeld fänden. Die Abweichungen von den Bebauungsbestimmungen (§ 69 BO) beeinträchtigten das vom Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht, weil sich die betreffenden Bauteile an den straßenabgewandten Seiten des Gebäudes befänden und sie der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes dienten. Sie überwögen das öffentliche Interesse an der besonderen Situierung und Ausbildung des Baukörpers zur Gestaltung des örtlichen Stadtbildes, weil die Intention der Festlegung der Schutzzone durch die geplante Verlagerung der möglichen Baukubatur besser erfüllt werde als bei Ausnutzung der möglichen Kubatur innerhalb des durch die Bebauungsbestimmungen freigestellten Umrisses. Dabei werde die mögliche Bebaubarkeit (Baukubatur) der Liegenschaft nicht überschritten.

1 1 Mit Schriftsatz vom 13. März 2017 erhoben die Zweit- bis Fünftmitbeteiligten Einwendungen gegen das Bauvorhaben, welche sich u.a. gegen eine Bewilligung der Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes hinsichtlich der oberirdischen Überschreitung der hinteren Baufluchtlinie richteten. Dazu führten die Zweit- bis Fünftmitbeteiligten zusammengefasst aus, dass das Bauprojekt der Intention des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes in mehrfacher Hinsicht widerspreche: Selbst wenn es grundsätzlich der Intention der Bebauungsbestimmungen entspräche, eine Normturnhalle zu errichten, wäre eine Überschreitung der Baufluchtlinie (sogar um 13,60 m) keineswegs notwendig. Die Überschreitung der Baufluchtlinie könnte insbesondere dadurch verhindert werden, dass eine große Normturnhalle parallel und längsseitig zum Hauptgebäude oder eine kleine Normturnhalle errichtet werde. Die Überschreitung der Baufluchtlinie im Ausmaß von 13,60 m könne überdies jedenfalls dadurch verhindert werden, dass südlich der eigentlichen Turnhalle (Geräteräumlichkeiten) und oberhalb der Turnhalle (Schulklassen bzw. sonstige Räumlichkeiten, welche sogar über die Normturnhalle südlich hinausragen sollten) nicht gebaut werde. Das Bauprojekt könne vielmehr im Rahmen der geltenden Widmung ohne Erfordernisse von Ausnahmen realisiert werden.

1 2 In der vom Magistrat am 31. März 2017 durchgeführten mündlichen Bauverhandlung erhob auch der Erstmitbeteiligte Einwendungen gegen das Bauvorhaben, welche sich (u.a.) gegen die oberirdische Überschreitung der hinteren Baufluchtlinie richteten. 13 Am 29. Mai 2017 erstattete die MA 21 eine weitere Stellungnahme, die im Wesentlichen inhaltlich der Stellungnahme vom 10. Jänner 2017 entspricht.

1 4 Mit Bescheid des Bauausschusses der Bezirksvertretung für den 23. Bezirk (im Folgenden: Bauausschuss) vom 10. August 2017 wurden (unter Spruchpunkt I.) gemäß § 69 BO für das Bauvorhaben folgende Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes für zulässig erklärt:

" ...

1. Der Zubau mit Turnhalle darf die südliche Baufluchtlinie oberirdisch mit einer Länge von bis zu 13,60 m und mit einer Breite von bis zu 21,00 m in Flächen überschreiten, für die eine gärtnerische Ausgestaltung und die besondere Bestimmung BB4 festgelegt sind.

2. Der Zubau mit Turnhalle darf die südliche Baufluchtlinie unterirdisch mit einer Länge von bis zu 13,50 m und mit einer Breite von bis zu 19,05 m in Flächen überschreiten, für die eine gärtnerische Ausgestaltung und die besondere Bestimmung BB4 festgelegt sind, mit letzterer die Errichtung von unterirdischen Baulichkeiten untersagt ist.

3. Durch die über dem Bestandsgebäude anschließende Dachentwicklung darf örtlich der höchste Punkt des Daches bis zu 37 cm über seiner zulässigen Höhe liegen, welche die festgesetzte Gebäudehöhe höchstens 4,50 m überragen darf.

4. Der Zubau mit Turnhalle darf im Bereich der unterirdischen Garderoben auf einer Länge von bis zu 15,80 m die westliche Baufluchtlinie bis zu 40 cm in Flächen überschreiten, für die eine gärtnerische Ausgestaltung festgesetzt ist, ohne die dort erforderliche mindestens 1,50 m hohe Erdschicht über unterirdischen Baulichkeiten aufzuweisen.

5. Durch einen Zubau an den Bestand darf im Bereich der unterirdischen Lüftungsaggregate- und Geräteräume auf

einer Länge von bis zu 14,97 m die dortige Baufluchtlinie bis zu 3,70 m in Flächen überschritten werden, für die eine gärtnerische Ausgestaltung festgesetzt ist, ohne die dort erforderliche mindestens 1,50 m hohe Erdschicht über unterirdischen Baulichkeiten aufzuweisen.

6. An den Zubau mit Turnhalle im Süden anschließend darf eine Fluchttreppe errichtet werden, die mit einer Breite von bis zu 1,20 m und mit einer Länge von bis zu 9,10 m in Flächen ragt, für die eine gärtnerische Ausgestaltung und die besondere Bestimmung BB4 festgelegt sind, mit letzterer die Errichtung von unterirdischen Baulichkeiten untersagt ist."

15 Darüber hinaus wurden mit diesem Bescheid (unter Spruchpunkt II.) gemäß § 81 Abs. 6 BO für das Bauvorhaben Abweichungen von gesetzlichen Bestimmungen dahingehend für zulässig erklärt, dass die geplanten Gaupen an der Nordansicht zusammen bis zu 18,19 m lang werden dürften, da sie unter der Länge der Hälfte der betreffenden Gebäudefront von 18,21 m blieben, aber mehr als ein Drittel dieser Gebäudefront in Anspruch nähmen.

1 6 Zur Bewilligung der Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes führte der Bauausschuss im Wesentlichen unter Zugrundelegung der Stellungnahmen der MA 21 vom 10. Jänner 2017 und 29. Mai 2017 sowie der MA 19 vom 14. Jänner 2017 aus, dass diese Abweichungen die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht unterliefen und das örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst werde. Aus den von der Planverfasserin vorgelegten Nachweisen ergebe sich zudem, dass die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen nicht vermindert werde. Es seien nicht mehr Emissionen zu erwarten, als bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entstünden. Zudem würden die beabsichtigte Flächennutzung und die Aufschließung nicht grundlegend verändert. Darüber hinaus wurde zur Überschreitung der hinteren Baufluchtlinie im Wesentlichen ausgeführt, dass die positiven Auswirkungen der Schulerweiterung durch die Schaffung von dringend benötigtem, dem heutigen Standard entsprechenden Schulraum die erforderlichen Eingriffe in Flächen der gärtnerischen Ausgestaltung durch Überschreitung der Baufluchtlinie überwögen und eine Qualität ermöglicht werde, die ohne Ausnahmen nicht erreicht werden könnte, insbesondere da der Bestand schonend verbessert werde und unter Berücksichtigung der Schulnutzung der vorhandene Parkcharakter mit großem Baumbestand bewahrt werde.

17 Mit Bescheid des Magistrates vom 13. Oktober 2017 wurde der revisionswerbenden Partei (u.a.) unter Bezugnahme auf den Bescheid des Bauausschusses vom 10. August 2017 und unter einer Reihe von Vorschreibungen die Baubewilligung für die beantragten Zu- und Umbauten erteilt.

1 8 Die Zweit- bis Fünftmitbeteiligten erhoben gegen die Bescheide des Bauausschusses und des Magistrates gemeinsam Beschwerde an das Verwaltungsgericht Wien (im Folgenden: Verwaltungsgericht). Darin wandten sie sich u.a. gegen die Bewilligung der oberirdischen Überschreitung der hinteren Baufluchtlinie um 13,60 m und führten im Wesentlichen aus, dass seit der Erlassung des aktuellen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, der am 24. (richtig: 25.) September 2014 beschlossen worden sei, richtigerweise keine "geänderten Rahmenbedingungen" eingetreten seien, welche die Festsetzungen im gültigen PD obsolet machten. Die aktuelle Widmung sei - entgegen der Ansicht der revisionswerbenden Partei - nicht veraltet. Vielmehr nehme der hier anwendbare Flächenwidmungs- und Bebauungsplan in seiner Zielsetzung ausreichend Rücksicht auf das Erscheinungsbild an der E.-Straße und den Bau eines Normturnsaales. Die anwendbare Turnhallennorm (ÖNORM B 2608), welche eine Normturnhalle im Ausmaß von 15 m x 27 m vorsehe, sei seit längerem in Kraft und zuletzt am 15. April 2014 (somit vor Erlassung des PD 8075) novelliert worden. Im Zeitpunkt der Erlassung des aktuellen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes sei die ÖNORM B 2608 in der geltenden Fassung daher bereits in Kraft gewesen. Bei der Erlassung der genannten ÖNORM seien auch die geltenden Schulbaurichtlinien (ÖISS) berücksichtigt worden. Die MA 21 habe in ihrer Stellungnahme bestätigt, dass die bestehenden relevanten Bestimmungen des Bebauungsplanes sowohl das Erscheinungsbild an der E.-Straße als auch einen intendierten Turnsaalzubau bereits berücksichtigten. Im Ergebnis seien die Abweichungen vom bestehenden Bebauungsplan nicht notwendig und würde die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes unterlaufen.

1 9 Die revisionswerbende Partei nütze das maximale Volumen und die Bebauungsbestimmungen des Straßengebäudes nicht aus. Der Bebauungsplan sehe auf der Straßenseite eine geschlossene Bauweise vor. Im Widerspruch zu dieser plane die revisionswerbende Partei, auf der westlichen und der östlichen Seite einen freien Platz zu lassen, sodass das Schulgebäude der vorgesehenen geschlossenen Bauweise nicht entsprechen werde. Überdies nütze die revisionswerbende Partei auch nicht zur Gänze den ihr nach Maßgabe der geltenden

Baufluchtlinien zur Verfügung stehenden Bauplatz im Blockinneren der Liegenschaft aus. Bei Erlassung des Bescheides vom 10. August 2017 sei zur Gänze außer Acht gelassen worden, dass es sich bei § 69 BO um eine Ausnahmebestimmung handle, die restriktiv auszulegen sei. Der Umstand, dass die revisionswerbende Partei die bestehenden Bebauungsbestimmungen nicht ausgeschöpft habe, spreche dafür, dass keine Notwendigkeit für Abweichungen vom Bebauungsplan bestehe. Weiters hätte die revisionswerbende Partei eine deutlich geringfügige Überschreitung der Baufluchtlinie durch Drehung der Turnhalle/des Zubaus um 90 Grad wählen können. Die Abweichung in Form der Überschreitung der Baufluchtlinie mit einer Länge von 13,60 m unterlaufe demnach die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes in mehrfacher Hinsicht. 20 Mit Schreiben vom 11. November 2017 erhob der Erstmitbeteiligte "Beschwerde gegen den Bescheid vom 13.10.2017 an das Verwaltungsgericht", worin er (u.a.) vorbrachte, dass das Bauvorhaben die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes unterlaufe und § 69 BO daher nicht zur Anwendung kommen dürfe.

2 1 Mit Schreiben vom 10. Juli 2018 teilte das Verwaltungsgericht dem Magistrat und dem Bauausschuss seine Rechtsauffassung mit, dass das Bauvorhaben nicht bewilligungsfähig sei, weil die Überschreitung der hinteren Baufluchtlinie durch den geplanten mehrgeschossigen Zubau die Zielrichtung des Bebauungsplanes (PD 8075) unterlaufe, und räumte ihnen die Möglichkeit zu einer schriftlichen Stellungnahme ein, wovon der Magistrat mit Schreiben vom 19. Juli 2018 Gebrauch machte. 22 Mit dem angefochtenen Erkenntnis wurde - nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung am 28. September 2018 - unter Spruchpunkt I. ausgesprochen, dass den Beschwerden gegen den Bescheid des Bauausschusses vom 10. August 2017 und gegen den Baubewilligungsbescheid vom 13. Oktober 2017 stattgegeben werde, die angefochtenen Bescheide behoben würden und das am 10. November 2016 eingebrachte Ansuchen um Erteilung der Baubewilligung gemäß § 70 und § 71 BO "versagt" werde. Unter Spruchpunkt II. des Erkenntnisses wurde eine ordentliche Revision für unzulässig erklärt.

2 3 Dazu führte das Verwaltungsgericht im Wesentlichen aus, es genüge nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes für die Erteilung einer Ausnahmebewilligung, wenn einer der Punkte des § 69 Abs. 2 BO erfüllt sei (Hinweis auf VwGH 23.7.2013, 2012/05/0192). Für die Gewährung einer Ausnahmebewilligung nach § 69 BO sei jede Abweichung von den Bebauungsvorschriften für sich allein daraufhin zu prüfen, ob es sich dabei lediglich um eine Abweichung handle, die die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht unterlaufe. Der Verwaltungsgerichtshof habe in seinen Erkenntnissen die generelle Klärung der Frage der Abgrenzung zwischen unwesentlicher und wesentlicher Abweichung von den Bebauungsvorschriften offen gelassen und vielmehr in den jeweiligen Einzelfällen ausgesprochen, ob die gegenständliche Abweichung im Sinne des § 69 alte Fassung der BO als wesentlich oder unwesentlich anzusehen sei. Durch die mit der Novelle LGBl. Nr. 25/2009 erfolgte Neufassung des § 69 BO sei von dem Begriff "unwesentliche Abweichung" abgegangen und stattdessen der Wortlaut dieser Bestimmung der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes insofern angepasst worden, als Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes als Grundvoraussetzung die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht unterlaufen dürften. Da der Verwaltungsgerichtshof bereits bei der Beurteilung nach § 69 BO alte Fassung auf dieses Kriterium abgestellt habe, sei die bisherige Judikatur auch auf § 69 Abs. 1 zweiter Satz BO in der hier maßgeblichen Fassung übertragbar (Hinweis u.a. auf VwGH 26.4.2017, Ro 2014/05/0049).

24 Der seitliche Nachbar habe ein subjektiv-öffentliches Recht auf Einhaltung der hinteren Baufluchtlinie und könne auch die Überschreitung der seiner Liegenschaft zugekehrten Baufluchtlinie geltend machen. Wenn der Schutzbereich des Nachbarn - wie im gegenständlichen Fall - betroffen sein könne, dann komme diesem ein Mitspracherecht bezüglich der Voraussetzungen für die Ausnahmebewilligung zu. Sämtliche Mitbeteiligte hätten sowohl im Verfahren vor dem Magistrat als auch in ihren Beschwerden vorgebracht, durch den die hintere (südliche) Baufluchtlinie überschreitenden Zubau in ihren subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten verletzt zu werden. Dieses Beschwerdevorbringen führe dazu, dass die Mitbeteiligten einen Rechtsanspruch auf Einhaltung sämtlicher Voraussetzungen gemäß § 69 BO bei Gewährung der angestrebten Ausnahmebewilligung hätten. So habe auch der Erstmitbeteiligte als Eigentümer des südlich angrenzenden Grundstückes in seiner Beschwerde in Zusammenschau mit seinen im Verfahren vor dem Magistrat erhobenen diesbezüglichen Einwendungen hinreichend klar erkennbar den die hintere Baufluchtlinie überschreitenden Zubau gerügt und seine Bedenken gegen das rechtmäßige Zustandekommen der erteilten Ausnahmebewilligung deponiert.

2 5 Im gegenständlichen Fall solle die hintere (südliche) Baufluchtlinie, die den an die straßenseitig angeordnete Traktiefe von 15 m (Schutzzone) angrenzenden bebaubaren Teil, der mit einer Breite von ca. 21 m im Ausmaß von

ca. 22 m in die Tiefe der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche reiche, begrenze, auf nahezu der gesamten Breite von ca. 21 m (oberirdisch bis auf 20 cm/unterirdisch bis auf 2,25 m) durch einen Zubau um 13,60 m überschritten werden. Mit der Festlegung der auf einer Breite von ca. 21 m im Ausmaß von ca. 22 m in die Tiefe der hinteren (gärtnerisch auszugestaltenden) Liegenschaft reichenden Baufluchtlinie habe der Verordnungsgeber zielhaft normiert, dass über diese Baufluchtlinie hinausgehend keine weitere oberirdische Bebauung gegeben sein und im südlichen Teil der Liegenschaft darüber hinaus aufgrund der besonderen Bestimmung im Bebauungsplan (BB4) auch keine unterirdische Bebauung erfolgen solle. Diese mit der Festlegung der Baufluchtlinie verfolgte Zielrichtung des Bebauungsplanes, die im gegenständlichen Fall allein maßgebend sei, werde durch eine derart massive oberirdische Überschreitung der südlichen Baufluchtlinie im Ausmaß von 13,60 m jedenfalls unterlaufen. Es erfolge nicht etwa nur eine geringfügige Überschreitung in Teilbereichen dieser hinteren Baufluchtlinie, sondern es werde ein Bauvorhaben bewilligt, das an sich zur Voraussetzung hätte, dass der Verordnunggeber nahezu die gesamte, auf einer Breite von etwa 21 m im Ausmaß von ca. 22 m in die Tiefe der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche reichende Baufluchtlinie hinsichtlich einer zulässigen oberirdischen Bebauung um 13,60 m nach Süden verlegt hätte. Eine derartige Abweichung widerspreche der Normierung, dass die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, nämlich die Freihaltung der Grundfläche jenseits dieser Baufluchtlinie von oberirdischer Bebauung, durch die Abweichung nicht unterlaufen werden dürfe. Bereits die Überschreitung der hinteren Baufluchtlinie durch den geplanten Zubau im Ausmaß von 13,60 m - in Bezug auf den außerhalb der Schutzzone festgesetzten bebaubaren Bereich - komme einer Überschreitung von nahezu 62 % gleich. Die Überschreitung der hinteren Baufluchtlinie um 13,60 m stelle in Relation zur Maximaltiefe des bebaubaren Bereiches ab der vorderen (straßenseitigen) Baufluchtlinie (ca. 37 m) noch immer eine solche von nahezu 37 % dar.

26 In der Stellungnahme der MA 21 vom 29. Mai 2017, in der diese auf die Sitzung des Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtgestaltung vom 14. Oktober 2015 verweise, werde übersehen, dass dieser in die Tiefe der gegenständlichen Liegenschaft reichende langgestreckte, dominant in Erscheinung tretende Zubau aufgrund seines die hintere Baufluchtlinie überschreitenden großen Ausmaßes im Sinne der herrschenden Judikatur als mit der Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht vereinbar einzustufen sei. Lediglich im Fall des Vorliegens einer Schutzzone habe der Verwaltungsgerichtshof ausgesprochen, dass in solchen Zonen ein höherer "Abweichungsfaktor" als unwesentlich bzw. die Tendenz des geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes als nicht unterlaufend angesehen werden könne. Da die vorliegend zu beurteilenden Abweichungen in einem Liegenschaftsteil angeordnet seien, für den keine Schutzzone festgelegt sei, sei die Beurteilung der gegenständlichen Abweichungen im Sinne der herrschenden Judikatur sohin einem anderen Maßstab unterworfen. Demgemäß sei die Argumentation der revisionswerbenden Partei, wonach auch die Nichtausnützung der nach dem geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zulässigen Bebauung im straßenseitigen Schutzzonenbereich eine Überschreitung der hinteren Baufluchtlinie durch den Zubau in die Tiefe der Liegenschaft (außerhalb des Schutzzonenbereiches) rechtfertige, nicht geeignet, ein anderes Ergebnis herbeizuführen. 27 Der Bauausschuss habe in seinem Bescheid vom 10. August 2017 dem Umstand nicht Rechnung getragen, dass durch die Anwendung des § 69 BO für den die hintere Baufluchtlinie überschreitenden projektierten Zubau der von der herrschenden Judikatur vorgegebene Rahmen deutlich überschritten werde. Die Argumentation in der Stellungnahme der MA 19 vom 14. Jänner 2017 möge zwar durchaus gewichtig sein, setze jedoch voraus, dass der die hintere Baufluchtlinie überschreitende Zubau lediglich ein die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht unterlaufendes Ausmaß aufweise. Im Hinblick darauf, dass die revisionswerbende Partei wiederholt darauf verwiesen habe, dass der Zubau im südlichen Teil der Liegenschaft gerade durch die Zielsetzung der Erhaltung des Altbestandes (Schutzzone) notwendig geworden und der primäre Schwerpunkt auf die Erhaltung der historischen Gebäudesubstanz gesetzt worden sei, sei festzustellen, dass der straßenseitige Bestand lediglich auf einer Frontlänge von ca. 8 m mit einer Tiefe von ca. 6 m zur Gänze erhalten bleibe und von der weiteren im Schutzbereich angeordneten Bausubstanz lediglich der beidseits anschließende straßenseitige Bestand der Erdgeschosszone auf einer Tiefe von ca. 6 m bis ca. 9 m verbleibe. Daraus ergebe sich, dass lediglich ein Teil der in der Schutzzone vorhandenen Bausubstanz erhalten und der gartenseitige Gebäudeteil sogar zur Gänze abgetragen werden solle.

2 8 Zudem ergebe sich aus den Einreichunterlagen, dass jener Teil des oberirdischen Zubaus, der die südliche Baufluchtlinie überschreite, ein Flächenausmaß von ca. 283 m2 (= ca. 20,80 m x 13,60 m) der gärtnerisch zu gestaltenden Fläche in Anspruch nehme. Stelle man dieses Flächenausmaß in Relation zu der vom geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan in die Tiefe der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche reichenden

festgesetzten bebaubaren Fläche von etwa 462 m2 (= ca. 21 m x ca. 22 m), so ergebe dies eine Flächenüberschreitung von ca. 61 %. 29 Die Planunterlage 987-A-F-B-500-2079 dokumentiere, dass das Bauvorhaben eine bebaute Fläche von 1291 m2 aufweise, wobei jener Teil des Zubaus, der die hintere Baufluchtlinie überschreite, ca. 283 m2 der gärtnerisch auszugestaltenden Fläche in Anspruch nehme. Laut dieser Planunterlage sei innerhalb des von Baufluchtlinien umgrenzten Bereiches eine bebaute Fläche von 1213 m2 (ohne die insgesamt höchstens 30 m2 je Bauplatz zulässigen Nebengebäude) erzielbar. Aus dieser Auflistung ergebe sich somit, dass eine bebaubare Fläche von 205 m2 (235 m2 mit dem insgesamt höchstens 30 m2 je Bauplatz zulässigen Nebengebäude) ungenutzt bleibe, auf deren Bebauung aber weiterhin ein Rechtsanspruch verbleibe. Die Schaffung eines Kindergartens bilde ein eigenes Bauansuchen. Damit zeige sich, dass die Aussage der revisionswerbenden Partei, wonach mit dem verfahrensgegenständliche n Gebäude sogar eine Vergrößerung der gärtnerisch

auszugestaltenden Fläche um 36 m2 einhergehe, nur eine Momentaufnahme darstelle und kaum davon ausgegangen werden könne, dass noch bebaubare Grundflächen im Zusammenhang mit dem großen Schulraumbedarf in Hinkunft gänzlich unbenutzt bleiben sollten. 30 Da im Ergebnis die gesetzlich geforderte Voraussetzung gemäß § 69 Abs. 1 BO für eine Ausnahmebewilligung betreffend den gegenständlichen Zubau insofern nicht vorliege, als das Ausmaß der Überschreitung der hinteren Baufluchtlinie die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes unterlaufe, seien die Bescheide des Magistrates und des Bauausschusses zu beheben und sei die Baubewilligung zu versagen.

31 Gegen dieses Erkenntnis richtet sich die vorliegende Revision.

3 2 Der Erstmitbeteiligte, die Zweit- bis Fünftmitbeteiligten gemeinsam, der Magistrat und der Bauausschuss erstatteten jeweils eine Revisionsbeantwortung.

II.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

33 Die Revision ist in Anbetracht der in der Zulässigkeitsbegründung (§ 28 Abs. 3 VwGG) aufgeworfenen Rechtsfrage betreffend die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmebewilligung nach § 69 BO im Zusammenhang mit der Überschreitung der hinteren Baufluchtlinie zulässig. Ihr kommt jedoch keine Berechtigung zu.

3 4 Die Revision führt (u.a.) aus, der Verwaltungsgerichtshof stelle in seiner (näher bezeichneten) Judikatur bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Abweichungen im Sinne des § 69 BO auf konkrete Bebauungsvorschriften und die sie determinierenden konkreten Zielsetzungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, die sich aus dem jeweiligen Verordnungsakt ergäben, ab. Die südliche Baufluchtlinie, die überschritten werden solle, liege im Blockinnenbereich und sei laut den Angaben der sachkundigen MA 21 vom 29. Mai 2017 ohne exakte Kotierung deswegen festgesetzt worden, um den Planunterworfenen die Möglichkeit zu verschaffen, Bautätigkeiten in hinteren Bereichen zu führen und so das zu schützende ortsspezifische Erscheinungsbild zu schonen. Die südliche Baufluchtlinie verleite somit nach Absicht des Verordnungsgebers die Planunterworfenen dazu, dem Blockinnenbereich zugewandte Bereiche zu bebauen. Die revisionswerbende Partei habe sich an diese Vorgabe gehalten und ihr Bauvorhaben überwiegend im hinteren Bereich des Bauplatzes, wo bereits bei der Erlassung des gegenständlichen PD 8075 eine (kleiner dimensionierte) Turnhalle vorgesehen gewesen sei, unter weitest gehender Schonung des historischen Bestandsgebäudes projektiert. Die Tendenz des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes liege daher in der Berücksichtigung des ortsspezifischen Erscheinungsbildes und des Bestandes, an welcher Tendenz sich die "sachbezogene Prüfung" im Hinblick auf § 69 Abs. 1 BO zu orientieren habe. Zusätzlich sei zu berücksichtigen, dass die ausdrückliche Intention des PD 8075 darin liege, für Flächen für der Öffentlichkeit dienende Einrichtungen, insbesondere für Bildungs-, Sport-, kulturelle, religiöse, soziale Zwecke, vorzusorgen (Hinweis auf den Erläuterungsbericht zum PD 8075), wobei der gegenständliche Zubau eine derartige Bildungseinrichtung darstelle. Wenn das Verwaltungsgericht die Auffassung vertrete, dass die südliche Baufluchtlinie gemeinsam mit der Bebauungsvorschrift BB4, die unterirdische Baulichkeiten in den gärtnerisch auszugestaltenden Flächen untersage, bloß die Zielsetzung der "Freihaltung der Grundfläche jenseits dieser Baufluchtlinie von oberirdischer Bebauung" verfolge und diese Zielsetzung "alleinmaßgebend" sein solle, so übersehe es dabei, dass dies keine Zielrichtung bzw. Tendenz des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, sondern das Mittel zur Erfüllung der im PD genannten stadtplanerischen Zielrichtungen darstelle (Hinweis auf VwGH 10.12.2013, 2010/05/0207). Aus der genannten Stellungnahme der MA 21 ergebe sich, dass mit der spezifischen Verordnung der südlichen Baufluchtlinie Erweiterungsflächen für Schulgebäude in Richtung Süden festgelegt worden seien, die außerdem das Erscheinungsbild

des Bestandes im Sinne der Schutzzone zu bewahren helfen sollten. Diese für die Schule spezifisch festgesetzten Zielrichtungen müssten ebenfalls in die Beurteilung der Erfüllung der Zielrichtungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes im Sinne des § 69 BO einfließen. Diese "sachbezogene Prüfung" ergebe, dass das Bauvorhaben die Zielrichtung des PD 8075 nicht unterlaufe.

35 Ferner stelle das Bebauungsverbot (= "Freihaltung der Grundfläche jenseits dieser Baufluchtlinie von oberirdischer Bebauung") gerade kein Ziel einer Baufluchtlinie dar. Ansonsten müsste man annehmen, dass die Baufluchtlinie bloß des Verbotes wegen festgesetzt worden sei, was dem Verhältnismäßigkeitsgebot widerspräche und dem Verordnungsgeber nicht zu unterstellen sei. Würde man der Rechtsansicht des Verwaltungsgerichtes folgen und die "Freihaltung der Grundfläche jenseits dieser Baufluchtlinie von oberirdischer Bebauung" tatsächlich als Tendenz des PD, losgelöst von der dahinter stehenden stadtplanerischen Zielrichtung, auslegen, so würde jede Überschreitung der Baufluchtlinie diese Tendenz unterlaufen und für die Anwendung des § 69 BO kein Raum bleiben. Der Umstand, dass die Abweichungen gerade wegen der Erhaltung des in der Schutzzone ausgewiesenen historischen Altbestandes notwendig geworden seien und die Zielrichtung des Bebauungsplanes erfüllt sei, sei vom Verwaltungsgericht bei der Prüfung der Zulässigkeit der Abweichungen nicht berücksichtigt worden. Im gegenständlichen Fall lägen die bewilligten Abweichungen selbst zwar nicht in der Schutzzone. Sie seien jedoch gerade aufgrund dieser Schutzzone aus Interessen des Stadtbildes notwendig geworden, und es sei daher auf die vorliegenden Abweichungen ein höherer "Abweichungsfaktor" anwendbar, als dies bereits jetzt bei Abweichungen in den Schutzzonen der Fall sei.

3 6 Zusammenfassend unterlaufe der Schulzubau die Tendenz des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes (u.a.) auch deshalb nicht, weil die Situierung der den Schwerpunkt des Bauvorhabens darstellenden Turnhalle im Blockinnenbereich dem Verordnungsgeber "dem Grunde nach" bereits bei der Erlassung des PD 8075 bekannt gewesen sei, deshalb im Blockinnenbereich eine Erweiterungsfläche ohne exakte Kotierung geschaffen worden sei und der Zubau die "blockinnenliegenden" zusammenhängenden Grünräume nicht beeinträchtige. Die (oberirdische) Überschreitung der südlichen Baufluchtlinie betrage - je nach Betrachtungsweise - ca. 37 % des Abstandes zur nördlichen Baulinie, ca. 30 % des Abstandes zur südlichen Grundstücksgrenze bzw. 20 % der Gesamtlänge zwischen der nördlichen Baulinie und der südlichen Grundstücksgrenze. Die gärtnerisch auszugestaltende Fläche werde durch das Bauvorhaben lediglich um 6 % verkleinert. Schließlich bewirkten die Abweichungen jedenfalls eine zweckmäßigere oder zeitgemäße Nutzung des konsensgemäßen Baubestandes, und es liege kein einziger Grund vor, der gegen die Abweichungen spräche, sodass das angefochtene Erkenntnis mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit behaftet sei. 37 Darüber hinaus macht die Revision als Verletzung von Verfahrensvorschriften Feststellungsmängel geltend und bringt dazu (u.a.) vor, das Verwaltungsgericht habe festgestellt, dass der straßenseitige Bestand nur auf einer Frontlänge von ca. 8 m und einer Tiefe von ca. 6 m erhalten bleibe, sodass "lediglich ein Teil der in der Schutzzone vorhandenen Bausubstanz erhalten (werden soll)", wobei der gartenseitige Gebäudeteil "sogar zur Gänze abgetragen werden soll". Das Verwaltungsgericht stelle damit implizit in Frage, dass das Bauvorhaben die Zielsetzung der Erhaltung des Altbestandes (Schutzzone) erfülle, ohne sich mit den vorliegenden Stellungnahmen der MA 19 und der MA 21 näher auseinanderzusetzen. Aufgrund der Angaben des Schuldirektors in der mündlichen Verhandlung vom 28. September 2018 stehe fest, dass das gartenseitige Gebäude im Osten der Liegenschaft der revisionswerbenden Partei keinen Bestandteil des gegenständlichen Bauvorhabens darstelle und auch kein "Gebäudeteil" des bestehenden Schulgebäudes sei. Selbst das Verwaltungsgericht habe darauf hingewiesen, dass der projektierte Kindergarten ein eigenes Bauansuchen bilde. Trotzdem habe es die Feststellung getroffen, dass "der gartenseitige Gebäudeteil sogar zur Gänze abgetragen werden soll", und dies als Argument gegen die Erfüllung der Zielsetzung der Erhaltung des in der Schutzzone gelegenen Altbestandes verwendet. Damit habe das Verwaltungsgericht den Sachverhalt mangelhaft festgestellt und die daraus abgeleitete Rechtsfolge unrichtig gelöst. Diesem Verfahrensmangel komme auch Relevanz zu, weil der hier nicht verfahrensgegenständliche Abriss des in der Schutzzone befindlichen Nebengebäudes die beantragten und bewilligten Abweichungen nicht betreffe, sodass dessen Berücksichtigung bei der Beurteilung der Erfüllung der Zielsetzung der Erhaltung des Altbestandes nicht zulässig sei.

3 8 Das Verwaltungsgericht habe auch gegen das im Verfahren geltende Überraschungsverbot verstoßen, weil es diesen Sachverhalt mit der revisionswerbenden Partei nicht erörtert habe. Ferner sei mit ihr auch nicht das festgestellte Sachverhaltselement erörtert worden, dass eine bebaubare Fläche von 205 m2 innerhalb der

bestehenden Bebauungsbestimmungen ungenutzt bleiben solle. Schon ein Blick auf die Plannummer 2079 lasse erkennen, dass lediglich die in der Schutzzone westlich des Altbestandes gelegene Teilfläche im Ausmaß von 86 m2 unbebaut bleiben solle und die restlichen Grundflächen baulich ausgenützt würden.

3 9 In Bezug auf die vom Erstmitbeteiligten an das Verwaltungsgericht erhobene Beschwerde macht die Revision überdies Rechtswidrigkeit des angefochtenen Erkenntnisses infolge Unzuständigkeit des Verwaltungsgerichtes geltend und bringt dazu im Wesentlichen vor, dass sich der Erstmitbeteiligte in seiner Beschwerde ausdrücklich nur gegen den Baubewilligungsbescheid, nicht jedoch auch gegen den Bescheid des Bauausschusses gewendet habe. Das Verwaltungsgericht hätte daher im Hinblick auf § 133 Abs. 7 BO die Bedenken des Erstmitbeteiligten betreffend die Zielrichtung des Flächenwidmungsplanes bzw. der südlichen Baufluchtlinie als unzulässig behandeln und dessen Beschwerde gegen den Baubewilligungsbescheid abweisen müssen, weil der Bescheid des Bauausschusses ihm gegenüber mangels Anfechtung in Rechtskraft erwachsen sei. Das angefochtene Erkenntnis sei demnach in Bezug auf den Erstmitbeteiligten wegen Rechtswidrigkeit infolge Unzuständigkeit des Verwaltungsgerichtes aufzuheben.

40 Dazu ist Folgendes auszuführen:

4 1 Das Verwaltungsgericht hatte seiner Entscheidung die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der Erlassung des angefochtenen Erkenntnisses zugrunde zu legen (vgl. etwa VwGH 30.7.2019, Ra 2018/05/0273 bis 0276, mwN).

42 Zu diesem Zeitpunkt stand die BO, LGBl. Nr. 11/1930, in der Fassung LGBl. Nr. 71/2018 in Geltung. Im Hinblick auf die zu diesem Zeitpunkt in den hier zu beachtenden Novellen der BO enthaltenen Übergangsbestimmungen (vgl. in diesem Zusammenhang Art. II Abs. 2 der Änderung der BO, LGBl. Nr. 27/2016, und Art. VII Abs. 1 der Bauordnungsnovelle 2018, Nr. 69, wonach für alle zur Zeit des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängigen Verfahren die bisherigen gesetzlichen Bestimmungen gelten) - sieht man von § 129b Abs. 2 BO in der Fassung der Bauordnungsnovelle 2018 ab - ist daher die BO in der hier maßgeblichen Fassung LGBl. Nr. 21/2016 anzuwenden (vgl. dazu auch VwGH 22.1.2019, Ra 2018/05/0282, 0283, mwN).

43 § 5, § 69 und § 134a BO lauten auszugsweise wie folgt:

"Inhalt der Bebauungspläne

§ 5. (1) Die Bebauungspläne haben darzustellen, ob bzw. in welcher Weise die von den Flächenwidmungsplänen erfaßten Grundflächen und die darüber- oder darunterliegenden Räume bebaut werden dürfen bzw. welche Rechte und Verpflichtungen sich für die Eigentümer (Miteigentümer) der Grundflächen aus den Bebauungsbestimmungen ergeben.

(2) Die Bebauungspläne haben zu enthalten:

...

b) die Fluchtlinien;

...

...

(4) Über die Festsetzungen nach Abs. 2 und 3 hinaus können die Bebauungspläne zusätzlich enthalten:

...

p) die Anordnung der gärtnerischen Ausgestaltung unbebauter Grundflächen;

...

...

(6) In den Bebauungsplänen können folgende Fluchtlinien festgesetzt werden:

...

e) Baufluchtlinien, das sind die Grenzen, über die mit einem Gebäude oder Gebäudeteil mit Ausnahme der gemäß § 84 zulässigen Vorbauten nicht vorgerückt werden darf;

...

..."

"Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes § 69. (1) Für einzelne Bauvorhaben hat die Behörde über die Zulässigkeit von Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes zu entscheiden. Diese Abweichungen dürfen die Zielrichtung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes nicht unterlaufen. Darüber hinaus darf

1 . die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen ohne nachgewiesene Zustimmung des betroffenen Nachbarn nicht vermindert werden,

2 . an Emissionen nicht mehr zu erwarten sein, als bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entsteht,

3 . das vom Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst werden und

4. die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung nicht grundlegend anders werden.

(2) Abweichungen, die die Voraussetzungen des Abs. 1 erfüllen, sind weiters nur zulässig, wenn sie nachvollziehbar

1.

eine zweckmäßigere Flächennutzung bewirken,

2.

eine zweckmäßigere oder zeitgemäße Nutzung von Bauwerken,

insbesondere des konsensgemäßen Baubestandes, bewirken,

3. der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes dienen oder
4. der Erhaltung schützenswerten Baumbestandes dienen.

(3) Für Bauvorhaben in Schutzzonen dürfen Abweichungen nach Abs. 1 nur bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse an einer besonderen Situierung und Ausbildung des Baukörpers zur Gestaltung des örtlichen Stadtbildes überwiegt und die zulässige Ausnützbarkeit des Bauplatzes nicht überschritten wird.

(4) Die Gründe, die für die Abweichung sprechen, sind mit den Gründen, die dagegen sprechen, abzuwägen. Insbesondere ist auf den konsensgemäßen Baubestand der betroffenen Liegenschaft und der Nachbarliegenschaften sowie auf den Umstand, dass die Ausnahmebewilligung nur für die Bestanddauer des Baues gilt, Bedacht zu nehmen. Vom Bauwerber geltend gemachte Verpflichtungen aus Bundes- oder anderen Landesgesetzen sind zu berücksichtigen, desgleichen, ob die Abweichung der besseren barrierefreien Benützbarkeit des konsensgemäßen Baubestandes oder des geplanten Baues dienlich ist.

..."

"Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte § 134 a. (1) Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren

Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften (§ 134 Abs. 3) im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, werden durch folgende Bestimmungen, sofern sie ihrem Schutze dienen, begründet:

...

d) Bestimmungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Fluchtlinien;

...

..."

4 4 Nachbarn, die rechtzeitig entsprechende Einwendungen im Sinne des § 134a BO erhoben haben, kommt Parteistellung sowohl im Verfahren gemäß § 69 BO zur Bewilligung von Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes als auch im Baubewilligungsverfahren zu. Soweit eine Ausnahmebewilligung von den Bauvorschriften gemäß § 69 BO erteilt wurde, kann der Nachbar in dieser Hinsicht in einem ihm allenfalls zustehenden Recht nicht mehr verletzt sein; es liegt allerdings dann eine Verletzung von Nachbarrechten vor, wenn die Ausnahme gewährt wird, ohne dass die gesetzlichen Voraussetzungen dafür gegeben sind (vgl. etwa VwGH 23.5.2018, Ra 2016/05/0094, mwN).

45 Voraussetzung dafür ist, dass der Nachbar im Bauverfahren jenes subjektiv-öffentliche Nachbarrecht, in das durch die Abweichung gemäß § 69 BO eingegriffen wird, rechtzeitig und wirksam im Verfahren geltend gemacht hat (vgl. etwa VwGH 17.12.2015, 2013/05/0142, 0146, 0147, mwN).

4 6 In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass der seitliche Nachbar ein subjektiv-öffentliches Recht auf Einhaltung der hinteren Baufluchtlinie hat (vgl. etwa VwGH 23.7.2013, 2010/05/0066, mwN). Abgesehen davon kann ein Nachbar aufgrund des § 134a Abs. 1 lit. d BO nur die Überschreitung der seiner Liegenschaft zugekehrten Baufluchtlinie geltend machen (vgl. etwa VwGH 29.6.2016, Ra 2016/05/0046, mwN).

4 7 Sämtliche Mitbeteiligten haben sich rechtzeitig im Verfahren vor dem Magistrat gegen die Überschreitung der hinteren Baufluchtlinie gewendet. Ihnen kommt somit diesbezüglich ein Rechtsanspruch auf die Einhaltung der gesetzlichen Voraussetzungen für die Erteilung der Ausnahmebewilligung gemäß § 69 BO zu. 48 Das Verwaltungsgericht hat insoweit zutreffend auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes hingewiesen, wonach dieser bereits in seiner zu § 69 BO in der Fassung vor Inkrafttreten der Novelle LGBl. Nr. 25/2009 ergangenen Rechtsprechung in Bezug auf die damals normierte Voraussetzung der "Unwesentlichkeit der Abweichung" auf die Tendenz des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes abgestellt hatte, weshalb diese Rechtsprechung auf § 69 Abs. 1 BO in der im Revisionsfall maßgeblichen Fassung übertragen werden kann (vgl. aus der ständigen hg. Judikatur etwa VwGH 21.11.2017, Ra 2016/05/0086, jeweils mwN).

49 Danach hat sich die Prüfung der Zulässigkeit einer Abweichung von den Vorschriften des Bebauungsplanes an der jeweils festgelegten Bestimmung des Bebauungsplanes zu orientieren, von der abgewichen werden soll. Als Zielrichtung des Bebauungsplanes ist dabei nicht das übergeordnete Ziel des Bebauungsplanes anzunehmen, sondern das Ziel, das mit der jeweiligen Anordnung des Bebauungsplanes, von der abgewichen werden soll, verfolgt wird (vgl. nochmals VwGH 21.11.2017, Ra 2016/05/0086, mwN). 50 Im vorliegenden Fall soll an das als Bildungseinrichtung genutzte Gebäude auf der südlichen, der E.-Straße abgewandten Seite ein Zubau errichtet werden, wobei dieser in jenem Bereich der Liegenschaft projektiert ist, welcher entsprechend den Bestimmungen des Bebauungsplanes gärtnerisch auszugestalten ist. Dieser Zubau soll dabei über eine Länge von 13,60 m und nahezu die gesamte Breite von 21 m (oberirdisch bis auf 0,20 m) die hintere Baufluchtlinie überschreiten.

5 1 Die Prüfung der Zulässigkeit einer Abweichung von den Vorschriften des Bebauungsplanes betreffend eine Baufluchtlinie, über die mit einem Gebäude oder Gebäudeteil (abgesehen von zulässigen, im Revisionsfall nicht maßgeblichen Vorbauten) nicht vorgerückt werden darf, hat sich an der durch die konkrete Baufluchtlinie festgesetzten Beschränkung zu orientieren; dies auch, wenn das Ausmaß der bebaubaren Fläche nicht überschritten bzw. die beabsichtigte Flächennutzung nicht grundlegend anders werden sollte (vgl. etwa VwGH 26.4.2017, Ro 2014/05/0049). 52 Nach Auffassung des Verwaltungsgerichtes im angefochtenen Erkenntnis habe der Verordnungsgeber mit der Festlegung der auf einer Breite von etwa 21 m im Ausmaß von 22 m in die Tiefe des hinteren (gärtnerisch auszugestaltenden) Liegenschaftsbereiches reichenden Baufluchtlinie zielhaft normiert, dass darüber hinausgehend keine weitere oberirdische Bebauung gegeben sein und im südlichen Teil darüber hinaus aufgrund der besonderen Bestimmung BB4 auch keine unterirdische Bebauung erfolgen solle. Die massive Überschreitung der Baufluchtlinie im Ausmaß von 13,60 m auf nahezu der gesamten Breite des Bauplatzes von 20,80 m komme in Bezug auf den außerhalb der Schutzzone festgesetzten bebaubaren Bereich einer Überschreitung von nahezu 62 % gleich, wobei die Überschreitung der hinteren Baufluchtlinie in Relation zur Maximaltiefe des bebaubaren Bereiches ab der vorderen (straßenseitigen) Baufluchtlinie (ca. 37 m) noch immer eine solche von nahezu 37 % darstelle.

5 3 Das Verwaltungsgericht ist demnach unter Auseinandersetzung mit der hg. Judikatur schlüssig zum Ergebnis gelangt, dass dem gegenständlichen Bauvorhaben aufgrund der erheblichen Überschreitung der hinteren Baufluchtlinie durch den oberirdisch in Erscheinung tretenden Teil des Zubaus um 13,60 m auf einer Breite von etwa 20,80 m eine die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes unterlaufende Tendenz innewohnt, und es kann seiner Beurteilung, dass es sich hiebei nicht um eine bloß geringfügige Überschreitung in nur einem Bereich der Baufluchtlinie handle, nicht entgegengetreten werden. Für ein derartiges Bauvorhaben, wie es projektiert wurde, wäre vielmehr Voraussetzung, dass der Verordnungsgeber die gesamte Baufluchtlinie um 13,60 m nach Süden verlegt hätte. Eine derartige Abweichung widerspricht der Normierung, dass die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes - Freihaltung der Grundfläche jenseits der Baufluchtlinie von oberirdischer Bebauung - durch die Abweichung nicht unterlaufen werden darf (vgl. in diesem Zusammenhang etwa das einen ähnlich gelagerten Fall

betreffende Erkenntnis VwGH 21.11.2017, Ra 2017/05/0054).

54 Entgegen dem Vorbringen in der Revision setzte sich das Verwaltungsgericht dabei auch mit den Stellungnahmen der MA 19 und MA 21 auseinander, wobei zu beachten ist, dass es sich bei der Frage, ob Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes die dem geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan innewohnende Tendenz unterlaufen, um eine Rechtsfrage handelt, deren Beantwortung nicht durch Sachverständige zu erfolgen hat. 55 In diesem Zusammenhang vermag die Revision auch keine Uneinheitlichkeit der Rechtsprechung zum Ausmaß des "Abweichungsfaktors" aufzuzeigen. Das zentrale, vom Gesetzgeber ausdrücklich normierte Kriterium ist, dass die in Frage stehende Abweichung (von einer Bestimmung des Bebauungsplanes) die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht unterlaufen darf (vgl. nochmals VwGH 21.11.2017, Ra 2016/05/0086). Das Gesetz nennt keine Prozentzahl als Maß der zulässigen Abweichung, und es ist in jedem Einzelfall eine genaue Prüfung und Begründung erforderlich (vgl. etwa VwGH 29.4.2015, 2013/05/0130, mwN).

5 6 Wenn die Revision vorbringt, dass die Abweichungen gerade wegen der Erhaltung des in der Schutzzone ausgewiesenen historischen Altbestandes notwendig geworden seien, ist darauf hinzuweisen, dass es für die Beurteilung, ob die Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes unterlaufen wird, nicht maßgebend darauf ankommt, aus welchen Gründen es zu einer Überschreitung der Baufluchtlinie kommt (vgl. in diesem Zusammenhang etwa VwGH 16.3.2016, 2013/05/0011). Damit kommt auch dem Vorbringen, das Verwaltungsgericht habe mit der Feststellung, dass der straßenseitige Bestand lediglich auf einer Frontlänge von ca. 8 m und einer Tiefe von ca. 6 m erhalten bleibe, sodass lediglich ein Teil der in der Schutzzone vorhandenen Bausubstanz erhalten werden solle, implizit den Schluss gezogen, dass die Zielsetzung der Erhaltung des Altbestandes nicht erfüllt sei, und damit gegen das Überraschungsverbot verstoßen, keine Relevanz zu (vgl. zum Erfordernis der Relevanzdarlegung bei Verfahrensmängeln etwa VwGH 3.8.2016, Ra 2016/07/0040, mwN).

5 7 Die gleichen Relevanzerwägungen gelten in Bezug auf den von der Revision behaupteten Begründungsmangel, wonach der projektierte Kindergarten ein eigenes Bauansuchen bilde, das Verwaltungsgericht jedoch dennoch festgestellt habe, dass der gartenseitige Gebäudeteil sogar zur Gänze abgetragen werden solle, und dies als Argument gegen die Erfüllung der Zielsetzung der Erhaltung des in der Schutzzone gelegenen Altbestandes verwendet habe. Im Übrigen ging das Verwaltungsgericht selbst davon aus, dass die Schaffung eines Kindergartens ein eigenes Bauansuchen bilde, und stützte seine Beurteilung tragend auf die massive Überschreitung der h

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

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at